

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的ESR Cayman Limited股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



### (1) 有關建議收購ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED之 主要及關連交易 (2) 根據特定授權發行代價股份及認購股份 (3) 建議選舉董事 及 (4) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第14至57頁。獨立董事委員會函件載於本通函第58至59頁，當中載有其就建議交易（包括特定授權）向獨立股東提供的建議及推薦意見。獨立財務顧問函件載於本通函第60至106頁，當中載有其就建議交易（包括特定授權）向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議及推薦意見。

謹訂於2021年11月3日（星期三）上午10時正假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第N-1至N-3頁。本通函亦隨附股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.esr.com](http://www.esr.com))刊載。

無論閣下能否出席股東特別大會，均須按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

#### 股東特別大會預防措施

請參閱本通函第13頁有關為了於股東特別大會上預防及控制新型冠狀病毒2019(COVID-19)擴散而將會採取之措施，包括：

- 強制體溫檢測及填寫健康申報；
- 建議佩戴外科口罩；及
- 不會派發公司贈品，亦不會提供茶點。

任何人士如不遵守有關預防措施可能遭拒絕進入股東特別大會會場。出席股東特別大會的人士於股東特別大會會場內應在任何時間佩戴口罩，本公司並謹此提醒股東可委任股東特別大會主席作為其受委代表以於股東特別大會就相關決議案投票，而毋須親身出席股東特別大會。

2021年10月18日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
股東特別大會預防措施 .....	13
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	14
2. 建議交易及代價股份的發行 .....	15
3. 建議交易後ARA集團管理層及董事會的變更 .....	29
4. SMBC認購股份 .....	31
5. 有關ARA高管及LOGOS創始人的安排 .....	32
6. LOGOS合資經營企業 .....	32
7. 購股權 .....	33
8. 終止與Warburg Pincus的諮詢服務協議 .....	33
9. 股份購回 .....	33
10. 進行建議交易的理由及裨益 .....	34
11. 建議交易對本公司股權架構的影響 .....	40
12. 有關ARA集團的資料 .....	44
13. 有關賣方的資料 .....	48
14. 有關本集團的資料 .....	49
15. 建議交易對本集團的財務影響 .....	50
16. 對ARA的申報會計師及核數師資格的豁免 .....	51
17. 上市規則的影響 .....	53
18. 股東特別大會及投票 .....	54
19. 推薦意見 .....	55
20. 其他資料 .....	57
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>58</b>
<b>獨立財務顧問函件 .....</b>	<b>60</b>
<b>附錄一 – 本集團的財務資料 .....</b>	<b>I-1</b>

---

## 目 錄

---

附錄二	- ARA集團的財務資料.....	II-1
附錄三	- ARA集團的管理層討論與分析.....	III-1
附錄四	- 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五	- 於股東特別大會上選舉擬任董事的資料.....	V-1
附錄六	- 一般資料.....	VI-1
股東特別大會通告	.....	N-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2020年上半年」	指	截至2020年6月30日止六個月
「2021年上半年」	指	截至2021年6月30日止六個月
「收購協議」	指	本公司、ARA與賣方於2021年8月4日訂立的有條件收購協議（經該協議訂約方於2021年8月24日修訂）
「額外現金」	指	認可發行的現金所得款項總額
「額外現金代價金額」	指	應付額外現金代價收受方的額外現金代價金額，其詳情載於董事會函件標題為「2.5 現金代價調整」一節
「額外現金代價收受方」	指	交易完成時應獲支付現金代價的各代價收受方，LOGOS創始人及ARA高管除外
「Alexandrite Gem」	指	Alexandrite Gem Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「該公告」	指	本公司日期為2021年8月4日的公告，內容有關建議交易
「亞太地區」	指	亞洲太平洋地區
「APG」	指	Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool，一間荷蘭的投資基金存託機構
「ARA」	指	ARA Asset Management Limited，一間於百慕達註冊成立的有限責任公司
「ARA Asset Management」	指	ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司
「ARA Cayman」	指	ARA Investment (Cayman) Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司

---

釋 義

---

「ARA 高管」	指	林惠璋先生、Moses K. Song先生、Ng Beng Tiong先生及Seow Bee Lian (Cheryl)小姐
「ARA 集團」	指	ARA及其附屬公司，而「ARA集團公司」指其中任何一間公司
「ARA 合併股份」	指	由指定的合併賣方持有的1,899,734,566股ARA股份
「ARA 股份」	指	ARA股本中的普通股
「澳大利亞證券及投資委員會」	指	澳大利亞證券及投資委員會
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「Athena Logistics」	指	Athena Logistics Holding Ltd.，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司
「資產管理規模」	指	(a)就ARA而言，於2021年6月30日由ARA集團及其聯繫人管理的總資產，已就於2021年7月5日公佈的對Moorebank Logistics Park的收購作出調整；及(b)就本公司而言，指於2021年6月30日由本集團管理的總資產
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	百慕達、開曼群島、香港、東京及新加坡的銀行一般開門辦理業務的日子(星期六、星期日或公眾假日，及於任何時候香港懸掛八號颱風警告信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「現金代價」	指	本公司將就部分清償總代價之目的向代價收受方支付的519百萬美元(假設並無行使現金代價調整)

---

## 釋 義

---

「現金代價調整」	指	按本公司選擇可能作出的調整，以按高於本公司商定股價（即27.00港元）的每股股份價格發行新股份，但現金所得款項總額不得超過1,038百萬美元，並將用於清償部分總代價，以此調整現金代價金額及將向各額外現金代價收受方分配的代價股份數目
「通函」	指	就股東特別大會向股東寄發之本通函
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》（經不時修訂及補充）
「本公司」	指	ESR Cayman Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1821）
「本公司商定股價」	指	每股股份27.00港元
「交易完成」	指	按照收購協議的條款完成建議交易
「條件」	指	董事會函件標題為「2.9 交易完成的條件」一節中載列的規限建議交易的條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價收受方」	指	(a)間接代價收受方、(b)各LOGOS創始人（作為各賣方（Ivanhoe Cambridge除外）的指定代價收受方）、(c)各ARA高管（作為各賣方（Athena Logistics及Ivanhoe Cambridge除外）的指定代價收受方）及(d)各賣方（ARA Cayman除外）
「代價股份價格」	指	每股股份27.00港元

---

## 釋 義

---

「代價股份」	指	本公司將就清償總代價4,673百萬美元之目的向賣方或代價收受方發行的合共1,345,898,078股股份（假設並無行使現金代價調整且本公司自最後實際可行日期至交易完成日期（包括該日）並無根據購回授權進一步購回股份）
「代價VLN」	指	本公司就清償部份總代價之目的向賣方及代價收受方發行的若干賣方貸款票據。為免生疑問，根據日期為2021年10月12日的確認函，將不會向任何賣方或代價收受方發行代價VLN
「轉換股份」	指	於代價VLN轉換後發行及交付的股份
「Cromwell」或 「Cromwell Property 集團」	指	包括Cromwell Corporation Limited及Cromwell Diversified Property Trust，其責任實體為Cromwell Property Securities Limited，其合訂證券於澳大利亞證券交易所上市（澳大利亞證券交易所股份代號：CMW）
「董事」	指	本公司董事
「EBITDA」	指	除息、稅、折舊及攤銷前盈利
「股東特別大會」	指	本公司將於2021年11月3日（星期三）上午10時正假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行的股東特別大會，以審議及酌情通過批准待批准事項的普通決議案
「經擴大集團」	指	經建議交易擴大的本集團
「環境、社會及管治」	指	環境、社會及管治
「企業價值」	指	企業價值
「企業價值／EBITDA」	指	企業價值對EBITDA

---

釋 義

---

「管理費EBITDA」	指	EBITDA加企業成本並減去共同投資收入、分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)及其他收入
「外國投資審查委員會」	指	澳大利亞外國投資審查委員會
「金融服務及市場法令」	指	2000年英國金融服務及市場法令(經不時修訂及補充)
「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」	指	以公允價值計量且其變動計入其他全面收入
「管理資產總值」	指	由ARA集團及其聯繫人管理的資產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下由全體獨立非執行董事組成的獨立委員會，該委員會已經成立以就建議交易(包括特定授權)向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一間獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃獨立董事委員會及獨立股東有關建議交易(包括特定授權)的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於建議交易中擁有重大權益的任何股東之外的所有股東
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士無關連的獨立第三方
「間接代價收受方」	指	分別為Alexandrite Gem(直至其作為賣方遵守收購協議)、Straits、JL實體及Wealthman集團(就ARA Cayman而言以及作為ARA Cayman的指定代價收受方)



---

釋 義

---

「Ivanhoe Cambridge」	指	Ivanhoe Cambridge Asia Inc.，一間於加拿大註冊成立的有限責任公司
「京東」	指	JD Property Holding Limited (前稱JD Logistics Holding Limited)，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司
「JL實體」	指	JL Investment Group Limited及JL Investment Group II Limited，均為由林惠璋先生全資擁有的實體
「仲量聯行」	指	行業顧問仲量聯行有限公司
「仲量聯行市場報告」	指	由仲量聯行編製的市場研究報告
「Kenedix」	指	Kenedix, Inc.，一間於日本註冊成立的有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	2021年10月11日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「Laurels」	指	Laurels Capital Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由The Shen Trust全資擁有，根據證券及期貨條例，執行董事沈晉初先生被視為於其中擁有權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充)
「LOGOS」	指	LOGOS Property Group Limited (前稱LOGOS China Investments Limited)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「LOGOS代價上限」	指	本公司在LOGOS少數權益收購項下應付的45億美元的最高代價

---

釋 義

---

「LOGOS創始人」	指	John Marsh先生(以其本身的身份並為且代表Long Range Global Limited)、Trent Iliffe先生、Stephen Hawkins先生(以其本身的身份並為且代表Magenta Asset Management Pte Ltd)
「LOGOS集團」	指	LOGOS及其附屬企業(定義見公司條例)
「LOGOS合資經營企業」	指	ARA Logistics Venture I Limited, 一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司
「LOGOS合資經營企業集團」	指	LOGOS合資經營企業及其附屬企業(定義見公司條例)
「LOGOS少數權益收購」	指	本公司擬收購LOGOS創始人持有的LOGOS股份, 作為發行新股份及/或支付現金的代價
「LOGOS經修訂股東協議」	指	LOGOS合資經營企業及LOGOS創始人就LOGOS所訂立的經修訂及重述股東協議, 並於交易完成時生效
「LOGOS股份」	指	LOGOS股本中的普通股
「最後截止日」	指	(a)2021年12月24日, (b)倘概無任何條件於2022年2月14日當日或之前成為無法達成, 本公司或ARA Cayman於當時有效的最後截止日當日或之前可能不時以書面通知其他方的方式指定的較後日期(但不遲於2022年2月14日)或(c)ARA Cayman與本公司書面商定的其他日期, 上述各方均真誠合理地行事
「長期激勵計劃」	指	本公司於2021年6月2日採納的長期激勵計劃
「新加坡金管局」	指	新加坡金融管理局

「重大不利影響」	指	就本集團或ARA集團（以適用者為準）而言，對本集團或ARA集團（以適用者為準）的整體業務、營運、資產、負債、狀況（財務或其他方面）或業績產生的重大不利影響，惟前提是，「重大不利影響」：  (a) 將不被視為包括因下述情況而產生或導致的影響：  (i) (A)金融市場；(B)行業狀況；及／或(C)全面適用於亞洲基金管理行業或物流地產項目所有權、營運及／或開發的適用法律或會計準則發生改變，但上述改變對本集團或ARA集團（以適用者為準）具有不成比例影響的情況則除外；  (ii) 疫情及／或流行病；及／或  (iii) 地震、海嘯、颱風、爆發戰爭或發生任何軍事或恐怖襲擊；及  (b) 將在下列情況下就本集團而言被視為已經發生：倘每股股份於收購協議之日後起任何連續10個交易日在聯交所的收市價下跌至低於本公司商定股價（即：27.00港元）20%或更多
「待批准事項」	指	(i) 建議交易（包括特定授權）；及  (ii) 選舉擬任董事
「合併實施協議」	指	將由本公司、ARA及新公司訂立的受百慕達法律管轄的合併協議

---

釋 義

---

「新公司」	指	將在切實可行的情況下於收購協議日期後盡快於百慕達註冊成立的有限責任公司，其將為本公司的全資附屬公司
「新經濟」	指	具有標題為「12. 有關ARA集團的資料」一節賦予該詞的涵義
「New Horizon」	指	New Horizon Global Limited，一間於薩摩亞註冊成立的有限責任公司
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第N-1至N-3頁有關召開股東特別大會的通告
「OMERS」	指	OMERS Administration Corporation，一間根據2006年《安大略省市政僱員退休制度法》存續的非股份制公司
「市盈率」	指	價格對稅後股東應佔利潤
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「認可發行」	指	本公司可能進行的新股份發行，其詳情載於董事會函件標題為「2.5 現金代價調整」一節
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於2019年10月12日採納的購股權計劃
「交易完成前截止日」	指	本公司及賣方獲通知所有條件均已達成的日期後之營業日
「擬任董事」	指	林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Kannan先生
「建議合併」	指	透過ARA與新公司根據收購協議及合併實施協議項下的條款和條件進行合併，從而實現本集團與ARA集團的建議合併
「建議出售」	指	指定的轉讓賣方擬向本公司出售待售股份

---

釋 義

---

「建議交易」	指	收購協議（包括建議合併（如適用）、建議出售及SMBC認購）項下預期進行的交易
「Redwood」	指	Redwood Investment Company, Ltd.，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，由執行董事Stuart Gibson先生及非執行董事Charles Alexander Portes先生控制
「Redwood Consulting」	指	Redwood Consulting (Cayman) Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，由執行董事Stuart Gibson先生及非執行董事Charles Alexander Portes先生控制
「Redwood實體」	指	Redwood及Redwood Consulting
「房地產投資信託」	指	房地產投資信託基金
「購回授權」	指	股東於本公司於2021年6月2日舉行的股東週年大會上授予董事會購回股份的一般性授權
「待售股份」	指	指定的轉讓賣方持有的1,899,734,566股ARA股份
「賣方」	指	ARA Cayman、SMBC、New Horizon、（在其簽立收購協議複本後）Alexandrite Gem、Athena Logistics及Ivanhoe Cambridge
「證券及期貨法」	指	《新加坡證券及期貨法》（新加坡法例第289章）（經不時修訂及補充）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「受證監會規管實體」	指	分別為置富資產管理有限公司、泓富資產管理有限公司及Hotel Xray Asset Management Limited

---

釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂及補充)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司(Singapore Exchange Securities Trading Limited)
「股份激勵計劃」	指	首次公開發售後購股權計劃及長期激勵計劃
「股份發行授權」	指	股東於本公司於2021年6月2日舉行的股東週年大會上授予董事會發行股份的一般性授權
「股份購回」	指	本公司根據購回授權不時於市場上購回股份
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「SK Inc」	指	SK Inc. (前稱SK Holding Co., Ltd.)，一間於韓國註冊成立的有限責任公司
「SMBC」	指	Sumitomo Mitsui Banking Corporation (三井住友銀行)，一間於日本註冊成立的有限責任公司
「SMBC認購」	指	SMBC及／或其指定關聯方擬以總額250百萬美元認購SMBC認購股份
「SMBC認購價」	指	每股股份25.35港元
「SMBC認購股份」	指	將向SMBC及／或其指定關聯方發行的76,689,349股股份
「特定授權」	指	將於股東特別大會上就批准配發及發行代價股份、SMBC認購股份及(倘本公司選擇作出現金代價調整)根據認可發行發行的股份獲得的特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

---

釋 義

---

「Straits」	指	Straits Equities Holdings (One) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂及補充)
「一級僱員持股計劃」	指	本公司於2015年11月3日採納之首次公開發售前僱員股份激勵計劃(經不時修訂)
「總代價」	指	5,192百萬美元，其將以配發及發行代價股份以及支付現金代價的方式清償
「承諾方」	指	將訂立董事會函件標題為「2.7 禁售承諾」一節所述禁售承諾的每一方
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「Venn」	指	Venn Partners LLP
「Wealthman集團」	指	Wealthman Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「WP實體」	指	Alexandrite Gem及Athena Logistics
「%」	指	百分比

附註：

- (1) 本通函內所提述的所有時間及日期均指香港時間及日期。
- (2) 除非另有訂明，否則以新加坡元為單位之數字均按1.00美元兌1.351新加坡元的匯率換算為美元，而以港元為單位之數字則按1.00美元兌7.776港元的匯率換算為美元，僅供說明用途，且不應被詮釋為表示任何金額已經或可理應或可按此匯率或任何其他匯率兌換。
- (3) 本通函摘錄由仲量聯行編製的數據或資料。除非適用法律另行禁止，否則仲量聯行不就疏忽或任何一方因依賴任何該等數據或資料而遭受的任何損失或損害承擔任何責任。

---

## 股東特別大會預防措施

---

鑑於新型冠狀病毒2019(COVID-19)疫情持續及近期有關防止及控制其擴散之規定，在考慮香港政府發出之指引後，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染：

- 每名股東、受委代表及其他出席人士將於股東特別大會會場入口處接受強制體溫檢測。任何人士若體溫高於攝氏37.4度可能遭拒絕進入股東特別大會會場或遭要求離開股東特別大會會場。
- 所有股東、受委代表及其他出席人士須於股東特別大會會場入口處填寫及遞交申報表，當中提供其姓名及聯絡資料，以及確認其於之前14日內任何時間並無前往並就其所知並無與近期前往中國或任何海外國家／地區的任何人士有緊密接觸。任何人士如不遵守此規定可能遭禁止進入股東特別大會會場或遭要求離開股東特別大會會場。
- 出席人士於股東特別大會會場內應在任何時間佩戴外科口罩，並於座位之間保持安全距離。
- 大會將不會提供茶點，亦不會派發公司贈品。

在法例允許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會出席人士的安全。

為了所有持份者的健康及安全著想，並配合近期有關防止及控制COVID-19的指引，本公司提醒所有股東就行使投票權而言並非必須親身出席股東特別大會。作為替代方案，股東可使用已填寫投票指示的代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其受委代表以於股東特別大會上就相關決議案投票，而毋須親身出席股東特別大會。





**ESR CAYMAN LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

**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

胡偉先生

David Alasdair William MATHESON先生

**獨立非執行董事**

Brett Harold KRAUSE先生

胡戈·斯瓦爾爵士 (The Right Honourable Sir Hugo

George William SWIRE) , KCMG

Simon James MCDONALD先生

劉京生女士

Robin Tom HOLDSWORTH先生

**註冊辦事處**

c/o Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman, KY1-9008

Cayman Islands

**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

敬啟者：

- (1) 有關建議收購ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED之  
主要及關連交易
- (2) 根據特定授權發行代價股份及認購股份
- (3) 建議選舉董事  
及
- (4) 股東特別大會通告

**1. 緒言**

本公司茲提述本公司於2021年8月4日刊發有關建議交易之該公告，內容有關本集團根據收購協議與ARA集團的建議業務合併、本公司於2021年8月24日刊發有關修訂收購協議之公告及本公司於2021年10月12日刊發有關代價股份及代價VLN的調整之公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 有關建議交易(包括特定授權)的進一步資料，以及本集團與ARA集團的財務資料；
- (ii) 擬任董事的資料；
- (iii) 獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東的建議及推薦意見；
- (iv) 獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的建議及推薦意見；及
- (v) 股東特別大會通告，以考慮及酌情批准待批准事項。

## 2. 建議交易及代價股份的發行

於2021年8月4日，本公司、ARA及賣方就建議交易訂立收購協議，該協議其後於2021年8月24日獲修訂。

收購協議的主要條款載列如下：

### 2.1 日期

2021年8月4日(並已於2021年8月24日進一步修訂)

### 2.2 訂約方

- (i) 本公司
- (ii) ARA
- (iii) ARA Cayman、SMBC、New Horizon、Ivanhoe Cambridge、Athena Logistics及(於其簽立收購協議複本後) Alexandrite Gem(作為賣方)

於本通函日期，Alexandrite Gem並未簽立收購協議之複本。預期緊隨Alexandrite Gem於緊接交易完成前透過向ARA Cayman收購ARA股份而將其於ARA的間接權益滾轉為直接權益後，Alexandrite Gem將於交易完成前成為收購協議的訂約方。Alexandrite Gem向ARA Cayman收購ARA的股份並不受限於任何監管批准，因此將告完成。在Alexandrite Gem向ARA Cayman收購ARA股份前，Alexandrite Gem已同意收購的有關股份將由ARA Cayman根據收購協議出售，因此，將不會對交易完成構成影響。

在作出所有合理查詢後，盡董事所知、所悉及所信，ARA和賣方及其各自的最終控股公司均為獨立第三方。

### 2.3 待售股份的出售及購買以及ARA與新公司的建議合併

建議交易將以下述方式實施：

- (i) 綜合進行(a)出售及購買由所有賣方(Alexandrite Gem(於其遵守收購協議後)除外)持有的待售股份以及(b)ARA與新公司合併(於下文進一步詳述)；或
- (ii) 如果ARA Cayman於交易完成前截止日當日或之前向本公司及各其他賣方發出書面通知，說明賣方將轉讓由所有賣方持有的所有待售股份(「**全數轉讓選擇通知**」)，則出售及購買所有賣方(包括Alexandrite Gem)持有的待售股份(ARA與新公司並不合併)，

因而：

- (iii) 如果已發出全數轉讓選擇通知，各賣方將為「**指定的轉讓賣方**」(且將不會有指定的合併賣方)；及
- (iv) 於所有其他情況下，(a)除Alexandrite Gem以外的各賣方應為「**指定的轉讓賣方**」，及(b) Alexandrite Gem(於其遵守收購協議後)應為唯一「**指定的合併賣方**」。於該等情況下，賣方作為指定的轉讓賣方還是作為指定的合併賣方之責任並無重大差異，支付予該賣方的代價亦無分別，唯一的分別涉及指定的轉讓賣方及指定的合併賣方於交割時交付的文件，舉例而言，指定的轉讓賣方必須提供轉讓文據，而指定的合併賣方持有的股份則藉法律的施行而予以轉讓，因此，指定的合併賣方的義務為作出就批准合併所必要的公司批准。

交易完成時：

- (1) 各指定的轉讓賣方應出售其所有待售股份，而本公司應(於緊接建議合併前)購買所有該等待售股份；及
- (2) 除非已發出全數轉讓選擇通知，否則ARA與新公司(本公司的全資附屬公司)將合併，據此，新公司作為一間獨立的百慕達公司登記於由百慕達公司註冊處存置的公司登記冊上的獨立公司身份將告終止，而ARA將根據百慕達法律作為建議合併的存續公司繼續存續。

建議交易是否按上文第(1)或(2)段所載方式實施將不會影響建議交易的整體條款(包括與總代價有關的條款)。截至最後實際可行日期,ARA Cayman尚未向本公司及其他賣方發出全數轉讓選擇通知。

建議合併構成根據百慕達1981年公司法的適用條文進行的合併。緊接建議合併前ARA的組織章程大綱及細則,以及ARA的董事和高級管理人員(受限於任何辭任和委任)將作為建議合併後存續公司的組織章程大綱及細則,以及董事和高級管理人員。存續公司的法定股本將為ARA緊接建議合併前的法定股本,並且不會與新公司的法定股本合併。

交易完成時,ARA將成為本公司的全資附屬公司,因此ARA集團的財務業績將併入本公司的賬目。

## 2.4 現金代價及代價股份

本公司就建議交易應付的總代價為5,192百萬美元。總代價乃在與ARA及賣方公平磋商的基礎上,參考(其中包括)ARA集團的整體財務狀況和表現、本集團及ARA集團各自的相對價值、選定同儕的可資比較估值倍數以及經擴大集團創造的協同效應價值釐定,詳述如下:

- (a) **交易倍數:**本公司及其顧問對ARA集團的歷史財務表現、市場機遇、市場競爭地位及業務策略,以及ARA營運及財務表現及前景進行了全面分析。誠如「12. 有關ARA集團的資料」一節所載,ARA集團於亞太地區從事提供房地產資產管理服務,專注於房地產及新經濟基金。因此,本公司及其顧問亦將ARA集團與規模龐大(隱含估值至少為10億美元)及業務與ARA集團類似的同儕進行對比。選定同儕包括亞太地區專注於房地產的資產管理人(例如:本集團、嘉民集團、Charter Hall Corporation及Centuria Capital Group),以及全球房地產資產管理人(例如Blackstone Inc、Brookfield Asset Management、Partners Group Holdings及殷拓集團)。本公司將建議交易的交易倍數(特別是企業價值/EBITDA以及市盈率)與同儕的交易倍數進行比較。本公司亦對類似於ARA集團的情況,即主要從事提供專注於房地產基金房地產資產管理服務的資產管理公司近期收購控股權益涉及的事項的交易倍數進行評估。

根據ARA截至2021年止六個月的經審核財務報表，總代價意味著(i)ARA集團截至2021年6月30日止十二個月的企業價值／EBITDA為18.4倍及(ii)ARA集團截至2021年6月30日止十二個月的市盈率<sup>1</sup>為22.2倍。建議交易的交易倍數介乎選定同儕的可資比較估值倍數的範圍及最近資產管理交易的範圍。

- (b) **ARA集團的整體財務狀況及表現：**ARA集團的管理費收益由2018年的134.5百萬美元上升8.6%，至2019年的146.0百萬美元，並於2020年進一步增長74.8%至255.3百萬美元，並由2020年上半年的90.5百萬美元上升139.3%至2021年上半年的216.6百萬美元。

ARA集團的EBITDA由2018年的143.4百萬美元增長至2019年的168.5百萬美元及2020年的200.9百萬美元，並由2020年上半年的63.0百萬美元增長至2021年上半年的235.6百萬美元。於2018年、2019年及2020年，ARA集團實現的管理費EBITDA分別為74.6百萬美元、75.9百萬美元及140.6百萬美元，複合年增長率為37.3%，2018年、2019年及2020年的管理費EBITDA利潤率分別為55.4%、52.0%及55.1%。ARA集團於2020年上半年及2021年上半年實現的管理費EBITDA分別為48.7百萬美元及133.7百萬美元，各期間的管理費EBITDA利潤率分別為53.8%及61.7%。

於2021年6月30日，ARA權益持有人（包括永久證券）應佔ARA集團總權益為1,817.2百萬美元，總資產為3,470.1百萬美元。

進一步詳情請參閱本通函「附錄二－有關ARA集團的財務資料」一節。

- (c) **本集團及ARA集團各自的相對價值：**建議交易的總代價為5,192百萬美元。於最後實際可行日期，本集團的市值為69,773.5百萬港元（8,972.6百萬美元）。建議交易將涉及發行1,422,587,427股股份（包括SMBC認購股份），佔配發及發行代價股份及SMBC認購股份後經擴大已發行股份總數的31.8%（假設現金代價調整未獲行使及本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成並未根據購回授權進一步購回股份）。

相比之下，根據經擴大集團2021年上半年的備考財務資料，ARA集團對經擴大集團經調整EBITDA的貢獻為53%，對經擴大集團核心PATMI的貢獻為54%。因此，按每股核心PATMI基準，建議交易將有每股核心PATMI 48%的增長。

---

<sup>1</sup> 股東應佔稅後利潤就LOGOS的完成前重組作出34.3%調整。

- (d) 經擴大集團創造的協同效應價值：請參閱本通函「10. 進行建議交易的理由及裨益 – (f) 本集團與ARA集團之間的潛在協同效應」一節載列的詳情。
- (e) ARA的市場地位及業務策略：請參閱本通函「12. 有關ARA集團的資料 – (a) ARA集團業務概覽」及「附錄三 – ARA集團的管理層討論與分析」兩節載列的詳情。
- (f) 股份市價：代價股份價格每股股份27.00港元乃經參考股份當前市場價格釐定，詳情載於下文。

經計及下文「10. 進行建議交易的理由及裨益」一節所載之進行建議交易的理由及裨益以及上文所載釐定代價的基準，董事認為，總代價5,192百萬美元屬公平合理。

根據收購協議（如該公告所披露），受限於現金代價調整，5,192百萬美元的總代價原本按下述方式清償：

- (i) 現金519百萬美元；
- (ii) 以代價股份價格發行1,234,438,841股代價股份，合共4,286百萬美元；及
- (iii) 發行111,459,237份代價VLN（將按代價股份價格轉換），合共387百萬美元（其將根據日期為2021年10月12日的確認函以代價股份形式發行）。

請參閱該公告所載表格，其中列明假設並無行使現金代價調整及ARA交易完成前重組已完成，於交易完成後將發行予各賣方及代價收受方的代價股份及代價VLN之初步數目，及應付予各賣方及代價收受方的現金代價金額。

2021年8月24日，收購協議各訂約方訂立修訂協議，據此彼等同意，本公司獲准根據購回授權（進一步詳情請參閱下文「9. 股份購回」一節）於市場進行股份購回，因此如有需要，代價股份數目及代價VLN的本金額將按協定的計算方法作出相應調整（以確保於進行股份購回後，概無賣方有責任根據收購守則規則26就股份作出強制性全面要約）。

根據本公司與ARA就收購協議所訂立日期為2021年10月12日的確認函，訂約雙方已同意不會向任何賣方或代價收受方發行代價VLN，取而代之為向相關賣方或代價收受方發行額外股份，數目相等於各賣方或代價收受方於代價VLN轉換時應收的轉換股份數目。

---

## 董事會函件

---

修訂收購協議將不會對總代價、現金代價或根據收購協議將予發行的股份總數帶來任何變動。除前述者外，收購協議的其他條款維持不變。

本公司已根據購回授權作出若干股份購回，即於最後實際可行日期合共購回13,868,600股股份（進一步詳情請參閱下文「9. 股份購回」一節），在現金代價調整規限下並假設本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成日期（包括該日）並無根據購回授權進一步購回股份，總代價將按下述方式清償：

- (i) 現金519百萬美元；及
- (ii) 以代價股份價格發行1,345,898,078股代價股份，合共4,673百萬美元。

預期現金代價將由本集團的內部資源及來自SMBC認購的所得款項淨額撥付。代價股份將由本公司根據擬於股東特別大會上從獨立股東獲得的特定授權向賣方或代價收受方發行。

假設並無行使現金代價調整，以及本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成並無根據購回授權進一步購回股份，代價股份將佔最後實際可行日期現有已發行股份總數約44.16%，及佔配發及發行代價股份及SMBC認購股份後經擴大已發行股份總數約30.11%。

就代價股份、SMBC認購股份及根據認可發行發行的任何股份的上市及獲准交易將向聯交所提出申請。

代價股份將以每股股份27.00港元的價格發行，該金額乃於公平磋商後，參考股份的現行市價釐定，並代表：

- (i) 與該公告日期在聯交所所報收市價每股股份27.70港元相比，折讓約2.5%；
- (ii) 與該公告日期前（包括該日）最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份27.44港元相比，折讓約1.6%；
- (iii) 與從2021年7月5日至該公告日期（包括該日）期間在聯交所所報股份平均收市價每股股份26.50港元相比，溢價約1.9%；

## 董事會函件

- (iv) 與從2021年2月5日至該公告日期(包括該日)期間股份在聯交所所報平均收市價每股股份25.54港元相比，溢價5.7%；
- (v) 與最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份22.85港元相比，溢價約18.2%；及
- (vi) 與本公司2021年上半年中期業績載列(基於截至公告日期發行在外股份數目計算)之每股股份約9.52港元之本公司擁有人應佔未經審核資產淨值(不包括永久資本證券)相比，溢價約183%。

下表載列於交易完成後將向各賣方和代價收受方發行的經調整代價股份數目，以及交易完成時應向各賣方和代價收受方支付的現金代價金額(假設現金代價調整未獲行使、ARA交易完成前重組已完成，以及本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成日期(包括該日)並無根據購回授權進一步購回股份)。

賣方／代價收受方	待售股份 ／ARA合併 股份	總代價 代價股份	現金代價 (美元)
ARA Cayman	1,504,934,891	-	-
WP實體	113,941,204	591,440,160	273,776,743.09
Straits	-	214,674,500	99,880,604.71
JL實體	-	203,969,969	94,900,157.48
Wealthman集團	-	80,575,922	37,489,184.28
林惠璋 <sup>(1)</sup>	-	8,402,959	-
Moses K. Song <sup>(1)</sup>	-	8,402,959	-
Ng Beng Tiong <sup>(1)</sup>	-	8,402,959	-
Seow Bee Lian (Cheryl) <sup>(1)</sup>	-	7,337,040	3,700,962.25
Marbill Holdings Pty Limited <sup>(1)(2)</sup>	-	3,156,349	3,054,428.58
Trent Iliffe <sup>(1)</sup>	-	3,156,349	3,054,428.58
Magenta Asset Management Pte Ltd <sup>(1)</sup>	-	822,252	117,969.52
SMBC	168,372,041	128,324,764	-
New Horizon	10,413,474	6,998,782	3,256,290.73
Ivanhoe Cambridge	102,072,956	80,233,114	-
<b>總計</b>	<b>1,899,734,566</b>	<b>1,345,898,078</b>	<b>519,230,769.23</b>

附註：

- (1) 該表載列按若干賣方的指示將向若干ARA管理團隊成員及各ARA高管以及LOGOS創始人發行的代價股份數目及應向其支付的現金代價金額，其本應支付予ARA Cayman、SMBC、New Horizon及WP實體，以償付就ARA高管及LOGOS創始人作出的若干安排。
- (2) John Marsh(為LOGOS創始人，代表其本身及Long Range Global Limited(其有權收取LOGOS的若干付款))已同意，彼等有權收取的代價股份及現金代價將直接支付予Marbill Holdings Pty Limited，以償付該等付款。Marbill Holdings Pty Limited為Marsh Holdings Hong Kong Trust的受託人，其受益人為John Marsh及其家族。



## 董事會函件

下表載列於交易完成後將向各賣方及代價收受方發行的經調整代價股份數目以及將向其支付的現金代價（假設已全面行使現金代價調整、ARA交易完成前重組已完成，以及本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成日期（包括該日）並無根據購回授權進一步購回股份）。

賣方／代價收受方	待售股份 ／ARA合併 股份	總代價 代價股份	現金代價 (美元)
ARA Cayman	1,504,934,891	-	-
WP實體	113,941,204	430,381,938	832,985,099.52
Straits	-	156,139,434	303,119,522.80
JL實體	-	148,353,696	288,004,768.62
Wealthman集團	-	58,605,372	113,772,875.93
林惠璋 <sup>(1)</sup>	-	8,402,959	-
Moses K. Song <sup>(1)</sup>	-	8,402,959	-
Ng Beng Tiong <sup>(1)</sup>	-	8,402,959	-
Seow Bee Lian (Cheryl) <sup>(1)</sup>	-	7,337,040	3,700,962.25
Marbill Holdings Pty Limited <sup>(1)(2)</sup>	-	3,156,349	3,054,428.58
Trent Iliffe <sup>(1)</sup>	-	3,156,349	3,054,428.58
Magenta Asset Management Pte Ltd <sup>(1)</sup>	-	822,252	117,969.52
SMBC	168,372,041	128,324,764	-
New Horizon	10,413,474	5,090,432	9,882,251.88
Ivanhoe Cambridge	102,072,956	80,233,114	-
<b>總計</b>	<b>1,899,734,566</b>	<b>1,046,809,617</b>	<b>1,557,692,307.69</b>

附註：

- (1) 該表載列按若干賣方的指示將向若干ARA管理團隊成員及各ARA高管以及LOGOS創始人發行的代價股份數目及應向其支付的現金代價金額，其本應支付予ARA Cayman、SMBC、New Horizon及WP實體，以償付就ARA高管及LOGOS創始人作出的若干安排。
- (2) John Marsh（為LOGOS創始人，代表其本身及Long Range Global Limited（其有權收取LOGOS的若干付款））已同意，彼等有權收取的代價股份及現金代價將直接支付予Marbill Holdings Pty Limited，以償付該等付款。Marbill Holdings Pty Limited為Marsh Holdings Hong Kong Trust的受託人，其受益人為John Marsh及其家族。

代價股份將作為已繳足股款的股份發行，並將在所有方面與已發行股份享有同等權益。

交易完成後，本公司將公佈代價股份的最終數目以及（如已行使現金代價調整）各賣方及代價收受方於交易完成時收取的現金代價總金額的詳情。

## 2.5 現金代價調整

本公司可在收購協議日期至交易完成前七個營業日之日期間發行新股份，條件是：

- (i) 該等股份將以發行時應付的現金為代價按等於或高於本公司商定股價（即27.00港元）的每股股份價格發行；
- (ii) 該發行以向若干公開市場投資者配售的方式進行，且並未向該等投資者授予或承諾授予於本集團的管治權或其他權利；及
- (iii) 該發行產生的額外現金總額合共不超過1,038百萬美元，並將由本公司持有，於交易完成時用於清償部分總代價。

倘作出認可發行，任何額外現金的全額將用於清償部分總代價，並將按比例分配予各額外現金代價收受方，以按照在作出任何現金代價調整前的原本預期，在額外現金代價收受方中分配現金代價。

因此現金代價金額及將分配予各額外現金代價收受方的代價股份數目將被視為作出相應調整。

如本公司選擇進行現金代價調整，本公司將根據(i)股東於2021年6月2日舉行的股東週年大會上授予董事會的股份發行授權及／或(ii)將於股東特別大會上自獨立股東取得的特定授權，發行認可發行項下的新股份。

## 2.6 終止

收購協議可於交易完成前的任何時候（及只要相關重大不利影響持續，或在重大不利影響的定義中(b)項的重大不利影響的情況下，於其發生後第七個營業日下午1時正（香港時間）前持續）經書面通知終止：

- (i) 如果本集團發生重大不利影響，可由ARA Cayman向其他方發出書面通知後終止；
- (ii) 如果ARA集團發生重大不利影響，可由本公司向其他方發出書面通知後終止；及／或

- (iii) 如果本集團發生根據定義(b)項的重大不利影響，即每股股份於收購協議之日後任何連續10個交易日在聯交所的收市價下跌至低於本公司商定股價（即27.00港元）20%或更多，可由本公司於收購協議日期後45個曆日屆滿當日或之前向其他方發出書面通知後終止。

倘有任何關於是否已發生重大不利影響的爭議，將受收購協議下的一般爭議解決機制所限，即根據新加坡國際仲裁中心規則於新加坡進行仲裁。

收購協議於終止後將不再具有進一步效力或作用，且建議交易將不會繼續進行，但慣常持續有效條款（包括定義及詮釋、保密、轉讓、整份協議、進一步擔保、修訂、無效及管轄法律條文）以及在終止前產生的任何權利或責任將在收購協議終止後繼續有效。

## 2.7 禁售承諾

若干賣方、代價收受方及現有股東已與本公司進行商業磋商，並同意就建議交易訂立禁售承諾。除非受限於若干慣常例外：

- (a) WP實體、Straits、SMBC、Wealthman集團、New Horizon及Ivanhoe Cambridge，就其於交易完成時全部法定及實益擁有的股份（「**所擁有證券**」）（就SMBC而言，包括於交易完成後將予發行的SMBC認購股份）（自交易完成日起六個月期間）；
- (b) JL實體、LOGOS創始人、Laurels及Redwood實體，就其各自的若干所擁有證券（自交易完成日後最多36個月期間）；及
- (c) ARA高管，就其所有或部分根據ARA集團的僱員購股權計劃法定及實益擁有及獲發行的股份（「**僱員購股權計劃股份**」）（自交易完成日起最多18個月期間），

已同意或將同意不會，並同意促使由該承諾方（通過多數股權或董事會）控制的公司或為該承諾方進行信託持有的代名人或受託人於交易完成後不會：

- (i) 出售或以其他方式轉讓或處置其任何所擁有證券或僱員購股權計劃股份或就其設置產權負擔；

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將其任何所擁有證券或僱員購股權計劃股份之所有權的任何經濟後果全部或部分轉移予他人；
- (iii) 訂立與上述第(i)或(ii)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 提議、訂約或同意該承諾方將或可以訂立上述第(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或就其作出公開披露。

## 2.8 與ARA交易完成前重組相關的若干步驟

交易完成前，ARA集團將進行重組，據此：

- (i) LOGOS合資經營企業將從Ivanhoe Cambridge收購LOGOS的8,110.5股普通股（代表Ivanhoe Cambridge在LOGOS中持有的所有普通股），清償方式為向Ivanhoe Cambridge配發及發行102,072,956股ARA股份；及
- (ii) ARA Logistics Partners Limited將從Athena Logistics收購LOGOS合資經營企業的2,574股普通股（代表Athena Logistics在LOGOS合資經營企業中持有的所有普通股），清償方式為向Athena Logistics配發及發行113,941,204股ARA股份並向其支付現金代價7,571,780.91美元。

重組後，Ivanhoe Cambridge及Athena Logistics將成為ARA的股東。

緊接交易完成前，Alexandrite Gem亦將從ARA Cayman收購ARA股份，以將其目前在ARA持有的間接權益滾轉為直接權益，並成為建議交易的賣方。

## 2.9 交易完成的條件

建議交易的完成須待以下列條件於最後截止日或之前達成（或如適用，獲豁免）方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准所有代價股份及SMBC認購股份上市及買賣，且該上市及買賣批准其後並未於交易完成前撤銷；
- (ii) 就建議出售及（如適用）建議合併已獲百慕達金融管理局批准；

- (iii) 就LOGOS的全資附屬公司LAI Investment Manager Private Limited控制權的間接變更已獲印度證券交易委員會批准；
- (iv) 已根據金融服務及市場法令第178條向英國金融行為管理局發出通知，且就金融服務及市場法令第XII部分的規定而言，英國金融行為管理局就本公司或任何其他人士收購或增持Venn Partners LLP及Cromwell Investment Services Limited (ARA分別持有其約60.8%及約30.7%的間接實際股權) 的控制權：
  - (a) 已發出書面通知，表明其根據金融服務及市場法令第189(4)(a)條無條件批准本公司或任何其他人士收購或增持控制權；或
  - (b) 已發出書面通知，表明以符合金融服務及市場法令第189(4)(b)(i)條規定的條件為前提，其擬批准本公司或任何其他人士收購或增持控制權，而該等條件令本公司合理滿意；或
  - (c) 被視為已根據金融服務及市場法令第189(6)條批准本公司或任何其他人士收購或增持控制權；
- (v) 已經為或就建議交易的完成獲得新西蘭2005年海外投資法的規定的所有必要同意；
- (vi) 在下述任一情況下：
  - (a) 澳大利亞聯邦財政部長(或其代表)已根據澳大利亞1975年外國收購與兼併法提供書面通知，大意表明，澳大利亞聯邦政府不反對建議交易，無論是不附帶條件(外國投資審查委員會第12項指引－稅務條件，即外國投資審查委員會網站中「指引附註」下公佈的標準稅務條件列表中所列條件除外)還是基於其他本公司和ARA Cayman可接受的條款(均合理行事)；或
  - (b) 根據澳大利亞1975年外國收購與兼併法向澳大利亞聯邦財政部長發出建議交易的通知後，澳大利亞聯邦財政部長不再有權根據澳大利亞1975年外國收購與兼併法第3部分第2分部的規定發出任何命令；

---

## 董事會函件

---

- (vii) 就本公司因建議交易根據證券及期貨條例第132條成為相關受證監會規管實體的「大股東」(定義見證券及期貨條例附表1)，已獲得香港證券及期貨事務監察委員會的批准，且該批准具有充分效力及作用；
- (viii) 提交申請供新加坡金管局批准後，根據證券及期貨法第97A條，就本公司因建議交易收購若干ARA許可實體的實際控制權，新加坡金管局：
- (a) 已就其根據證券及期貨法第97A條授予無條件批准發出書面通知；或
- (b) 已根據證券及期貨法第97A條發出書面通知批准，但受限於令本公司合理滿意的若干條件，而且在新加坡金管局要求在交易完成前達成一項或多項條件的情況下，該等條件均已達成，
- 而且在每一情況下，該等批准並未被撤回或撤銷；
- (ix) (如需要) 放債人註冊處處長根據新加坡法律第188章放債人法授予對建議出售及(如適用)建議合併的批准，且該批准並未被撤回或撤銷；
- (x) (除非本公司確定不需要相關批准) 已獲得越南競爭主管部門的批准，其或者批准交易預期的經濟集中，或者確認交易預期的經濟集中並未根據(i)越南國會於2018年6月12日通過的第23/2018/QH14號競爭法和(ii)2020年3月24日越南政府第35/2020/ND-CP號法令的規定被禁止；
- (xi) 本公司已從澳大利亞證券及投資委員會獲得寬免，以按各方可接受的條款和條件收購由ARA持有的於Cromwell Property集團合訂證券中的下游權益，
- (以上第(i)至第(xi)款所列條件合稱「監管條件」)；
- (xii) 本公司股東(即根據上市規則可投票的股東或聯交所允許投票的股東)在本公司的股東特別大會上通過決議案，以：
- (a) 根據上市規則第十四章和第十四A章的規定批准建議交易；

- (b) 批准發行及配發代價股份及SMBC認購股份；及
- (c) 委任(i) ARA Cayman的兩名提名人及(ii) SMBC的一名提名人為董事會的董事；及
- (xiii) 無任何司法管轄區的任何政府部門採取任何行動（或制訂、頒布、發布、作出或推出任何成文法、法規、要求、決定或命令，且目前並無任何持續未執行完畢的上述事項），而其會禁止交易或使完成交易或根據其條款實施交易變得無效、不可強制執行、不合法或不可行，但不會對各方繼續進行交易的合法能力產生重大不利影響的行動、法律程序、訴訟、調查或查詢則除外。

如果任何條件未於最後截止日下午5時前達成（或如適用，獲豁免），收購協議的任何一方均可書面通知其他方終止收購協議，立即生效。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成（或如適用，獲豁免）。

## 2.10 不可撤銷的投票承諾

Redwood、Laurels、OMERS、京東及SK Inc（其於最後實際可行日期合共持有現有已發行股份總數約53.8%）已不可撤銷地承諾（其中包括），就其法定或實益擁有的所有股份將於股東特別大會上投票或委任代表投票贊成批准待批准事項的普通決議案。因此，預期股東特別大會上將正式通過批准待批准事項的普通決議案。

## 2.11 交易完成前的義務

從收購協議日期至交易完成：

- (i) 本公司已同意將在日常業務過程中開展本集團業務，但受限於某些限制性契諾，包括但不限於分派股息及出售重大資產；及
- (ii) 各賣方已同意採取所有必要的公司行動以在日常業務過程中開展ARA集團的業務（就Athena Logistics及Ivanhoe Cambridge而言，僅分別與LOGOS合資經營企業集團及LOGOS集團相關），但受限於某些限制性契諾，包括但不限於分派股息、收購或出售重大資產、舉借金融債務以及就主要ARA集團公司的任何股份設立產權負擔。

## 2.12 保證及彌償保險

收購協議載列賣方將就(其中包括)其對待售股份或ARA合併股份(如適用)的所有權、其簽署交易文件的身份以及其償債能力作出的慣常基本保證。ARA Cayman已基於零追索權單獨提供關於ARA集團的某些慣常業務保證。

本公司已向Liberty Global Transaction Solutions「(「保證及彌償承保人」)購買一份涵蓋保證及彌償的保險保單(「保證及彌償保單」),自收購協議日期起生效,保護其免受不可根據收購協議追索的與保證及彌償(包括業務保證)相關的索賠的影響。保證及彌償承保人的最高責任總額將不超過500百萬美元,並受限於6.3百萬美元的最低索賠限額。

與購買保證及彌償保單相關的所有費用和支出將由本公司承擔。

## 2.13 交易完成

交易完成將在最後一項條件達成(或如適用,獲豁免)之日後第十個營業日(或ARA Cayman與本公司書面商定的任何其他日期)實現。

在條件達成(或如適用,獲豁免)的前提下,目前預計交易完成將於2021年第四季度或2022年第一季度實現。

## 3. 建議交易後ARA集團管理層及董事會的變更

### 3.1 ARA集團管理層的變更

交易完成前,本公司和ARA Cayman將秉誠磋商ARA集團的管理團隊與本集團的整合。

預期於交易完成時:

- (i) ARA的現有首席執行官將繼續擔任ARA集團的首席執行官;
- (ii) LOGOS的現有聯席首席執行官將繼續擔任LOGOS的聯席首席執行官;及
- (iii) 其他ARA和LOGOS的核心管理團隊將留任擔任適當職務。



進一步預期(且本公司和ARA Cayman將秉誠合作以於交易完成前實施安排，以作出規定)：

- (a) 只要Wealthman集團及其關聯方共同仍是相關房地產投資信託的最大單位持有人，將有權委任置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託管理人的主席，並對本集團提名的上述公司管理人的首席執行官任命擁有否決權；
- (b) 只要Straits仍是本公司的「大股東」(參考待洽談及商定的資產價值數量下限)，Straits將保留其現有對新達產業信託主席的委任權；及
- (c) 林惠璋先生只要受限於以上所述的股份禁售承諾，將有權按有待由本公司與ARA Cayman洽談及商定的條件(包括薪酬條件)獲委任為本公司的高級顧問。

### 3.2 擬任董事的選舉

根據收購協議，各方商定董事會的組成將由目前的11名董事增至14名董事，且本公司將額外委任三名非執行董事，自交易完成時生效。誠如上文「2.9 交易完成的條件」一節所披露，交易完成須待(其中包括)股東於股東特別大會上批准委任(a) ARA Cayman的兩名提名人及(b) SMBC的一名提名人為董事會董事後，方可作實。

根據本公司組織章程細則第111條，本公司可於股東大會通過普通決議案選舉任何人士為董事，以出任新增董事。根據本公司組織章程細則第113條，董事會推舉林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Kannan先生於股東特別大會上參選董事職務，以於交易完成時出任非執行董事一職。

擬於股東特別大會上參選的擬任董事履歷概要，已根據上市規則第13.74條載於本通函附錄五。

額外委任三名非執行董事後，獨立非執行董事的人數將繼續按上市規則第3.10A條的規定至少佔董事人數的三分之一。

除如上文所披露，待股東於股東特別大會批准，委任三名額外非執行董事自交易完成起生效者外，本公司並未授予任何股東(包括賣方及代價收受方)任何委任董事的權利。

#### 4. SMBC認購股份

如以上所述，根據收購協議及於交易完成時，SMBC作為向本公司出售其ARA股份的賣方將以每股股份27.00港元的發行價發行128,324,764股代價股份（假設現金代價調整未獲行使，以及本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成並無根據購回授權進一步購回股份）。

根據收購協議，SMBC已進一步同意認購或促使他人認購，且本公司已同意按每股股份25.35港元的認購價以250百萬美元的總認購價向SMBC及／或其指定關聯方配發及發行額外76,689,349股股份。SMBC認購股份將按股款繳足方式發行及在所有方面與已發行股份享有同等權利，並將根據擬在股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權發行。SMBC認購的先決條件為（其中包括）建議交易成為無條件。建議交易不以SMBC認購已完成為先決條件。

因此於交易完成時，SMBC將獲發行代價股份及SMBC認購股份組合，代表合共205,014,113股股份，佔配發及發行代價股份及SMBC認購股份後經擴大已發行股份總數的4.6%（假設現金代價調整未獲行使，以及本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成並無根據購回授權進一步購回股份）。

每股股份25.35港元的SMBC認購價(i)與該公告日期在聯交所所報股份收市價每股股份27.70港元相比，折讓約8.5%；及(ii)與最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份22.85港元相比，溢價約10.9%。

本公司相信，儘管SMBC認購價略低於代價股份價格，引入SMBC作為投資者代表本集團擴展及加強其長期藍籌股東基礎以及與實力雄厚的資本合作夥伴建立關係的機會。此外，有關折讓與香港近期的後續發行一致。SMBC一直是ARA集團的重要資本合作夥伴，SMBC及ARA集團相互支持彼此在亞洲的增長策略。SMBC認購將是對經擴大集團業務模式及增長前景的支持。本集團擬將SMBC認購所得款項淨額用作清償部分現金代價。

## 5. 有關ARA高管及LOGOS創始人的安排

LOGOS創始人已訂立LOGOS經修訂股東協議，並已同意就LOGOS經修訂股東協議載列的LOGOS少數權益收購及其他商業安排作出承擔，代價為若干賣方將根據收購協議指示直接向LOGOS創始人發行代價股份及直接支付現金代價，金額如下：

LOGOS創始人	代價股份	現金代價
Marbill Holdings Pty Limited，以其作為 Marsh Holdings Hong Kong Trust 的受託人身份（代表John Marsh）	3,156,349	3,054,428.58
Trent Iliffe	3,156,349	3,054,428.58
Magenta Asset Management Pte Ltd （代表Stephen Hawkins）	822,252	117,969.52

ARA高管同意接納以向ARA高管直接發行代價股份及直接支付若干現金代價的方式，結付根據ARA Asset Management設立的僱員購股權計劃授出的若干激勵安排，金額如下：

ARA 高管	代價股份	現金代價
林惠璋	8,402,959	—
Moses K. Song	8,402,959	—
Ng Beng Tiong	8,402,959	—
Seow Bee Lian (Cheryl)	7,337,040	3,700,962.25

## 6. LOGOS合資經營企業

LOGOS創始人已與ARA及本公司訂立LOGOS經修訂股東協議，以規管其作為LOGOS股東的關係，自交易完成起生效。根據LOGOS經修訂股東協議，於交易完成後三年屆滿當日或該日之後不久，本公司將按照獨立估值師於收購時釐定的公允市價收購LOGOS創始人持有的LOGOS股份，但受限於LOGOS代價上限。商定LOGOS代價上限乃便於根據上市規則將建議交易（包括LOGOS少數權益收購）分類。LOGOS少數權益收購的代價將按股份的60日成交量加權平均價格，通過向LOGOS創始人發行新股份及／或支付現金（由本公司選擇）清償。本公司將決定如何清償LOGOS少數權益收

購的代價，並於釐定LOGOS少數權益收購代價後30個營業日（或釐定有關代價後可能需要的更長期間）內完成LOGOS少數權益收購。由於本公司將於交易完成後三年當日或其後不久委任獨立估值師，以釐定由LOGOS創始人持有的LOGOS股份公允市值，因此將發行予LOGOS創始人的代價股份數目尚未訂定。在收購其股份前，LOGOS創始人將在本集團支持下繼續管理LOGOS集團的日常運營。於LOGOS少數權益收購完成時，本公司將遵守上市規則的適用規定。

## 7. 購股權

ARA集團僱員的效力對ARA集團的發展及持續成功至為重要，為挽留有關僱員並激勵及獎勵有關僱員，本公司將於交易完成後根據股份激勵計劃向某些ARA集團僱員授出獎勵或其他權利。所有該等授出的總價值（參考該等授出於其授出日的淨值計算，即相關時間的股份價格減去任何執行價或其他行權付款或最低值）預計為約27.7百萬美元，並將根據股份激勵計劃之條款及上市規則支付。本公司於交易完成後向有關ARA集團僱員作出授出時，將刊發公告。

## 8. 終止與WARBURG PINCUS的諮詢服務協議

本公司於2021年3月30日公佈其已與Warburg Pincus LLC的聯屬公司WP OCIM Alpha Limited訂立諮詢協議，據此，WP OCIM Alpha Limited將向本公司提供若干諮詢服務，初步為期24個月，可由本公司酌情另行延長12個月（「諮詢協議」）。鑒於建議交易，本公司與WP OCIM Alpha Limited已商定，於有待交易完成期間，暫停支付諮詢協議項下的服務費用，而且如果建議交易完成，諮詢協議將於交易完成時終止。如果建議交易未完成且認購協議終止，本公司根據諮詢協議支付服務費用（包括就相關期間應付的服務費用）的義務將恢復。儘管已暫停支付諮詢協議項下的服務費用，WP OCIM Alpha Limited於交易完成後將繼續向本公司提供諮詢服務。

## 9. 股份購回

於2021年8月19日，董事會宣佈擬行使股東於2021年6月2日舉行的本公司股東週年大會上授出的購回授權，以不時於公開市場購回股份。考慮到本公司對其財務狀

況、業務根基及前景具有信心，董事會認為本公司當時的股價遠低於其內在價值。在該情況下的股份購回將彰顯本公司的光明前景，最終將使本公司受益並為股東創造價值。股份購回將由本公司以現有可用現金撥付。董事會認為，本公司當時的財務資源可使本公司能進行股份購回，同時維持穩健的財務狀況，促進本集團業務持續增長。股份購回將按購回授權進行並將遵守本公司組織章程大綱及細則、上市規則、收購守則、開曼群島公司法以及所有其他適用法律法規。股份購回將不會導致公眾持有的股份數目低於上市規則所規定的相關最低百分比。本公司將於其後註銷根據股份購回購的股份（倘有）。

如上文所述，收購協議已於2021年8月24日獲修訂，以准許本公司根據購回授權購回股份。於最後實際可行日期，本公司已根據購回授權合共購回13,868,600股股份，其中7,944,000股股份已被註銷。

## 10. 進行建議交易的理由及裨益

董事會相信，建議交易將提升股東價值，並表明本公司將繼續實施其於2019年在聯交所上市時宣佈的策略，詳情載於本公司日期為2019年10月22日的招股章程中「業務－競爭優勢及策略」一節。建議交易亦將為本公司提供機會，可在領先新經濟房地產平台的驅動下，於地域、投資戰略及流動性方面擴展其基金管理平台。

進行建議交易的主要理由及裨益如下：

- (a) 創立亞太地區最大的房地產及房地產資產管理公司，並成為全球第三大上市房地產資產管理公司<sup>2</sup>

根據仲量聯行市場報告，ARA集團是亞太地區最大的房地產資產管理公司。因此於建議交易完成後，經擴大集團將成為亞太地區最大的房地產資產管理公司，資產管理規模達1,317億美元（而本集團於2021年6月30日的資產管理規模為363億美元），並成為全球第三大上市房地產投資管理公司。此外，經擴大集團將帶來參與亞太地區主

---

<sup>2</sup> 亞太地區同業數據以截至2020年12月31日的仲量聯行市場報告為基礎，或如並無有關報告，則以最近期公佈的數字為基礎，當中不包括資產負債表資產管理規模。全球同業的數據為於2020年6月30日的數據，並以IPE發佈的《2020年房地產投資管理公司150強》(Top 150 Real Estate Investment Managers 2020) 為基礎。

## 董事會函件

要市場的獨特多資產類別的機會，其佔亞太地區2020年本地生產總值超過95%。隨着全球機構投資者日益尋求將更多的資金集中投放於一小批管理公司，就基金管理人而言，規模因而變得越來越重要。借助ARA集團在亞太地區的領導地位，經擴大集團有望從此趨勢中受惠並吸引新投資者。經擴大集團將透過ARA集團鞏固與69間資本合作夥伴（當中59間為ESR的新資本合作夥伴）的關係，並可從全球二十大房地產有限合夥人中的其中九間獲得支援，該九間房地產有限合夥人佔全球於房地產配置所動用資本超過40%（以資產管理規模計）。

經擴大集團資產管理規模的明細載列如下：

	大中華	澳大利亞 日本 及新西蘭	韓國	東南亞	印度	美國／ 歐洲	資產管理 規模 (十億 美元)
物流	✓	✓	✓	✓	✓		53
數據中心	✓	✓	✓	✓	✓		
公開房地產 投資信託	✓	✓	✓	✓	✓	✓	39
私人房地產 基金	✓	✓		✓	✓	✓	27
基建 <sup>4</sup> ／其他			✓ <sup>3</sup>		✓ <sup>3,4</sup>	✓	13
資產管理規模 (十億美元)	29	30	22	12	16	20	131

### (b) 藉助亞太地區領先的物流及數據中心平台，在新經濟房地產業再創佳績

ARA集團透過其附屬公司LOGOS為本公司提供獨特機會，可大幅增加自身的物流及數據中心房地產業務規模。業務合併將使新經濟資產管理規模增加46%至529億美元，並使本公司的業務範圍擴展至亞太地區內十個市場，於資產管理規模及／或項目儲備方面在多個主要市場佔據領導地位。

間接收購LOGOS將為本公司的現有業務增加166億美元的新經濟資產管理規模，涉及本公司22間機構資本合作夥伴（其中14間為新增）旗下26間投資公司於九個國家的投資，總建築面積達8.9百萬平方米。由於LOGOS集團在直至2021年6月的過去24個月內從其資本合作夥伴籌集了38億美元的資本，間接收購LOGOS亦將鞏固本公司與資本合作夥伴的關係。

<sup>3</sup> 包括與ENGIE的夥伴關係下的可再生能源舉措。

<sup>4</sup> ARA已推出其首項基建基金，惟有待最終監管批准。

## 董事會函件

下表載列本公司、LOGOS及經合併平台於2021年6月30日的主要計量基準：

主要計量基準	ESR	LOGOS <sup>5</sup>	ESR + LOGOS
國家數目	7	9	10
資產管理規模(十億美元)	36.3	16.6	52.9
組合總建築面積(百萬平方米)	22.6	8.9	31.5
2020年開發項目動工(十億美元)	3.2	1.1	4.3
2021年上半年在建開發項目 (「在建項目」)(十億美元)	5.5	4.7	10.2
截至2021年6月止過去兩年已籌集的 資本(十億美元)	6.4	3.8	10.2
未催繳資本(十億美元)	4.4	3.3	7.7

下表載列於2021年6月30日經擴大集團的新經濟總資產管理規模及開發項目儲備：

國家／地區	資產 管理規模 <sup>6</sup> (十億美元)	開發項目 儲備 <sup>7</sup> (百萬平方米)
澳大利亞及新西蘭	15.0	0.7
中國	10.7	2.5
日本	9.2	2.6
韓國	9.4	1.2
東南亞	7.0	1.2
印度	1.6	1.0
<b>總計</b>	<b>52.9</b>	<b>9.2</b>

誠如本公司截至2020年12月31日止年度的年報以及截至2021年6月30日止六個月的中期報告所披露，隨著雲端解決方案及智能科技的興起以及電子商務及金融科技加速發展，數據中心作為一個資產類別，已在區內及全球呈爆發性增長。數據中心是個高度互補的資產類別，本公司期待策略性地與選定的資本合作夥伴及營運商合作，擴展我們的數據中心。建議交易將加快本公司數據中心策略的推進，提供更全面的選擇。LOGOS與領先的數據中心運營商以及機電供應商的合作將增強經擴大集團數據中心所提供的服務。於建議交易完成時，經擴大集團將於亞太地區各地擁有逾1,200兆瓦產能的數據中心項目儲備。建議交易亦會進一步讓經擴大集團提供的服務涵蓋至更廣泛的新經濟租戶。

<sup>5</sup> 包括截至2021年6月30日的ARA Logos Logistics Trust，並經於2021年7月5日宣佈的LOGOS收購Moorebank Logistics Park一事所調整，其完成有待滿足若干先決條件，方可落實。

<sup>6</sup> 包括截至2021年6月30日的ARA Logos Logistics Trust，並經於2021年7月5日宣佈的LOGOS收購Moorebank Logistics Park一事所調整，其完成有待滿足若干先決條件，方可落實。

<sup>7</sup> 於2021年3月31日的2021年至2023年項目儲備。

截至2021年6月30日止六個月，新經濟業務對ARA集團的集團EBITDA貢獻107.9百萬美元，佔ARA集團的集團EBITDA約45.8%。於2021年6月30日，LOGOS及ARA Logos Logistics Trust應佔的金融資產及聯營公司及合資經營企業分別為164.0百萬美元及114.5百萬美元。

根據截至2021年6月30日止六個月本集團及ARA集團的未經審核財務報表，新經濟業務將分別佔經擴大集團2021年上半年收益、分部EBITDA<sup>8</sup>及資本承擔<sup>9</sup>的77%、77%及78%。

**(c) 有利於本集團從蓄勢待發的亞太地區房地產金融化中受惠，預期業務機會價值約為2萬億美元**

隨着ARA集團平台(具體見下文「12. 有關ARA集團的資料」一節)的加入，以及藉助其在亞太地區的領先地位，經擴大集團將能夠從亞太地區的房地產資產金融化中獲益，房地產投資信託在中國、韓國和印度等市場處於新興階段，將向全球領先投資者提供全面的公開和私人資本解決方案。根據仲量聯行的資料，機構投資者所投資的創收房地產預計將從2020年的3.3萬億美元增至2025年的5.2萬億美元，相當於約2萬億美元的增長機會。

經擴大集團亦能夠從充分一體化的閉環解決方案生態系統中獲益，可協助全球資本合作夥伴剝離甲級商業房地產，在本公司幫助下將資金重新配置到新經濟房地產。

**(d) 主要以永久及核心資本提升來自基金管理分部的貢獻及分紅能力，從而加強收益表現**

資產管理規模的增加將轉化為基金管理分部中收費收益的貢獻增加，從而提高經擴大集團的收益質量。基於經擴大集團截至2021年6月30日止六個月的備考損益表，經擴大集團從基金管理分部獲得的收益貢獻將從61%增至81%，從基金管理分部獲得的分部EBITDA貢獻則將從23%增至49%。

於2021年6月30日，經擴大集團資產管理規模中的永久及核心資本工具對經擴大集團的貢獻從37%上升至逾50%。建議交易亦讓經擴大集團從ARA集團的房地產投資信託組合中享有永久收入流(具體見下文「12. 有關ARA集團的資料」一節)。日後的永久及核心資本貢獻將有助於提高經擴大集團的盈利可見性，同時連同潛在的協同效應增強經擴大集團收益組合的收益表現及分紅能力。

---

<sup>8</sup> 未計算未分配的企業成本及交易開支。

<sup>9</sup> 投資物業、於聯營公司及合資經營企業的投資及金融資產總額。



如過往於本公司截至2020年12月31日止年度的年報「企業管治及其他資料」一節中所公佈，本公司的長期目標為向股東帶來可持續並與本集團的長期增長一致的回報。董事會將於建議交易完成後檢討股息政策，包括日後股息分派的利弊及時間。

**(e) 輕資產軌跡上升，實現所有上市房地產管理公司中最快的資產管理規模增長**

在四年複合年增長率的基準上，本集團及ARA集團的資產管理規模分別增加41.8%及30.1%，為眾多上市房地產資產管理公司中增長最快者。經擴大集團的體量和規模，加上其在主要市場的往績記錄及領導地位，將使經擴大集團長遠而言能夠在較大的資產基礎上把握更大的增長機會。

由於ARA集團的低資產負債表密集情況，建議交易將降低經擴大集團資產負債表密集情況<sup>10</sup>從而提升資本回報，以加快本公司的輕資產軌跡。ARA集團有效運用資產負債狀況，於2021年6月30日的平均共同投資為3.7%，可令經擴大集團從中得益。

於2021年6月30日	共同投資 <sup>11</sup> (十億美元)	共同投資 百分比 <sup>12</sup>
公開房地產投資信託 <sup>13</sup>	346.1	4.5% <sup>14</sup>
新經濟基金 <sup>15</sup>	278.6	5.8% <sup>16</sup> /6.5% <sup>17</sup>
私人房地產基金	285.4	5.4%
基建／其他	19.1	0.3%
<b>總計</b>	<b>929.2</b>	<b>3.7%</b>

<sup>10</sup> 定義為(投資物業+於聯營公司及合資經營企業的投資+金融資產)／資產管理規模總額(包括聯營公司)。

<sup>11</sup> 包括於2021年6月30日資產負債表上的金融資產及聯營公司及合資經營企業。

<sup>12</sup> 按於2021年6月30日ARA集團資本承擔佔總資本承擔的百分比計算。

<sup>13</sup> 不包括來自ARA Logos Logistics Trust的貢獻。

<sup>14</sup> 以2021年6月30日的市值為基礎。

<sup>15</sup> 包括來自ARA Logos Logistics Trust的貢獻。ARA Logos Logistics Trust共同投資的百分比按於2021年6月30日的市值計算。

<sup>16</sup> 不包括來自ARA LOGOS Logistics Trust的貢獻。

<sup>17</sup> 包括來自ARA LOGOS Logistics Trust的貢獻。共同投資於ARA LOGOS Logistics Trust的百分比按於2021年6月30日的市值計算。

**(f) 本集團與ARA集團之間的潛在協同效應**

本集團預期本集團與ARA集團因建議交易將產生以下潛在協同效應：

- **收益：**由於建議交易，經擴大集團的體量及規模將會增加，尤其是「新經濟」業務，分部EBITDA<sup>18</sup>及資本承擔的約80%來自「新經濟」業務，並因包括公開及私人平台的更廣泛投資者而增強競爭優勢。該等業務將包括新型基金（包括全權委託及非全權委託、核心增益及增值以及太陽能及可再生能源，以支持數據中心所提供的服務及專用數據中心工具）。經擴大集團於亞太地區的地理覆蓋範圍亦將更為廣闊，能以更加高效及專注的方式覆蓋10個市場。
- **資本成本：**按資產管理規模計算的核心及永久工具貢獻增至超過50%，基金管理分部對分部EBITDA的貢獻增至49%，以及淨負債對總資產比率改善，由30.6%減至21.6%，令信貸狀況增強，從而使經擴大集團受益。ARA集團盈利狀況的現金產生能力強健，資產負債表及規模擴大，亦使經擴大集團亦能從顯著的借貸成本優勢中得益，並將得以利用本集團與ARA集團相結合的深厚資本市場關係。
- **資本合作夥伴及新基金產品：**經擴大集團將能通過逾59個新資本合夥關係大幅擴大其投資者基礎，並從一些最大的全球資本合作夥伴吸引更大數額的資本。於交易完成後，在資產管理規模方面，在全球前20名房地產投資者中，經擴大集團將覆蓋超過40%。經擴大集團亦將能夠利用ARA集團於籌集全權委託及混合基金的經驗及往績紀錄，加速開展本公司對有關基金的計劃，以進一步提升管理費收益的質素。
- **成本：**由於建議交易，經擴大集團將能夠減少及簡化後台基礎設施成本，利用ARA集團深厚的資產管理能力，並通過經擴大的平台受惠於更具成本效益的採購。

**(g) 在戰略股東基礎的支持下凝聚最優秀的管理團隊**

ARA集團將凝聚一批頂尖專業人士，彼等擁有於執行管理層級的豐富行業經驗和專長，以加強本公司的管理能力。ARA集團的資深領導團隊在房地產、資產管理、房地產投資信託管理、企業策略及融資方面平均擁有超過25年經驗，並已在ARA集團工作平均10年以上。

---

<sup>18</sup> 未計算未分配的企業成本之2021年上半年分部EBITDA。

在新的股東所有權架構下，經擴大集團將受惠於一批新戰略股東，如華平投資，彼將作為資本合作夥伴及長期戰略夥伴，為本公司增添重大價值，支持本公司的下一階段發展。於建議交易完成後，ARA集團管理團隊的若干成員、ARA高管及LOGOS創始人持有的本公司股權亦會確保與股東權益持續保持一致。

**(h) 加強在亞太地區房地產業對環境、社會及管治的堅決承諾**

ARA集團一直是亞太地區踐行環境、社會及管治的先驅，在各方面採取了顯著的环境舉措和積極行動。ARA集團是亞洲首家簽署世界綠色建築委員會《淨零碳建築承諾》的房地產資產管理公司。ARA集團已承諾奉行聯合國支持的責任投資原則，並致力於2030年之前僅擁有直接控制的淨零碳資產，從2022年起將計量及披露能源消耗及碳排放。ARA集團的環境、社會及管治實踐備受行業認可，已獲頒120多個環境、社會及管治獎項和榮譽，獲得53個綠色建築認證（約佔其物業組合的25%），並籌集到超過10億新加坡元的綠色融資。

**11. 建議交易對本公司股權架構的影響**

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨所有代價股份及SMBC認購股份配發及發行後（在各情況下均假設(a)現金代價調整未獲行使；(b)自最後實際可行日期起至交易完成日期（包括該日）止除代價股份及SMBC認購股份外概無發行任何股份；(c)本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成日期（包括該日）並無根據購回授權進一步購回股份；及(d)本公司已全數註銷本公司直至最後實際可行日期已購回的股份）的股權架構，僅供說明之用：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨代價股份及SMBC 認購股份發行完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
OMERS	456,221,943	15.0	456,221,943	10.2
Redwood實體 <sup>(1)</sup>	453,272,219	14.9	453,272,219	10.1
Laurels <sup>(2)</sup>	319,658,645	10.5	319,658,645	7.2

## 董事會函件

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨代價股份及SMBC 認購股份發行完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
	京東 <sup>(3)</sup>	213,821,461	7.0	213,821,461
APG <sup>(4)</sup>	211,057,897	6.9	211,057,897	4.7
SK Inc	196,539,292	6.4	196,539,292	4.4
WP實體	–	–	591,440,160	13.2
JL實體	–	–	203,969,969	4.6
Straits	–	–	214,674,500	4.8
Wealthman集團	–	–	80,575,922	1.8
SMBC	–	–	205,014,113	4.6
New Horizon	–	–	6,998,782	0.2
Ivanhoe Cambridge	–	–	80,233,114	1.8
ARA高管	–	–	32,545,917	0.7
LOGOS創始人	–	–	7,134,950	0.2
其他股東	1,197,050,790	39.3	1,197,050,790	26.8
<b>總計</b>	<b>3,047,622,247</b>	<b>100.0</b>	<b>4,470,209,674</b>	<b>100.0</b>

附註：

- 於最後實際可行日期，Redwood持有420,521,337股股份。Redwood由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Limited分別擁有42.0%及58.0%股權，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor (Cayman) Limited全資擁有，而Redwood Investor (Cayman) Limited的投票權由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別控制50%及50%。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor (Cayman) Limited及Kurmasana Holdings, LLC被視為於Redwood持有的股份中擁有權益。此外，於最後實際可行日期，32,750,882股股份（包括根據一級僱員持股計劃與購股權相關的16,899,687股股份中之權益）由Redwood Consulting (Cayman) Limited（「Redwood Consulting」）作為實益擁有人持有。Redwood Consulting由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50.0%及50.0%股權。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自被視為於Redwood Consulting持有的股份中擁有權益。
- Laurels由The Shen Trust全資擁有。The Shen Trust的信託創建人為Rosy Fortune Limited，其唯一股東為沈晉初先生。The Shen Trust的受託人為Tricor Equity Trustee Limited。根據證券及期貨條例，Rosy Fortune Limited以The Shen Trust信託創建人的身份於The Shen Trust持有的股份中擁有推定權益，根據證券及期貨條例，沈晉初先生僅由於其作為The Shen Trust信託創建人之唯一股東的身份於The Shen Trust持有的股份中擁有推定權益，而根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee Limited作為The Shen Trust的受託人於The Shen Trust持有的股份中擁有推定權益。於最後實際可行日期，319,658,645股股份（包括根據一級僱員持股計劃與購股權相關的7,799,856股股份中之權益）由Laurels作為實益擁有人持有。
- 京東為Jingdong Technology Group Corporation的全資附屬公司。Jingdong Technology Group Corporation為JD.com, Inc.（一間在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於納斯達克上市（股票代碼：JD），同時亦在聯交所主板上市（股份代號：9618））的全資附屬公司。Max Smart Limited（一間由劉強東先生通過一項信託實益擁有的英屬維爾京群島公司）於2021年

## 董事會函件

2月28日擁有JD.com, Inc.發行在外普通股總數的13.5%及發行在外投票權總數的72.9%。因此，JD Logistics Holding Limited、Jingdong Technology Group Corporation、JD.com, Inc.、Max Smart Limited及劉強東先生各自被視為於京東持有的股份中持有實益擁有權。

- (4) APG Asset Management N.V. (「**APG-AM**」) 為APG的投資管理人，APG為相關股份持有人。APG-AM由APG Groep N.V.全資擁有，而APG Groep N.V.又由Stichting Pensioenfonds ABP (其為APG Strategic Real Estate Pool的投資者) 持有92.16%股權。因此Stichting Pensioenfonds ABP、APG-AM及APG Groep N.V.各自被視為於APG持有的股份中擁有權益。

下表載列本公司於(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨所有代價股份及SMBC認購股份配發及發行後(在各情況下均假設(a)現金代價調整已獲全面行使；(b)自最後實際可行日期起至交易完成日期(包括該日)，除代價股份、SMBC認購股份及認可發行項下的新股份外概無發行任何股份；(c)本公司於最後實際可行日期後及直至交易完成日期(包括該日)並無根據購回授權進一步購回股份；及(d)本公司已註銷本公司直至最後實際可行日期已購回的股份)的股權架構，僅供說明之用：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨代價股份及SMBC 認購股份發行完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
OMERS	456,221,943	15.0	456,221,943	10.2
Redwood實體	453,272,219	14.9	453,272,219	10.1
Laurels	319,658,645	10.5	319,658,645	7.2
京東	213,821,461	7.0	213,821,461	4.8
APG	211,057,897	6.9	211,057,897	4.7
SK Inc	196,539,292	6.4	196,539,292	4.4
WP實體	—	—	430,381,938	9.6
JL實體	—	—	148,353,696	3.3
Straits	—	—	156,139,434	3.5
Wealthman集團	—	—	58,605,372	1.3
SMBC	—	—	205,014,113	4.6
New Horizon	—	—	5,090,432	0.1
Ivanhoe Cambridge	—	—	80,233,114	1.8
ARA高管	—	—	32,545,917	0.7
LOGOS創始人	—	—	7,134,950	0.2
其他股東	1,197,050,790	39.3	1,496,139,252	33.5
<b>總計</b>	<b>3,047,622,247</b>	<b>100.0</b>	<b>4,470,209,675</b>	<b>100.0</b>

## 董事會函件

下表載列本公司於(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨所有代價股份配發及發行後(在各情況下均假設(a)未進行SMBC認購；(b)現金代價調整未獲行使；(c)自最後實際可行日期起至交易完成日期(包括該日)，除代價股份外概無發行任何股份；(d)本公司自最後實際可行日期至交易完成日期(包括該日)並無根據購回授權進一步購回股份；及(e)本公司已註銷本公司直至最後實際可行日期已購回的股份)的股權架構，僅供說明之用：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨代價股份發行完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
OMERS	456,221,943	15.0	456,221,943	10.4
Redwood實體	453,272,219	14.9	453,272,219	10.3
Laurels	319,658,645	10.5	319,658,645	7.3
京東	213,821,461	7.0	213,821,461	4.9
APG	211,057,897	6.9	211,057,897	4.8
SK Inc	196,539,292	6.4	196,539,292	4.5
WP實體	–	–	591,440,160	13.5
JL實體	–	–	203,969,969	4.6
Straits	–	–	214,674,500	4.9
Wealthman集團	–	–	80,575,922	1.8
SMBC	–	–	128,324,764	2.9
New Horizon	–	–	6,998,782	0.2
Ivanhoe Cambridge	–	–	80,233,114	1.8
ARA高管	–	–	32,545,917	0.7
LOGOS創始人	–	–	7,134,950	0.2
其他股東	<u>1,197,050,790</u>	<u>39.3</u>	<u>1,197,050,790</u>	<u>27.2</u>
<b>總計</b>	<b><u>3,047,622,247</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>4,393,520,325</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列本公司於(i)於最後實際可行日期及(ii)緊隨所有代價股份配發及發行後(在各情況下均假設(a)未進行SMBC認購；(b)現金代價調整未獲全面行使；(c)自最後實際可行日期起至交易完成日期(包括該日)，除代價股份及根據認可發行發行的新股

## 董事會函件

份外概無發行任何股份；(d)本公司自最後實際可行日期至交易完成日期(包括該日)並無根據購回授權進一步購回股份；及(e)本公司已註銷本公司直至最後實際可行日期已購回的股份)的股權架構，僅供說明之用：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨代價股份發行完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
OMERS	456,221,943	15.0	456,221,943	10.4
Redwood實體	453,272,219	14.9	453,272,219	10.3
Laurels	319,658,645	10.5	319,658,645	7.3
京東	213,821,461	7.0	213,821,461	4.9
APG	211,057,897	6.9	211,057,897	4.8
SK Inc	196,539,292	6.4	196,539,292	4.5
WP實體	—	—	430,381,938	9.8
JL實體	—	—	148,353,696	3.4
Straits	—	—	156,139,434	3.6
Wealthman集團	—	—	58,605,372	1.3
SMBC	—	—	128,324,764	2.9
New Horizon	—	—	5,090,432	0.1
Ivanhoe Cambridge	—	—	80,233,114	1.8
ARA高管	—	—	32,545,917	0.7
LOGOS創始人	—	—	7,134,950	0.2
其他股東	<u>1,197,050,790</u>	<u>39.3</u>	<u>1,496,139,252</u>	<u>34.1</u>
總計	<u><u>3,047,622,247</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>4,393,520,326</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

## 12. 有關ARA集團的資料

### (a) ARA集團業務概覽

根據仲量聯行市場報告，ARA集團為亞太地區最大的房地產資產管理公司，擁有一個正快速發展的新經濟房地產平台；截至2021年6月30日止，ARA集團的管理資產總值約為950億美元<sup>19</sup>。ARA集團為投資於傳統房地產資產、房地產信貸及基礎設施以及(透過其附屬公司LOGOS)投資於「新經濟」房地產資產(包括物流及數據中心)(「新

<sup>19</sup> 包括截至2021年6月30日ARA集團及其聯營公司管理的資產，已就於2021年7月5日公佈的LOGOS收購Moorebank Logistics Park事項作出調整，其完成有待滿足若干先決條件，方可落實。

經濟」)的公開及私人投資基金籌集資金、進行管理並且提供意見。ARA集團運營一個以亞太地區為重心的全球性平台，包括中國、印度、日本、澳大利亞與新西蘭、韓國、香港及新加坡等主要市場。交易完成後，ARA集團將持有LOGOS的86.4%股權。

ARA集團透過三個主要分部提供產品及服務：公開市場、私人市場及策略投資。ARA集團的垂直整合平台涵蓋公開房地產投資信託及私人房地產基金及其資產的幾乎整個周期，當中包括產品開發及集資、發展、資產管理及物業管理。

ARA集團<sup>20</sup>於其資產負債表上並無擁有或開發任何實際的房地產資產，凸顯出了其謹慎的輕資產模式。於2021年6月30日，ARA集團及LOGOS分別於其私人基金中共同投資<sup>21</sup>5.4%及5.8%。

ARA集團已與包括主權財富基金、退休及保險基金、養老保險、企業、機構公開市場投資者、零售投資者及高淨值個人，以及由本公司的公開房地產投資信託及私人房地產基金所管理的物業中的各類具實力租戶等資本合作夥伴建立穩固的關係。

ARA集團三項主要業務分部概述如下：

**(i) 公開市場**

ARA集團直接及間接管理合共十一項於新加坡、香港、日本及澳大利亞上市的公開房地產投資信託，當中五項為直接管理，六項為透過其聯營公司間接管理，於2021年6月30日，總資產管理規模約為225億美元。ARA集團作為房地產投資信託的管理人，對各房地產投資信託策略作出指示、管理其資產及資本，並監督其收購及撤資。公開房地產投資信託為ARA集團提供長期資本基礎，將穩定現金流與增長潛力相結合。

*新達產業信託*

新達產業信託於新交所主板上市，擁有主要用作寫字樓及零售用途的創收房地產，有關房地產位於新加坡、悉尼、墨爾本、阿德萊德及倫敦。於2021年6月30日，ARA集團持有新達產業信託已發行單位總數的約8.2%。新達產業信託由ARA集團的全資附屬公司管理。

---

<sup>20</sup> 不包括LOGOS。

<sup>21</sup> 分別按2021年6月30日ARA集團及LOGOS的資本承擔佔總資本承擔的百分比計算。



*置富產業信託*

置富產業信託於聯交所上市，持有16項香港私人住宅屋苑商場。於2021年6月30日，ARA集團持有置富產業信託已發行單位總數的約0.3%。置富產業信託由ARA集團的全資附屬公司管理。

*泓富產業信託*

泓富產業信託於聯交所上市，持有香港七項寫字樓及工業物業的投資組合。於2021年6月30日，ARA集團持有泓富產業信託已發行單位總數的約0.8%。泓富產業信託由ARA集團的全資附屬公司管理。

*ARA Logos Logistics Trust*

ARA Logos Logistics Trust於新交所主板上市，投資於亞太地區作物流用途的優質創收房地產。ARA Logos Logistics Trust管理29項位於新加坡及澳大利亞的物流倉庫物業，以及分別擁有兩項基金的49.5%及40.0%的權益。於2021年6月30日，ARA集團持有ARA Logos Logistics Trust已發行單位總數的約12.6%。ARA Logos Logistics Trust由LOGOS的全資附屬公司管理。

*匯賢產業信託*

匯賢產業信託為於聯交所上市的人民幣計值房地產投資信託，其投資組合分佈於中國的四個主要城市，涵蓋寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業。於2021年6月30日，ARA集團持有匯賢產業信託已發行單位的約0.1%。匯賢產業信託由World Deluxe Enterprises Limited的全資附屬公司匯賢房託管理有限公司管理，而World Deluxe Enterprises Limited則分別由長江實業集團有限公司及ARA集團間接擁有70%及30%股權。

*ARA US Hospitality Trust*

ARA US Hospitality Trust為於新交所主板上市的合訂信託，由ARA US Hospitality Property Trust及ARA US Hospitality Management Trust組成。ARA US Hospitality Trust主要投資於美國的酒店旅遊房地產。於2021年6月30日，ARA集團持有ARA US Hospitality Trust已發行單位總數的約21.0%。ARA US Hospitality Trust由ARA集團的全資附屬公司管理。

(ii) 私人市場

於2021年6月30日，ARA集團管理及共同投資53項私人投資基金，總資產管理規模約為427億美元。ARA集團的私人市場基金於不同地區提供一系列的策略、風險組合及資產類別，為廣泛的投資者服務。ARA集團私人市場分部包括三項業務系列：私人房地產基金、新經濟基金、基建／其他。

私人房地產基金

ARA集團管理私人房地產基金，有關基金於多個地區提供一系列策略、風險組合及資產類別，包括寫字樓、零售、住宅及酒店住宿。於2021年6月30日，ARA集團管理的私人房地產基金的總資產管理規模約為142億美元。私人房地產基金以各類資本合作夥伴為對象，當中包括主權財富基金、退休及保險基金、養老保險、企業、零售投資者及高淨值個人。

透過LOGOS管理的新經濟基金

ARA集團透過ARA集團的新經濟平台LOGOS管理以物流及數據中心為重心的基金，為亞太地區各地的新經濟客戶開發物業解決方案。

LOGOS管理物流及數據中心房地產的各個主要方面，包括設立基金及集資、物色土地或設施，以及為客戶開發及建設物業。於2021年6月30日，LOGOS管理25項總資產管理規模約為153億美元的私人房地產基金以及ARA Logos Logistics Trust (如上文所述)。LOGOS已與營運遍佈亞太地區的主要新經濟客戶建立戰略關係。

ARA集團的整合平台讓LOGOS有效回收資本，並透過將已趨穩定的資產售予ARA集團的房地產投資信託及私人房地產基金而重新投資於新發展項目。

基建及其他

ARA集團於2018年成立其基建平台ARA Infrastructure，並正計劃推出其首項基建基金(有待取得政府批准)，該基金將於東南亞地區尋求基建投資。

ARA集團透過Venn管理私人房地產私人債務授權。於2021年6月30日，Venn管理7項投資授權，總資本承擔共計約為132億美元。Venn於英國、荷蘭及西班牙開展業務，為包括政府、領先的全球機構及私人投資者在內的不同類型投資者提供服務。Venn包銷及定期投資於其交易，以將其利益與投資者及借款人的利益保持一致。

**(iii) 策略投資**

ARA集團於Kenedix及Cromwell Property集團中持有策略投資，而Kenedix及Cromwell Property集團營運與ARA集團類似的業務系列。Kenedix先前曾於東京證券交易所第一部上市，並管理位於日本的房地產投資信託及私人房地產基金。Cromwell Property集團於澳大利亞證券交易所上市，並為房地產資產投資者及管理人，物業遍佈澳大利亞、新西蘭及歐洲，並擁有全球投資者基礎。此等策略投資為ARA集團提供進入包括日本、澳大利亞、新西蘭及歐洲的具重大增長機遇市場的途徑。於2021年6月30日，ARA集團策略投資的總資產管理規模約為302億美元。

於交易完成後，本公司將在符合本集團及股東利益的情況下，持續檢討及精簡經擴大集團的業務分部。

**(b) 有關ARA集團的財務資料**

ARA集團的財務資料載於本通函附錄二及三。

**13. 有關賣方的資料**

**(a) ARA Cayman**

ARA Cayman是一間於開曼群島註冊成立的有限責任投資控股公司。

於最後實際可行日期，ARA Asset Management持有ARA Cayman的100%普通股及96.21%股本總額（包括普通股及可贖回優先股）。ARA Asset Management又由以下股東持有：

股東名稱	持股比例
Alexandrite Gem Holdings Limited <sup>(1)</sup>	48.7%
JL Investment Group Limited <sup>(2)</sup>	19.85%
JL Investment Group II Limited <sup>(2)</sup>	1.11%
Straits Equities Holdings (One) Pte. Ltd.	22.06%
Wealthman Group Limited <sup>(3)</sup>	8.28%

附註：

- (1) Alexandrite Gem Holdings Limited是一間由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的基金間接全資擁有的投資控股公司。緊接交易完成前，Alexandrite Gem Holdings Limited將從ARA Cayman收購ARA的股份，以將其目前在ARA持有的間接權益滾轉為直接權益，據此其將作為賣方遵守收購協議，並參與建議交易。

於最後實際可行日期，Alexandrite Gem Holdings Limited持有ARA Cayman若干可贖回優先股。

- (2) JL Investment Group Limited及JL Investment Group II Limited (合稱「**JL實體**」) 均為由林惠璋先生最終控制的投資控股公司。由JL實體間接持有的ARA股份的原收購成本總額約為292,441,188新加坡元。
- (3) Wealthman Group Limited是一間由長江實業集團有限公司最終控制的投資控股公司。

**(b) SMBC**

SMBC是日本領先銀行之一，亦是金融控股公司三井住友金融集團(Sumitomo Mitsui Financial Group, Inc.)的直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，SMBC直接持有ARA 10%的股權。

**(c) New Horizon**

New Horizon是一間於薩摩亞註冊成立的投資控股公司，由Chen Huaidan直接全資擁有。

於最後實際可行日期，New Horizon直接持有ARA的0.62%股權。

**(d) Athena Logistics**

Athena Logistics是一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。Athena Logistics是一間投資控股公司，由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的基金間接全資擁有。

**(e) Ivanhoe Cambridge**

Ivanhoe Cambridge是一間於加拿大註冊成立的投資控股公司，是加拿大房地產投資公司Ivanhoe Cambridge Inc.的全資附屬公司。

**14. 有關本集團的資料**

按建築面積和按直接擁有的資產價值以及所管理的基金和投資公司計，本集團是亞太地區最大的物流地產集團。其投資包括資產負債表上持有的已竣工物業，以及對其管理的基金和投資公司以及其他公開房地產投資信託進行的共同投資。本公司亦管理範圍廣泛的基金和投資公司，該等公司投資於物業營運週期各階段的優質物流物業組合。

於最後實際可行日期，本公司間接擁有(a) ESR-REIT的管理人ESR Funds Management (S) Limited約67%的權益，及(b) Sabana Shari'ah Compliant Industrial Real Estate Investment Trust的管理人Sabana Real Estate Investment Management Pte. Ltd.的全數權益。交易完成後，除上述兩家管理人外，本公司亦將間接擁有ARA Logos Logistics Trust的管理人ARA Logos Logistics Trust Management Limited的86.4%權益。本公司將與各管理人的董事會合作，以處理及解決因ESR對上述存在重疊投資委託的房地產投資信託管理人的所有權而可能產生的任何潛在利益衝突。本公司將根據所有適用監管規定，適時刊發相關的公告。

本集團的財務資料載於本通函附錄一。

## 15. 建議交易對本集團的財務影響

於交易完成後，ARA將成為本公司的全資附屬公司，因此ARA集團的財務業績將於本集團的綜合財務報表中綜合入賬。

本通函附錄四載列經擴大集團若干未經審核備考財務資料，以說明建議交易對(i)本集團資產及負債(假設交易完成已於2021年6月30日)及(ii)本集團的收益及稅後利潤淨額(假設交易完成已於2021年1月1日)的財務影響。

如本通函附錄四所載，建議交易對本集團的財務影響概述如下：

### (a) 資產

於2021年6月30日，本集團的資產總值將由約85億美元增至經擴大集團的約158億美元。

### (b) 負債

於2021年6月30日，本集團的總負債將由約43億美元增至經擴大集團的約57億美元。

### (c) 權益總額

於2021年6月30日，本集團的權益總額將由約42億美元增至經擴大集團的約101億美元。

(d) 收益

截至2021年6月30日止六個月，本集團的收益將由約204.4百萬美元增至經擴大集團的約421.0百萬美元。截至2021年6月30日止六個月，本集團的稅後利潤淨額將由229.7百萬美元增至經擴大集團的約346.8百萬美元。剔除一次性估計交易成本及與ARA集團僱員有關的以權益結算購股權開支，本集團的稅後利潤淨額將增至經擴大集團的約434.5百萬美元。截至2021年6月30日止六個月，本集團每股盈利將由每股0.070美元增至經擴大集團的每股0.071美元。剔除一次性估計交易成本及與ARA集團僱員有關的以權益結算購股權開支，經擴大集團每股盈利將為每股0.091美元。

(e) 其他

截至2021年6月30日止六個月，本集團的EBITDA將由373.5百萬美元增至經擴大集團的約536.9百萬美元。截至2021年6月30日止六個月，本集團的經調整EBITDA將由214.8百萬美元增至經擴大集團的約455.7百萬美元。截至2021年6月30日止六個月，本集團的核心稅後及非控股權益後利潤（「核心PATMI」）將由166.9百萬美元增至經擴大集團的約360.3百萬美元，而截至2021年6月30日止六個月的每股核心PATMI將由每股0.055美元增至經擴大集團的每股0.081美元。

董事認為建議交易預期不會對本集團的財務狀況及收益造成任何重大不利影響。

股東應注意，交易完成後ARA集團的收益貢獻將取決於ARA集團的日後表現，而建議交易對本集團資產、負債及收益的實際影響將取決於截至交易完成日期ARA集團的財務狀況及表現，此等狀況及表現於最後實際可行日期時無法量化。本通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考財務資料僅就說明目的而編製，基於其屬假定性質，有關資料未必真實反映本集團及經擴大集團於任何未來日期的財務狀況及表現。

## 16. 對ARA的申報會計師及核數師資格的豁免

根據上市規則第4.03條，所有會計師報告一般須由根據香港法例第50章《專業會計師條例》（「專業會計師條例」）符合資格可獲委任為一間公司的核數師的執業會計師編製，且彼等須獨立於發行人及任何其他有關公司，而獨立程度應相當於《公司條例》及香港會計師公會發出有關獨立性的規定對核數師所要求的程度。

上市規則第4.03條亦規定，在上市發行人就收購海外公司而刊發通函的情況下，聯交所或會接納由未取得上述資格但為聯交所所接納的執業會計師事務所編製的會計師報告。該會計師事務所通常須擁有國際名聲及稱譽，並須為一個獲認可的會計師團體的會員。

本公司已向聯交所申請並已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第4.03條，以允許KPMG LLP, Singapore編製載於本通函的有關ARA集團的會計師報告，此乃基於下列理由：

- (a) **國際名聲及稱譽：**KPMG LLP, Singapore是一間根據新加坡法律第163A章《有限責任合夥法》於新加坡註冊的會計有限責任合夥企業，並且是與英國私營擔保有限公司畢馬威國際有限公司相關聯的獨立成員所全球性組織中的成員。畢馬威成員所網絡是全球「四大」會計師事務所之一，具有國際名聲及稱譽；
- (b) **獲認可的會計師團體的會員：**KPMG LLP, Singapore為ARA提供審計服務的審計合夥人是新加坡特許會計師協會（「ISCA」）的成員。ISCA是新加坡的合法會計專業組織，也是全球會計專業組織國際會計師聯合會（IFAC）的成員。KPMG LLP, Singapore是一間在新加坡會計與企業監管局（「ACRA」）註冊的公共會計師事務所；
- (c) **獨立性：**根據ACRA公共會計師與會計實體職業操守和專業行為準則以及國際會計師道德準則委員會職業會計師國際道德守則（包括國際獨立標準），KPMG LLP, Singapore獨立於ARA集團；
- (d) **審計準則：**KPMG LLP, Singapore將根據國際財務報告準則就ARA集團的歷史財務資料出具會計師報告，並按照國際審計準則進行審計；
- (e) **委聘本公司現任核數師會造成不恰當的負擔：**KPMG LLP, Singapore自2007年起即為ARA的核數師，熟悉ARA的業務及財務紀錄系統。ARA的總部、主要財務匯報員工及會計工作文件主要位於新加坡。KPMG LLP, Singapore的相關核數團隊熟悉ARA的相關人員及紀錄，亦鄰近有關人員及紀錄。KPMG LLP, Singapore曾就2018年、2019年及2020年ARA的法定

賬目進行審計。本公司現任核數師安永會計師事務所未曾出任ARA的核數師，亦不如KPMG LLP, Singapore般熟悉ARA，或在地域上鄰近ARA。因此，本公司認為由安永會計師事務所或香港《專業會計師條例》項下合資格的另一名會計師擔任申報會計師適時編製ARA集團的會計師報告，會造成不恰當的負擔、不切實際、成本高昂，並會花費大量時間；及

- (f) **畢馬威香港提供協助**：香港執業會計師畢馬威將協助KPMG LLP, Singapore，確保其於編製ARA集團的會計師報告時妥為遵守香港《公司條例》的披露規定及上市規則的適用條文。

## 17. 上市規則的影響

由於建議交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，建議交易構成上市規則第十四章項下本公司的主要交易，因此，建議交易須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，林惠璋先生間接持有ARA Asset Management的20.96%股權，而ARA Asset Management又持有ARA Cayman的100%普通股及96.21%股本總額（包括普通股及可贖回優先股）。由於林惠璋先生有權在ARA股東大會上控制行使10%或以上的投票權，林惠璋先生就上市規則而言為ARA的主要股東。根據收購協議，林惠璋先生將獲委任為本公司的高級顧問兼非執行董事，因而被視為上市規則第14A.28(1)條項下本公司的控制人。因此，建議交易根據上市規則第14A.28條構成本公司的關連交易。

由於建議交易的最高適用百分比率超過5%，建議交易構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易，故須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。



## 18. 股東特別大會及投票

### 18.1 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准待批准事項。

股東特別大會將於2021年11月3日（星期三）上午10時正假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行，召開股東特別大會通告載於本通函第N-1頁至第N-3頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠信原則決定允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決均須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上考慮及酌情批准的決議案將由獨立股東以投票方式進行表決。投票結果將於股東特別大會結束後盡快於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.esr.com](http://www.esr.com))上刊載。

所有於待批准事項中擁有重大權益的股東，須於股東特別大會上就有關待批准事項的普通決議案放棄投票。就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無股東於待批准事項中擁有重大權益。因此，概無股東須根據上市規則，於股東特別大會上就有關待批准事項的普通決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥及簽署表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 18.2 股東特別大會預期時間表

股東特別大會的預期時間表如下：

事件	日期
股東送達股份過戶文件以便合資格出席股東特別大會的最後時限	2021年10月28日 (星期四)下午4時30分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2021年10月29日(星期五) 至2021年11月3日(星期三)
送達股東特別大會代表委任表格的最後時限	2021年11月1日(星期一) 上午10時正
股東特別大會	2021年11月3日(星期三) 上午10時正

## 18.3 暫停辦理本公司股份過戶登記手續

就釐定出席股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將於2021年10月29日(星期五)至2021年11月3日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。

如欲合資格取得出席股東特別大會及於會上投票的權利，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2021年10月28日(星期四)下午4時30分送達本公司香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 19. 推薦意見

### 19.1 董事(屬獨立董事委員會成員者除外)的推薦意見

經考慮上文「10. 進行建議交易的理由及裨益」一節所載的進行建議交易的理由及裨益後，董事(屬獨立董事委員會成員者除外，彼等的意見載於獨立董事委員會函件)認為收購協議(包括其項下擬進行的建議交易)的條款，以及根據特定授權發行代價股份及SMBC認購股份以及(如本公司選擇進行現金代價調整)按認可發行發行股份的條款屬一般商業條款，於本集團一般及正常業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事（屬獨立董事委員會成員者除外，彼等的意見載於獨立董事委員會函件）建議獨立股東對將於股東特別大會上提呈以批准建議交易（包括特定授權）的普通決議案投贊成票。

由於Jeffrey David Perlman先生（「**Perlman先生**」）為ARA的董事及本公司的董事，Perlman先生於收購協議項下擬進行的建議交易（包括特定授權）中擁有重大權益，因此就批准收購協議（包括其項下擬進行的建議交易及特定授權）的本公司董事會決議案放棄投票。此外，Perlman先生並無以本公司董事身份參與任何有關建議交易（包括特定授權）的討論。

除上文所披露者外，概無董事於收購協議（包括其項下擬進行的建議交易及特定授權）中擁有重大權益，亦概無董事就相關董事會決議案放棄投票。

## 19.2 獨立董事委員會及獨立財務顧問的推薦意見

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就建議交易（包括特定授權）向獨立股東提供意見。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易（包括特定授權）對獨立股東而言是否公平合理，是否符合本公司及股東整體利益，以及如何投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請注意(i)本通函所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就建議交易（包括特定授權）致獨立股東的意見及推薦建議；及(ii)本通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就建議交易（包括特定授權）致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議，以及獨立財務顧問於達致其意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

經考慮進行建議交易的理由及裨益，以及獨立財務顧問於其函件中所載列，獨立財務顧問所考慮的因素及理由及其意見後，獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東

特別大會上提呈以批准建議交易（包括特定授權）的普通決議案投贊成票。

### 19.3 董事的推薦意見

董事會認為，於股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈的有關批准建議選舉擬任董事的決議案，符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准選舉擬任董事。

### 20. 其他資料

摩根士丹利亞洲有限公司就建議交易擔任本公司的財務顧問。

務請注意本通函各附錄所載的其他資料。

建議交易須待所有條件達成（或如適用，獲豁免）後方可作實，故可能會亦可能不會成為無條件。倘任何條件未達成（或如適用，未獲豁免），則建議交易將不會繼續進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務須審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
**ESR Cayman Limited**  
董事  
沈晉初  
謹啟

2021年10月18日

以下為獨立董事委員會就建議交易(包括特定授權)致獨立股東的函件全文。



敬啟者：

- (1) 有關建議收購ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED之  
主要及關連交易
- (2) 根據特定授權發行代價股份及認購股份
- (3) 建議選舉董事  
及
- (4) 股東特別大會通告

茲提述ESR Cayman Limited日期為2021年10月18日的通函(「通函」，本函件構成其一部分)。除非文義另有所指，否則本函件內所用專用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以就建議交易(包括特定授權)向閣下提供意見，詳情載於通函內的「董事會函件」。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易(包括特定授權)對獨立股東而言是否公平合理、是否符合本公司及股東整體利益及如何投票向我們及獨立股東提供意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

謹請閣下垂注通函所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就建議交易（包括特定授權）向我們及獨立股東提供的意見及推薦建議，以及其意見及推薦建議所考慮的主要因素及理由。

經計及通函所載建議交易的理由及裨益，以及獨立財務顧問於其意見函件內所述其所考慮的因素及理由及所提供的意見，我們認為建議交易（包括特定授權）的條款乃按一般商業條款，其於本集團一般及正常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議交易（包括特定授權）的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

**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

謹啟

2021年10月18日

以下為新百利融資有限公司就建議交易(包括特定授權)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

**(1)有關建議收購ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED之  
主要及關連交易及  
(2)根據特定授權發行代價股份及認購股份**

**緒言**

茲提述吾等獲委任，以就建議交易(包括特定授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為2021年10月18日的通函(「通函」)，本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年8月4日(交易時段後)， 貴公司、ARA及賣方訂立收購協議(並於2021年8月24日作進一步修訂)，據此 貴公司有條件同意受限於現金代價調整(如有)，以5,192百萬美元的總代價收購100%的ARA股本，4,673百萬美元(或約90.0%)的總代價以配發及發行代價股份的方式清償，而餘下的519百萬美元(或約10.0%)則以支付現金代價的方式清償。

由於建議交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，建議交易構成上市規則第十四章項下 貴公司的主要交易。因此，建議交易須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，林惠璋先生間接持有ARA Asset Management的20.96%股權，而ARA Asset Management又持有ARA Cayman的100%普通股。由於林惠璋先生有權在ARA股東大會上控制行使10%或以上的投票權，彼就上市規則而言為ARA的主要股東。根據收購協議，林惠璋先生將獲委任為 貴公司的高級顧問兼非執行董事，因而被視為上市規則第14A.28(1)條項下 貴公司的控制人。因此，建議交易根據上市規則第14A.28條構成 貴公司的關連交易。

由於建議交易的最高適用百分比率超過5%，建議交易構成上市規則第十四A章項下 貴公司的關連交易，故須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事（即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、劉京生女士及Robin Tom Holdsworth先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就建議交易（包括特定授權）向獨立股東提供意見。吾等（新百利融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過往兩年， 貴公司與新百利融資有限公司並無業務委聘。於最後實際可行日期，(a)新百利融資有限公司；及(b) 貴集團、賣方及彼等各自的附屬公司及聯繫人間並無關係或利益，而可合理認為妨礙吾等出任獨立財務顧問的獨立性（定義見上市規則第13.84條）。

於制訂吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴由董事及 貴集團管理層提供的資料及事實，以及彼等所表達的意見，而吾等已假設有關資料及事實於通函日期或最後實際可行日期（視情況而定）在所有重大方面屬真實、準確及完備，並將繼續為真實、準確及完備，直至股東特別大會舉行時。吾等已審閱(i)收購協議（於2021年8月24日經進一步修訂）；(ii) 貴公司截至2020年12月31日止年度的年報；(iii) 貴公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告；及(iv)通函所載的資料。吾等亦已審閱股份於聯交所的交投表現。吾等已向董事尋求並獲董事確認，彼等已向吾等提供所有重大相關資料，彼等向吾等提供的資料及向吾等表達的意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑向吾等提供的資料的真實性、準確性或完整性，或相信有任何重大資料遭到遺漏或隱瞞。吾等依賴有關資料，並認為吾等獲得的資料足以讓吾等達致知情見解。然而，吾等並無對 貴集團、賣方、ARA集團及彼等相關附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立調查，或對所提供的資料進行任何獨立核證。



## 所考慮的主要因素及理由

於制訂吾等有關建議交易（包括特定授權）的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下的主要因素及理由：

### 1. 貴集團的背景資料

#### 1.1 主要業務活動

貴集團主要從事(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已上市房地產投資信託及其他投資。股份自2019年11月1日於聯交所上市，而 貴公司於最後實際可行日期的市值約為698億港元。

貴集團立足於亞太區主要市場，涵蓋澳大利亞、中國、日本、南韓、新加坡及印度。於2021年6月30日， 貴集團(i)管理超過35家私人第三方投資公司及3個公開上市房地產投資信託，資產管理規模總值約363億美元；(ii)擁有超過14.2百萬平方米建築面積的已竣工物流地產項目；及(iii)建築面積約16.0百萬平方米的開發項目儲備。

誠如其招股章程所載， 貴公司的目標是透過結合不同增長策略，擴大作為亞太區領先物流地產及基金管理平台的地位，有關增長策略包括：(i)透過潛在合夥企業及選擇性收購，積極評估新市場的機遇；及(ii)擴展其基金管理平台，並繼續尋求收購機會。 貴集團自上市以來進行多項收購，證明此等策略已得到積極落實（詳情請參閱下文「1.2特定近期發展」一節）， 貴集團資產管理規模因而大幅上升，日後管理費收入預期會有所增長。

#### 1.2 特定近期發展

貴集團於2019年11月上市，從中籌集約565.5百萬美元的所得款項淨額。此後， 貴集團公佈多項收購及其他交易，此舉與所訂明的增長策略相符。例如，於2021年6月， 貴集團於澳大利亞的一項物流組合共同投資宣告完成，價值總額約為38億澳元。於2021年8月， 貴集團宣佈建立共同投資平台，初始資本承擔為10億美元，並繼而將投資於由 貴集團採購、開發和管理位於中國選定市場的倉儲及／或工業物業。

於2020年12月，貴集團讓ESR Kendall Square REIT在韓國交易所上市，透過首次公開發售前投資及全球發行籌集新資本，而貴集團擔任房地產投資信託管理人，以此為資本合夥人實現價值。有關房地產投資信託的初始組合乃從貴集團兩個私有地產基金售出。

貴公司2020年年報指出，數據中心市場為近年大幅增長的互補性資產類別，而貴集團將進軍正不斷推進的數據中心市場。於2021年上半年，貴集團已收購位於日本大阪及香港葵涌的數據中心項目，為貴集團首兩項數據中心項目。

### 1.3 財務表現

下表載列貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月的綜合損益表概要，其乃摘錄自貴公司2019年及2020年年報以及2021年中期報告並作概括處理：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元	2020年 (經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元	2018年 (經審核) 千美元
收益	204,399	197,641	388,331	357,369	254,148
EBITDA (附註1)	373,450	269,426	571,177	549,091	384,212
經調整EBITDA (附註2)	214,812	151,007	366,004	358,933	239,586
貴公司擁有人應佔					
淨利潤(「PATMI」)	213,947	132,993	286,466	245,177	203,042
核心PATMI (附註3)	166,940	121,204	259,941	226,723	147,619
每股盈利 (基本及攤薄)	0.07美元	0.04美元	0.09美元	0.09美元	0.08美元

附註：

- (1) 即稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本，以及抵銷利息收入的影響而計算
- (2) 即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、撤銷相關物業、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
- (3) 即PATMI加回以權益結算的購股權開支，以及抵銷已竣工投資物業公允價值收益的影響(扣除稅項)而計算

貴集團收益於過去三年持續增長，先增長約40.6%至2019年的約357.4百萬美元，其後再增長8.7%至2020年的約388.3百萬美元，主要是由於資產管理規模增長帶來管理費收入提高，Propertylink (Holdings) Limited Group（貴集團於2019年3月收購的工業及寫字樓投資集團）全年綜合入賬令租金收入增加，以及建築收入提高。於2021年上半年，貴集團錄得約204.4百萬美元的收益，較2020年同期輕微上升約3.4%，主要是由於管理費收入持續增長，但貴集團於2020年9月出售澳大利亞的施工業務令建築收入下跌，部份抵銷了管理費收入的增長。

於2019年，貴集團的經調整EBITDA及核心PATMI分別增長約49.8%及53.6%，至約358.9百萬美元及226.7百萬美元，主要是由於如上文所述，投資分部及基金管理分部表現有所提升。於2020年，貴集團的經調整EBITDA及核心PATMI增長分別放緩至約2.0%及14.7%，金額分別約為366.0百萬美元及259.9百萬美元，主要是由於澳大利亞房地產組合不再綜合入賬，令租金收入下跌所致。

於2021年上半年，貴集團的經調整EBITDA及核心PATMI分別約為214.8百萬美元及166.9百萬美元，較2020年同期分別增長約42.3%及37.7%。有關增長主要是由於貴集團於基金、聯營公司及合資經營企業的共同投資有所增長，以及借貸成本降低所致。

#### 1.4 財務狀況

下表載列貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日及於2021年6月30日的綜合財務狀況表概要，其乃摘錄自貴公司2019年及2020年年報以及2021年中期報告並作概括處理：

	於2021年		於12月31日	
	6月30日	2020年	2019年	2018年
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千美元	千美元	千美元	千美元
非流動資產	7,172,546	5,861,284	5,156,142	3,562,491
流動資產	1,377,267	1,826,157	1,196,056	869,109
流動負債	1,620,124	985,662	488,976	855,373
非流動負債	<u>2,725,619</u>	<u>2,896,574</u>	<u>2,612,110</u>	<u>1,258,305</u>

獨立財務顧問函件

	於2021年		於12月31日	
	6月30日	2020年	2019年	2018年
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千美元	千美元	千美元	千美元
貴公司擁有人應佔股權	4,008,531	3,596,209	3,026,254	2,090,039
加權平均利率成本	4.6%	4.6%	5.0%	不適用
資產負債比率	30.6%	23.2%	26.6%	19.8%
每股股份資產淨值 (附註)	1.23美元	1.18美元	1.00美元	0.78美元

附註：按(a) 貴公司擁有人應佔股權，減去永久資本證券賬面值，再除以(b)於相關期間／年度末發行在外股份數目而計算

於2021年6月30日，貴集團的主要資產包括(i)約36億美元的投資物業，主要為以公允價值計量的物流設施；(ii)約14億美元的以公允價值計量的金融資產，主要為上市股權投資及於投資基金和聯營公司中的非上市股權投資，當中包括於香港上市的中國物流資產控股有限公司（「中國物流資產」，1589.HK）的約18.1%股權，而中國物流資產主要在中國從事租賃儲存設施和相關管理服務；(iii)約13億美元的於合資經營企業及聯營公司的投資，並繼而持有位於中國、南韓及澳大利亞的在建物業及已竣工物業；及(iv)約11億美元的現金及銀行結餘。

於2021年9月3日，中國物流資產宣佈針對其全部已發行股份及可換股債券的可能強制性有條件現金要約（「中國物流資產要約」）。要約人為京東集團股份有限公司的附屬公司JD Property Group Corporation。按中國物流資產要約所示，貴集團於中國物流資產的股權價值約為350.7百萬美元。根據吾等與管理層的討論，於最後實際可行日期，貴集團正對中國物流資產要約進行考慮，而中國物流資產要約僅於條件在2022年7月15日或前後達成後方告完成，同時貴集團尚未決定是否接納中國物流資產要約。

於2021年6月30日，貴集團的主要負債為約38億美元的銀行及其他借款，加權平均債務到期日約為四年，而加權平均年利率約為4.6%。據貴集團管理層告知，貴集團透過銀行融資及發行債券以分散其融資來源，使2020年及2021年上半年的加權平均利率得以降低。

同日，貴集團的債務淨額（以銀行及其他借款減現金及銀行結餘而計算）約為26億美元，而資產負債比率（以債務淨額除以資產總值而計算）約為30.6%。董事於2021年中期報告表示，於2021年6月30日，貴公司擁有強健而資本充裕的資產負債表。

## 2. 進行建議交易的理由及裨益

董事會認為，建議交易將提升股東價值，並表明貴公司將繼續實施其於2019年在聯交所上市時宣佈的策略。進行建議交易的詳細理由及裨益，以及貴集團與ARA集團之間的潛在協同效應載於董事會函件，其概要及重點如下：

- 經擴大集團將成為亞太地區最大的房地產資產管理公司及全球第三大上市房地產投資管理公司，資產管理規模總值約達1,317億美元<sup>1</sup>。

經擴大集團將透過ARA集團與眾多新資本合夥人建立關係，並可獲全球房地產有限合夥人的支援。

- LOGOS為於交易完成後ARA集團擁有86.4%股權的附屬公司，主要投資於新經濟房地產，總資產管理規模約為166億美元<sup>2</sup>。建議交易將讓貴集團於新經濟房地產的資產管理規模增加約46%至約529億美元，並使貴集團在亞太地區的業務範圍擴展至亞太地區內10個市場。
- 藉助ARA集團在亞太地區的領先地位，經擴大集團將能夠從以下各項中獲益：(i)區內房地產金融化，特別是在房地產投資信託市場預期的增長機會；及(ii)一體化的閉環解決方案生態系統，可協助全球資本合夥人剝離商業房地產，在貴公司幫助下將資金重新配置到新經濟房地產。

---

<sup>1</sup> 即(a) 貴集團於2021年6月30日管理的資產管理規模總值約363億美元；及(b)ARA集團及其聯營公司於2021年6月30日管理的資產管理規模總值約954億美元之和，並就LOGOS於2021年7月5日宣佈收購Moorebank Logistics Park (其須待達成若干先決條件後方告完成) 而進行調整

<sup>2</sup> 即(a)LOGOS管理的資產管理規模總值約153億美元，並就LOGOS於2021年7月5日宣佈收購Moorebank Logistics Park (其須待達成若干先決條件後方告完成) 而進行調整；及(b)ARA Logos Logistics Trust管理的資產管理規模總值約13億美元之和

ARA以「輕資產」業務模式賺取管理費收入。建議交易因而將降低經擴大集團資產負債表密集情況從而提升資本回報。

- 建議交易將增加經擴大集團收費收益的貢獻，並增加經擴大集團資產管理規模中的永久及核心資本工具的貢獻，從而增強收益表現及分紅能力。
- 收購ARA集團將凝聚一批頂尖專業人士，彼等擁有豐富的行業經驗和專長。預期ARA及LOGOS的管理層將獲挽留，以繼續為經擴大集團作出貢獻。
- 經擴大集團將受惠於一批新戰略股東，如華平投資。於交易完成後，受限於禁售安排，ARA集團管理團隊的若干成員、ARA高管及LOGOS創始人持有的 貴公司股權亦會確保與股東權益持續保持一致。
- 經擴大集團的體量及規模將會增加，預期可透過運用 貴集團及ARA集團相結合的資本市場關係提供新類型的基金，尤其是於新經濟業務及更廣闊的亞太地區地理覆蓋範圍上，並可從龐大借貸成本優勢中得益。

經擴大集團將能夠減少及簡化後台基礎設施成本，利用ARA集團的資產管理能力，並通過經擴大的平台受惠於更具成本效益的採購。

### 吾等的評論

誠如上文「1. 貴集團的背景資料」一節所討論， 貴集團近年通過有機增長及戰略併購亞太區市場的私人及公開平台持續擴展業務。建議交易為 貴集團上市以來的最大收購事項，不但將讓 貴集團營運規模即時擴大，亦如上文所述為經擴大集團帶來龐大的協同效應價值。

貴集團專注於新經濟房地產（即物流房地產，近期亦涉足數據中心），相比之下，ARA集團管理的物業組合較為多元，包括寫字樓、零售、酒店物業及其他類型的房地產相關投資。儘管其他類型的房地產投資並非 貴集團的策略重心，但 貴集團可憑藉於亞太地區房地產金融化的優勢，特別是區內房地產投資信託

市場的預期增長，以協助其資本合夥人剝離商業房地產，並將資金重新配置到新經濟房地產，而 貴集團（於交易完成時亦包括LOGOS）在此方面擁有堅實的往績記錄。

經考慮上述的商業理據，以及ARA集團為亞太地區領先的房地產資產管理公司，其投資於新經濟房地產的資產管理規模龐大，吾等認同董事的意見，即建議交易為 貴集團合理的擴展舉措，並與 貴集團所訂定擴展成亞太地區領先的物流房地產及基金管理平台地位的策略相符。

### 3. 收購協議的主要條款

以下載列收購協議的主要條款概要。股東務請閱讀載於董事會函件的收購協議全文，以獲得進一步詳情。

#### 3.1 全面收購

2021年8月4日， 貴公司、ARA及賣方訂立認購協議（並於2021年8月24日進一步修訂），據此 貴公司有條件同意收購ARA的100%股本。建議交易將透過買賣ARA股份或（如ARA Cayman選擇）按照百慕達法律由ARA與 貴公司一間全資附屬公司合併方式進行，屆時ARA將為存續實體。建議交易將以配發及發行代價股份及支付現金代價方式達成。

吾等從 貴集團管理層了解到，不論建議交易將全面以銷售ARA股份落實，或部份以上述的合併落實，將不會影響建議交易的整體條款（包括有關總代價的條款）。於最後實際可行日期，ARA Cayman並無向 貴公司及其他賣方作出有關通告。

#### 3.2 總代價

5,192百萬美元的總代價將按下述方式清償（受限於任何現金代價調整）：

- (a) 現金519百萬美元（即現金代價）。250百萬美元的現金代價將以SMBC認購撥付（請參閱下文「3.4 SMBC認購」分節），而餘款預期以 貴集團內部資源撥付；及

- (b) 以代價股份價格每股股份27.0港元發行1,345,898,078股代價股份，合共4,673百萬美元，其乃經參考股份當前市價後經公平磋商釐定，進一步分析載於下文「6. 代價股份及SMBC認購股份發行價的評估」一節。

代價股份及SMBC認購股份將由 貴公司根據擬於股東特別大會上從獨立股東獲得的特定授權發行。

假設並無行使現金代價調整且 貴公司於交易完成前並無根據購回授權進一步購回股份，1,345,898,078股代價股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數約44.2%，及佔配發及發行代價股份及SMBC認購股份後經擴大已發行股份總數約30.1%。

就代價股份、SMBC認購股份及根據認可發行的任何股份的上市及獲准交易將向聯交所提出申請（將於下文進一步論述）。

交易完成後， 貴公司將公佈代價股份的最終數目以及（如已行使現金代價調整）各賣方及代價收受方於交易完成時收取的現金代價總金額的詳情。

### 3.3 現金代價調整

貴公司可於交易完成前發行額外股份以為建議交易提供資金，惟（其中包括）有關股份按每股股份最低價格27.0港元發行以換取現金，而有關發行的現金所得款項總額合共不得超過1,038百萬美元（即認可發行）。如進行認可發行，任何現金所得款項將悉數用於支付部份總代價，故此現金代價金額將增加，而代價股份數目將相應降低。

於刊發該公告後及直至最後實際可行日期，股份的價格低於27.0港元，上述價格限制令認可發行不可能進行。交易完成前的任何認可發行將取決於（其中包括）股份價格上升至27.0港元或以上。



### 3.4 SMBC認購

根據收購協議，貴公司已同意按每股股份25.35港元的認購價向SMBC及／或其指定關聯方配發及發行額外76,689,349股股份。SMBC認購所得款項約為250百萬美元，將用於償付部份現金代價。

SMBC認購的先決條件為(其中包括)建議交易成為無條件，而建議交易並非以SMBC認購是否完成為條件。貴集團管理層確認，建議交易及SMBC認購預期會同時進行。

SMBC認購價低於代價股份價格每股股份27.0港元，貴公司認為有關價格屬可接受，原因為引入SMBC作為投資者代表 貴集團擴展及加強其長期藍籌股東基礎以及與實力雄厚的資本合夥人建立關係的機會。

SMBC認購價及代價股份價格於下文「6. 代價股份及SMBC認購股份發行價的評估」一節作進一步分析。

### 3.5 修訂收購協議

2021年8月19日，董事會宣佈股份購回，其將以 貴公司目前可供動用現金撥付， 貴公司將註銷任何購回的股份。

2021年8月24日，收購協議的訂約方訂立修訂協議，據此協定 貴公司將獲准進行股份購回，如有需要，代價股份的數目及代價VLN的本金額將根據協定的計算方法調整，以確保概無賣方於股份購回後有責任須根據收購守則規則26就股份作出強制性全面收購要約。

根據貴公司與ARA就收購協議所訂立日期為2021年10月12日的確認函，將不會向任何賣方或代價收受方發行代價VLN，取而代之為向相關賣方或代價收受方發行額外股份，數目相等於各賣方或代價收受方轉換代價VLN時應收的轉換股份數目。修訂收購協議並無導致總代價、現金代價或根據收購協議將予發行的股份總數出現任何變動。

於最後實際可行日期，貴公司已根據購回授權合共購買13,868,600股股份，且貴公司將予發行的更新代價股份數目載於董事會函件「2.4 現金代價及代價股份」一節。除上述者外，收購協議的其他條款維持不變。

### 3.6 禁售承諾

若干賣方、代價收受方及現有股東已同意就建議交易訂立禁售承諾。除受限於若干慣常例外情況外：

- (a) 於交易完成時由WP實體、Straits、SMBC、Wealthman集團、New Horizon及Ivanhoe Cambridge，就其全部法定及實益持有的所有股份（「**所擁有證券**」）（就SMBC而言，包括於交易完成後將予發行的SMBC認購股份）（自交易完成日起六個月期間）；
- (b) JL實體、LOGOS創始人、Laurels及Redwood實體，就其各自的若干所擁有證券（自交易完成日後最多36個月期間）；及
- (c) ARA高管，就其所有或部分根據ARA集團的僱員購股權計劃法定及實益擁有及獲發行的股份（「**僱員購股權計劃股份**」）（自交易完成日起最多18個月期間），

已同意或將同意不會，並同意促使由該承諾方（通過多數股權或董事會）控制的公司或為該承諾方進行信託持有的代名人或受託人於交易完成後不會：

- (i) 出售或以其他方式轉讓或處置其任何所擁有證券或僱員購股權計劃股份或就其設置產權負擔；
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將其任何所擁有證券或僱員購股權計劃股份之所有權的任何經濟後果全部或部分轉移予他人；
- (iii) 訂立與上述第(i)或(ii)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (iv) 提議、訂約或同意該承諾方將或可以訂立上述第(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或就其作出公開披露。

吾等從 貴集團的管理層了解到，上述(b)組及(c)組實體的禁售期較長，主要是由於該等實體對ARA業務營運的持續貢獻較為重要。

### 3.7 交易完成的條件

交易完成條件的詳情載於董事會函件「2.9 交易完成的條件」一節。主要的條件概述如下：

#### 監管條件

- (i) 聯交所上市委員會批准所有代價股份及SMBC認購股份上市及買賣，且該上市及買賣批准並未於交易完成前撤回；
- (ii) 獲相關司法權區（包括百慕達、印度、英國、新西蘭、澳大利亞、香港、新加坡及越南）政府機關的相關批准，詳情於董事會函件「2.9 交易完成的條件」一節第(ii)項至第(xi)項條件中詳述；及

#### 股東批准

- (iii) 獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案，以：
  - (a) 根據上市規則第十四章和第十四A章的規定批准建議交易；
  - (b) 批准發行及配發代價股份及SMBC認購股份；及
  - (c) 分別委任(i)ARA Cayman的兩名提名人及(ii)SMBC的一名提名人為董事會的董事。

如果任何條件未於2021年12月24日（或 貴公司或ARA Cayman可能指明的有關較後日期（但不遲於2022年2月14日））下午5時正前達成（或如適用，獲豁免），收購協議的任何一方均可終止收購協議，立即生效。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成（或如適用，獲豁免）。

*不可撤銷的投票承諾*

Redwood、Laurels、OMERS、京東及SK Inc (其於最後實際可行日期合共持有已發行股份總數約53.8%) 各自已不可撤銷地承諾 (其中包括)，就其法定或實益擁有的所有股份將於股東特別大會上投票或委任代表投票贊成批准待批准事項的普通決議案。

於股東特別大會上的各項批准待批准事項的決議案均為一項普通決議案，須由獨立股東以簡單大多數 (即50%) 考慮及批准。因應以上所述，預期批准待批准事項的普通決議案將於股東特別大會上獲正式通過。

**3.8 ARA交易完成前重組**

於交易完成前，ARA集團將進行重組 (「交易完成前重組」)，ARA集團於LOGOS的實際權益將由2021年6月30日的約52.0%增加至交易完成後的約86.4%。

重組將令Ivanhoe Cambridge及Athena Logistics成為ARA的股東。緊接交易完成前，Alexandrite Gem亦將從ARA Cayman收購ARA股份，以將其目前在ARA持有的間接權益滾轉為直接權益，並成為建議交易的賣方。

於最後實際可行日期，ARA的交易完成前重組尚未完成。

**3.9 交易完成**

交易完成將在最後一項條件獲達成 (或如適用，獲豁免) 之日後第十個營業日 (或ARA Cayman與 貴公司書面商定的任何其他日期) 實現。

在條件獲達成 (或如適用，獲豁免) 的前提下，目前預計交易完成將於2021年第四季度或2022年第一季度實現。

**3.10 終止**

收購協議可於交易完成前的任何時候終止：

- (i) 如果 貴集團發生重大不利影響，可由ARA Cayman向其他方終止；

- (ii) 如果ARA集團發生重大不利影響，可由 貴公司向其他方終止；及／或
- (iii) 如果根據重大不利影響定義(b)項，即股份於收購協議之日後任何連續10個交易日在聯交所的每股股份收市價下跌至較27.00港元低20%或更多， 貴集團即發生重大不利影響，可由 貴公司於收購協議日期後45個曆日屆滿當日或之前向其他方終止。

收購協議終止後將不再具有進一步效力或作用，且建議交易將不會繼續進行，但習慣上持續有效條款以及在終止前產生的任何權利或責任將在收購協議終止後繼續有效。

#### 4. 有關ARA集團的資料

##### 4.1 ARA集團的背景及業務

ARA集團主要從事提供(i)房地產基金管理服務，包括擔任公開上市及私人持有的房地產投資信託以及私人房地產基金的管理人；及(ii)房地產管理服務。ARA為亞太地區領先的房地產資產管理人之一，由ARA集團及其聯繫人管理的資產總值約為954億美元<sup>3</sup>，當中包括寫字樓物業、物流及數據中心、零售物業及房地產資產相關投資。據 貴集團管理層告知，於2016年至2020年間，ARA集團透過其資本合夥人的上市及私人投資工具籌集約161億美元的股本總額。

ARA集團亦持有若干戰略性投資，包括於管理日本的房地產投資信託及私人房地產基金的Kenedix中的30.0%權益，以及為房地產資產投資者及管理人，物業遍佈澳大利亞、新西蘭及歐洲，並於澳大利亞證券交易所上市的Cromwell Property Group的約30.7%權益，Kenedix與Cromwell Property Group營運的業務與ARA集團的業務相似。

ARA近年透過有機增長及一系列戰略性收購，使其業務及資產管理規模有所增長，有關收購均於2020年3月進行，包括(i)透過持有74.0%權益的附屬公司收購LOGOS的70%股權，LOGOS管理投資於物流及數據中心房地產的公開及私

---

<sup>3</sup> 於2021年6月30日，經LOGOS於2021年7月5日宣佈收購Moorebank Logistics Park (其須待達成若干先決條件後方告完成) 所調整

人房地產基金；及(ii)收購Venn的68%股權，Venn為一間以歐洲房地產私募債務為重心的投資管理人。於2021年上半年，ARA透過SMBC的一間附屬公司參與Kenedix的私有化，此後ARA於Kenedix的權益增至30%。

ARA的股份過往於2007年在新交所上市。一個投資者財團（包括大部份賣方）於2017年4月完成ARA的私有化。

ARA的進一步詳情載於通函董事會函件及附錄二及三。

## 4.2 ARA集團的財務資料

### 4.2.1 財務表現

下表載列ARA集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月的綜合損益表概要，其乃摘錄自通函附錄二所載的ARA集團會計師報告：

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2021年 (經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元	2020年 (經審核) 千美元	2019年 (經審核) 千美元	2018年 (經審核) 千美元
持續經營業務					
管理費收益	216,616	90,519	255,300	146,049	134,500
共同投資收入	14,421	12,849	24,799	42,724	35,802
財務收入	6,617	3,340	7,249	5,845	1,169
分佔按權益法入賬的 投資對象溢利 (扣除稅項)	93,304	4,178	44,393	63,681	45,952
其他收入	3,593	3,022	6,017	981	421
其他收入總額	117,935	23,389	82,458	113,231	83,344
收入總額	334,551	113,908	337,758	259,280	217,844

獨立財務顧問函件

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2021年	2020年	2020年	2019年	2018年
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
僱員相關成本	(60,860)	(30,560)	(81,623)	(55,243)	(47,055)
法律及專業費用	(9,893)	(7,438)	(19,687)	(14,291)	(11,970)
物業相關開支	(3,762)	(3,545)	(6,049)	(7,988)	(5,570)
行政開支	(17,855)	(5,995)	(22,276)	(7,426)	(8,656)
<b>經營開支</b>	<b>(92,370)</b>	<b>(47,538)</b>	<b>(129,635)</b>	<b>(84,948)</b>	<b>(73,251)</b>
折舊及攤銷	(6,690)	(4,538)	(11,054)	(4,251)	(1,048)
公平值收益／(虧損)					
及匯兌差額	12,430	(4,469)	7,023	(1,400)	1,135
融資成本	(11,238)	(5,592)	(13,464)	(30,498)	(6,536)
<b>開支總額</b>	<b>(97,868)</b>	<b>(62,137)</b>	<b>(147,130)</b>	<b>(121,097)</b>	<b>(79,700)</b>
交易成本及一次性					
(開支)／收入	3,205	(11,181)	(19,183)	(9,239)	11,275
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>239,888</b>	<b>40,590</b>	<b>171,445</b>	<b>128,944</b>	<b>149,419</b>
稅項開支	(35,108)	(12,221)	(37,260)	(16,939)	(13,574)
<b>持續經營業務溢利</b>	<b>204,780</b>	<b>28,369</b>	<b>134,185</b>	<b>112,005</b>	<b>135,845</b>
<b>已終止經營業務</b>					
已終止經營業務溢利／					
(虧損) (扣除稅項)	-	-	-	49,194	(3,161)
<b>年／期內溢利</b>	<b>204,780</b>	<b>28,369</b>	<b>134,185</b>	<b>161,199</b>	<b>132,684</b>
以下人士應佔溢利：					
ARA普通股權持有人	148,025	6,287	75,906	130,989	108,607
永久證券持有人	19,432	18,573	37,968	28,569	21,644
非控股權益	37,323	3,509	20,311	1,641	2,433
<b>EBITDA (附註1)</b>	<b>251,199</b>	<b>47,380</b>	<b>188,714</b>	<b>157,848</b>	<b>155,834</b>
<b>經調整EBITDA (附註2)</b>	<b>235,564</b>	<b>63,030</b>	<b>200,874</b>	<b>168,487</b>	<b>143,424</b>

附註：

- (1) 即持續經營業務溢利，加回稅項開支、融資成本、折舊及攤銷，並減去財務收入
- (2) 即持續經營業務溢利，加回稅項開支、融資成本、折舊及攤銷、公允價值收益／(虧損)及匯兌差額、交易成本及一次性(開支)／收入，並減去財務收入

#### 管理費收益

ARA集團的管理費收益主要來自於通過其公開房地產投資信託及私人基金賺取的管理費用，包括有關收購及剝離物業的收購及剝離費用，以及基金回報超過指定標準時的表現費。

管理費收益由2019年約146.0百萬美元上升約8.6%，主要是由於成立新基金及ARA集團管理的物業價值上升所致。管理費收益大幅上升約74.8%至2020年的約255.3百萬美元，主要是由ARA於2020年上半年收購的LOGOS及Venn合共作出的貢獻約99.5百萬美元所帶動。

與2020年同期相比，2021年上半年的管理費收益大幅上升約139.3%至約216.6百萬美元，主要是由於來自LOGOS及Venn的貢獻的全期間影響所致。

#### 其他收入總額

ARA集團的其他收入總額主要包括(i)共同投資收入，主要指其持有的房地產投資信託及私人房地產基金的分派收入；(ii)分佔聯營公司或權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)，主要來自Kenedix及Cromwell Property Group的戰略性投資；及(iii)所投資基金的財務收入。其他收入總額於2019年上升約35.9%至約113.2百萬美元，主要是由於ARA於2018年7月收購19.5%權益的Cromwell Property Group全年貢獻，以及ARA所持有的房地產投資信託及私人房地產基金收取較高的分派收入所致。其他收入總額於2020年下降約27.2%至約82.5百萬美元，主要是由於新型冠狀病毒疫情令分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)下跌，以及共同投資收入減少。



與2020年同期相比，ARA集團於2021年上半年的其他收入總額增加約404.2%至約117.9百萬美元，主要是由於(i)在投資物業及財務工具公允價值收益淨額增加為主因下，來自Cromwell Property Group的應佔溢利增加；及(ii)自短期債務工具收取的利息收入增加。

#### 經營開支

ARA集團的經營開支於2019年增加約16.0%至約84.9百萬美元，主要原因為業務擴張令僱員相關開支增加。經營開支於2020年進一步增加約52.6%至約129.6百萬美元，主因為LOGOS及Venn綜合入賬，令僱員相關開支及行政開支上升。

與2020年同期相比，ARA集團於2021年上半年的經營開支上升約94.5%至約92.4百萬美元，主因與上述的原因相同。

#### 融資成本

ARA集團的融資成本主要包括貸款及借款的利息開支，以及財務工具的攤銷。融資成本由2018年的約6.5百萬美元上升超過三倍，至2019年的約30.5百萬美元，主因為(i)自額外提取產生利息開支，以撥付ARA集團於2018年收購，其後於2019年剝離的美利堅合眾國資產組合；(ii)新加坡掉期要約利率等基準利率增加；及(iii)增加提取債務，以撥付ARA集團的投資及營運資金需要。ARA集團的融資成本於2020年減少約55.8%至13.5百萬美元，主因為上述美利堅合眾國資產組合的剝離組合。

與2020年同期相比，ARA集團於2021年上半年的融資成本增加一倍至約11.2百萬美元，主要是由於來自LOGOS的融資成本綜合入賬，以及貸款及借款增加所致。

經調整EBITDA

ARA集團的經調整EBITDA於2019年增加約17.5%至約168.5百萬美元，主因為管理費收益及其他收入上升，但業務擴展舉措產生較高的企業成本，部份抵銷了上述的管理費收益及其他收入上升。ARA集團的經調整EBITDA於2020年進一步增加約19.2%至約200.9百萬美元，主因為收購LOGOS及Venn後的貢獻，但由分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)以及其他收入減少所部份抵銷。

與2020年同期相比，ARA集團於2021年上半年的經調整EBITDA增加約273.7%至約235.6百萬美元，主因為收購LOGOS後來自LOGOS及Venn的貢獻淨額。

4.2.2 財務狀況

下表載列ARA集團於2018年、2019年及2020年12月31日及於2021年6月30日的綜合財務狀況表概要，其乃摘錄自通函附錄二所載的ARA集團會計師報告：

	於2021年		於2020年	
	6月30日	12月31日	12月31日	12月31日
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千美元	千美元	千美元	千美元
無形資產	416,012	410,465	32,762	32,600
聯營公司及合營公司	1,441,830	1,023,868	875,782	721,360
金融資產	609,847	654,263	618,847	529,770
其他非流動資產	45,179	25,255	66,444	6,122
非流動資產總額	2,512,868	2,113,851	1,593,835	1,289,852
金融資產	64,298	54,222	10,442	8,349
貿易應收款項	39,198	46,070	18,475	6,578
預付款項、其他應收款項 及其他資產	215,104	119,874	93,225	51,247
現金及現金等價物	544,326	311,419	163,558	91,956
其他流動資產	53	-	-	-

獨立財務顧問函件

	於2021年 6月30日 (經審核) 千美元	2020年 (經審核) 千美元	於12月31日 2019年 (經審核) 千美元	2018年 (經審核) 千美元
持作出售資產	862,979	531,585	285,700	158,130
	<u>94,292</u>	<u>7,763</u>	<u>–</u>	<u>680,707</u>
流動資產總額	957,271	539,348	285,700	838,837
<b>資產總額</b>	<b>3,470,139</b>	<b>2,653,199</b>	<b>1,879,535</b>	<b>2,128,689</b>
股本	1,711	1,497	1,497	1,497
儲備	1,110,738	800,683	696,027	584,059
永久證券	<u>704,764</u>	<u>704,860</u>	<u>704,860</u>	<u>445,586</u>
<b>ARA 股權持有人應佔股權</b>	<b>1,817,213</b>	<b>1,507,040</b>	<b>1,402,384</b>	<b>1,031,142</b>
非控股權益	<u>384,055</u>	<u>331,562</u>	<u>7,760</u>	<u>4,678</u>
<b>股權總額</b>	<b>2,201,268</b>	<b>1,838,602</b>	<b>1,410,144</b>	<b>1,035,820</b>
貸款及借款	994,615	434,219	326,593	313,824
其他非流動負債	<u>63,393</u>	<u>42,932</u>	<u>76,561</u>	<u>175,751</u>
非流動負債總額	1,058,008	477,151	403,154	489,575
貸款及借款	35,400	35,113	4,604	–
貿易及其他應付款項	116,019	264,037	48,448	37,562
其他流動負債	<u>28,322</u>	<u>38,296</u>	<u>13,185</u>	<u>9,229</u>
與持作出售資產直接 相關之負債	179,741	337,446	66,237	46,791
	<u>31,122</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>556,503</u>
流動負債總額	210,863	337,446	66,237	603,294
<b>負債總額</b>	<b>1,268,871</b>	<b>814,597</b>	<b>469,391</b>	<b>1,092,869</b>

於2021年6月30日，ARA集團錄得資產總額約35億美元，主要包括(i)來自聯營公司及合營公司的權益約14億美元，主要指於Kenedix及Cromwell Property Group的權益；(ii)金融資產約7億美元，主要指於公開房地產投資信託的投資，以及ARA集團持作戰略股權的基金及投資公司的種子資本；(iii)現金及現金等價物約5億美元；及(iv)無形資產約4億美元，主要與於2020年收購LOGOS及Venn確認的商譽有關。於2021年6月30日，在不包括於聯營公司及合營公司的投資，以及大致持作戰略性投資的金融資產下，ARA集團的其他非流動資產佔其資產總額不足14%，由於ARA集團在其資產負債表中並無擁有或開發任何實體房地產資產，故ARA集團的業務模式為「輕資產」業務模式。

於2021年6月30日，ARA集團錄得負債總額約13億美元，主要包括貸款及借款，平均總成本約為每年2.6%，平均加權債務到期年期為自2021年7月1日起約2.8年。經 貴集團管理層確認，ARA集團已取得最高為10億美元的無抵押承諾融資，總成本約為每年1.8%，將用作償還部份因建議交易而到期的債務。

於2021年6月30日，ARA擁有約704.8百萬美元的次級永久證券，派息率介乎每年5.20%至5.65%。吾等獲悉，ARA目前正評估其有關該等證券的選項。ARA普通股股東應佔股權及非控股權益主要指由LOGOS創始人及Ivanhoe Cambridge所持有於LOGOS中的權益，於2021年6月30日金額分別約為1,817.2百萬美元及384.1百萬美元。

於2021年6月30日，ARA集團的負債淨額（以貸款及借款總額減現金及現金等價物計算）約為485.7百萬美元，而淨資產負債比率（以負債淨額除以權益總額計算）約為22.1%。就資本承擔而言，ARA集團已承諾向ARA作為共同投資所管理的基金及投資公司作出不超過約183.1百萬美元的投資作為種子資本。

## 吾等的評論

於上述回顧期間，ARA集團的資產管理規模持續增長，使其管理費收益有所增加，令EBITDA大為改善，特別是於2020年3月收購LOGOS後，ARA集團的管理費收益及EBITDA的增長趨勢有所加快。誠如通函附錄三「ARA集團的管理層討論與分析」一節所載，ARA集團來自新經濟房地產的管理費收益由2019年的約10.5百萬美元分別增加至2020年的約94.7百萬美元及2021年上半年的約121.7百萬美元，而佔管理費收益總額的比例則由2019年的約7.2%分別增加至2020年的約37.1%及2021年上半年的約56.2%。

ARA集團為房地產資產管理公司，以「輕資產」業務模式營運，其賺取的全部收益來自不同種類管理費。除戰略性投資外，ARA集團的其他資產主要屬營運資金項目或其他金融資產及負債。經 貴集團管理層告知，ARA集團的基金管理業務能產生現金流，所需的持續資本投資輕微，因此除籌集10億美元以為其目前債務作再融資外，並不預期於近期有任何重大集資需要。

### 4.3 前景

根據仲量聯行市場報告，機構投資者所投資的創收房地產預計將從2020年的約3.3萬億美元增至2025年的約5.2萬億美元。鑑於經濟及人口因素有利，仲量聯行認為，亞太地區創收房地產的擴張速度預期會較全球其他主要地區為快，而房地產投資信託於亞太地區日益受歡迎，顯示有額外空間供機構投資者拓展其房地產投資組合。根據仲量聯行市場報告的統計數據，在亞太地區由房地產投資信託擁有的房地產中，約有15%獲機構投資者投資，而於2013年至2020年間，亞太地區主要房地產投資信託市場（即澳大利亞、香港、新加坡及日本）的市值以介乎約3.6%至10.6%的複合年增長率增長。隨著韓國、東南亞、中國及印度正制訂房地產投資信託監管框架，亞太地區房地產投資信託市場市值日後會有進一步增長潛力。ARA集團為亞太地區房地產投資信託中領先的房地產投資信託管理人之一，預期可把握上述市場增長趨勢帶來的優勢。

ARA集團透過LOGOS對投資於物流房地產的基金進行管理。誠如 貴公司2021年中期報告所載，資金持續流入物流行業，原因為全球機構投資者開始戰略性重整其投資組合。根據仲量聯行市場報告，亞太地區為2020年全球電子商務物流市場的領先地區，行業總開支約為1,750億美元。於2020年至2025年間，全球及亞太地區電子商務物流市場開支預期分別按約8.6%及11.3%的複合年增長率增長，顯示LOGOS及經擴大集團整體市場機遇。

儘管ARA集團的增長受制於多項風險因素，包括透過有機增長及戰略性收購使其資產管理規模增長的能力，以及繼續從投資者籌集投資基金並予以運用的能力， 貴集團管理層對ARA集團的前景整體抱樂觀態度。經考慮ARA過往強大的資金增長及籌集能力，以及上述房地產管理服務行業有利的市場環境，特別是於ARA集團主要區域重心的亞太地區，吾等認同上述管理層有關ARA集團前景的意見。

## 5. 總代價的評估

### 5.1 可比公司

誠如上文「4. 有關ARA集團的資料」一節所載，ARA集團主要從事提供房地產基金管理服務。為評估總代價，吾等已分析在聯交所上市，且吾等認為其業務與ARA集團相似，規模大致與ARA集團相若的公司（「可比公司」），即(i)根據其最新刊發的全年財務報表，其已披露房地產基金管理業務為可呈報分部之一，並擁有重大房地產資產管理規模；及(ii)其於最後實際可行日期的市值最少為10億美元，吾等認為此與約52億美元的總代價大致可作合理比較。基於上述挑選標準， 貴公司是吾等根據在聯交所網站上進行的研究，唯一能夠識別的可比公司。為了獲得足夠數量的可比公司以進行有意義的分析，吾等擴大了搜尋範圍至包括在香港以外的證券交易所上市，可在彭博識別的公司。吾等合共識別了九家可比公司。儘管可比公司可能於與ARA集團不同市場中進行業務營運，惟可比公司全部均主要從事提供房地產基金管理服務，並均符合上述選擇條件。考慮到僅可從聯交所識別一家可比公司，吾等認為總括而言，可比公司為公平而具代表性的樣本，並應用於評估總代價。吾等認為，根據吾等盡最大努力進行的研究，以下可比公司為基於上述標準的詳盡列表。

## 獨立財務顧問函件

下表闡述可比公司的市盈(「**市盈**」)率及企業價值與EBITDA(「**企業價值／EBITDA**」)比率，考慮到ARA集團的財務表現及業務模式，吾等認為該等比率是適合用作比較的比率。該等比率參照一家公司創造收入及現金流的能力(由於ARA集團近年錄得正盈利及EBITDA，故對ARA集團而言較為相關)，而非參照如市賬率的情況下的淨資產支持，此乃由於ARA集團的「輕資產」業務模式與淨資產支持的相關性較低。吾等亦注意到，所有可比公司均已刊發截至2021年6月30日止期間的最新全年財務報表及／或最新中期財務報表。為了反映ARA集團及可比公司的最近交易表現，下表呈列的比率乃根據截至2021年6月30日止最近十二個月(「**最近十二個月**」)的相關財務資料編製：

公司名稱(股份代號)	主要業務	於最後	經調整			
		實際可行 日期的 市值 (十億美元)	市盈率 (倍) (附註1)	經調整 市盈率 (倍) (附註2)	企業價值／ EBITDA 比率 (倍) (附註3)	企業價值／ EBITDA 比率 (倍) (附註4)
Blackstone Inc. (BX.NYSE)	房地產投資、對沖基金、私募股權、槓桿貸款、優先債及救助融資；股份於紐約證券交易所上市	138.3	30.1	42.2	14.2	16.2
Brookfield Asset Management Inc. (BAM.NYSE)	房地產、基礎設施、私募股權及可再生能源的資產管理；股份於紐約證券交易所上市	84.7	29.6	NM (附註5)	13.6	15.2
EQT AB Group (EQT.STO)	股權、風險、基礎設施及房地產投資；股份於斯德哥爾摩證券交易所上市	40.1	59.3	64.8	49.9	53.7

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	於最後	經調整			
		實際可行 日期的 市值 (十億美元)	市盈率 (倍) (附註1)	經調整 市盈率 (倍) (附註2)	企業價值/ EBITDA 比率 (倍) (附註3)	企業價值/ EBITDA 比率 (倍) (附註4)
Partner Group Holding AG (PGHN.SWX)	私募股權、私人房地產、私人基礎設施及私人債務的投資項目管理；股份於瑞士證券交易所上市	41.4	34.2	30.6	31.6	28.5
Goodman Group (GMG. ASX)	物業投資、基金管理、物業發展及物業服務；股份於澳大利亞證券交易所上市	28.3	16.7	33.9 (附註6)	16.2	31.1 (附註6)
貴公司 (1821.HK)	發展、基金管理及投資活動；股份於聯交所上市	9.0	24.4	29.3	17.8	28.0
Charter Hall Group (CHC.ASX)	管理房地產投資基金及開發商業、住宅及工業物業；股份於澳大利亞證券交易所上市	5.7	16.4	33.4 (附註7)	14.3	24.3 (附註7)
Patrizia AG (PAT.FRA)	專注於住宅及商業領域的收購、管理、增值及銷售的房地產投資公司；股份於法蘭克福證券交易所上市	2.4	65.3	61.1	19.7	19.3



## 獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	主要業務	於最後	經調整			
		實際可行 日期的 市值	市盈率	企業價值/ 經調整 市盈率	企業價值/ EBITDA 比率	企業價值/ EBITDA 比率
		(十億美元)	(倍)	(倍)	(倍)	(倍)
			(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)
Centuria Capital Group (CNLASX)	房地產基金管理及債券投資；股份於澳大利亞證券交易所上市	1.9	17.9	60.2	15.0	33.0
		最高	65.3	64.8	49.9	53.7
		最低	16.4	29.3	13.6	15.2
		平均值	32.6	44.5	21.4	27.7
		中間值	29.6	38.1	16.2	28.0
總代價所隱含的ARA 集團		5.2 (附註8)	23.9	22.2 (附註9)	17.2 (附註10)	18.4 (附註9)

資料來源：可比公司的備案文件、彭博

附註：

- (1) 按各自的市值除以各自的普通股股東應佔持續經營業務綜合利潤計算，乃以最新公佈的財務資料為基礎
- (2) 按各自的市值除以各自的普通股股東應佔持續經營業務綜合溢利(就投資物業及／或金融資產的公允價值變動、匯兌虧損／(收益)、以權益結算的開支及其他一次性重大項目，如重組收入或開支及減值虧損(不計及相關稅務影響)(統稱「調整項目」，吾等認為，根據盡力基準，此為詳盡清單)進行調整)計算，乃以最新公佈的財務資料為基礎；就 貴公司而言，按 貴公司市值除以其核心PATMI約305.7百萬美元計算
- (3) 按各自的企業價值(「企業價值」)(即各自的(i)市值、(ii)優先股本及／或永久資本證券、(iii)非控股權益，及(iv)計息借款的總和減現金及現金等價物)除以各自的除淨利息開支、稅項、折舊及攤銷前的盈利(「EBITDA」)計算，乃以最新公佈的財務資料為基礎
- (4) 按各自的企業價值除以各自的EBITDA(就調整項目進行調整)計算，乃以最新公佈的財務資料為基礎；就 貴公司而言，按 貴公司的企業價值(按上文附註(3)的方式計算)除以其經調整EBITDA約429.8百萬美元計算

- (5) 並無意義。吾等注意到Brookfield Asset Management Inc.在其最近十二個月期間錄得邊際經調整溢利，經調整市盈率約為249.1倍，遠高於約64.8倍的最高值。為避免扭曲吾等的分析，吾等視上述比率為離群值，並從上表和下文的分析中排除在外
- (6) 吾等注意到，於截至2021年6月30日止年度，Goodman Group錄得合夥企業投資物業應佔公允價值調整的除稅後份額約1,295.8百萬澳元，吾等認為符合調整項目的範圍，管理層已在其年報內就表現分析貫徹對該數據進行調整。在呈列上述比率時，吾等已從持續經營業務利潤及EBITDA對上述數據進行調整，以消除該公允價值調整的影響。倘該影響不予調整，則由此產生的Goodman Group經調整市盈率及經調整企業價值／EBITDA比率將分別約為15.9及15.4倍
- (7) 吾等注意到，於截至2021年6月30日止年度，Charter Hall Group錄得以權益入賬投資的公允價值變動淨額的份額約228.0百萬澳元，而吾等認為符合調整項目的範圍，管理層已在其年報內就表現分析貫徹對該數據進行調整。在呈列上述比率時，吾等已從持續經營業務利潤及EBITDA對上述數據進行調整，以消除該公允價值調整的影響。倘該影響不予調整，則由此產生的Charter Hall Group經調整市盈率及經調整企業價值／EBITDA比率將分別約為16.9及14.5倍
- (8) 即總代價5,192百萬美元
- (9) 摘錄自董事會函件「2.4 現金代價及代價股份」一節
- (10) 按ARA集團於2021年6月30日的企業價值約6,766.6百萬美元（按上文附註(3)的方式計算，即於2021年6月30日的總代價5,192百萬美元、永久證券約704.8百萬美元、非控股權益約384.1百萬美元及淨債務約485.7百萬美元的總和）除以其EBITDA約392.5百萬美元計算。上述企業價值並未計及ARA交易完成前重組所產生的任何影響

(i) 市盈率

可比公司的市盈率介乎約16.4倍至65.3倍，平均值及中間值分別約為32.6倍及29.6倍。總代價所代表的ARA市盈率約為23.9倍，低於平均值及中間值，並在可比公司的市盈率範圍內。

吾等觀察到ARA及若干可比公司在最近十二個月期間錄得多項重大的非經營性或一次性項目。為反映其各自的標準化盈利，ARA及可比公司的經調整市盈率亦在上文呈列。總代價所代表的ARA經調整市盈率約為22.2倍（經計及交易完成前重組所產生有關進一步收購LOGOS的影響），亦低於可比公司的經調整市盈率的平均值及中間值。

(ii) 企業價值／EBITDA比率

可比公司的企業價值／EBITDA比率介乎約13.6倍至49.9倍，平均值及中間值分別約為21.4倍及16.2倍。總代價所代表的ARA企業價值／EBITDA比率約為17.2倍，處於可比公司的企業價值／EBITDA比率的平均值及中間值之間。

吾等亦計及ARA及可比公司的標準化EBITDA。在此基礎上，總代價所代表的ARA經調整企業價值／EBITDA比率約為18.4倍（經計及交易完成前重組所產生的影響），低於可比公司的經調整企業價值／EBITDA比率的平均值及中間值。

若其他條件相同，對比可比公司，總代價所代表的比率較低對 貴公司有利。

5.2 交易先例

吾等亦已研究有關收購主要從事（其中包括）房地產管理，規模與ARA集團大致相若的公司的控股權益之公開披露交易，其自房地產基金管理業務獲得大部分收益（「交易先例」），其隱含估值最少為10億美元（以100%為基礎），吾等認為與約52億美元的總代價大致合理可比。吾等已分析在過去五年宣佈並完成的交易先例，所識別的可比交易先例數目足以對相關交易比率作有效分析。根據吾等盡最大努力基於上述標準進行的研究，吾等認為下文所載的交易先例列表為詳盡列表。吾等的研究結果如下：

初次公告日期	目標公司名稱	代價 (十億美元) (所收購權益 百分比)	市盈率 (倍)	經調整 市盈率 (倍)	企業價值／	經調整
					EBITDA 比率 (倍)	企業價值／ EBITDA 比率 (倍)
2021年3月	Landmark Partners LLC (「Landmark」)	1.1 (100%)	56.1 (附註2)	29.6 (附註3)	不適用	不適用
2021年1月	Exeter Property Group (「Exeter」)	1.9 (100%)	不適用	不適用	23.4 (附註4)	不適用
2016年11月	ARA	0.7 (53.8%)	20.0 (附註5)	19.1 (附註6)	16.4 (附註7)	15.8 (附註8)
總代價所隱含的ARA 集團 (附註9)		5.2	23.9	22.2	17.2	18.4

附註：

1. 交易數據來自相關新聞稿、公告或監管文件。上述比率是盡最大努力根據可從公開來源獲得的資料計算
2. 按交易代價約690百萬美元除以控股權益應佔淨收入約12.3百萬美元計算，乃摘錄自BrightSphere Investment Group Inc (Landmark的收購方) 日期為2021年3月31日的新聞稿
3. 按交易代價約690百萬美元除以控股權益應佔淨收入(就一次性補償安排的影響進行調整，包括對未來補償付款及非現金關鍵員工擁有的股權及溢利利息重估的預付款)約23.3百萬美元計算，吾等認為符合調整項目的範圍，就公開可得資料(即BrightSphere Investment Group Inc. (Landmark的收購方) 日期為2021年3月31日的新聞稿而言)屬詳盡資料
4. 按總代價1,870百萬美元(以現金及無債務為基礎)除以估計2020年EBITDA(包括附帶利息)80百萬美元計算，乃摘錄自EQT AB Group (Exeter的收購方) 日期為2021年1月26日的新聞稿
5. 按ARA的價值約1,775.2百萬新加坡元(以每股計劃股份1.78新加坡元的計劃代價所示)，除以ARA權益持有人於2016年應佔純利約88.7百萬新加坡元(按ARA日期為2017年2月28日刊發的計劃文件中可得的資料)而計算
6. 按ARA的價值約1,775.2百萬新加坡元，除以經調整項目所調整的ARA權益持有人於2016年應佔純利約92.7百萬新加坡元(按ARA日期為2017年2月28日刊發的計劃文件中可得的資料)而計算
7. 按ARA於2016年12月31日的企業價值約1,795.2百萬新加坡元(即於2016年12月31日的ARA價值達1,775.2百萬新加坡元、非控股權益約7.1百萬新加坡元及淨債務約13.0百萬新加坡元的總和)，除以ARA於2016年的EBITDA達109.4百萬新加坡元(按ARA日期為2017年2月28日刊發的計劃文件中可得的資料)而計算
8. 按ARA於2016年12月31日的企業價值約1,759.2百萬新加坡元，除以經調整項目所調整的ARA於2016年標準化EBITDA 113.4百萬新加坡元(按ARA日期為2017年2月28日刊發的計劃文件中可得的資料)而計算
9. 有關計算方式的詳情，請參閱上文「5.1 可比公司」分節所載的附註(9)至(10)

交易先例的市盈率及經調整市盈率範圍廣闊，介乎約19.1至56.1倍。總代價所代表的ARA市盈率及經調整市盈率約為23.9倍(基於過往財務資料)及22.2倍(經計及交易完成前重組所產生有關進一步收購LOGOS的影響)，分別高於2016年的ARA私有化，但低於2021年的Landmark交易。

交易先例的企業價值／EBITDA比率及經調整企業價值／EBITDA比率介乎約15.8倍至23.4倍。總代價所代表的ARA集團企業價值／EBITDA比率及經調整企業價值／EBITDA比率約為17.2倍(基於過往財務資料)及18.4倍(經計及交易完成前重組所產生有關進一步收購LOGOS的影響)，處於兩個已識別交易先例的企業價值／EBITDA比率之間。

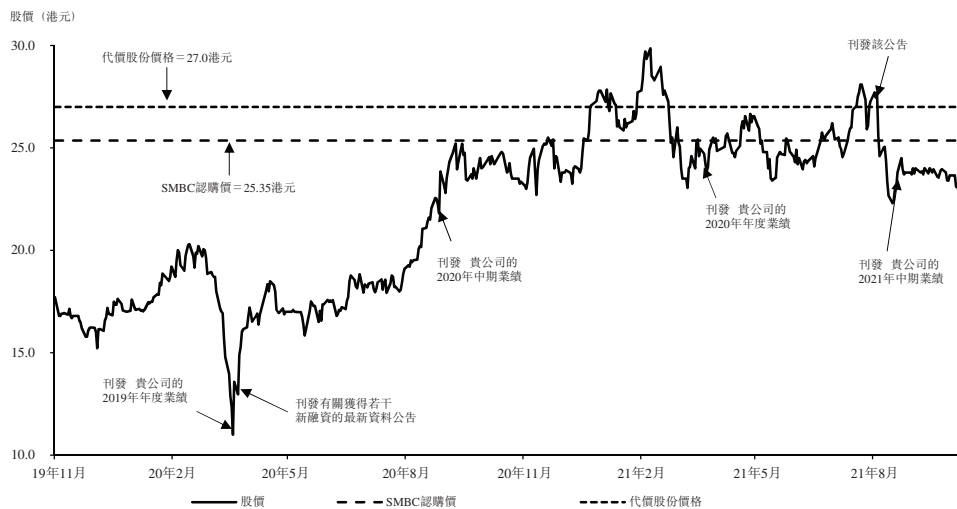
儘管2016年ARA私有化所代表的交易比率普遍低於建議交易所代表的交易比率，吾等注意到ARA集團私有化後經歷快速增長，可以其管理費收益及EBITDA於2018年至2020年的複合年增長率分別約為37.8%及10.0%為佐證。此顯著高於各自於2014年至2016年的複合年增長率約-1.4%及2.0%。與建議交易所代表的盈利倍數相比，兩個較近期的交易先例(Landmark及Exeter)有相若或更高的盈利倍數。基於吾等對可比公司及交易先例的分析，同時考慮到建議交易將帶來的戰略利益，吾等認為總代價屬公平合理。

## 6. 代價股份及SMBC認購股份發行價的評估

為對(i)代價股份的發行價每股股份27.0港元；及(ii)SMBC認購股份的發行價每股股份25.35港元的公平性及合理性進行評估，吾等已分析按股份價格走勢計的過往交易表現，以及審閱近期同類交易的條款。

### 6.1 過往股價表現

以下股價圖闡述於2019年11月上市至最後實際可行日期的期間(「回顧期」)在聯交所所報的過往股份收市價，以及於回顧期內該過往股價表現與代價股份價格及SMBC認購價的比較。



資料來源：彭博

股份以每股股份16.8港元進行首次公開發售後，於2019年11月1日開始在聯交所交易。經歷2019年11月的小幅下跌後，股份市價於上市後首四個月總體呈上升趨勢，並於2020年2月14日於高位20.3港元收市。其後，COVID-19導致的負面影響令全球股市轉跌，股價亦普遍跟隨，於2020年3月中旬大幅下跌，並於2020年3月19日收報11.0港元，此乃回顧期內最低收市價。

2020年3月20日，貴公司就獲得若干新融資、貴集團的流動性狀況有所改善及建議進行場內股份購回活動刊發最新資料公告。於2020年3月23日，貴公司刊發其2019年年度業績，顯示收益及核心PATMI較2018年分別增加約40.6%及53.6%。在刊發該兩份公告後，股份市價於隨後數個交易日回升至16.00港元以上，並於2020年餘下時間普遍呈上升趨勢。在此期間，貴公司刊發其2020年中期業績，顯示收益及核心PATMI較2019年上半年分別增加約26.9%及71.9%。

承接2021年1月中旬開始的升勢，於2021年2月8日創下回顧期內最高收市價29.85港元後，股份市價於2021年2月下旬回落，隨後直至2021年8月上旬一直在23.05港元至28.1港元的區間波動。在此期間，貴公司刊發其2020年年度業績，顯示收益及核心PATMI較2019年分別增加約8.7%及14.7%。2021年8月4日，即緊接該公告刊發前的最後交易日，股份收市價為27.7港元。

刊發該公告後，股份市價下跌至25.6港元並維持跌勢，於2021年8月19日收報23.05港元。在同日收市後，貴公司刊發其2021年中期業績，顯示2021年上半年的收益及核心PATMI較2020年上半年分別增加約3.4%及37.7%，並宣佈股份購回建議。直至2021年10月初為止，股份其後於介乎22.8港元至24.5港元的窄幅範圍成交。

於最後實際可行日期，股價收報22.85港元，較代價股份價格27.0港元及SMBC認購價25.35港元分別少約15.4%及9.9%。

如上圖所示，代價股份價格每股股份27.0港元普遍高於回顧期內的股份市價，並接近直至該公告日期前連續五個及十個交易日（包括該日）的股份平均收市價。

如上文所討論，SMBC認購價每股25.35港元較27.0港元低約6.1%。吾等認為，此折讓水平對於在香港市場的配售交易並不罕見，其已於下文作進一步分析。

## 6.2 發行價分析

代價股份價格每股股份27.0港元乃參照股份當前市價經公平磋商後釐定。據 貴集團管理層告知， 貴集團在釐定SMBC認購價為每股股份25.35港元時，亦考慮SMBC作為 貴公司主要股東將帶來的戰略價值。

上述發行價與刊發該公告前在聯交所所報的股份（平均）收市價的比較載列如下：

	代價股份價格 27.0港元較 以下各項的 溢價／（折讓） (%)	SMBC認購價 25.35港元較 以下各項的 溢價／（折讓） (%)
於該公告日期在聯交所所報的收市價每股 股份27.70港元	(2.5)	(8.5)
於直至該公告日期（包括該日）前連續五個 交易日在聯交所所報的平均收市價每股 股份27.44港元	(1.6)	(7.6)
於直至該公告日期（包括該日）前連續十個 交易日在聯交所所報的平均收市價每股 股份27.28港元	(1.0)	(7.1)
於直至該公告日期（包括該日）前連續30個 交易日在聯交所所報的平均收市價每股 股份26.31港元	2.6	(3.6)
於直至該公告日期（包括該日）前連續180 個交易日在聯交所所報的平均收市價每 股股份25.63港元	5.3	(1.1)

### 6.3 可比代價股份發行

為對照香港市場的近期代價發行評估代價股份價格，吾等已識別出在聯交所主板上市的公司所進行涉及發行代價股份且規模最少為1億港元的收購（「可比代價發行」），該等收購乃於直至緊接最後實際可行日期前一日（包括該日）的過去六個月公佈。吾等認為上述期間足以識別足夠數量的可比代價發行，以接近期市場氣氛對作收購目的代價股份的發行價進行有效分析。根據吾等盡最大努力在聯交所網站上進行的研究，下文所載的可比代價發行列表為基於上述準則的詳盡列表。

應注意的是，可比代價發行所涉及之標的公司的主要業務、市值、財務表現及財務狀況可能與 貴公司不同，而進行相關股份發行的理由亦各異。然而，考慮到全部可比代價發行均符合上述選擇準則，以及由於發行代價股份及可比代價發行均涉及發行新股份以償付收購代價，性質因而相似，吾等認為可比代價發行可就近近期市場環境下香港市場的類似交易提供有效的一般參考。

公告日期	公司名稱 (股份代號)	發行價 (港元)	最後交易日 (%)	發行價較收市價 / 平均收市價的溢價 / (折讓)		
				最後連續 5個交易日 (%)	最後連續 10個交易日 (%)	最後連續 30個交易日 (%)
2021年4月26日	昊天國際建設投資集團 有限公司(1341.HK)	0.330	(12.0)	(12.5)	(13.0)	(16.4)
2021年4月28日	匯量科技有限公司 (1860.HK)	9.630	(2.8)	0.3	4.9	32.9
2021年5月4日	永恒策略投資有限公司 (764.HK)	0.250	2.0	0.8	4.0	4.3
2021年5月31日	鴻騰六零八八精密科技 股份有限公司(6088. HK)	2.400	11.1	13.3	11.1	3.6
2021年6月6日	京基金融國際(控股)有 限公司(1468.HK)	0.240	(66.7)	(65.1)	(65.6)	(63.1)
2021年6月7日	中國海螺創業控股有限 公司(586.HK)	36.657	10.4	6.0	3.8	0.6
2021年6月29日	莊士中國投資有限公司 (298.HK)	0.550	17.0	18.5	19.3	20.0
2021年7月1日	中升集團控股有限公司 (881.HK)	63.396	(1.9)	2.1	2.7	(0.1)



獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱(股份代號)	發行價 (港元)	最後交易日 (%)	發行價較收市價／平均收市價的溢價／(折讓)		
				最後連續 5個交易日 (%)	最後連續 10個交易日 (%)	最後連續 30個交易日 (%)
2021年7月8日	冠均國際控股有限公司 (1629.HK)	2.680	(0.7)	(19.8)	(16.1)	(9.2)
2021年8月16日	新紐科技有限公司 (9600.HK)	2.558	(7.0)	(5.0)	(2.8)	14.2
2021年8月25日	小米集團(1810.HK)	25.250	(0.4)	3.1	1.8	(2.7)
2021年8月29日	金貓銀貓集團有限公司 (1815.HK)	1.130	79.4	89.0	90.2	82.8
2021年9月16日	嘉泓物流國際控有 限公司(2130.HK)	8.000	7.2	2.9	2.7	2.9
2021年9月23日	先豐服務集團有限公司 (500.HK)	1.300	51.2	50.5	62.5	68.5
2021年10月9日	赤子城科技有限公司 (9911.HK)	4.460	0.0	5.0	3.2	(3.8)
		平均值	5.8	5.9	7.2	9.0
		中間值	0.0	2.9	3.2	2.9
		最高	79.4	89.0	90.2	82.8
		最低	(66.7)	(65.1)	(65.6)	(63.1)
	代價股份價格	27.0	(2.5)	(1.6)	(1.0)	2.6

資料來源：聯交所網站

附註：在呈列上文的可比代價發行列表時，吾等已從上表剔除(a)A股或內資股發行；(b)涉及股份交換私有化及股份回購要約的發行；及(c)其後被終止或失效的發行

如上表所示，可比代價發行較刊發公告前最後交易日及最後連續5個、10個及30個交易日的各自(平均)收市價的溢價／折讓，乃在折讓66.7%與溢價90.2%之間的廣闊範圍內，而平均值介乎溢價5.8%至溢價9.0%，及中間值介乎溢價0.0%至溢價3.2%。代價股份價格較相關期間的股份(平均)收市價的溢價／折讓介乎折讓2.5%至溢價2.6%，處於可比代價發行的溢價／折讓範圍之內。鑑於可比代價發行項下溢價／折讓範圍相對廣闊，吾等認為，代價股份價格所代表的上述折讓及溢價亦接近可比代價發行項下的平均值及中間值。經考慮上述因素以及代價股份價格接近刊發該公告前的股份市價，吾等認為代價股份價格屬公平合理。

#### 6.4 可比配售

儘管SMBC認購構成建議交易的一部分，但獲發行SMBC認購股份的SMBC並非作為賣方，而是作為 貴公司部分清償現金代價的融資人。因此，吾等認為SMBC認購屬現金配股，應對照香港市場的近期配售交易進行評估。就此而言，吾等已識別出在聯交所主板上市的公司所進行規模最少為1億美元的新股份發行（「可比配售」），該等發行乃於直至緊接最後實際可行日期前一日（包括該日）的過去六個月公佈。吾等認為上述期間足以識別足夠數目的可比配售，以接近期市場氣氛對股份配售發行價作有效分析。根據吾等盡最大努力在聯交所網站上進行的研究，下文所載的可比配售列表為基於上述準則的詳盡列表。

應注意的是，可比配售所涉及之標的公司的主要業務、市值、財務表現及財務狀況可能與 貴公司不同，而進行相關配售的理由亦各異。然而，考慮到全部可比配售均符合上述選擇準則，以及SMBC認購與可比配售均涉及發行新股份以換取現金，故性質相似，吾等認為可比配售可就近期市場環境下香港市場的類似交易提供有效的一般參考。

公告日期	公司名稱 (股份代號)	配售/ 發行/ 認購價 (港元)	最後交易日 (%)	配售/發行/認購價較 收市價/平均收市價的溢價/(折讓)		
				最後連續 5個交易日 (%)	最後連續 10個交易日 (%)	最後連續 30個交易日 (%)
2021年4月29日	中手游科技集團有限公司(302.HK)	3.30	(9.8)	(3.8)	0.3	6.8
2021年5月2日	福耀玻璃工業集團股份有限公司(3606.HK)	42.90	(5.0)	(8.5)	(8.8)	(4.7)
2021年5月14日	金斯瑞生物科技股份有限公司(1548.HK)	18.66	(5.0)	(1.7)	0.5	10.1
2021年5月25日	微盟集團(2013.HK)	15.00	(6.6)	(7.8)	(3.8)	(9.7)
2021年5月25日	碧桂園服務控股有限公司(6098.HK)	75.25	(6.0)	(2.7)	(1.7)	(3.2)

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱(股份代號)	配售/ 發行/ 認購價 (港元)	最後交易日 (%)	配售/發行/認購價較 收市價/平均收市價的溢價/(折讓)		
				最後連續 5個交易日 (%)	最後連續 10個交易日 (%)	最後連續 30個交易日 (%)
2021年5月27日	中國旭陽集團有限公司 (1907.HK)	5.90	(2.0)	4.6	3.1	9.7
2021年5月28日	雅生活智慧城市服務股 份有限公司(3319.HK)	37.60	(6.6)	(1.3)	2.2	7.1
2021年6月11日	江西贛鋒鋰業股份有限 公司(1772.HK)	101.35	(5.0)	(8.6)	(10.0)	(0.7)
2021年6月16日	上海君實生物醫藥科技 股份有限公司(1877. HK)	70.18	(5.8)	(6.4)	(8.9)	(8.1)
2021年7月4日	中升集團控股有限公司 (881.HK)	63.40	(9.0)	(1.8)	0.8	(0.8)
2021年8月5日	新特能源股份有限公司 (1799.HK)	16.50	(13.8)	(11.8)	(13.3)	(5.8)
2021年9月1日	東岳集團有限公司 (189.HK)	23.00	(14.2)	(4.3)	5.9	32.5
2021年10月5日	中軟國際有限公司 (354.HK)	12.26	(9.9)	(11.1)	(9.6)	(9.2)
		平均值	(7.6)	(5.0)	(3.3)	1.8
		中間值	(6.6)	(4.3)	(1.7)	(0.8)
		最高	(2.0)	4.6	5.9	32.5
		最低	(14.2)	(11.8)	(13.3)	(9.7)
	SMBC認購價	25.35	(8.5)	(7.6)	(7.1)	(3.6)

資料來源：聯交所網站

附註：在呈列上文的可比配售列表時，吾等已從上表剔除(a)涉及收購、重組、貸款資本化、股份獎勵計劃、公開發售、強制性現金要約、清洗豁免及發行可換股證券、A股或內資股的發行；及(b)其後被終止或失效的發行

如上表所示，大部分可比配售以較刊發公告前的市價存在折讓的配售價進行。以刊發公告前最後交易日及最後連續5個、10個及30個交易日的期間為基礎，可比配售較各自(平均)收市價的溢價/折讓介乎折讓14.2%至溢價32.5%，而平均值介乎折讓7.6%至溢價1.8%，及中間值介乎折讓0.8%至溢價6.6%。SMBC認購價較相關期間的股份(平均)收市價的折讓介乎折讓3.6%至折讓8.5%，與平均值及中間值相若或高於平均值及中間值，但完全在可比配售的範圍內。

## 獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，貴公司認為儘管SMBC認購價略低於代價股份價格，引入SMBC作為投資者代表 貴集團擴展及加強其長期藍籌股東基礎的機會。吾等從 貴集團管理層了解到，(i) SMBC與ARA集團有著牢固的銀行關係，並且一直是ARA集團的重要資本合夥人；(ii) ARA與SMBC的附屬公司已達成一項安排，將Kenedix私有化並從東京證券交易所除牌；及(iii)憑藉SMBC作為股東，經擴大集團將受益於更深入的借貸關係，並可能加強其接觸日本投資者的資本渠道及日本商機（貴集團在日本擁有重大業務，於2021年6月30日，資產管理規模約達92億美元（或佔總額約25.4%））。考慮到上述SMBC認購價分析及SMBC作為投資者預期帶來的裨益，吾等認為SMBC認購價屬公平合理。

### 7. 建議交易對 貴公司股權架構的影響

下表載列 貴公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨所有代價股份及SMBC認購股份配發及發行後（假設現金代價調整未獲行使）（「情景1」）；(iii)緊隨所有代價股份、SMBC認購股份及認可發行項下的新股份配發及發行後（假設現金代價調整已獲全面行使）（「情景2」）；(iv)緊隨所有代價股份配發及發行後（假設現金代價調整未獲行使及SMBC認購不會進行）（「情景3」）；及(v)緊隨所有代價股份及認可發行項下的新股份配發及發行後（假設現金代價調整已獲全面行使及SMBC認購不會進行）（「情景4」）的股權架構，僅供說明之用。在各情景下均假設交易完成前已發行股份數目將不會發生其他變動，以及 貴公司直至最後實際可行日期根據購回授權已購回的股份已悉數被 貴公司註銷：

股東名稱	於最後實際可行日期		情景1		情景2		情景3		情景4	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
OMERS	456,221,943	15.0	456,221,943	10.2	456,221,943	10.2	456,221,943	10.4	456,221,943	10.4
Redwood	453,272,219	14.9	453,272,219	10.1	453,272,219	10.1	453,272,219	10.3	453,272,219	10.3
Laurels	319,658,645	10.5	319,658,645	7.2	319,658,645	7.2	319,658,645	7.3	319,658,645	7.3
京東	213,821,461	7.0	213,821,461	4.8	213,821,461	4.8	213,821,461	4.9	213,821,461	4.9
APG	211,057,897	6.9	211,057,897	4.7	211,057,897	4.7	211,057,897	4.8	211,057,897	4.8
SK Inc	196,539,292	6.4	196,539,292	4.4	196,539,292	4.4	196,539,292	4.5	196,539,292	4.5
其他現有股東	1,197,050,790	39.3	1,197,050,790	26.8	1,197,050,790	26.8	1,197,050,790	27.2	1,197,050,790	27.2
現有股東	3,047,622,247	100.0	3,047,622,247	68.2	3,047,622,247	68.2	3,047,622,247	69.4	3,047,622,247	69.4

**獨立財務顧問函件**

股東名稱	於最後實際可行日期		情景1		情景2		情景3		情景4	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
WP實體	-	-	591,440,160	13.2	430,381,938	9.6	591,440,160	13.5	430,381,938	9.8
JL實體	-	-	203,969,969	4.6	148,353,696	3.3	203,969,969	4.6	148,353,696	3.4
Straits	-	-	214,674,500	4.8	156,139,434	3.5	214,674,500	4.9	156,139,434	3.6
Wealthman集團	-	-	80,575,922	1.8	58,605,372	1.3	80,575,922	1.8	58,605,372	1.3
SMBC	-	-	205,014,113	4.6	205,014,113	4.6	128,324,764	2.9	128,324,764	2.9
New Horizon	-	-	6,998,782	0.2	5,090,432	0.1	6,998,782	0.2	5,090,432	0.1
Ivanhoe Cambridge	-	-	80,233,114	1.8	80,233,114	1.8	80,233,114	1.8	80,233,114	1.8
ARA高管	-	-	32,545,917	0.7	32,545,917	0.7	32,545,917	0.7	32,545,917	0.7
LOGOS創始人	-	-	7,134,950	0.2	7,134,950	0.2	7,134,950	0.2	7,134,950	0.2
其他股東	-	-	-	-	299,088,462	6.7	-	-	299,088,462	6.8
<b>總計</b>	<b>3,047,622,247</b>	<b>100.0</b>	<b>4,470,209,674</b>	<b>100.0</b>	<b>4,470,209,675</b>	<b>100.0</b>	<b>4,393,520,325</b>	<b>100.0</b>	<b>4,393,520,326</b>	<b>100.0</b>

附註：由於四捨五入，上述百分比的總和未必等於100%

如上所示，現有股東持有的 貴公司股權將於不同情景下由最後實際可行日期的100.0%攤薄至介乎約68.2%至69.4%。

吾等注意到，由於在不同情景下發行新股份的規模，現有股東持有的 貴公司股權將會被大幅攤薄。然而，考慮到(i)上文「2. 進行建議交易的理由及裨益」一節所述進行建議交易的裨益；(ii)代價股份及SMBC認購股份的發行價屬公平合理（已於上文「6. 代價股份及SMBC認購股份發行價的評估」一節討論），而且認可發行項下的新股份發行價不低於27.0港元，與代價股份價格相同；及(iii)根據上文「1. 貴集團的背景資料」一節分析的 貴集團於2021年6月30日的流動資金狀況，吾等認為主要通過股權為規模如建議交易般的收購事項提供資金屬審慎做法，吾等認為該攤薄屬可予接受。

## 8. 建議交易對 貴集團的財務影響

於交易完成時，ARA將成為 貴公司的全資附屬公司，而ARA集團的財務業績及財務狀況將會在 貴集團綜合財務報表綜合入賬。

下文的財務影響分析乃參考通函附錄四的經擴大集團未經審核備考財務資料，其由董事編製，僅作說明之用，並建基於載錄其中的多項假設及估計。由於其屬假設性質，因此或不能真實反映 貴集團及經擴大集團於任何未來日期的財務狀況及表現。

股東應注意，ARA集團於交易完成後對盈利的貢獻將取決於ARA集團日後的表現，而建議交易對 貴集團資產、負債及盈利的實際影響將取決於ARA集團於交易完成日期的財務狀況及表現，有關財務狀況及表現於最後實際可行日期時無法予以量化。

### 8.1 盈利

目標集團已實現管理費收益及EBITDA的持續增長。於交易完成後，ARA集團將為 貴集團貢獻即時收益及利潤。誠如通函附錄四經擴大集團的未經審核備考損益表所載，假設建議交易已於2021年1月1日完成，截至2021年6月30日止六個月，經擴大集團的收益及擁有人應佔利潤將增加至約421.0百萬美元及約319.4百萬美元，較 貴集團增加約106.0%及49.3%。根據董事會函件，於同期，每股盈利及每股核心PATMI將分別由0.070美元及0.055美元增加至0.071美元及0.081美元。吾等認為有關每股盈利增加有利於獨立股東。

基於經擴大集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核備考損益表，就經擴大集團而言，基金管理分部的收益貢獻將由約60.6%增加至約80.9%，而基金管理分部的分部業績貢獻則由約23.4%增加至約48.6%。於同期， 貴集團的經調整EBITDA將增加至約455.7百萬美元，較 貴集團增加約112.2%。

根據仲量聯行市場報告，作為經擴大集團的主要重點，亞太地區的創收房地產預計將以比其他主要地區更快的速度擴張。吾等認為，建議交易將對貴集團的未來增長產生積極影響，尤其是在管理費收益及EBITDA方面。

## 8.2 資產及負債

於2021年6月30日，貴集團的未經審核總資產及總負債分別約為85億美元及43億美元。根據通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表，假設建議交易於2021年6月30日完成，經擴大集團於2021年6月30日的總資產及總負債將分別增加至約158億美元及57億美元。

誠如經擴大集團未經審核備考財務資料附註4所載，因建議交易而將確認約45億美元的備考商譽，此情況於收購輕資產業務上屬常見。備考商譽乃按總代價及ARA集團可識別資產淨值的估計公允價值（目前假設為與其賬面值相若）之間的差額計算。由於代價股份乃按代價股份價格每股股份27.00港元估計，實際總代價將有別於交易完成時的當前股價。此外，ARA集團於交易完成日期的可識別資產淨值的公允價值可能有別於ARA集團於2021年6月30日的資產淨值的賬面值。因此，於交易完成時的實際商譽金額可能有所不同。茲列明董事已根據（其中包括）貴集團的會計政策進行商譽的減值評估，並已考慮可收回金額及為經擴大集團的業務帶來的協同效益作為評估的主要參數，故董事概無就商譽減值作出任何備考調整。

按備考基準，貴公司擁有人應佔權益將由2021年6月30日的約40億美元增加至約96億美元，主要是由於發行代價股份及SMBC認購股份後資本基礎有所擴大。按每股股份基準，於2021年6月30日的未經審核資產淨值（不包括永久資本證券）約為每股股份1.23美元（或約每股股份9.52港元）。由於代價股份及SMBC認購股份將按每股股份27.0港元發行，較上述未經審核每股資產淨值高約1.8倍，於交易完成後的所得每股資產淨值預期將會增加。

### 8.3 資產負債比率

於2021年6月30日，貴集團的淨債務約為26億美元，而資產負債比率（按債務淨額除以資產總值計算）約為30.6%。誠如通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表所載，假設建議交易已於2021年6月30日完成，經擴大集團的債務淨額及資產總值將增加至約34億美元及158億美元，資產負債比率（按債務淨額除以資產總值計算）約為21.6%，而貴集團管理層認為屬合宜。

股東應注意，於2021年6月30日，ARA集團貸款及借款的平均總成本約為每年2.6%，低於貴集團於同日的銀行及其他借款的加權平均利率每年4.6%，而ARA已取得最高為10億美元的已抵押承諾融資，總成本約為每年1.8%。經擴大集團預期將從ARA的信貸記錄中得益，當中包括較低的債務成本。

## 9. 與建議交易有關的其他事項

### 9.1 交易完成後的ARA集團管理層及董事會

據貴集團管理層告知，目前預期ARA集團（包括LOGOS集團）的核心高級管理人員將於交易完成時留任適當職務。尤其是，ARA的現任首席執行官及LOGOS的現任聯席首席執行官將於交易完成後繼續擔任各自的職務。ARA集團管理層的從眾行為應在確保成功收購方面發揮關鍵作用。

在不同情景下，賣方及代價收受方整體將於緊隨交易完成後持有已發行股份總數約30.6%至31.8%。根據收購協議，董事會的組成將由目前的11名董事增加至14名董事。董事會推舉林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Kannan先生（統稱擬任董事）各自於股東特別大會上參選董事職務，以於交易完成時出任非執行董事。擬於股東特別大會上參選的擬任董事履歷概要載於通函附錄五。鑑於上述情況及預期因建議交易而為貴集團帶來的頂尖專業人士，吾等認為貴公司於完成後增加董事人數實屬合理。



## 9.2 LOGOS合營企業

LOGOS創始人已與ARA訂立LOGOS經修訂股東協議，以規管其作為LOGOS股東的關係，自交易完成起生效。根據LOGOS經修訂股東協議，於交易完成後三年屆滿當日或該日之後不久，貴公司將按照獨立估值師於收購時釐定的公平市值收購LOGOS創始人持有的LOGOS股份（即LOGOS餘下的14.6%），但受限於金額上限45億美元。代價將通過以股份60天成交量加權平均價格為基礎，向LOGOS創始人發行新股份及／或支付現金（由貴公司選擇）清償。貴公司將決定清償代價的方式，並於釐定有關代價後30個營業日（或可能所需的較長期間）內清償及完成LOGOS少數權益收購。此前，LOGOS創始人將在經擴大集團支持下繼續管理LOGOS集團的日常運營。

於LOGOS少數權益收購完成時，貴公司將遵守上市規則的適用規定。

## 9.3 LOGOS創始人及ARA高管的安排

LOGOS創始人已訂立LOGOS經修訂股東協議，並同意LOGOS經修訂股東協議載列的LOGOS少數權益收購及其他商業安排中的承諾，代價為若干賣方將根據收購協議指示直接向LOGOS創始人發行代價股份，並直接向LOGOS創始人支付現金代價。

ARA高管已同意接納向ARA高管直接發行代價股份及直接向ARA高管支付若干現金代價，以清償由ARA Asset Management創立的僱員購股權計劃下已授的若干獎勵安排。

上述事項的詳情載於董事會函件「5. ARA高管及LOGOS創始人的安排」一節。

## 9.4 購股權

ARA集團僱員的效力對ARA集團的發展及持續成功至為重要，為挽留有關僱員並激勵及獎勵有關僱員，貴公司將於交易完成後根據其股份激勵計劃向某些ARA集團僱員授出獎勵或其他權利。所有該等授出的總價值預計為約27.7百萬美元，並將根據股份激勵計劃的條款及上市規則作出。貴公司將於交易完成後向ARA集團僱員作出有關授出時作出公告。

### 9.5 終止與Warburg Pincus LLC的諮詢協議

誠如其於2021年3月30日刊發的公告所載，貴公司已與Warburg Pincus LLC的聯屬公司WP OCIM Alpha Limited訂立諮詢協議，據此，WP OCIM Alpha Limited將向貴公司提供若干諮詢服務，初步為期24個月，可由貴公司酌情另行延長12個月。鑑於建議交易，已商定該諮詢協議將於交易完成起終止。

## 討論

### 建議交易是成為領先實物資產基金管理公司的戰略舉措

貴公司已表示其矢志擴大作為亞太區領先物流房地產及基金管理平台的地位。自2019年上市以來，不論是通過自身或以合營企業的方式，貴集團進行了多項收購，令資產管理規模實現顯著增長。建議交易乃貴公司戰略的延續，務求在亞太區打造成最大的實物資產基金管理公司。經擴大集團通過現有集團及LOGOS，可望大量投資於新經濟領域，包括物流設施及數據中心。ARA亦有經驗證明其本身的集資能力。通過ARA集團，經擴大集團將與新的重要資本合夥人建立關係。

ARA的輕資產業務模式專注於賺取管理費收入，預計將增強經擴大集團的收益表現。與貴集團目前專注於新經濟領域相比，ARA管理著多元化的房地產投資組合。經擴大集團應有能力幫助全球資本合夥人剝離ARA目前管理的商業房地產，並與貴公司再投資於新經濟房地產。

### 建議交易的條款

貴公司將按總代價5,192百萬美元收購ARA，其中10%將以現金清償，90%將通過按發行價每股股份27.0港元發行約1,345.9百萬股代價股份清償。貴公司可按最低價格每股股份27.0港元進行不超過1,038百萬美元的認可發行，以增加總代價的現金部分。在建議交易成為無條件的規限下，SMBC將單獨按每股股份25.35港元的價格（略低於代價股份的發行價）認購約76.7百萬股股份。所得款項將用作部分清償現金代價。將由賣方擁有的股份將受限於若干禁售期。

交易完成前，ARA將會進行重組，致使ARA集團於LOGOS的權益將會於交易完成時增加至86.4%。由於建議交易須遵守多項監管條件及其他條件（包括獨立股東於股東特別大會上批准），預計交易完成將於2021年第四季度或2022年第一季度實現。持有已發行股份總數約54%的股東已承諾於股東特別大會上投票贊成決議案，因此有關建議交易的決議案（需要簡單多數票批准）預計將獲正式通過。

### ARA的財務資料及前景

ARA集團為公共及私人房地產基金提供基金管理服務及房地產管理服務。其業務及資產管理規模以自然方式及通過一系列戰略收購（包括於2020年初收購LOGOS）實現增長。此等均反映在ARA近年來於資產管理規模、管理費收益及經調整EBITDA方面的增長。新經濟房地產所產生的管理費收益（於2021年上半年佔ARA總管理費收益一半以上）的增長速度更高。

作為輕資產業務，ARA的資產負債表主要包括金融資產及負債、其於聯營公司及合營企業的投資（包括其於Kenedix及Cromwell Property Group中的權益，該等公司經營的業務線與ARA相似）。於2021年6月30日，ARA有約1,048百萬美元的貸款及借款，預計將主要通過10億美元的新融資進行再融資。於2021年6月30日，ARA亦就其約705百萬美元的永久證券徵求同意。

鑑於ARA及LOGOS在過去展現的強勁增長及集資能力，以及亞太區房地產管理服務行業有利的市場環境，包括該地區房地產投資信託市場的預期增長，ARA集團的前景令人鼓舞。

### 總代價及新股份發行價屬公平合理

相對於基於資產的倍數，吾等認為基於盈利的倍數是評估ARA（其經營輕資產業務）的總代價的首選標準。在此基礎上，總代價所代表的已報告及經調整市盈率及企業價值／EBITDA比率與可比公司的平均比率相若或較低（即對貴公司更有利）。總代價所代表的上述比率亦與三個交易先例大致相若。基於上述評估，同時考慮到建議交易將帶來的戰略利益，吾等認為總代價屬公平合理。

由於建議交易的規模龐大，吾等認為主要通過發行新股份為其提供資金屬審慎做法。吾等進一步認為，將代價股份價格（每股股份27.0港元）設定為接近刊發該公告前股份平均市價的水平是合理的，而最近在市場上公佈的可比代價發行亦採取相同做法。

獲發行SMBC認購股份的SMBC並非作為賣方，而是作為 貴公司部分清償現金代價的融資人。因此，吾等認為應以不同的方式看待此交易，將其視為配股活動。SMBC認購價25.35港元較股份於最後交易日的收市價折讓約8.5%，完全在可比配售所代表的範圍內。

### 建議交易的財務影響

於交易完成時，ARA集團的財務業績及財務狀況將合併至 貴集團的綜合財務報表，而ARA集團將為經擴大集團貢獻即時收益及盈利能力。按備考基準計，經擴大集團的每股盈利及資產淨值將有所增加，而吾等認為這有利於獨立股東。經擴大集團的資產負債比率（債務淨額除以資產總值）將下降至管理層認為合宜的水平。

發行代價股份將導致現有股東所持股份由100%攤薄至約68.2%至69.4%。經計及建議交易的理據及審慎財務結構的必要性，吾等認為該攤薄屬可予接受。

### 意見及建議

經計及上文所載的主要因素及理由，吾等認為建議交易（包括特定授權）乃按一般商業條款於 貴集團一般及正常業務過程中訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

---

## 獨立財務顧問函件

---

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議，且吾等本身亦建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案以批准建議交易（包括特定授權）。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

新百利融資有限公司

主席 董事

邵斌 王思峻

謹啟

2021年10月18日

邵斌先生為於證監會註冊的持牌人士，並為新百利融資有限公司的負責人員，該公司獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾三十年經驗。

王思峻先生為於證監會註冊的持牌人士，並為新百利融資有限公司的負責人員。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。

**1. 本集團截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度各年以及截至2021年6月30日止六個月的財務資料**

本集團截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度各年以及截至2021年6月30日止六個月的財務資料於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.esr.com](http://www.esr.com))，並可通過以下網址訪問：

- (i) 包括截至2018年12月31日止年度會計師報告的本公司招股章程  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1022/2019102200178\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1022/2019102200178_c.pdf))；
- (ii) 本公司截至2019年12月31日止年度的年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042900024\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042900024_c.pdf))；
- (iii) 本公司截至2020年12月31日止年度的年報  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300030\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0423/2021042300030_c.pdf))；及
- (iv) 本公司截至2021年6月30日止六個月的中期報告  
([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0924/2021092400030\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0924/2021092400030_c.pdf))。

**2. 債務**

於2021年8月31日（即本集團及ARA集團各自就本債務聲明而言的最後實際可行日期），本集團及ARA集團擁有以下未償還債務：

**(a) 銀行貸款及其他借款以及租賃負債**

於2021年8月31日：

- (i) 本集團持有銀行貸款及其他借款總額3,820,196,000美元，包括有抵押銀行貸款1,367,801,000美元、無抵押銀行貸款1,244,305,000美元、無抵押債券846,012,000美元、無抵押可換股債券305,416,000美元及無抵押其他借款56,662,000美元。有抵押銀行貸款及其他借款以本集團資產作擔保。本集團的租賃負債總額為11,673,000美元；及
- (ii) ARA集團持有銀行貸款及其他借款總額約1,062,494,000美元，包括有抵押銀行貸款840,368,000美元、有抵押第三方貸款29,063,000美元以及無抵押短期及中期票據193,063,000美元。ARA集團的有抵押銀行貸款以下文(b)(ii)段所列的ARA集團資產作擔保。ARA集團的租賃負債總額約為17,604,000美元。

ARA集團已獲得1,000,000,000美元的無抵押已承諾融資，部分將用於償還因建議交易而到期應付的債項。融資成本相當於息差、信貸調整差價及參考利率<sup>22</sup>之和，介乎約1.7%至1.9%。

**(b) 資產抵押**

於2021年8月31日：

- (i) 本集團公允價值總額為3,035,366,000美元的若干已竣工投資物業及在建投資物業、賬面值為29,097,000美元的物業、廠房及設備、金額為50,652,000美元的銀行存款、公允價值為206,495,000美元的按市值計量的上市股權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；及
- (ii) 金額為20,345,000美元的已抵押銀行賬戶、若干附屬公司的股權、公允價值為939,596,000美元的按市值計量的上市股權，以及賬面值為73,861,000美元的無報價股權投資及若干持作出售之資產，已抵押作為ARA集團獲授銀行貸款及借款的擔保。

**(c) 或然負債**

於2021年8月31日：

- (i) 本集團按集團綜合基準並無重大或然負債及擔保；及
- (ii) ARA集團按集團綜合基準並無重大或然負債及擔保。

除上文所披露者外及除集團內公司間負債及擔保外，於2021年8月31日營業時間結束時，本集團及ARA集團並無任何未償還債務證券、貸款資本、銀行透支、貸款、按揭、押記或其他類似債務、租購或融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

<sup>22</sup> 提取新加坡元貸款以新加坡隔夜平均利率為參考利率，提取美元貸款以倫敦銀行同業拆息/ 擔保隔夜融資利率為參考利率。

### 3. 營運資金

董事認為，建議交易完成後，在不存在不可預見情況的情況下，經考慮經擴大集團的業務前景、內部資源及可用信貸融資後，經擴大集團將有充足營運資金滿足其自本通函之日起至少未來12個月的現有需求。

### 4. 財務及經營前景

本集團致力透過有效的資本及資產分配，為股東創造價值及最大程度把握業務增長機遇。本集團一直評估不同商機，以於地域、投資戰略及流動性方面擴展其基金管理平台。本集團的財務及經營業績創下本集團在多個領域中的新紀錄，包括資產管理規模、PATMI、集資、租賃、開發項目動工及開發項目竣工。

#### 加快基金管理分部增長

截至2021年上半年，本集團的基金管理分部表現出色，收益增加48.2%至123.9百萬美元，此乃受多項主要因素推動，包括本集團基金資產管理規模的持續增長（按年上升37.9%至327億美元）、在建開發項目（「**在建項目**」）（基金中）的穩健發展創下55億美元的紀錄，以及強勁的租賃活動，整個物業組合的出租面積超過1.6百萬平方米。

在完善的基金管理平台支持下，加上集資勢頭持續加快，本集團總資產管理規模持續增長，按年上升36.9%至363億美元。

隨著全球機構投資者尋求戰略性地重新平衡其投資組合，本集團發現物流行業繼續錄得強勁的資本流入。憑藉本集團多年來建立的強大資本合作夥伴關係及往績記錄，本集團通過在日本、韓國及澳大利亞的新平台及／或經擴充的平台籌集到25億美元的已承諾資本。

對Milestone投資組合及其管理平台達38億澳元（約29億美元）的收購已於2021年6月完成，標誌著澳大利亞有史以來最大的物流物業交易。有關收購使ESR在澳大利亞的資產管理規模增加80%，目前價值61億美元，並使本集團在進入澳大利亞市場的三年內成為該國第三大物流及工業資產擁有人。

隨著本集團繼續加深與新增及現有資本合作夥伴的關係，集資勢頭保持強勁。於2021年6月30日，本集團擁有價值超過44億美元的已承諾但未認繳的資本，以用於投資未來的新項目。



### 穩健的開發活動及租賃業績

於2021年6月30日，本集團在其投資組合中的營運及開發中建築面積超過19.7百萬平方米，土地儲備超過2.9百萬平方米。其亞太地區的廣泛投資組合在從新開發項目動工到租賃的多個方面均表現出色。開發需求保持強勁，在建項目增長57%，在2021年上半年創下55億美元的紀錄。本集團於2021年上半年動工的開發項目金額達12億美元（截至2020年6月30日止六個月為8億美元），而竣工的開發項目金額則為9億美元。

本集團擁有該地區最大的開發儲備項目之一，其整個投資組合物業空間合共超過16.1百萬平方米。本集團將繼續利用第三方資本為開發項目動工提供資金，並採用嚴格的輕資產方法來實現其開發項目竣工的目標。

除了加強其在核心市場的市場領導地位外，本集團亦尋求擴大其在東南亞的業務，而東南亞是全球增長最快的地區之一。於2021年5月，本集團通過與當地領先的物流及工業開發商及營運商BW Industrial設立合資經營企業進駐越南市場，在越南南部的的主要工業發展中心平陽開發一個240,000平方米的項目。

電子商務加速興起及供應鏈的抗逆力刺激對現代機構級物流設施的需求，推動本集團租賃活動的穩健表現。本集團整個物業組合<sup>23</sup>的出租率保持穩健，達89%，並創下出租超過1.6百萬平方米的空間的紀錄。

### 強勁的資產負債表及持續的輕資產軌跡

於2021年6月30日，本集團的資產負債表穩健且資本充足，現金達11億美元，債務淨額佔資產總值30.6%。本集團繼續擴大其資金及資本結構並使其多元化，此舉對推動本集團的長期增長至關重要。於2021年4月，其訂立一項400百萬美元（附有100百萬美元增量選擇權）的無抵押有期貸款融資，其中包括一筆267百萬美元三年期按倫敦銀行同業拆息加2.75%計息的貸款融資及一筆133百萬美元五年期按倫敦銀行同業拆息加3.25%計息的貸款融資。新的融資有10間銀行參與，其中包括國際及亞洲金融機構。於2021年3月，本集團根據其20億美元的多幣種債券發行計劃，發行200百萬新加坡元（約148.6百萬美元）NC5固定利率重設遞增從屬的永久證券，年分派率為5.65%。於2021年6月，本公司進一步發行一筆金額為150百萬新加坡元（約111.6百萬美元）的永久證券，使總金額達到350百萬新加坡元（約260.2百萬美元）。

<sup>23</sup> 根據2021年6月30日資產負債表上的穩定投資物業計算。

本集團繼續採取其輕資產策略，專注於積極循環資本，擴大其業務平台以實現未來增長。

於2021年5月，ESR-REIT通過收購ESR Australia Logistics Partnership（一家由ESR的澳大利亞平台管理的現有澳大利亞核心基金）10%的股權，展開其在新加坡以外的首次海外收購。此交易亦標誌著ESR-REIT於本集團的亞太地區儲備中的首次收購。於2021年6月，ESR Kendall Square REIT亦完成從ESR韓國平台管理的現有核心基金完成收購安城物流園。於2021年7月，本集團以所得款項總額272百萬澳元（約207.4百萬美元）完全退出對Centuria Capital Group的投資。該投資（包括股息）產生23.0%的無槓桿內部收益率(IRR)。

### 加強環境、社會及管治承諾

本集團繼續專注於可持續增長，同時持續對業界施加積極影響，並為其營運所在的社區創造以目標為本的文化。ESG是本集團業務的核心，推動所有決策，以為價值鏈中的所有持份者創造最大價值。本集團根據其ESG 2025藍圖採取重大的可持續發展舉措，以可持續發展的物業及營運以及最佳企業實踐為重點。

隨著本集團擴展至新的市場及領域，其非常重視支持當地的事業，為其社區福祉作出貢獻。在越南南部，本集團近期與合資經營企業夥伴BW Industrial攜手合作，加快完成了位於越南My Phuoc 4工業園的一個40,000平方米的設施，將其改造成一個臨時治療中心，以應對該國不斷演變的COVID-19疫情。本集團及其合作夥伴與該設施所在地的平陽人民委員會緊密合作，提供一個安全的環境來支援有需要的當地社區。

於2021年4月，本集團在MSCI ESG評級中獲得「A」級評級，以表彰其在環境、社會及管治最佳實踐方面的優秀表現。

## 5. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自2020年12月31日（即編製本集團最新公佈的經審核綜合財務報表的截止日期）以來有任何重大不利變動。

**ARA集團截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度各年以及截至2021年6月30日止六個月的經審核財務資料的會計師報告**

以下為ARA申報會計師畢馬威會計師事務所(新加坡註冊核數師及特許會計師)發出之報告全文(載於第II-1至II-117頁)，以供載入本通函。



**致ESR CAYMAN LIMITED董事有關ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED及其附屬公司歷史財務資料的會計師報告**

**緒言**

本所(以下簡稱「吾等」)謹此就ARA Asset Management Limited(「ARA」)及其附屬公司(統稱為「ARA集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-117頁)，此等歷史財務資料包括ARA集團於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的綜合財務狀況表，以及截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止各年度以及截至2021年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-117頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為載入ESR Cayman Limited(「貴公司」)日期為2021年10月18日有關建議收購ARA全部股權之通函(「通函」)而編製。

**董事就歷史財務資料須承擔的責任**

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料。

ARA集團之相關財務報告(定義見第II-4頁，歷史財務資料以此為依據)乃由ARA董事編製。ARA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》編製真實而公平的相關財務報告，並負責ARA董事認為就編製相關財務報告而言屬必要的有關內部控制，以使相關財務報告不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 申報會計師的責任

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

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露有關的證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計適當的程序，惟並非為就實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據充分且恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準真實公平反映ARA集團於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日之財務狀況以及ARA集團於有關期間之財務表現及現金流量。

## 非完整財務期間相應財務資料之審閱

吾等已審閱ARA集團非完整財務期間之相應財務資料，此等財務資料包括截至2020年6月30日止六個月之綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「非完整財務期間相應財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製及呈列非完整財務期間相應財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對非完整財務期間相應財務資料作出結論。吾等已

根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的《國際審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員進行詢問，以及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據《國際審計準則》所進行的審計，故無法確保吾等將知悉在審計中可能會發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，非完整財務期間相應財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》須呈報事項

### 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定的相關財務報告作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師及

特許會計師

新加坡

2021年10月18日

## 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

ARA集團於有關期間之綜合財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由吾等根據與ARA另行訂立之委聘條款按照國際審計與鑒證準則理事會頒佈之《國際審計準則》進行審核(「相關財務報告」)。

歷史財務資料以美元呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(千美元)。

## 綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
持續經營業務						
費用收益	5	134,500	146,049	255,300	90,519	216,616
共同投資收入		35,802	42,724	24,799	12,849	14,421
財務收入		1,169	5,845	7,249	3,340	6,617
分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)		45,952	63,681	44,393	4,178	93,304
其他收入		421	981	6,017	3,022	3,593
其他收入總額		83,344	113,231	82,458	23,389	117,935
收入總額		217,844	259,280	337,758	113,908	334,551
減：						
僱員相關成本		(47,055)	(55,243)	(81,623)	(30,560)	(60,860)
法律及專業費用		(11,970)	(14,291)	(19,687)	(7,438)	(9,893)
物業相關開支		(5,570)	(7,988)	(6,049)	(3,545)	(3,762)
行政開支		(8,656)	(7,426)	(22,276)	(5,995)	(17,855)
折舊及攤銷		(1,048)	(4,251)	(11,054)	(4,538)	(6,690)
公允價值收益/(虧損)及匯兌差額		1,135	(1,400)	7,023	(4,469)	12,430
融資成本		(6,536)	(30,498)	(13,464)	(5,592)	(11,238)
開支總額		(79,700)	(121,097)	(147,130)	(62,137)	(97,868)
交易成本及一次性(開支)/收入	6	11,275	(9,239)	(19,183)	(11,181)	3,205
稅前利潤	6	149,419	128,944	171,445	40,590	239,888
稅項開支	7	(13,574)	(16,939)	(37,260)	(12,221)	(35,108)
持續經營業務利潤		135,845	112,005	134,185	28,369	204,780
已終止經營業務						
已終止經營業務利潤/(虧損)(扣除稅項)	26	(3,161)	49,194	-	-	-
年/期內利潤		132,684	161,199	134,185	28,369	204,780
以下人士應佔利潤：						
— ARA 普通權益持有人		108,607	130,989	75,906	6,287	148,025
— 永久證券持有人		21,644	28,569	37,968	18,573	19,432
— 非控股權益		2,433	1,641	20,311	3,509	37,323
年/期內利潤		132,684	161,199	134,185	28,369	204,780
以下人士應佔持續經營業務利潤：						
— ARA 普通權益持有人		111,768	81,795	75,906	6,287	148,025
— 永久證券持有人		21,644	28,569	37,968	18,573	19,432
— 非控股權益		2,433	1,641	20,311	3,509	37,323
年/期內利潤		135,845	112,005	134,185	28,369	204,780
以下人士應佔已終止經營業務 利潤/(虧損)：						
— ARA 普通權益持有人		(3,161)	49,194	-	-	-

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

## 綜合全面收入表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
年／期內利潤	132,684	161,199	134,185	28,369	204,780
其他綜合收入					
不會重新分類至損益的項目：					
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 變動淨額	(68,701)	(5,557)	(33,826)	(89,149)	37,834
分佔聯營公司及合資經營企業之公允價值 儲備	42	1,124	(1,727)	(1,699)	4,430
其後可能重新分類至損益的項目：					
有關海外業務財務報表的外幣匯兌差額	(20,454)	8,432	75,774	(36,601)	(17,800)
分佔聯營公司及合資經營企業其他全面 收入	1,049	100	(321)	5,388	(2,826)
現金流量對沖公允價值變動的有有效部分	(25)	23	-	-	-
年／期內其他全面收入(扣除稅項)	(88,089)	4,122	39,900	(122,061)	21,638
年／期內全面收入總額	<u>44,595</u>	<u>165,321</u>	<u>174,085</u>	<u>(93,692)</u>	<u>226,418</u>
以下人士應佔全面收入總額：					
— ARA 普通權益持有人	20,618	134,667	104,913	(110,758)	153,986
— 永久證券持有人	21,644	28,569	37,968	18,573	19,432
— 非控股權益	2,333	2,085	31,204	(1,507)	53,000
	<u>44,595</u>	<u>165,321</u>	<u>174,085</u>	<u>(93,692)</u>	<u>226,418</u>
以下人士應佔持續經營業務 全面收入總額：					
— ARA 普通權益持有人	23,779	85,473	104,913	(110,758)	153,986
— 永久證券持有人	21,644	28,569	37,968	18,573	19,432
— 非控股權益	2,333	2,085	31,204	(1,507)	53,000
	<u>47,756</u>	<u>116,127</u>	<u>174,085</u>	<u>(93,692)</u>	<u>226,418</u>
以下人士應佔已終止經營業務之 全面收入總額：					
— ARA 普通權益持有人	(3,161)	49,194	-	-	-
	<u>(3,161)</u>	<u>49,194</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

隨附附註組成歷史財務資料的一部份



## 綜合財務狀況表

	附註	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
<b>資產</b>					
物業、廠房及設備	9	3,241	4,237	4,031	4,104
使用權資產	10	–	11,792	16,120	16,265
無形資產	11	32,600	32,762	410,465	416,012
聯營公司及合資經營企業	12	721,360	875,782	1,023,868	1,441,830
金融資產	14	529,770	618,847	654,263	609,847
金融衍生資產	15	–	–	–	14,740
遞延稅項資產	16	1,158	924	1,347	1,436
其他非流動資產	17	1,723	49,491	3,757	8,634
<b>非流動資產總值</b>		<b>1,289,852</b>	<b>1,593,835</b>	<b>2,113,851</b>	<b>2,512,868</b>
金融資產	14	8,349	10,442	54,222	64,298
金融衍生資產	15	–	–	–	53
貿易應收款項	17	6,578	18,475	46,070	39,198
預付款項、其他應收款項及 其他資產	17	51,247	93,225	119,874	215,104
現金及現金等價物	18	91,956	163,558	311,419	544,326
持作出售之資產	26	158,130	285,700	531,585	862,979
		680,707	–	7,763	94,292
<b>流動資產總值</b>		<b>838,837</b>	<b>285,700</b>	<b>539,348</b>	<b>957,271</b>
<b>資產總值</b>		<b>2,128,689</b>	<b>1,879,535</b>	<b>2,653,199</b>	<b>3,470,139</b>
<b>權益</b>					
股本	19	1,497	1,497	1,497	1,711
儲備	19	584,059	696,027	800,683	1,110,738
永久證券	20	445,586	704,860	704,860	704,764
<b>ARA權益持有人應佔權益</b>		<b>1,031,142</b>	<b>1,402,384</b>	<b>1,507,040</b>	<b>1,817,213</b>
非控股權益	21	4,678	7,760	331,562	384,055
<b>權益總額</b>		<b>1,035,820</b>	<b>1,410,144</b>	<b>1,838,602</b>	<b>2,201,268</b>

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	於12月31日 2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
<b>負債</b>					
貸款及借款	22	313,824	326,593	434,219	994,615
租賃負債	10	425	10,665	13,122	13,348
貿易及其他應付款項	23	169,735	60,251	15,693	16,066
應付或然代價	24	–	–	2,302	–
遞延稅項負債	16	5,591	5,645	11,815	33,979
<b>非流動負債總額</b>		<b>489,575</b>	<b>403,154</b>	<b>477,151</b>	<b>1,058,008</b>
貸款及借款	22	–	4,604	35,113	35,400
租賃負債	10	169	2,853	4,648	4,751
貿易及其他應付款項	23	37,562	48,448	264,037	116,019
應付或然代價	24	–	–	16,747	8,542
即期應付稅項		9,060	10,332	16,901	15,029
與持作出售之資產直接相關之負債	26	46,791	66,237	337,446	179,741
		556,503	–	–	31,122
<b>流動負債總額</b>		<b>603,294</b>	<b>66,237</b>	<b>337,446</b>	<b>210,863</b>
<b>負債總額</b>		<b>1,092,869</b>	<b>469,391</b>	<b>814,597</b>	<b>1,268,871</b>
<b>股權及負債總額</b>		<b>2,128,689</b>	<b>1,879,535</b>	<b>2,653,199</b>	<b>3,470,139</b>

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

## 綜合權益變動表

	ARA權益持有人應佔								非控股 權益	總權益	
	股本	股份 溢價	匯兌 儲備	對沖 儲備	公允價值 儲備	其他 儲備	保留 利潤	永久 證券			總計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	
於2018年1月1日	1,497	165,691	13,377	23	114,850	-	336,626	221,405	853,469	5,435	858,904
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	108,607	21,644	130,251	2,433	132,684
年內利潤	-	-	-	-	-	-	108,607	21,644	130,251	2,433	132,684
其他全面收入	-	-	(20,355)	-	-	-	-	-	(20,355)	(99)	(20,454)
外幣匯兌差額	-	-	1,232	(183)	42	-	-	-	1,091	-	1,091
分佔聯營公司及合資經營企業其他全面 收入	-	-	-	(25)	-	-	-	-	(25)	-	(25)
現金流量對沖公允價值變動的有效部分	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入之金融資產之公允價值變動淨額	-	-	-	-	(68,700)	-	-	-	(68,700)	(1)	(68,701)
其他全面收入總額	-	-	(19,123)	(208)	(68,658)	-	-	-	(87,989)	(100)	(88,089)
年內全面收入總額	-	-	(19,123)	(208)	(68,658)	-	108,607	21,644	42,262	2,333	44,595

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA 權益持有人應佔										總權益 千美元	
	股本 千美元	股份 溢價 千美元	匯兌 儲備 千美元	對沖 儲備 千美元	公允價值 儲備 千美元	其他 儲備 千美元	保留 利潤 千美元	永久 證券 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元		
與擁有人的交易，直接計入權益	-	-	-	-	-	-	(14,673)	-	(14,673)	-	(14,673)	-
擁有人注資及向擁有人作出分派	-	-	-	-	-	-	(31,985)	-	(31,985)	-	(31,985)	-
已付普通股股東股息 (附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,344)	(2,344)	-
已付可贖回優先股股東股息 (附註19)	-	-	-	-	-	-	-	(17,892)	(17,892)	-	(17,892)	-
已付非控股權益股息 (附註19)	-	-	-	-	-	-	-	220,429	220,429	-	220,429	-
已付永久證券持有人分派 (附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)	-	(50)	-
發行永久證券 (扣除發行成本) (附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
業務合併產生之儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>擁有人注資及向擁有人作出分派總額</b>	-	-	-	-	(50)	(46,658)	202,537	155,829	(2,344)	153,485		

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA 權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	其他儲備	保留利潤	永久證券	總計	非控股權益	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
附屬公司擁有權權益變動	-	-	-	-	-	(20,418)	-	-	(20,418)	(1,422)	(21,840)
不導致控制權變動的收購非控股權益 (附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	676	676
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬公司擁有權權益變動總額	-	-	-	-	-	(20,418)	-	-	(20,418)	(746)	(21,164)
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	(20,468)	(46,658)	202,537	135,411	(3,090)	132,321
其他	-	-	-	-	186	-	(186)	-	-	-	-
於出售時轉撥指定以公允價值計量且其 變動計入其他全面收入之股權工具之 公允價值儲備	-	-	-	-	-	(468)	468	-	-	-	-
儲備轉撥	-	-	-	-	-	494	(494)	-	-	-	-
法定儲備轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他總計	-	-	-	-	186	26	(212)	-	-	-	-
於2018年12月31日	1,497	165,691	(5,746)	(185)	46,378	(20,442)	398,363	445,586	1,031,142	4,678	1,035,820

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

ARA權益持有人應佔										
股本 千美元	股份 溢價 千美元	儲備					永久 證券 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元	總權益 千美元
		匯兌 儲備 千美元	對沖 儲備 千美元	公允價值 儲備 千美元	其他 儲備 千美元	保留 利潤 千美元				
1,497	165,691	(5,746)	(185)	46,378	(20,442)	398,363	445,586	1,031,142	4,678	1,035,820
-	-	-	-	-	-	(689)	-	(689)	-	(689)
1,497	165,691	(5,746)	(185)	46,378	(20,442)	397,674	445,586	1,030,453	4,678	1,035,131
-	-	-	-	-	-	130,989	28,569	159,558	1,641	161,199
-	-	8,328	-	-	-	-	-	8,328	104	8,432
-	-	148	(48)	1,124	-	-	-	1,224	-	1,224
-	-	-	23	-	-	-	-	23	-	23
-	-	-	-	(5,897)	-	-	-	(5,897)	340	(5,557)
-	-	8,476	(25)	(4,773)	-	-	-	3,678	444	4,122
-	-	8,476	(25)	(4,773)	-	130,989	28,569	163,236	2,085	165,321

於2019年1月1日  
採用國際財務報告準則第16號的影響

於2019年1月1日經調整  
年內全面收入總額  
年內利潤  
其他全面收入  
外幣匯兌差額  
分佔聯營公司及合資經營企業其他全面  
收入  
現金流量對沖公允價值變動的有效部分  
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淨額

其他全面收入總額

年內全面收入總額

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA權益持有人應佔										總權益 千美元	
	股本 千美元	股份 溢價 千美元	匯兌 儲備 千美元	對沖 儲備 千美元	公允價值 儲備 千美元	其他 儲備 千美元	保留 利潤 千美元	永久 證券 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元		
與擁有人的交易，直接計入權益	-	-	-	-	-	-	(22,010)	-	(22,010)	-	(22,010)	(22,010)
擁有人注資及向擁有人作出分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(448)	(448)	(448)
已付可贖回優先股股息(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付非控股權益股息(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	(23,881)	(23,881)	-	(23,881)	(23,881)
已付永久證券持有人分派(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	254,586	254,586	-	254,586	254,586
發行永久證券(扣除發行成本)(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
擁有人注資及向擁有人作出分派總額	-	-	-	-	-	-	(22,010)	230,705	208,695	(448)	208,247	208,247
附屬公司擁有權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,445	1,445	1,445
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬公司擁有權益變動總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,445	1,445	1,445
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	-	(22,010)	230,705	208,695	997	209,692	209,692

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA權益持有人應佔										總權益 千美元	
	股本 千美元	股份 溢價 千美元	匯兌 儲備 千美元	對沖 儲備 千美元	公允價值 儲備 千美元	其他 儲備 千美元	保留 利潤 千美元	永久 證券 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元		
其他	-	-	-	-	319	-	(319)	-	-	-	-	-
於出售時轉撥指定以公允價值計量且其 變動計入其他全面收入之股本工具之 公允價值儲備	-	-	-	-	-	30	(30)	-	-	-	-	-
法定儲備轉撥	-	-	-	-	319	30	(349)	-	-	-	-	-
其他總計	-	-	-	-	319	30	(349)	-	-	-	-	-
於2019年12月31日	1,497	165,691	2,730	(210)	41,924	(20,412)	506,304	704,860	1,402,384	7,760	1,410,144	
於2020年1月1日	1,497	165,691	2,730	(210)	41,924	(20,412)	506,304	704,860	1,402,384	7,760	1,410,144	
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	75,906	37,968	113,874	20,311	134,185	
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他全面收入	-	-	62,016	-	-	-	-	-	62,016	13,758	75,774	
外幣匯兌差額	-	-	(1,040)	12	(1,727)	-	-	-	(2,755)	707	(2,048)	
分佔聯營公司及合資經營企業其他全面 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淨額	-	-	-	-	(30,254)	-	-	-	(30,254)	(3,572)	(33,826)	
其他全面收入總額	-	-	60,976	12	(31,981)	-	-	-	29,007	10,893	39,900	
年內全面收入總額	-	-	60,976	12	(31,981)	-	75,906	37,968	142,881	31,204	174,085	

隨附附註組成歷史財務資料的一部份



	ARA 權益持有人應佔										總權益 千美元			
	股本 千美元	股份 溢價 千美元	匯兌 儲備 千美元	對沖 儲備 千美元	公允價值 儲備 千美元	其他 儲備 千美元	保留 利潤 千美元	永久 證券 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元				
與擁有人的交易，直接計入權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(847)	(847)	
擁有人注資及向擁有人作出分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,750)	(8,750)
向非控股權益作出的資本分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付非控股權益股息 (附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付永久證券持有人分派 (附註20)	-	-	-	-	-	-	-	(37,968)	(37,968)	-	-	(37,968)	(37,968)	(37,968)
擁有人注資及向擁有人作出分派總額	-	-	-	-	-	-	-	(37,968)	(37,968)	(9,597)	(9,597)	(37,968)	(47,565)	

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	其他儲備	保留利潤	永久證券	總計	非控股權益	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
附屬公司擁有權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,853	145,853
收購擁有非控股權益的附屬公司 (附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不導致控制權變動的收購非控股權益 (附註28)	-	-	-	-	-	(257)	-	-	(257)	(2,625)	(2,882)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,582	118,582
透過轉讓現有附屬公司進行業務合併之 非現金代價(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,886	12,886
透過轉讓現有以公允價值計量且其變動 計入其他全面收入之有報價股權投資 之業務合併之非現金代價(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,499	27,499
<b>附屬公司擁有權益變動總額</b>	-	-	-	-	-	(257)	-	-	(257)	302,195	301,938
<b>與擁有人的交易總額</b>	-	-	-	-	-	(257)	-	(37,968)	(38,225)	292,598	254,373

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA 權益持有人應佔										總權益 千美元	
	股本 千美元	股份 溢價 千美元	匯兌 儲備 千美元	對沖 儲備 千美元	公允價值 儲備 千美元	其他 儲備 千美元	保留 利潤 千美元	永久 證券 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元		
其他	-	-	-	-	(6,147)	-	6,147	-	-	-	-	-
於出售時轉撥指定以公允價值計量且其 變動計入其他全面收入之股本工具之 公允價值儲備	-	-	-	-	-	239	(239)	-	-	-	-	-
法定儲備轉撥	-	-	-	-	(6,147)	239	5,908	-	-	-	-	-
其他總計	-	-	-	-	(6,147)	239	5,908	-	-	-	-	-
於2020年12月31日	1,497	165,691	63,706	(198)	3,796	(20,430)	588,118	704,860	1,507,040	331,562	1,838,602	
於2020年1月1日	1,497	165,691	2,730	(210)	41,924	(20,412)	506,304	704,860	1,402,384	7,760	1,410,144	
期內全面收入總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	6,287	18,573	24,860	3,509	28,369	
期內利潤 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	6,287	18,573	24,860	3,509	28,369	
其他全面收入 (未經審核)	-	-	(34,403)	-	-	-	-	-	(34,403)	(2,198)	(36,601)	
外幣匯兌差額 (未經審核)	-	-	4,681	11	(1,699)	-	-	-	2,993	696	3,689	
分佔聯營公司及合資經營企業其他全面 收入 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入之金融資產之公允價值變動淨額 (未經審核)	-	-	-	-	(85,635)	-	-	-	(85,635)	(3,514)	(89,149)	
其他全面收入總額 (未經審核)	-	-	(29,722)	11	(87,334)	-	-	-	(117,045)	(5,016)	(122,061)	

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA權益持有人應佔							非控股 權益 千美元	總權益 千美元		
	股本 千美元	股份 溢價 千美元	匯兌 儲備 千美元	對沖 儲備 千美元	公允價值 儲備 千美元	其他 儲備 千美元	保留 利潤 千美元			永久 證券 千美元	總計 千美元
期內全面收入總額 (未經審核)	-	-	(29,722)	11	(87,334)	-	6,287	18,573	(92,185)	(1,507)	(93,692)
與擁有人的交易，直接計入股權 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84)
擁有人注資及向擁有人作出分派 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已付非控股權益股息 (附註19) (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84)
已付永久證券持有人分派 (附註20) (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	(18,634)	(18,634)	-	(18,634)
擁有人注資及向擁有人作出分派總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	(18,634)	(18,634)	(84)	(18,718)
附屬公司擁有權益變動 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145,853
收購擁有非控股權益的附屬公司 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,582
非控股權益注資 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,886
透過轉讓現有附屬公司進行業務合併之 非現金代價 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,886

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA 權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	其他儲備	保留利潤	永久證券	總計	非控股權益	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
透過轉讓現有以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之有報價股權投資之業務合併之非現金代價 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,499	27,499
附屬公司擁有權權益變動總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304,820	304,820
與擁有人的交易總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	(18,634)	(18,634)	304,736	286,102
其他 (未經審核)	-	-	-	-	(5,891)	-	5,891	-	-	-	-
於出售時轉撥指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之股本工具之公允價值儲備 (未經審核)	-	-	-	-	-	1	(1)	-	-	-	-
法定儲備轉撥 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他總計 (未經審核)	-	-	-	-	(5,891)	1	5,890	-	-	-	-
於2020年6月30日 (未經審核)	1,497	165,691	(26,992)	(199)	(51,301)	(20,411)	518,481	704,799	1,291,565	310,989	1,602,554

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA權益持有人應佔										總權益 千美元
	股本 千美元	股份 溢價 千美元	匯兌 儲備 千美元	對沖 儲備 千美元	公允價值 儲備 千美元	其他 儲備 千美元	保留 利潤 千美元	永久 證券 千美元	總計 千美元	非控股 權益 千美元	
於2021年1月1日	1,497	165,691	63,706	(198)	3,796	(20,430)	588,118	704,860	1,507,040	331,562	1,838,602
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	148,025	19,432	167,457	37,323	204,780
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收入	-	-	(17,986)	-	-	-	-	-	(17,986)	186	(17,800)
外幣匯兌差額	-	-	(2,967)	198	4,430	-	-	-	1,661	(57)	1,604
分佔聯營公司及合資經營企業其他全面 收入	-	-	-	-	22,286	-	-	-	22,286	15,548	37,834
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淨額	-	-	(20,953)	198	26,716	-	-	-	5,961	15,677	21,638
其他全面收入總額	-	-	(20,953)	198	26,716	-	-	-	5,961	15,677	21,638
期內全面收入總額	-	-	(20,953)	198	26,716	-	148,025	19,432	173,418	53,000	226,418
與擁有人的交易，直接計入權益 擁有人注資及向擁有人作出分派	214	502,155	-	-	-	-	-	-	502,369	-	502,369
發行新股份 (附註19)	-	-	-	-	-	-	(343,705)	-	(343,705)	-	(343,705)
已付普通股股息 (附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,162)	(4,162)
已付非控股權益股息 (附註19)	-	-	-	-	-	-	-	(19,528)	(19,528)	-	(19,528)
已付永久證券持有人分派 (附註20)	-	(75)	-	-	-	-	75	-	-	-	-
贖回優先股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	ARA權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	匯兌儲備	對沖儲備	公允價值儲備	其他儲備	保留利潤	永久證券	總計	非控股權益	總權益
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
擁有人注資及向擁有人作出分派總額	214	502,080	-	-	-	-	(343,630)	(19,528)	139,136	(4,162)	134,974
附屬公司擁有權權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,274	1,274
收購擁有非控股權益的附屬公司 (附註26)	-	-	-	-	-	(2,381)	-	-	(2,381)	2,381	-
非全資附屬公司的非互惠注資	-	-	-	-	-	(2,381)	-	-	(2,381)	3,655	1,274
附屬公司擁有權權益變動總額	-	-	-	-	-	(2,381)	-	-	(2,381)	(507)	1,274
與擁有人的交易總額	214	502,080	-	-	-	(2,381)	(343,630)	(19,528)	136,755	(507)	136,248
其他	-	-	-	-	7,641	-	(7,641)	-	-	-	-
於出售時轉撥指定以公允價值計量且其 變動計入其他全面收入之股本工具之 公允價值儲備	-	-	-	-	7,641	-	(7,641)	-	-	-	-
法定儲備轉撥	-	-	-	-	-	69	(69)	-	-	-	-
其他總計	-	-	-	-	7,641	69	(7,710)	-	-	-	-
於2021年6月30日	1,711	667,771	42,753	-	38,153	(22,742)	384,803	704,764	1,817,213	384,055	2,201,268

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

## 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
<b>經營活動產生現金流量</b>					
年／期內利潤	132,684	161,199	134,185	28,369	204,780
就以下各項作出調整：					
無形資產攤銷	302	351	4,879	1,927	3,050
壞賬撇銷	-	-	44	-	178
物業、廠房及設備折舊	746	1,306	1,733	791	855
使用權資產折舊	-	2,594	4,442	1,820	2,785
分派收入	(35,802)	(42,724)	(24,799)	(12,849)	(14,421)
出售持作出售資產之收益	-	-	-	-	(741)
出售聯營公司及合資經營企業之收益	(1,043)	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備虧損	12	32	-	-	-
出售有報價按公允價值計入損益之金融資產之(收益)/虧損	436	(1,830)	1,983	13	(2,404)
衍生金融資產公允價值收益	-	-	-	-	(14,705)
租賃合約修改(收益)/虧損	-	-	(2)	(2)	10
先前所持聯營公司/合資經營企業權益的收益	(10,680)	-	-	-	(404)
出售已終止經營業務之收益(扣除稅項)	-	(45,089)	-	-	-
未變現匯兌收益	(2,719)	(271)	(571)	-	-
無形資產撇銷	81	-	6	-	-
利息開支	6,536	30,498	13,464	5,592	11,238
利息收入	(1,169)	(5,845)	(7,249)	(3,340)	(6,617)
部分出售一家聯營公司權益之虧損	-	10,348	4,467	4,408	165
已收/應收房地產投資信託基金單位管理費	(53,164)	(55,554)	(54,140)	(28,343)	(32,712)
金融資產公允價值(收益)/損失淨額	(729)	618	(3,494)	6,837	(1,931)
物業、廠房及設備撇銷	-	-	47	-	5
分佔聯營公司及合資經營企業利潤	(45,952)	(63,681)	(44,393)	(4,178)	(93,304)
稅項開支	13,574	16,939	37,260	12,221	35,108
	3,113	8,891	67,862	13,266	90,935
貿易及其他應收款項變動	(14,925)	(71,680)	30,687	37,560	(94,741)
貿易及其他應付款項變動	6,121	15,977	(26,851)	(49,616)	(68,093)

隨附附註組成歷史財務資料的一部份



	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
經營(所用)/產生現金	(5,691)	(46,812)	71,698	1,210	(71,899)
已收分派收入	35,909	42,784	24,393	12,016	14,093
銷售房地產投資信託基金單位所得款項	18,729	51,090	5,991	311	28,190
已付稅項	(14,798)	(15,582)	(26,612)	(9,449)	(14,469)
	34,149	31,480	75,470	4,088	(44,085)
已終止經營業務之經營活動所得現金流量	14,661	16,512	-	-	-
經營活動產生/(使用)現金淨額	48,810	47,992	75,470	4,088	(44,085)
<b>投資活動產生現金流量</b>					
收購聯營公司權益	(338,710)	(158,680)	-	-	-
於聯營公司及合資經營企業的注資	-	(4,610)	(20,289)	(6,160)	(157,657)
已收聯營公司及合資經營企業的股息	10,939	31,038	49,554	15,631	30,129
已收利息	1,169	1,505	10,616	713	6,309
收購附屬公司產生之現金流量流出淨額 (附註27)	(15,660)	-	(208,821)	(208,821)	(4,203)
支付應付或然代價	-	-	-	-	(10,594)
支付軟件開發開支	(19)	(86)	(96)	(87)	(303)
出售持作出售資產所得款項	-	-	-	-	8,504
出售已終止經營業務之所得款項 (扣除已出售現金)	-	152,781	-	-	-
出售金融資產所得款項	4,503	11,668	-	-	-
出售物業、廠房及設備所得款項	170	10	11	-	-
部分出售聯營公司所得款項	1,247	29,558	14,506	14,270	-
贖回金融資產所得款項	49,952	64,125	24,290	6,243	70,246
購買持作出售資產	-	-	-	-	(37,188)
購買會所會籍	-	-	-	-	(497)
購買衍生金融資產	-	-	-	-	(53)
購買金融資產	(68,769)	(162,734)	(72,265)	(16,899)	(69,378)
購買物業、廠房及設備	(2,210)	(2,310)	(794)	(286)	(834)

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
已終止經營業務之投資活動所得現金流量	(357,388)	(37,735)	(203,288)	(195,396)	(165,519)
	(669,235)	-	-	-	-
<b>投資活動使用現金淨額</b>	<b>(1,026,623)</b>	<b>(37,735)</b>	<b>(203,288)</b>	<b>(195,396)</b>	<b>(165,519)</b>
<b>融資活動產生現金流量</b>					
收購非控股權益(附註28)	(21,840)	-	(2,882)	-	-
直接控股公司墊款	166,423	77,316	632,371	622,073	-
向非控股權益作出資本分派	-	-	(847)	-	-
支付予普通股股東的股息	(14,673)	-	-	-	-
非控股權益注資	676	1,445	118,582	118,552	-
已付非控股權益股息	(2,344)	(448)	(8,750)	(84)	(4,162)
已付可贖回優先股股東股息	(31,985)	(22,010)	-	-	-
向永久證券持有人支付的分派	(17,892)	(23,881)	(37,968)	(18,634)	(19,528)
已付利息	(5,241)	(28,628)	(16,250)	(5,097)	(11,982)
發行普通股(扣除發行成本)	-	-	-	-	502,369
發行永久證券(扣除發行成本)	220,429	254,586	-	-	-
租賃負債付款	(153)	(2,211)	(4,745)	(1,235)	(2,712)
貸款及借款所得款項	316,864	91,716	116,305	3,571	368,891
直接控股公司貸款所得款項	-	47,682	-	-	-
償還直接控股公司墊款	-	(258,452)	(439,544)	(402,746)	(375)
償還貸款及借款	(137,466)	(76,005)	(46,667)	(45,907)	(389,851)
償還直接控股公司貸款	-	-	(47,500)	-	-
	472,798	61,110	262,105	270,493	442,650
已終止經營業務之融資活動所得現金流量	544,383	-	-	-	-
<b>融資活動產生現金淨額</b>	<b>1,017,181</b>	<b>61,110</b>	<b>262,105</b>	<b>270,493</b>	<b>442,650</b>

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
現金及現金等價物增加淨額	39,368	71,367	134,287	79,185	233,046
年／期初現金及現金等價物	<u>69,821</u>	<u>91,956</u>	<u>163,558</u>	<u>163,558</u>	<u>311,419</u>
重新分類為持作出售的現金及現金等價物	109,189	163,323	297,845	242,743	544,465
匯率變動對所持現金的影響	(15,111)	-	-	-	-
	<u>(2,122)</u>	<u>235</u>	<u>13,574</u>	<u>1,503</u>	<u>(139)</u>
年／期末現金及現金等價物	<u><u>91,956</u></u>	<u><u>163,558</u></u>	<u><u>311,419</u></u>	<u><u>244,246</u></u>	<u><u>544,326</u></u>

### 重大非現金交易

截至2021年6月30日止期間，ARA有以下重大非現金交易：

- 誠如附註22所披露，直接控股公司向ARA更替其貸款及借款526,125,000美元；及
- ARA向直接控股公司宣派343,705,000美元之股息已與附註22所披露之應收其直接控股公司款項抵銷。

隨附附註組成歷史財務資料的一部份

## I. 歷史財務資料附註

### 1 公司資料

ARA Asset Management Limited (「ARA」) 是一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。主要營業地點位於5 Temasek Boulevard, #12-01 Suntec Tower Five, Singapore 038985。

ARA集團於有關期間之歷史財務資料包括ARA及其附屬公司(統稱「ARA集團」及個別稱為「集團實體」)及ARA集團按權益法入賬的參股公司之權益。

直接及最終控股公司分別為ARA Investment (Cayman) Limited (一家於開曼群島註冊成立的公司)及ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd. (一家於新加坡註冊成立的公司)。

ARA之主要業務為投資控股。

附屬公司的主要業務包括：

- (a) **公開市場** – 擔任上市房地產投資信託基金的管理人，負責制定房地產投資信託基金的策略方向、管理其資產及資本，以及監督其收購及撤資；
- (b) **私人市場** – ARA集團管理及共同投資各種私人房地產基金及其他產品，該等基金具有一系列策略及風險組合，此分部大致分為以下業務線：
  - (i) 私人房地產基金 – ARA集團提供基金管理服務，包括擔任私人房地產基金之管理人。
  - (ii) 新經濟基金 – ARA集團管理物流房地產平台，擁有豐富的物業及發展專業知識。該平台包括公共房地產投資信託基金、ARA LOGOS Logistics Trust及由LOGOS管理的私人房地產基金，當中ARA集團於2020年收購其70%股權。
  - (iii) 信貸 – ARA集團亦根據有關債務基金之條款透過發放及管理貸款管理及共同投資於信貸基金。此乃透過其ARA-Venn平台管理，當中ARA集團於2020年收購其68%權益。
  - (iv) 基建 – ARA集團管理及共同投資於私人基建基金，該等基金尋求收購亞洲各地多個基建行業的資產，包括能源、運輸及電訊。ARA集團於2018年建立其基建平台ARA基建。
- (c) **物業管理及租賃** – 作為ARA集團垂直整合模式的一部分，ARA集團為其管理的公共房地產投資信託基金及私人房地產基金所擁有的大部分資產提供物業管理及租賃服務，為吸引及挽留優質租戶提供競爭優勢。

## 有關附屬公司的資料

於2021年6月30日，ARA集團於下列主要附屬公司擁有直接權益，詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及日期	貨幣	已發行普通股股本金額	佔ARA應佔權益百分比%	主要業務
置富資產管理有限公司 <sup>(1)</sup>	新加坡共和國， 2003年4月7日	新加坡元	1,000,000	100	置富房地產投資信託基金的管理人
ARA資產管理(新達城)有限公司 <sup>(1)</sup>	新加坡共和國， 2004年8月30日	新加坡元	1,000,000	100	新達城房地產投資信託基金之管理人
ARA Korea Limited <sup>(3)</sup>	韓國， 2014年4月17日	韓圓	7,000,000,000	90.1	基金管理人
ARA Korea (REF) Limited <sup>(3)</sup>	韓國， 2018年6月1日	韓圓	4,000,000,000	90.1	基金管理人
Venn Partners LLP <sup>(4)</sup>	英國， 2009年7月30日	英鎊	1,311,637 <sup>(9)</sup>	60.8	投資基金管理人
LOGOS Property Group Ltd <sup>(5)(6)</sup>	英屬處女群島， 2015年1月27日	美元	384,208,865	52.0	投資控股
泓富資產管理有限公司 <sup>(2)</sup>	香港特別行政區， 2005年9月3日	港元	5,000,000	100	泓富房地產投資信託基金的管理人
APM Australia (ARA) Pty Ltd <sup>(7)</sup>	澳大利亞， 2018年3月6日	澳元	10	100	物業管理
ARA Fund Management (CIP) Limited <sup>(1)(8)</sup>	百慕達， 2011年10月18日	美元	12,000	100	組合管理
ARA Fund Management (Century) Limited <sup>(1)(8)</sup>	開曼群島， 2016年8月18日	美元	1	100	組合管理
ARA Fund Management (Mapleleaf) Limited <sup>(1)(8)</sup>	百慕達， 2016年9月30日	美元	1	100	資產管理
ARA Fund Management (AREP Asia II) Limited <sup>(1)(8)</sup>	開曼群島， 2016年9月16日	美元	1	100	組合管理
ARAM Australia Pty Ltd <sup>(7)</sup>	澳大利亞， 2013年7月15日	澳元	1,650,000	90	投資管理人
ARA Real Estate Investors XVIII Pte. Ltd. <sup>(1)</sup>	新加坡共和國， 2011年10月18日	新加坡元	1	100	投資控股
ARA Real Estate Investors XXI Pte. Ltd. <sup>(1)</sup>	新加坡共和國， 2018年2月7日	新加坡元	1	100	投資控股
ARA Property Management Pte. Ltd. <sup>(1)</sup>	新加坡共和國， 2009年10月5日	新加坡元	1	100	投資控股

(1) 截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止年度的法定財務報表由KPMG LLP, Singapore審核

(2) 截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止年度的法定財務報表由香港畢馬威會計師事務所審核

(3) 截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止年度的法定財務報表由KPMG Samjong Accounting Corporation審核

- (4) 截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止年度的法定財務報表由MHA MacIntyre Hudson審核
- (5) 截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度的財務報表由PwC, Australia審核
- (6) 截至2020年12月31日止年度的財務報表由KPMG LLP, Singapore審核
- (7) 根據澳大利亞法律毋須審核
- (8) 截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度的財務報表由KPMG LLP, Singapore審核。截至本報告日期，概無編製截至2020年12月31日止年度的財務報表
- (9) 指合夥人於Venn Partners LLP的注資

上表列出之ARA附屬公司乃董事認為主要影響有關期間業績或構成ARA集團資產淨值主要部分。董事認為，詳述其他附屬公司將導致資料過於冗長。

組成ARA集團之所有公司均採納12月31日為其財政年度結算日期。

## 2 編製基準

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

就編製本歷史財務資料而言，附註3所載會計政策已於整個有關期間貫徹應用，惟於有關期間生效及首次應用的該等新訂會計準則及詮釋除外。會計政策變動的詳情於附註2.3討論。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。ARA集團並無採納於2021年1月1日開始之會計年度已頒佈但尚未生效之任何新訂會計準則及詮釋。於2021年1月1日開始的會計年度已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註3.17。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟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按公允價值計入損益的金融資產及負債乃按公允價值計量。

非完整財務期間相應財務資料已根據就歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

### 2.2 使用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。會計估計的修訂於修訂估計的期間及受影響的任何未來期間確認。

有重大風險導致下個財政年度出現重大調整的假設及估計不確定因素的資料載於以下附註：

- 附註11 – 無形資產及商譽之減值測試：可收回金額之主要假設。
- 附註27 – 業務合併的會計處理：所轉讓代價的公允價值（包括或然代價）以及所收購資產及所承擔負債的公允價值。

有關應用對歷史財務資料內確認的金額有最重大影響的會計政策時作出的關鍵判斷的資料乃計入：

- 附註12 – 釐定對被投資者具有重大影響。
- 附註13 – 釐定對被投資者的控制。
- 附註10 – 租期：ARA集團是否合理確定行使延期選擇權。

#### 公允價值計量

ARA集團多項會計政策及披露規定就金融及非金融資產及負債計量公允價值。

ARA集團已就公允價值計量設立監控框架。ARA集團的資產組合團隊全面負責所有重大公允價值計量，包括第三級公允價值。

資產組合團隊定期審閱重大不可觀察輸入數據及估值調整。倘使用經紀報價、估值報告或定價服務等第三方資料計量公允價值，則團隊評估及記錄自第三方取得的證據，以支持有關估值符合國際財務報告準則規定的結論，包括有關估值應分類的公允價值層級水平。公允價值計量的重大變動反映於每月內部管理報告。

於計量資產或負債之公允價值時，ARA集團盡可能使用可觀察市場數據。公允價值根據估值技術所用輸入數據分類為公允價值層級的不同層級如下：

- **第一層：** 相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- **第二層：** 除了第一層所包括的報價外，該資產及負債的可觀察輸入數據，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）。
- **第三級：** 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據（不可觀察輸入數據）。

倘用於計量資產或負債公允價值的輸入數據屬於公允價值層級的不同層級，則公允價值計量整體按與公允價值層級相同的層級分類，原因為最低層級輸入數據對整體計量而言屬重大（第三級為最低層級）。

ARA集團於變動發生的報告期末確認公允價值層級之間的轉移。

有關計量公允價值時所作假設的進一步資料載於以下附註：

附註25 – 金融工具。

附註27 – 業務合併的會計處理：所轉讓代價的公允價值（包括或然代價）以及所收購資產及所承擔負債的公允價值。

### 2.3 會計政策變動

ARA集團已於下列期間開始之財政期間首次應用下列國際財務報告準則、國際財務報告準則之修訂及詮釋：

#### 於2019年1月1日開始的財政期間

- 國際財務報告準則第16號租賃
- 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號所得稅處理的不確定因素
- 於聯營公司及合資經營企業之長期權益（國際會計準則第28號（修訂本））
- 就分類為股權的金融工具付款的所得稅後果（國際會計準則第12號（修訂本））
- 符合資本化條件的借款成本（國際會計準則第23號（修訂本））

#### 於2020年1月1日開始的財政期間

- 國際財務報告準則標準中對概念框架的提述的修訂
- 業務的定義（國際財務報告準則第3號（修訂本））
- 重大的定義（國際財務報告準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本））
- 利率基準改革（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））

#### 於2021年1月1日開始的財政期間

- 利率基準改革 – 第二階段（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））
- Covid-19相關租金優惠（國際財務報告準則第16號（修訂本））

除有關國際財務報告準則第16號租賃及業務的定義（國際財務報告準則第3號（修訂本））的修訂外，應用該等準則及準則的修訂對有關期間的歷史財務資料並無重大影響。

#### 國際財務報告準則第16號租賃

ARA集團使用經修訂追溯法應用國際財務報告準則第16號，據此，首次應用的累計影響於2019年1月1日的保留盈利確認。因此，2018年呈列的資料並無重列 – 即如先前所呈報，根據國際會計準則第17號及相關詮釋呈列。會計政策變動的詳情於下文披露。此外，國際財務報告準則第16號的披露規定一般並無應用於比較資料。

#### 租賃的定義

此前，ARA集團於合約開始時根據國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃釐定安排是否屬於或包括租賃。ARA集團現時根據如國際財務報告準則第16號所解釋的租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃。



於過渡至國際財務報告準則第16號時，ARA集團選擇應用實際權宜方法豁免租賃交易的評估。ARA集團僅將國際財務報告準則第16號應用於先前識別為租賃的合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號未識別為租賃的合約不會重新評估是否存在國際財務報告準則第16號項下的租賃。因此，國際財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

#### 作為承租人

作為承租人，ARA集團租賃辦公室設施。ARA集團先前根據其對租賃是否將相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至ARA集團之評估，將租賃分類為經營或融資租賃。根據國際財務報告準則第16號，ARA集團就大部分該等租賃確認使用權資產及租賃負債，即該等租賃於資產負債表內列賬。

#### 根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃

此前，ARA集團根據國際會計準則第17號將物業租賃分類為經營租賃。於過渡時，就該等租賃而言，租賃負債按餘下租賃付款的現值計量，並按ARA集團於2019年1月1日適用於租賃的增量借款利率貼現。使用權資產按其賬面值計量，猶如國際財務報告準則第16號已自開始日期起應用，並使用首次應用日期的適用增量借款利率貼現。

ARA集團已於過渡日期對其使用權資產進行減值測試，並認為並無跡象顯示使用權資產已減值。

ARA集團對先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃應用國際財務報告準則第16號時使用多項可行權宜方法。尤其是，ARA集團：

- 並無就租期於首次應用日期起計12個月內屆滿的租賃確認使用權資產及負債；
- 並無就低價值資產租賃確認使用權資產及負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- 於釐定租期時使用事後確認。

#### 對歷史財務資料的影響

##### 過渡影響\*

於過渡至國際財務報告準則第16號時，ARA集團確認額外使用權資產及額外租賃負債，並於保留盈利確認差額。對過渡的影響概述如下。

	2019年1月1日
	千美元
使用權資產 — 物業、廠房及設備	12,279
租賃負債 — 貸款及借款	(12,968)
保留盈利	689

於計量分類為經營租賃之租賃之租賃負債時，ARA集團使用其於2019年1月1日之增量借款利率貼現租賃付款。採用的加權平均利率為3.32%。

	千美元
根據國際會計準則第17號於2018年12月31日的經營租賃承擔	18,432
於2019年1月1日首次應用之調整：	
－ 低價值資產租賃	(146)
－ 於過渡時租期少於12個月的租賃	(259)
－ 於2019年1月1日使用增量借款利率貼現	(5,059)
於2018年12月31日確認的融資租賃負債	594
	<hr/>
於2019年1月1日確認的租賃負債	<u>13,562</u>

*業務的定義 (國際財務報告準則第3號 (修訂本))*

ARA集團於評估其是否已收購一項業務或一組資產時，將有關業務定義之修訂應用於收購日期為2020年1月1日或之後之業務合併。會計政策詳情載於附註3.1。有關ARA集團於截至2020年12月31日止年度收購附屬公司之詳情，亦請參閱附註27。

### 3 主要會計政策

除附註2.3所述者外，下文所載會計政策已於該等歷史財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

#### 3.1 綜合基準

##### (i) 業務合併

當所收購之一組活動及資產符合業務之定義，且控制權已轉移至ARA集團時，ARA集團採用收購法將業務合併入賬（見附註3.1(ii)）。於釐定一組特定活動及資產是否為業務時，ARA集團會評估所收購的一組資產及活動是否至少包括投入及實質性過程，以及所收購的一組是否有能力產生產出。

ARA集團可選擇應用「集中度測試」，該測試允許簡化評估所收購的一組活動及資產是否屬於業務。倘所收購總資產的絕大部分公允價值集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合選擇性集中度測試。

ARA集團於收購日期計量商譽為：

- 所轉讓代價的公允價值；加
- 於被收購方的任何非控股權益（「非控股權益」）的已確認金額；加
- 倘業務合併分階段進行，被收購方先前存在的股權的公允價值，

減去所收購可識別資產及所承擔負債的已確認淨額（一般為公允價值）。產生的任何商譽須每年進行減值測試。

當超出數額為負數時，則即時於損益確認議價購買收益。

所轉讓代價不包括與結算先前存在關係有關的金額。該等款項一般於損益中確認。

任何應付或然代價於收購日期按公允價值確認，並計入所轉讓代價。倘符合金融工具定義的或然代價分類為權益，則不會重新計量，而結算於權益內入賬。否則，其他或然代價於各報告日期按公允價值重新計量，而或然代價公允價值的其後變動於損益確認。

當以股份為基礎的付款獎勵（替代獎勵）交換為被收購方僱員持有的獎勵（被收購方獎勵）且與過往服務有關，則收購方替代獎勵的全部或部分金額計入計量業務合併轉讓的代價。該釐定乃基於替代獎勵的市場基礎價值與被收購方獎勵的市場基礎價值的比較及替代獎勵與合併前服務有關的程度。

屬現時擁有權權益且倘於清盤時讓持有人有權按比例分佔被收購方資產淨值的非控股權益，於收購日期按公允價值或非控股權益分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準乃按個別交易基準選擇。所有其他非控股權益按收購日期的公允價值計量，除非國際財務報告準則要求另一計量基準。

ARA集團就業務合併產生之收購相關成本（與發行債務或股本投資相關者除外）於產生時支銷。

ARA集團於附屬公司之權益變動（並無導致失去控制權）列作權益交易入賬。

#### **(ii) 附屬公司**

附屬公司為ARA集團控制之實體。當ARA集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則控制該實體。附屬公司的歷史財務資料自控制開始當日至控制終止當日計入綜合歷史財務資料。

附屬公司之會計政策已於必要時作出改變，以與ARA集團所採納之政策一致。適用於附屬公司非控股權益的虧損分配至非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

#### **(iii) 向共同控制實體收購**

因轉讓由控制ARA集團之股東控制之實體之權益而產生之業務合併，乃猶如收購事項於所呈列之最早比較年度開始時或（如較後）於共同控制確立當日已發生而入賬；就此而言，比較數字已重列。所收購資產及負債按先前於ARA集團控股股東之綜合財務報表確認之賬面值確認。被收購實體的權益部分計入 貴集團權益的相同部分，而所產生的任何收益／虧損直接於權益確認。

#### **(iv) 失去控制權**

當ARA集團失去對一間附屬公司之控制權時，其終止確認該附屬公司之資產及負債，以及任何相關非控股權益及其他權益部分。所產生的任何收益或虧損於損益確認。於失去控制權時，於前附屬公司保留之任何權益按公允價值計量。

#### **(v) 於聯營公司及合資經營企業的投資（按權益法入賬的參股公司）**

聯營公司指ARA集團對該等實體之財務及營運政策有重大影響（但並非控制或共同控制）之實體。當ARA集團持有另一實體20%或以上之投票權，則假設存在重大影響。合資經營企業為ARA集團擁有共同控制之安排，據此，ARA集團對安排之資產淨值擁有權利，而非對其資產擁有權利及對其負債承擔責任。

於聯營公司及合資經營企業的投資採用權益法入賬。其初步按成本(包括交易成本)確認。於初步確認後,綜合歷史財務資料包括ARA集團分佔權益入賬參股公司之損益及其他全面收入(經調整以使會計政策與ARA集團之會計政策一致),由重大影響或共同控制開始當日起至重大影響或共同控制終止當日為止。

當ARA集團分佔虧損超過其於按權益法入賬的參股公司的權益時,投資的賬面值連同任何長期權益(構成其中一部分)減至零,並終止確認進一步虧損,惟ARA集團有責任為被投資公司的營運提供資金或已代表被投資公司付款則除外。

**(vi) 合併時抵銷的交易**

集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現收入及開支於編製綜合歷史財務資料時對銷。與按權益法入賬參股公司進行交易所產生的未變現收益與投資對銷,惟以ARA集團於參股公司的權益為限。未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同,但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

**3.2 外幣**

**(i) 功能貨幣及呈列貨幣**

ARA之功能貨幣為新加坡元,而歷史財務資料以美元呈列,除另有指明外,所有數值均約整至最接近千位數(千美元)。

**(ii) 外幣交易**

外幣交易按交易日期的匯率換算為集團實體各自的功能貨幣。於報告日期以外幣計值的貨幣資產及負債按該日的匯率換算為功能貨幣。貨幣項目的外幣收益或虧損為年初功能貨幣的攤銷成本(就年內實際利息及付款作出調整)與年末按匯率換算的外幣攤銷成本之間的差額。

按公允價值計量以外幣計值的非貨幣資產及負債按釐定公允價值當日的匯率換算為功能貨幣。以歷史成本法計量的外幣非貨幣性項目,仍採用交易發生日的即期匯率匯兌。換算產生的外幣差額一般於損益確認。然而,換算指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股本投資產生的外幣差額於其他全面收入確認。

**(iii) 海外業務**

海外業務的資產及負債(包括收購產生的商譽及公允價值調整)按報告日期的匯率換算為新加坡元。海外業務的收入及開支按交易日期的匯率換算為新加坡元。

外幣差額於其他全面收入確認,並於權益的外幣換算儲備(匯兌儲備)呈列。然而,倘海外業務為非全資附屬公司,則匯兌差額的相關比例份額會分配至非控股權益。當出售海外業務而失去控制權、重大影響或共同控制時,與該海外業務有關的匯兌儲備累計金額重新分類至損益,作為出售收益或虧損的一部分。當ARA集團僅出售其於附屬公司(包括海外業務)之部分權益並保留控制權時,累計金額之相關部分重新歸屬於非控股權益。當ARA集團僅出售其於聯營公司或合資經營企業(包括海外業務)之部分投資並保留重大影響或共同控制時,累計金額之相關部分重新分類至損益。

倘應收或應付海外業務的貨幣項目的結算並無計劃亦不大可能於可見將來發生，則被視為構成海外業務投資淨額一部分的貨幣項目所產生的匯兌收益及虧損於其他全面收入確認，並於權益內的匯兌儲備呈列。

### 3.3 物業、廠房及設備

#### (i) 確認及計量

物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

成本包括收購資產直接應佔的開支。購買相關設備功能不可或缺的軟件資本化為該設備的一部分。

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則以物業、廠房及設備的獨立項目（主要部分）列賬。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損於損益確認。

#### (ii) 後續成本

倘更換物業、廠房及設備項目部分會於日後為ARA集團帶來經濟利益，而其成本亦能可靠計量，則其成本會按該項目之賬面值確認。被替換部分的賬面值會被終止確認。物業、廠房及設備的日常服務成本於產生時在損益中確認。

#### (iii) 折舊

折舊乃按資產成本減剩餘價值計算。個別資產的重大部分會予以評估，倘部分的可使用年期有別於該資產的餘下部分，則該部分會分開計算。

折舊乃按物業、廠房及設備項目各組成部分的估計可使用年期按直線基準於損益確認為開支，除非其計入另一項資產的賬面值。

折舊乃自物業、廠房及設備安裝及可供使用當日起確認，或就內部建造資產而言，自資產完成及可供使用當日起確認。

本年度及比較年度的估計可使用年期如下：

- 裝置及辦公室設備 – 3至5年
- 汽車 – 5年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告期末檢討，並於適當時作出調整。

### 3.4 無形資產及商譽

#### (i) 商譽

收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。有關初步確認時商譽的計量，請參閱附註3.1(i)。

*後續計量*

商譽按成本減累計減值虧損計量。就聯營公司及合資經營企業而言，商譽的賬面值計入投資的賬面值，而有關投資的減值虧損並不分配至任何資產（包括商譽），其構成聯營公司及合資經營企業賬面值的一部分。

**(ii) 已收購合約權利**

無形資產指具有有限可使用年期的已收購合約權利。其按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

**(iii) 具無限可使用年期的管理合約**

無形資產指具有無限可使用年期的所收購資產管理合約。具有無限可使用年期的管理合約按成本減累計減值虧損計量。

**(iv) 具有限可使用年期的管理合約**

無形資產指具有有限可使用年期的所收購資產管理合約。具有限可使用年期的管理合約按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

**(v) 軟件**

與開發軟件有關的成本按購買成本及使用特定軟件的能力資本化。資本化成本按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

**(vi) 會所會籍**

具無限可使用年期之會所會籍按成本減累計減值虧損計量。

**(vii) 攤銷**

攤銷乃按資產成本減剩餘價值計算。

攤銷乃於無形資產（商譽除外）之估計可使用年期（自收購日期或可供使用日期起計）內按直線基準於損益確認。

本年度及比較年度的估計可使用年期如下：

• 已收購合約權利	–	3至6年
• 具有限可使用年期的管理合約	–	2至5年
• 資本化軟件成本	–	5年

攤銷方法、可使用年期及剩餘價值於各報告期末檢討，並於適當時作出調整。

**3.5 金融工具****(i) 確認及初步計量***非衍生金融資產及負債*

貿易應收款項及債務投資於產生時初步確認。所有其他金融資產及負債於ARA集團成為工具合約條文之訂約方時初步確認。

金融資產(並無重大融資部分的貿易應收款項除外)或金融負債初步按公允價值另加(就並非按公允價值計入損益的項目而言)與其收購或發行直接相關的交易成本計量。並無重大融資部分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

**(ii) 分類及後續計量**

*非衍生金融資產*

於初步確認時，金融資產分類為按攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其他全面收入－債務投資；以公允價值計量且其變動計入其他全面收入－股本投資；或按公允價值計入損益。

金融資產於初步確認後不會重新分類，除非ARA集團改變管理金融資產之業務模式，在此情況下，所有受影響之金融資產於業務模式改變後首個報告期間首日重新分類。

*以攤銷成本計量的金融資產*

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公允價值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 其由一個旨在通過持有資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 其合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

*以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務投資*

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定為按公允價值計入損益，則該債務投資按公允價值且其變動計入其他全面收入計量：

- 該債務投資由一個旨在通過收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 其合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

*以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之股權投資*

於初步確認並非持作買賣之股權投資時，ARA集團可於初步確認時不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公允價值之後續變動。該選擇乃按個別投資基準作出。

*按公允價值計入損益的金融資產*

所有上述並非分類為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的金融資產均按公允價值計入損益計量。於初步確認時，ARA集團可以不可撤回地指定金融資產(於其他方面符合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之規定)為按公允價值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

*金融資產：業務模式評估*

ARA集團對組合層面持有的金融資產的業務模式目標進行評估，因為這最能反映管理業務及向管理層提供資料的方式。

在不符合終止確認條件之交易中，將金融資產轉讓予第三方不會被視為出售，與ARA集團持續確認資產一致。

持作買賣或管理且其表現按公允價值基準評估的金融資產按公允價值計入損益計量。

*非衍生金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息*

就本評估而言，「本金」界定為金融資產於初步確認時的公允價值。「利息」的定義是貨幣時間價值、與特定時期末償還本金金額相關的信貸風險、其他基本借貸風險及成本（如流動資金風險及行政成本）以及利潤率的代價。

於評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息時，ARA集團考慮工具之合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量的時間或金額的合約條款，致使其不符合該條件。

倘預付款項金額實質上相當於未償還本金的未付本金及利息（可能包括提早終止合約的合理額外補償），則預付款項特徵與純粹支付本金及利息標準一致。此外，對於以合約面值金額的重大折讓或溢價收購的金融資產，倘提前還款特徵的公允價值於初步確認時並不重大，則允許或要求以合約面值金額加上應計（但尚未支付）合約利息（亦可能包括提早終止的合理額外補償）的金額償還的特徵被視為與該標準一致。

*非衍生金融資產：後續計量及收益及虧損*

按公允價值計入損益的金融資產

該等資產其後按公允價值計量。收益及虧損淨額（包括任何利息或股息收入）於損益確認。

以攤銷成本計量的金融資產

該等資產其後以實際利率法按攤銷成本計量。攤銷成本因減值虧損而減少。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益或虧損於損益確認。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之債務投資

該等資產其後按公允價值計量。使用實際利率法計算的利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認。於終止確認時，於其他全面收入累計的收入及虧損重新分類至損益。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之股本投資

該等資產其後按公允價值計量。股息於損益中確認為收入，除非股息明確表示收回部分投資成本。其他收益及虧損淨額於其他全面收入確認，且不會重新分類至損益。

*非衍生金融負債：分類、後續計量以及收益及虧損*

金融負債分類為按攤銷成本或按公允價值計入損益計量。倘金融負債分類為持作買賣或於初步確認時指定為持作買賣，則分類為按公允價值計入損益。按公允價值計入損益的金融負債按公允價值計量，而收益及虧損淨額（包括任何利息開支）於損益確認。直接應佔交易成本於產生時於損益確認。



其他金融負債初步按公允價值減直接應佔交易成本計量。其後採用實際利息法按攤銷成本計量。利息開支及外匯收益及虧損於損益確認。

**(iii) 終止確認**

**金融資產**

ARA集團在下列情況下終止確認金融資產：

- 金融資產現金流量的合約權利屆滿；或
- 其轉讓一項交易中收取合約現金流量的權利，而在該交易中：
  - 金融資產所有權的絕大部分風險及回報已轉移；或
  - ARA集團並無轉移或保留擁有權之絕大部分風險及回報，亦無保留對金融資產之控制權。

當ARA集團訂立交易轉讓於其綜合財務狀況表確認的資產，但保留已轉讓資產的全部或絕大部分風險及回報時，則不會終止確認已轉讓資產。

**金融負債**

ARA集團於合約責任獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。當金融負債之條款被修改及經修改負債之現金流量出現重大差異時，ARA集團亦會終止確認金融負債，在此情況下，根據經修改條款之新金融負債按公允價值確認。

於終止確認金融負債時，已註銷賬面值與已付代價（包括任何已轉讓非現金資產或已承擔負債）之間的差額於損益確認。

**(iv) 抵銷**

當及僅當ARA集團現時有合法可執行權利抵銷有關金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產及金融負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈列淨額。

**(v) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括現金結餘及原到期日為自收購日期起計三個月或以內之銀行存款，其公允價值變動風險並不重大，並由ARA集團用於管理其短期承擔。

**(vi) 股本**

**普通股**

普通股分類為權益。發行普通股直接應佔的增量成本確認為自股權扣除。與權益交易的交易成本有關的所得稅根據國際會計準則第12號入賬。

### 優先股股本

倘優先股股本不可贖回或僅可由ARA選擇贖回，且任何股息乃酌情派付，則優先股股本分類為股權。其並無載有交付現金或其他金融資產之任何責任，亦毋須以可變數量之ARA股本工具進行結算。由此產生的酌情股息經ARA股東批准後確認為股權分派。

### (vii) 永久證券

永久證券並無到期日，ARA集團可選擇延遲作出分派，惟須受證券發行之條款及條件所規限。因此，ARA集團不被視為有合約責任就發行永久證券償還本金或作出分派，而永久證券分類及呈列為股權。分派被視為股息，並將直接從股權中扣除。直接歸屬於發行永久證券的增量成本從發行所得款項中扣除。

### (viii) 衍生金融工具及對沖會計

ARA集團持有衍生金融工具以對沖其利率風險。

衍生工具初步按公允價值計量，而任何直接應佔交易成本於產生時在損益確認。於初步確認後，衍生工具按公允價值計量，而其變動一般於損益確認。

ARA集團於合資格對沖關係中指定若干衍生工具為對沖工具。於指定對沖關係開始時，ARA集團記錄進行對沖之風險管理目標及策略。ARA集團亦記錄被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係，包括被對沖項目及對沖工具的現金流量變動是否預期會互相抵銷。

### 現金流量對沖

ARA集團指定若干衍生工具為對沖工具，以對沖與極有可能發生的預期交易有關的現金流量因外匯匯率及利率變動而出現的變動。

當衍生工具被指定為現金流量對沖工具時，衍生工具公允價值變動的有效部分於其他全面收入確認，並於對沖儲備累計。於其他全面收入確認的衍生工具公允價值變動的有效部分限於對沖項目公允價值的累計變動，自對沖開始起計算。衍生工具公允價值變動的任何無效部分即時於損益確認。

如果對沖不再符合對沖會計的條件或對沖工具被出售、到期、終止或被行使，則對沖會計在未來期間終止。當終止現金流量對沖的對沖會計處理時，已於對沖儲備累計的金額及對沖儲備的成本仍於權益中保留，直至就導致確認非金融項目的交易對沖而言，其於初步確認時計入非金融項目的成本，或就其他現金流量對沖而言，其於對沖預期未來現金流量影響損益的相同期間重新分類至損益。

### 其他非交易衍生工具

倘衍生金融工具並非指定為合資格作對沖會計處理的對沖關係，其所有公允價值變動即時於損益確認。

(ix) 獨立財務報表中的集團內公司間財務擔保

財務擔保為ARA發行之金融工具，要求發行人作出特定付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具之原有或經修訂條款償還到期款項而招致之損失。

該等財務擔保入賬列作保險合約。ARA集團根據結算於報告日期已產生但未支付之所有索償之最終成本估計確認撥備。

撥備乃透過審閱個別索償進行評估，並透過比較清償擔保合約所需金額測試是否充足。

### 3.6 減值

(i) 非衍生金融資產及合約資產

ARA集團就按攤銷成本計量之金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入計量之債務投資、租賃應收款項及合約資產確認預期信貸虧損之虧損撥備。

ARA集團之虧損撥備按以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：乃報告日期後12個月內（或倘工具的預期年期少於12個月，則為較短期間）可能違約事件而所產生的預期信貸虧損；或
- 全期預期信貸虧損：乃於金融工具或合約資產預計年內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。

#### 簡化方法

ARA集團應用簡化方法就所有貿易應收款項（包括租賃應收款項）及合約資產計提預期信貸虧損撥備。簡化方法要求虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

#### 一般方法

ARA集團採用一般方法就所有其他金融工具計提預期信貸虧損。根據一般方法，虧損撥備於初步確認時按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。

於各報告日期，ARA集團評估金融工具之信貸風險自初步確認以來有否大幅增加。倘信貸風險自初步確認以來顯著增加，則虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

當釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，ARA集團考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據ARA集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料及分析，並包括前瞻性資料。

倘信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，或倘金融工具的信貸質素改善，致使信貸風險自初步確認以來不再大幅增加，則虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。

ARA集團認為金融資產於下列情況下屬違約：

- 債務人不大可能在ARA集團無追索權採取變現抵押（如持有任何）等行動的情況下向ARA集團悉數支付其信貸責任；或
- 金融資產逾期超過90日。

當客戶不大可能在ARA集團無追索權採取變現抵押(如持有任何)等行動的情況下向ARA集團悉數支付其合約責任時,ARA集團認為合約資產違約。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為ARA集團面臨信貸風險的最長合約期間。

#### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有現金差額(即根據合約應付實體的現金流量與ARA集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。預期信貸虧損按金融資產的實際利率貼現。

#### 信貸減值金融資產

於各報告日期,ARA集團評估按攤銷成本列賬之金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時,金融資產出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據:

- 債務人有重大財務困難;
- 違約,如違約或逾期超過90日;
- ARA集團按ARA集團在其他情況下不會考慮之條款重組貸款或墊款;
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組;或
- 由於財務困難,證券的活躍市場消失。

#### 於綜合財務狀況表呈列預期信貸虧損撥備

按攤銷成本計量的金融資產及合約資產的虧損撥備從資產的賬面總值中扣除。

就以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的債務投資而言,虧損撥備於損益扣除並於其他全面收入確認。

#### 撤銷

若日後實際上不可收回款項,則會撤銷(部分或全部)金融資產的賬面總值。此情況通常出現在ARA集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撤銷的金額。然而,已撤銷之金融資產仍可能受到強制執行活動之影響,以遵守ARA集團收回到期款項之程序。

#### (ii) 非金融資產

ARA集團非金融資產(合約資產及遞延稅項資產除外)之賬面值於各報告日期檢討,以釐定是否有任何減值跡象。倘存在任何有關跡象,則會估計資產的可收回金額。就商譽及具有無限可使用年期或尚未可供使用的無形資產而言,可收回金額乃於每年同時估計。倘資產或其相關現金產生單位的賬面值超過其估計可收回金額,則確認減值虧損。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者中的較高者。在評估使用價值時,估計未來現金流量會採用反映當時市場對貨幣時間價值及該資產或現金產生單位特定風險的評估的稅前貼現率,貼現至其現值。就減值測試而言,無法個別測試的資產將合併為可從持續使用中產生大致獨立於其他資產或現金產生單位現金流入的現金流入的最小資產組

別。根據經營分部上限測試，就商譽減值測試而言，獲分配商譽的現金產生單位會予以加總，以使進行減值測試的水平反映就內部報告而言監控商譽的最低水平。於業務合併中收購的商譽會分配至預期可受惠於合併協同效益的現金產生單位組別。

減值虧損於損益中確認。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配以減少分配至現金產生單位（現金產生單位組別）的任何商譽的賬面值，其後按比例減少現金產生單位（現金產生單位組別）內其他資產的賬面值。

有關商譽的減值虧損不會撥回。就其他資產而言，於過往期間確認的減值虧損於各報告日期評估是否有任何跡象顯示虧損已減少或不再存在。倘用於釐定可收回金額的估計出現變動，則會撥回減值虧損。倘並無確認減值虧損，則減值虧損僅於資產賬面值不超過原應釐定的賬面值（扣除折舊或攤銷）時撥回。

聯營公司或合資經營企業之減值虧損乃根據非金融資產之規定，透過比較投資之可收回金額與其賬面值計量。減值虧損於損益中確認。倘用以釐定可收回金額之估計出現變動，則撥回減值虧損，惟僅以可收回金額增加為限。

構成於聯營公司的投資賬面值一部分的商譽不會單獨確認，因此不會單獨進行減值測試。相反，倘有客觀證據顯示於聯營公司之投資可能出現減值，則於聯營公司之投資之全部金額作為單一資產進行減值測試。

### 3.7 持作出售資產及負債

非流動資產或出售組別（包括資產及負債）極可能主要透過銷售而非持續使用收回，則分類為持作出售。緊接分類為持作出售前，資產或出售組別之組成部分根據ARA集團之會計政策重新計量。其後，分類為持作出售之資產或出售組別一般按其賬面值與公允價值減出售成本之較低者計量。

任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至餘下資產及負債，惟並無分配至金融資產及遞延稅項資產之虧損，則繼續根據ARA集團之會計政策計量。初步分類為持作出售的減值虧損及其後重新計量的收益或虧損於損益確認。超過任何累計減值虧損的收益不會被確認。

此外，聯營公司及合資經營企業的權益會計法於分類為持作出售時終止。

### 3.8 租賃

ARA集團已採用經修改追溯法應用國際財務報告準則第16號，因此並無重列比較資料，並繼續根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號呈報。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會第4號的會計政策詳情單獨披露。

#### *自2019年1月1日起適用的政策*

於合約開始時，ARA集團評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。為評估合約是否給予控制已識別資產使用的權利，ARA集團使用國際財務報告準則第16號中租賃的定義。

該政策適用於2019年1月1日或之後訂立的合約。

(i) 作為承租人

於包含租賃部分之合約開始或修改時，ARA集團根據其相對獨立價格將合約代價分配至各租賃部分。然而，就物業租賃而言，ARA集團已選擇不區分非租賃部分，並將租賃及非租賃部分作為單一租賃部分入賬。

ARA集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。使用權資產初步按成本計量，包括就於開始日期或之前作出的任何租賃付款調整的租賃負債初步金額，加上任何產生的初步直接成本及拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地點的估計成本，減去任何已收租賃優惠。

使用權資產其後自開始日期起至租期結束止使用直線法折舊，除非租賃於租期結束前將相關資產之所有權轉讓予ARA集團，或使用權資產之成本反映ARA集團將行使購買選擇權。在此情況下，使用權資產將於相關資產的可使用年內折舊，其乃按與物業及設備相同的基準釐定。此外，使用權資產定期扣除減值虧損（如有），並就租賃負債的若干重新計量作出調整。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

租賃負債初步按於開始日期尚未支付的租賃付款的現值計量，並使用租賃中隱含的利率或（倘該利率無法輕易釐定）承租人的增量借款利率貼現。一般而言，ARA集團使用承租人的增量借款利率作為貼現率。

ARA集團透過從多個外部融資來源取得利率以釐定承租人之增量借款利率，並作出若干調整以反映租賃條款及所租賃資產之類型。

計入租賃負債計量的租賃付款包括以下各項：

- 固定付款，包括實質固定付款；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款，初步使用開始日期的指數或利率計量；
- 預期根據剩餘價值擔保應付的金額；及
- ARA集團合理確定會行使的購買選擇權下的行使價、在ARA集團合理確定會行使續租選擇權的情況下可選擇續租期間的租賃付款，以及提早終止租賃的罰款，除非ARA集團合理確定不會提早終止。

租賃負債使用實際利率法按攤銷成本計量。當未來租賃付款因某一指數或比率變動而出現變動、倘ARA集團預期根據剩餘價值擔保應付之估計金額出現變動、倘ARA集團更改其對是否將行使購買、續租或終止選擇權之評估或倘實質固定租賃付款經修訂，則重新計量租賃負債。

倘租賃負債以此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

ARA集團於綜合財務狀況表的「物業、廠房及設備」呈列不符合投資物業定義的使用權資產及於「貸款及借款」呈列租賃負債。

### 短期租賃及低價值資產租賃

ARA集團已選擇不就低價值資產租賃及短期租賃(包括辦公室設備)確認使用權資產及租賃負債。ARA集團於租期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。

#### (ii) 作為出租人

於包含租賃部分之合約開始或修改時，ARA集團根據其相對獨立價格將合約代價分配至各租賃部分。

當ARA集團作為出租人時，其於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。

為對各項租賃進行分類，ARA集團會整體評估租賃是否將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移。在此情況下，租賃為融資租賃；否則為經營租賃。作為評估的一部分，ARA集團考慮若干指標，例如租賃是否屬於資產經濟壽命的主要部分。

當ARA集團為中間出租人時，其於主租約及分租約之權益分開入賬。其參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)評估分租賃的租賃分類。倘總租約為ARA集團應用上述豁免的短期租賃，則將分租分類為經營租賃。

倘一項安排包含租賃及非租賃部分，則ARA集團應用國際財務報告準則第15號以分配合約代價。

ARA集團就租賃投資淨額應用國際財務報告準則第9號之終止確認及減值規定(見附註3.6(i))。ARA集團進一步定期審閱用於計算租賃投資總額之估計無擔保剩餘價值。

一般而言，於比較期間適用於ARA集團作為出租人之會計政策與國際財務報告準則第16號並無不同。

#### 租賃 – 於2019年1月1日前適用的政策

截至2018年12月31日止年度，ARA集團根據以下評估釐定有關安排是否為租賃或包含租賃：

- 履行安排取決於使用特定資產或資產；及
- 該安排已轉移使用資產的權利。倘符合以下其中一項條件，則一項安排賦予使用資產的權利：
  - 購買具有經營資產的能力或權利，同時取得或控制較大數量的產出；
  - 買方有能力或權利控制資產的實際進出，同時取得或控制少量產出；或
  - 事實及情況表明，其他各方將承擔超過少量產出的可能性極低，且每單位價格並非每單位產出，亦不等於每單位產出的現行市價。

(i) 作為承租人

ARA集團將轉移所有權絕大部分風險及回報的租賃分類為融資租賃。在此情況下，租賃資產初步按其公允價值與最低租賃付款現值兩者中的較低者計量。最低租賃付款為承租人於租賃期內須支付的款項，不包括任何或然租金。於初步確認後，資產根據適用於該資產的會計政策入賬。

根據其他租賃持有的資產分類為經營租賃，並無於ARA集團的綜合財務狀況表內確認。根據經營租賃作出的付款於租期內按直線法於損益確認。已收取的租賃優惠於租期內確認為租賃開支總額的組成部分。

(ii) 作為出租人

當ARA集團作為出租人時，其於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。

為對各項租賃進行分類，ARA集團對租賃是否轉讓相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報進行整體評估。在此情況下，該租賃為融資租賃；否則為經營租賃。作為評估的一部分，ARA集團考慮若干指標，例如租賃是否屬於資產經濟壽命的主要部分。

### 3.9 僱員福利

(i) 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福利開支。

(ii) 短期僱員福利

短期僱員福利責任乃按未貼現基準計量，並於提供相關服務時列為開支。倘ARA集團因僱員過往提供之服務而現時有法定或推定責任支付該款項，且該責任能可靠估計，則就預期根據短期現金花紅或利潤分享計劃將予支付之款項確認負債。

(iii) 其他長期僱員福利

ARA集團已制定遞延薪酬計劃，旨在挽留管理基金的個別主要行政人員，為彼等提供投資基金的機會，並使主要行政人員的利益與機構基金投資者的利益一致，以適當管理基金的風險及回報。

就遞延薪酬計劃應付該等主要行政人員款項的公允價值（以現金結算）於主要行政人員無條件有權收取付款的期間內確認為開支，並相應增加負債。該負債於各報告日期及結算日期根據其於該等基金的投資的公允價值重新計量。負債公允價值的任何變動於損益中確認為僱員福利開支。

### 3.10 收益確認

收益乃根據與客戶訂立的合約所訂明的代價計量。ARA集團於產品或服務的控制權轉移至客戶時收益確認。向客戶開具的發票於60日內到期。

由於合約不包括重大融資代價，故並無就貨幣時間價值對交易價格作出調整。



### 貨品及服務性質

以下為ARA集團產生收益的主要業務描述。

#### (i) 房地產投資信託基金費用收益

ARA集團產生房地產投資信託基金費用收益，包括基本及／或表現費（不包括(ii)）。該等收益源自向房地產投資信託基金提供基金管理服務，並分別根據所管理房地產投資信託基金的房地產資產價值或存置物業資產總值及物業收入淨額釐定。向客戶提供的管理服務為一系列大致相同且隨時間轉移的獨特貨品或服務，可單獨或合併作為綜合服務，並被視為單一履約責任。可變代價分配至各系列服務的不同增量，並於服務隨時間履行時確認為收益。

#### (ii) 私人基金費用收益

私人基金費用收益來自管理私人房地產基金，並根據承諾／實繳資本、投資資本或投資組合價值釐定。該等費用於服務隨時間提供時按應計基準確認。向客戶提供的管理服務為一系列大致相同且隨時間轉移的獨特貨品或服務，可單獨或合併作為綜合服務，並被視為單一履約責任。可變代價分配至各系列服務的不同增量，並於服務隨時間履行時確認為收益。

根據若干投資管理協議，ARA集團有權於若干條件達成時確認表現費收益。根據ARA集團的表現費確認政策，表現費僅於收益的重大撥回很大可能不會發生時確認。於各報告日期，ARA集團進行評估以釐定將予確認之表現費金額。影響已確認表現費金額的因素包括觸發事件、達成最低回報率的可能性等。

#### (iii) 房地產管理費

房地產管理服務費來自提供物業管理服務、會議及展覽服務、發展及項目管理服務以及市場推廣服務。

物業管理費及會議及展覽服務費乃根據所管理物業的收益總額釐定。該等服務作為一系列大致相同及隨時間轉移的獨特貨品或服務提供予客戶，單獨或合併作為綜合服務，並被視為單一履約責任。可變代價分配至各系列服務的不同增量，並於服務隨時間履行時確認為收益。

發展及項目管理費於ARA集團根據發展管理協議向物業資產擁有人提供發展及項目管理服務時賺取。該等服務作為一系列大致相同及隨時間轉移的獨特貨品或服務提供予客戶，單獨或合併作為綜合服務，並被視為單一履約責任。可變代價分配至各系列服務的不同增量，並於服務隨時間履行時確認為收益。

市場推廣服務費（包括廣告費及佣金以及推廣佣金）於ARA集團物色新租戶／重續彼等所管理物業之現有租期時賺取。由於客戶並無受惠於所進行的程序，但結果相反，ARA集團有權於成功完成合約後收取服務費，而收益則於完成服務後在某個時間點確認。

(iv) 收購及出售費用

ARA集團就收購及出售物業收取收購及出售費用。收購及出售費用乃根據所收購及出售物業的代價釐定，並於服務完成時在某個時間點確認。

### 3.11 合約資產及合約負債

合約資產（應收應計費用）主要與ARA集團就已提供但於報告日期尚未發出賬單的服務收取代價的權利有關。合約資產（應收應計費用）於權利成為無條件時轉撥至貿易應收款項。這通常於ARA集團向客戶開具發票時發生。

合約負債（遞延收益）主要與涉及：

- 預收客戶代價；及
- 超出ARA集團收取代價的權利的已發出賬單。

### 3.12 政府補助

當可以合理地確定ARA集團將會收到政府補助並會履行該補助的相關條件時，與資產相關的政府補助初始按公允價值確認為遞延收入。該等補助其後於資產的可使用年期內有系統地於損益中確認為「其他收入」。補償ARA集團所產生開支之補助於確認開支之同一期間有系統地於損益確認為「其他收入」，除非於確認相關開支後符合收取補助之條件。在此情況下，補助於可收取時確認。

### 3.13 財務收入及融資成本

融資收入及融資成本主要包括所投資資金的利息收入及金融負債的利息開支。

利息收入或開支採用實際利率法確認。分派收入及股息收入於ARA集團收取款項之權利確立當日於損益確認。

「實際利率」為於金融工具預計年期內將估計未來現金付款或收款準確貼現至以下各項的利率：

- 金融資產的賬面總值；或
- 金融負債的攤銷成本。

於計算利息收入及開支時，實際利率應用於資產的賬面總值（倘資產並無信貸減值）或負債的攤銷成本。然而，就於初步確認後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入乃對金融資產的攤銷成本應用實際利率計算。倘資產不再出現信貸減值，則利息收入的計算恢復至總額基準。

並非直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的借款成本採用實際利率法於損益確認。

### 3.14 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項於損益確認，惟與業務合併或直接於權益或其他全面收入確認的項目有關者除外。

ARA集團已釐定與所得稅有關之利息及罰款並不符合所得稅之定義，因此根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產入賬。

即期稅項為年內應課稅利潤或虧損的預期應付或應收稅項，採用於報告日期已頒佈或實質已頒佈的稅率計算，並就過往年度的應付稅項作出任何調整。應付或應收即期稅項金額為預期將予支付或收取的稅項金額的最佳估計，其反映與所得稅有關的不確定性（如有）。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅於符合若干條件時方予抵銷。

遞延稅項乃就作財務報告用途的資產及負債賬面值與作稅務用途的金額之間的暫時差額確認。並無就以下各項確認遞延稅項：

- 初步確認非業務合併且不影響會計或應課稅利潤或虧損的交易的資產或負債的暫時差額；
- 與於附屬公司、聯營公司及合資經營企業之投資有關之暫時差額，惟以ARA集團可控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會於可見將來撥回為限；及
- 商譽初步確認產生的應課稅暫時差額。

遞延稅項之計量反映按照ARA集團預期於報告日期收回或清償其資產及負債賬面值之方式計算而得出之稅務結果。遞延稅項乃根據於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率及稅法，按預期適用於撥回暫時差額的稅率計量，並反映與所得稅有關的不確定性（如有）。

倘有合法可強制執行權利抵銷即期稅項負債及資產，且該等負債及資產與同一稅務機關對同一應課稅實體所徵收的稅項有關，或與同一稅務機關對不同稅務實體所徵收的稅項有關，但該等實體擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產，或其稅項資產及負債將同時變現，則遞延稅項資產及負債可抵銷。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣減暫時差額而確認，惟以可能有未來應課稅利潤可動用作抵銷為限。未來應課稅利潤乃根據撥回相關應課稅暫時差額釐定。倘應課稅暫時差額之金額不足以全數確認遞延稅項資產，則根據ARA集團個別附屬公司之業務計劃考慮未來應課稅利潤，並就撥回現有暫時差額作出調整。遞延稅項資產於各報告日期進行檢討，並於相關稅項利益不再可能變現時予以削減；有關削減於未來應課稅利潤的可能性改善時撥回。

未確認的遞延稅項資產於各報告日期重新評估，並於可能有未來應課稅利潤可用於抵銷時確認。

於釐定即期及遞延稅項金額時，ARA集團考慮不確定稅務狀況之影響及是否可能須繳納額外稅項及利息。根據ARA集團對多項因素（包括稅法詮釋及過往經驗）之評估，ARA集團相信其稅項負債之應計款項於所有未課稅年度均屬足夠。該評估依賴估計及假設，並可能涉及對未來事件的一系列判斷。ARA集團可能因獲悉新資料而變更對現有稅項負債是否充足之判斷；該等稅項負債變動將影響作出有關決定期間之稅項開支。

### 3.15 已終止經營業務

已終止經營業務為ARA集團業務之一部分，其營運及現金流量可與ARA集團其他業務清楚區分，並為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

分類為已終止經營業務於出售時或該業務符合分類為持作出售之條件時（以較早者為準）發生。

### 3.16 分部報告

經營分部為ARA集團可賺取收益及產生開支(包括與ARA集團任何其他部分之交易有關之收益及開支)之業務活動之組成部分。ARA集團行政總裁(主要營運決策者)每月審閱所有經營分部之業績,以就分配至分部之資源作出決定及評估其表現,並就此提供獨立財務資料。

向ARA集團行政總裁呈報的分部業績包括直接屬於某一分部的項目,以及可按合理基準分配的項目。未分配項目主要包括公司資產(主要為ARA總部)、總部開支、租賃負債以及稅項資產及負債。

分部資本開支為年內收購物業、廠房及設備以及無形資產(商譽除外)所產生的總成本。

### 3.17 尚未採納的新訂準則及詮釋

多項新訂準則及詮釋以及準則之修訂本於2021年1月1日之後開始之年度期間生效,並可提早應用;然而,ARA集團於編製該等財務報表時並無提早採納新訂或經修訂準則及詮釋。

以下新訂國際財務報告準則、詮釋及國際財務報告準則之修訂本預期不會對ARA集團之綜合財務報表產生重大影響。

- 2021年6月30日之後的Covid-19相關租金優惠(國際財務報告準則第16號(修訂本))
- 國際財務報告準則第17號保險合約及國際財務報告準則第17號(修訂本)
- 將負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號(修訂本))
- 概念框架之提述(國際財務報告準則第3號(修訂本))
- 物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項(國際會計準則第16號(修訂本))
- 有償合約—履行合約的成本(國際會計準則第37號(修訂本))
- 國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進

## 4 經營分部

如下文所述,ARA集團有三個可呈報分部,為ARA集團的策略業務單位。策略業務單位提供不同產品及服務,並分開管理。就各策略業務單位而言,ARA集團行政總裁每月審閱內部管理報告。下文概述ARA集團各可呈報分部之營運:

公開市場:	向上市房地產投資信託基金提供基金管理服務及擔任該等房地產投資信託基金之管理人
私人市場:	向(i)私人房地產基金、(ii)新經濟基金、(iii)信貸基金及(iv)基建基金提供基金管理服務
公司:	主要包括企業及分佔服務成本,以及來自ARA集團重大聯營公司(即Cromwell Property集團及Kenedix Inc.)的收入(見附註12)

有關各可呈報分部業績的資料載於下文。表現乃根據ARA集團行政總裁審閱的內部管理報告所載除稅前分部利潤計量。分部利潤用於計量表現,因為管理層認為該等資料與評估在該等行業內經營的其他實體有關的若干分部業績最為相關。分部間定價乃按公平基準釐定。

## 有關可呈報分部的資料

	公開市場 千美元	私人市場 千美元	公司 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
外部收益	83,982	50,518	–	–	134,500
分部間收益	–	1,052	12,469	–	13,521
共同投資收入	16,797	19,005	–	–	35,802
利息收入	280	210	679	–	1,169
利息開支	(15)	(1)	(6,520)	–	(6,536)
折舊及攤銷	(668)	(324)	(56)	–	(1,048)
分佔聯營公司及合資經營企業利潤	2,660	(170)	43,462	–	45,952
可呈報分部稅前利潤	88,678	36,810	23,931	–	149,419
可呈報分部資產	403,098	280,092	34,579	8,853	726,622
於聯營公司及合資經營企業的投資	4,555	9,861	706,944	–	721,360
持作出售之資產	–	680,707	–	–	680,707
資本開支	2,581	263	21	9	2,874
可呈報分部負債	20,903	91,925	418,211	5,327	536,366
與持作出售之資產直接相關之負債	–	556,503	–	–	556,503
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
外部收益	88,877	57,172	–	–	146,049
分部間收益	96	826	15,927	–	16,849
共同投資收入	18,720	24,004	–	–	42,724
利息收入	240	1,907	3,698	–	5,845
利息開支	(122)	(19,574)	(10,802)	–	(30,498)
折舊及攤銷	(2,027)	(857)	(1,367)	–	(4,251)
分佔聯營公司及合資經營企業利潤	1,875	(238)	62,044	–	63,681
可呈報分部稅前利潤	79,859	22,012	27,073	–	128,944
可呈報分部資產	485,201	325,454	182,517	10,581	1,003,753
於聯營公司及合資經營企業的投資	4,933	8,913	861,936	–	875,782
資本開支	1,775	547	39	35	2,396
可呈報分部負債	25,360	36,432	396,870	10,729	469,391
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
外部收益	93,147	162,153	–	–	255,300
分部間收益	85	829	13,895	–	14,809
共同投資收入	19,714	5,085	–	–	24,799
利息收入	134	1,492	5,623	–	7,249
利息開支	(88)	(2,049)	(11,327)	–	(13,464)
折舊及攤銷	(1,986)	(7,734)	(1,334)	–	(11,054)
分佔聯營公司及合資經營企業利潤	936	10,722	32,735	–	44,393
可呈報分部稅前利潤	82,850	88,309	286	–	171,445
可呈報分部資產	452,107	997,083	163,758	8,620	1,621,568
於聯營公司及合資經營企業的投資	4,457	126,236	893,175	–	1,023,868
持作出售之資產	–	7,763	–	–	7,763
資本開支	73	793	10	14	890
可呈報分部負債	35,133	196,528	576,956	5,980	814,597

	公開市場 千美元	私人市場 千美元	公司 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>					
外部收益	50,372	166,244	–	–	216,616
分部間收益	–	409	9,696	–	10,105
共同投資收入	11,049	3,372	–	–	14,421
利息收入	23	567	6,027	–	6,617
利息開支	(118)	(3,777)	(7,343)	–	(11,238)
折舊及攤銷	(972)	(5,025)	(693)	–	(6,690)
可呈報分部稅前利潤	61,769	119,047	59,072	–	239,888
分佔聯營公司及合資經營企業利潤	11,138	22,067	60,099	–	93,304
可呈報分部資產	556,780	1,010,102	355,542	11,593	1,934,017
於聯營公司及合資經營企業的投資	76,221	178,747	1,186,862	–	1,441,830
持作出售資產	–	94,292	–	–	94,292
資本開支	30	882	99	126	1,137
可呈報分部負債	53,190	269,896	909,282	5,381	1,237,749
與持作出售資產直接相關之負債	–	31,122	–	–	31,122

**截至2020年6月30日止六個月**

(未經審核)

外部收益	43,650	46,869	–	–	90,519
分部間收益	–	457	7,310	–	7,767
共同投資收入	10,661	2,188	–	–	12,849
利息收入	116	266	2,958	–	3,340
利息開支	(304)	(510)	(4,778)	–	(5,592)
折舊及攤銷	(1,091)	(2,793)	(654)	–	(4,538)
可呈報分部稅前利潤／(虧損)	36,139	19,989	(15,538)	–	40,590
分佔聯營公司及合資經營企業利潤	(106)	3,537	747	–	4,178
資本開支	47	324	2	–	373

**ARA集團可呈報分部收益、資產及負債以及其他重大項目之對賬**

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元	2021年 千美元
收益					
可呈報分部總收益	148,021	162,898	270,109	98,286	226,721
分部間收益抵銷	(13,521)	(16,849)	(14,809)	(7,767)	(10,105)
收益	<u>134,500</u>	<u>146,049</u>	<u>255,300</u>	<u>90,519</u>	<u>216,616</u>

	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
<b>資產</b>				
可呈報分部總資產	717,769	993,172	1,612,948	1,922,424
未分配分部	8,853	10,581	8,620	11,593
	<u>726,622</u>	<u>1,003,753</u>	<u>1,621,568</u>	<u>1,934,017</u>
於聯營公司及合資經營企業的投資	721,360	875,782	1,023,868	1,441,830
持作出售之資產	680,707	–	7,763	94,292
	<u>680,707</u>	<u>–</u>	<u>7,763</u>	<u>94,292</u>
<b>資產總額</b>	<b><u>2,128,689</u></b>	<b><u>1,879,535</u></b>	<b><u>2,653,199</u></b>	<b><u>3,470,139</u></b>
<b>負債</b>				
可呈報分部負債總額	531,039	458,662	808,617	1,232,368
未分配分部	5,327	10,729	5,980	5,381
	<u>536,366</u>	<u>469,391</u>	<u>814,597</u>	<u>1,237,749</u>
與持作出售之資產直接相關之負債	556,503	–	–	31,122
	<u>556,503</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>31,122</u>
<b>負債總額</b>	<b><u>1,092,869</u></b>	<b><u>469,391</u></b>	<b><u>814,597</u></b>	<b><u>1,268,871</u></b>

**地區分部**

ARA集團於六個主要地區管理業務，即新加坡、香港、馬來西亞、中國、韓國、澳大利亞及新西蘭以及其他地區。

按地區分部為基準呈列資料時，分部收益乃基於交易對手方的地理位置。分部資產按資產地理位置劃分。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
<b>收益</b>					
新加坡	82,025	95,397	82,262	39,036	67,024
香港	9,890	7,061	29,717	14,366	13,402
馬來西亞	2,972	2,861	2,988	1,242	1,410
中國	20,325	15,245	33,708	14,180	19,996
韓國	2,633	7,428	17,886	3,142	2,493
澳大利亞及新西蘭	3,226	5,802	71,686	10,351	100,667
其他	13,429	12,255	17,053	8,202	11,624
	<u>134,500</u>	<u>146,049</u>	<u>255,300</u>	<u>90,519</u>	<u>216,616</u>

	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
<b>分部資產</b>				
新加坡	425,167	521,288	474,028	945,044
香港	8,498	9,517	42,460	49,510
馬來西亞	21,015	3,278	4,468	14,539
中國	18,589	56,127	30,637	137,288
韓國	51,112	106,205	138,172	146,506
澳大利亞及新西蘭	10,173	22,446	655,384	446,163
其他	192,068	284,892	276,419	194,967
	<u>726,622</u>	<u>1,003,753</u>	<u>1,621,568</u>	<u>1,934,017</u>

## 5 費用收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元	2021年 千美元
				(未經審核)	
<b>管理費</b>					
— 房地產投資信託基金費用收益	70,116	78,562	72,838	35,734	38,057
— 私人基金費用收益	25,667	25,324	73,630	12,697	113,205
— 房地產管理費收益	34,054	35,412	85,453	34,950	58,082
	129,837	139,298	231,921	83,381	209,344
收購／撤資費用	4,447	5,584	22,379	6,638	6,772
其他收益	216	1,167	1,000	500	500
	<u>134,500</u>	<u>146,049</u>	<u>255,300</u>	<u>90,519</u>	<u>216,616</u>
<b>確認收益時間</b>					
隨時間履行的履約責任	115,075	129,380	214,114	79,055	203,707
在某一時點履行的履約責任	19,425	16,669	41,186	11,464	12,909
	<u>134,500</u>	<u>146,049</u>	<u>255,300</u>	<u>90,519</u>	<u>216,616</u>

於有關期間各年度／期間，概無就於過往報告期間已履行或部分履行的履約責任確認收益。



ARA集團向配售代理支付配售費用，以確保成功就其投資的若干私人房地產基金覓得投資者。由於ARA集團預期可收回該等成本，故該等配售費用為增量成本，並資本化為合約成本。該等成本按與相關合約收益的一致模式攤銷。以下合約成本於有關期間攤銷至損益：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
攤銷至損益的合約成本	98	88	98	49	49

概無就合約成本確認減值虧損。

## 6 稅前利潤

於計算有關期間的利潤時已計入下列項目：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
代理佣金	2,793	3,528	1,573	777	905
無形資產攤銷	302	351	4,879	1,927	3,050
支付予下列人士的核數費用：					
— ARA之核數師	900	355	966	685	739
— 其他核數師	193	220	230	23	122
支付予下列人士的 非核數費用：					
— ARA之核數師	2,465	737	1,915	1,272	173
— 其他核數師	79	49	202	182	112
壞賬撇銷	—	—	44	—	178
物業、廠房及設備折舊	746	1,306	1,733	791	855
使用權資產折舊	—	2,594	4,442	1,820	2,785
衍生金融資產公允價值收益	—	—	—	—	(14,705)
金融資產公允價值(收益)/ 虧損淨額	(729)	618	(3,494)	6,837	(1,931)
無形資產攤銷	81	—	6	—	—

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
<b>交易成本及一次性開支／</b>					
<b>(收入)</b>					
交易成本	-	689	12,688	6,762	164
出售持作出售資產之收益	-	-	-	-	(741)
出售聯營公司及合資經營 企業之收益	(1,043)	-	-	-	-
出售物業、廠房及設備虧損	12	32	-	-	-
出售以公允價值計量且其變 動計入損益的有報價金融 資產之(收益)／虧損	436	(1,830)	1,983	13	(2,404)
修改租賃合約(收益)／虧損	-	-	(2)	(2)	10
先前所持聯營公司／合資經 營企業權益的收益	(10,680)	-	-	-	(404)
部分出售一家聯營公司權益 之虧損	-	10,348	4,467	4,408	165
物業、廠房及設備撇銷	-	-	47	-	5
	<u>(11,275)</u>	<u>9,239</u>	<u>19,183</u>	<u>11,181</u>	<u>(3,205)</u>
<b>僱員福利開支</b>					
薪金、花紅及其他成本	45,087	52,917	78,103	28,999	58,709
定額供款計劃供款	1,968	2,326	3,520	1,561	2,151
	<u>47,055</u>	<u>55,243</u>	<u>81,623</u>	<u>30,560</u>	<u>60,860</u>

## 7 稅項開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
<b>即期稅項開支</b>					
本年度／期間	11,312	10,921	23,237	6,226	9,160
預扣稅	2,533	5,607	8,575	6,234	3,698
過往年度(超額撥備)／ 撥備不足	(22)	196	38	10	(228)
	<u>13,823</u>	<u>16,724</u>	<u>31,850</u>	<u>12,470</u>	<u>12,630</u>
<b>遞延稅項開支</b>					
暫時差額的產生及撥回	(249)	215	5,410	(249)	22,478
<b>稅項開支總額</b>	<u>13,574</u>	<u>16,939</u>	<u>37,260</u>	<u>12,221</u>	<u>35,108</u>
<b>實際稅率對賬：</b>					
持續經營業務之稅前利潤	<u>149,419</u>	<u>128,944</u>	<u>171,445</u>	<u>40,590</u>	<u>239,888</u>
按ARA集團經營所在國家利 潤適用的當地稅率計算的 稅項	19,951	26,389	40,955	7,745	57,964
分佔權益入賬參股公司的 利潤	(7,812)	(10,826)	(7,547)	(710)	(15,862)
不可扣稅開支	2,374	1,932	6,684	3,886	3,806
無須課稅收入	(3,141)	(6,193)	(11,229)	(4,669)	(13,957)
過往年度撥備不足／ (超額撥備)	(22)	196	38	10	(228)
預扣稅	2,533	5,607	8,575	6,234	3,698
其他	(309)	(166)	(216)	(275)	(313)
	<u>13,574</u>	<u>16,939</u>	<u>37,260</u>	<u>12,221</u>	<u>35,108</u>

ARA根據百慕達稅法於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳納百慕達所得稅。然而，ARA為新加坡稅務居民，於有關期間須就利潤(包括於新加坡境外產生或於新加坡收取的利潤)按17%的稅率繳納新加坡所得稅。

根據開曼群島公司法，於開曼群島註冊成立的附屬公司為獲豁免有限公司，獲豁免繳納開曼群島所得稅。

由於在英屬處女群島註冊成立的附屬公司並無於英屬處女群島擁有營業地點(註冊辦事處除外)或於英屬處女群島經營任何業務，故毋須繳納所得稅。

於新加坡註冊成立的附屬公司須就於有關期間的利潤(包括於新加坡境外產生或於新加坡收取的利潤)按17%的稅率繳納新加坡所得稅。

於中華人民共和國註冊成立的附屬公司，根據中華人民共和國企業所得稅法，中國內地內資及外資企業的所得稅率於有關期間統一為25%。

於有關期間，已就於香港產生的應課稅利潤按16.5%的稅率計提香港稅項撥備。

於韓國註冊成立的附屬公司於有關期間按25%的稅率繳納韓國所得稅。

於澳大利亞註冊成立的附屬公司於有關期間按30%的稅率繳納澳大利亞所得稅。

於英國註冊成立的附屬公司於有關期間須按19%的稅率繳納企業稅。

## 8 每股盈利

由於就本報告而言，載入每股盈利資料就編製有關期間的歷史財務資料而言並無意義，故並無呈列有關資料。

## 9 物業、廠房及設備

	裝置及 辦公室設備 千美元	汽車 千美元	總計 千美元
成本			
於2018年1月1日	4,514	562	5,076
透過業務合併收購 (附註27)	53	–	53
添置	2,507	348	2,855
出售	(1,035)	(337)	(1,372)
匯率變動的影響	(119)	(8)	(127)
於2018年12月31日	<u>5,920</u>	<u>565</u>	<u>6,485</u>
於2019年1月1日	5,920	565	6,485
添置	2,310	–	2,310
出售	(795)	–	(795)
匯率變動的影響	48	4	52
於2019年12月31日	<u>7,483</u>	<u>569</u>	<u>8,052</u>
於2020年1月1日	7,483	569	8,052
透過業務合併收購 (附註27)	656	47	703
添置	794	–	794
出售	(12)	–	(12)
撇銷	(469)	(23)	(492)
匯率變動的影響	210	6	216
於2020年12月31日	<u>8,662</u>	<u>599</u>	<u>9,261</u>
於2021年1月1日	8,662	599	9,261
透過業務合併收購 (附註27)	139	29	168
添置	744	90	834
撇銷	(390)	(71)	(461)
匯率變動的影響	(8)	13	5
於2021年6月30日	<u>9,147</u>	<u>660</u>	<u>9,807</u>

	裝置及 辦公室設備 千美元	汽車 千美元	總計 千美元
<b>累計折舊</b>			
於2018年1月1日	3,451	314	3,765
年內折舊開支	634	112	746
出售	(920)	(270)	(1,190)
匯率變動的影響	(74)	(3)	(77)
於2018年12月31日	<u>3,091</u>	<u>153</u>	<u>3,244</u>
於2019年1月1日	3,091	153	3,244
年內折舊開支	1,194	112	1,306
出售	(752)	–	(752)
匯率變動的影響	15	2	17
於2019年12月31日	<u>3,548</u>	<u>267</u>	<u>3,815</u>
於2020年1月1日	3,548	267	3,815
年內折舊開支	1,597	136	1,733
出售	(1)	–	(1)
撤銷	(422)	(23)	(445)
匯率變動的影響	122	6	128
於2020年12月31日	<u>4,844</u>	<u>386</u>	<u>5,230</u>
<b>累計折舊</b>			
於2021年1月1日	4,844	386	5,230
期內折舊開支	798	57	855
撤銷	(385)	(71)	(456)
匯率變動的影響	61	13	74
於2021年6月30日	<u>5,318</u>	<u>385</u>	<u>5,703</u>
<b>賬面值</b>			
於2018年12月31日	<u>2,829</u>	<u>412</u>	<u>3,241</u>
於2019年12月31日	<u>3,935</u>	<u>302</u>	<u>4,237</u>
於2020年12月31日	<u>3,818</u>	<u>213</u>	<u>4,031</u>
於2021年6月30日	<u>3,829</u>	<u>275</u>	<u>4,104</u>

## 10 租賃

## 作為承租人的租賃（國際財務報告準則第16號）

ARA集團租賃辦公室設施。該等租賃為期最長8年，部分可選擇於租賃屆滿前重續租賃。就若干租約而言，ARA集團不得訂立任何分租安排。截至2018年12月31日止年度，該等租賃根據國際會計準則第17號分類為經營租賃。部分租賃物業已由ARA集團分租。

ARA集團租賃辦公室設備，合約年期為1至5年。該等租賃為低價值項目租賃。ARA集團已選擇不就該等租賃確認使用權資產及租賃負債。

有關ARA集團作為承租人的租賃資料呈列如下。

## 使用權資產

	辦公設施 千美元
<b>成本</b>	
於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年1月1日	–
於首次應用國際財務報告準則第16號時確認使用權資產	13,032
於2019年1月1日經調整	13,032
添置	1,977
匯率變動的影響	172
於2019年12月31日	<u>15,181</u>
於2020年1月1日	15,181
透過業務合併收購(附註27)	4,208
添置	4,287
撤銷	(475)
因租賃修改而終止確認使用權資產	(36)
匯率變動的影響	643
於2020年12月31日	<u>23,808</u>
<b>成本</b>	
於2021年1月1日	23,808
透過業務合併收購(附註27)	412
添置	2,944
撤銷	(86)
因租賃修改而終止確認使用權資產	(787)
匯率變動的影響	(577)
於2021年6月30日	<u>25,714</u>

辦公設施  
千美元

## 累計折舊

於2018年1月1日、2018年12月31日及2019年1月1日	—
於首次應用國際財務報告準則第16號時確認使用權資產	753
於2019年1月1日經調整	753
年內折舊開支	2,594
匯率變動的影響	42
於2019年12月31日	3,389
於2020年1月1日	3,389
年內折舊開支	4,442
撇銷	(475)
因租賃修改而終止確認使用權資產	(16)
匯率變動的影響	348
於2020年12月31日	7,688
於2021年1月1日	7,688
期內折舊開支	2,785
撇銷	(86)
因租賃修改而終止確認使用權資產	(355)
匯率變動的影響	(583)
於2021年6月30日	9,449
賬面值	
於2018年12月31日	—
於2019年12月31日	11,792
於2020年12月31日	16,120
於2021年6月30日	16,265

## 融資租賃／租賃負債

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
融資租賃／租賃負債				
非流動	425	10,665	13,122	13,348
流動	169	2,853	4,648	4,751
	594	13,518	17,770	18,099

融資租賃／租賃負債應按下列各項償還：

	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
按要求或於一年內的期間	169	2,853	4,648	4,751
超過1年但不超過2年的期間內	172	2,443	3,884	3,992
超過2年但不超過5年的期間內	196	5,486	7,969	8,677
5年以上的期間	57	2,736	1,269	679
	<u>594</u>	<u>13,518</u>	<u>17,770</u>	<u>18,099</u>

有關ARA集團面對之利率及流動資金風險之資料載於附註25。

未償還貸款及借款的條款及條件如下：

	貨幣	名義利率	到期年份	面價 千美元	賬面值 千美元
<b>2018年</b>					
融資租賃負債	新加坡元	2.60%至2.92%	2021年	397	397
融資租賃負債	新加坡元	2.68%	2025年	197	197
				<u>594</u>	<u>594</u>
<b>2019年</b>					
租賃負債	新加坡元	2.60%至2.92%	2021年	260	260
租賃負債	新加坡元	2.68%	2025年	175	175
租賃負債	新加坡元	3.32%	2026年	9,679	9,679
租賃負債	港元	3.57%	2023年	1,692	1,692
租賃負債	新加坡元	3.32%	2020年至2022年	1,219	1,219
租賃負債	美元	3.94%	2022年	235	235
租賃負債	韓圓	7.21%	2020年	173	173
租賃負債	令吉	3.32%	2021年	26	26
租賃負債	澳元	3.84%	2020年	59	59
				<u>13,518</u>	<u>13,518</u>
<b>2020年</b>					
租賃負債	新加坡元	2.60%至2.92%	2021年	117	117
租賃負債	新加坡元	2.68%	2025年	148	148
租賃負債	新加坡元	3.32%	2026年	8,550	8,550
租賃負債	港元	3.57%	2023年	1,316	1,316
租賃負債	新加坡元	3.32%	2020年至2022年	940	940
租賃負債	美元	3.94%	2022年	171	171
租賃負債	韓圓	7.21%	2026年	776	776
租賃負債	澳元	3.84%	2025年	788	788
租賃負債	英鎊	4.50%	2024年	770	770
租賃負債	新加坡元	3.85%	2024年至2025年	2,577	2,577
租賃負債	澳元	7.16%	2022年至2023年	1,274	1,274
租賃負債	人民幣	4.75%	2021年	343	343
				<u>17,770</u>	<u>17,770</u>



	貨幣	名義利率	到期年份	面價 千美元	賬面值 千美元
<b>2021年6月30日</b>					
租賃負債	新加坡元	2.60%至2.92%	2021年	42	42
租賃負債	新加坡元	2.68%	2025年	133	133
租賃負債	新加坡元	3.32%	2026年	7,849	7,849
租賃負債	港元	3.57%	2023年	1,122	1,122
租賃負債	新加坡元	3.32%	2022年	487	487
租賃負債	美元	3.94%	2022年	119	119
租賃負債	韓圓	7.56%至8.77%	2022年至2026年	817	817
租賃負債	澳元	3.84%	2025年	712	712
租賃負債	英鎊	4.50%	2024年	674	674
租賃負債	新加坡元	3.85%	2024年至2025年	4,270	4,270
租賃負債	澳元	7.16%	2022年至2023年	1,202	1,202
租賃負債	人民幣	4.75%至9.73%	2021年	116	116
租賃負債	人民幣	3.27%	2023年	433	433
租賃負債	新加坡元	1.58%	2026年	123	123
				18,099	18,099

## 於綜合損益表確認的金額

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
<b>國際財務報告準則第16號項下的租賃</b>				
租賃負債利息	(492)	(647)	(151)	(420)
與短期租賃有關的開支	(761)	(529)	(297)	(576)
與低價值資產租賃(不包括低價值資產的短期租賃)有關的開支	(88)	(252)	(476)	(202)
於「其他收入」呈列的分租使用權資產收入	426	349	203	37
	(2,915)	(4,079)	(1,721)	(1,151)

## 於綜合現金流量表確認的金額

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
租賃現金流出總額	(2,211)	(4,745)	(1,235)	(2,712)

## 延期選擇權

部分物業租賃包含ARA集團可於不可撤銷合約期結束前最多一年行使之延期選擇權。在可行情況下，ARA集團尋求在新租約中加入延期選擇權，以提供營運靈活性。所持有之延長選擇權僅可由ARA集團而非出租人行使。ARA集團於租賃開始日期評估是否合理確定行使延期選擇權。倘於其控制範圍內發生重大事項或情況出現重大變動，ARA集團會重新評估其是否合理確定行使選擇權。

ARA集團估計，倘行使延期選擇權，潛在未來租賃付款將導致於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的租賃負債分別增加4,876,000美元、4,171,000美元及4,221,000美元。

## 作為出租人的租賃

ARA集團分租其使用權資產。所有分租從出租人的角度分類為經營租賃，原因為其並無轉讓資產所有權附帶的絕大部分風險及回報。

ARA集團於有關期間確認的使用權資產分租租金收入如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
租金收入	426	349	203	37

下表載列租賃付款的到期分析，顯示將於報告日期後收取的未貼現租賃付款。

	於12月31日		於2021年
	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
根據國際財務報告準則第16號的經營租賃			
少於一年	393	196	65
一至兩年	258	-	-
	651	196	65

## 11 無形資產

	商譽 千美元	管理合約 千美元	已收購 合約權利 千美元	軟件 千美元	會所會籍 千美元	總計 千美元
成本						
於2018年1月1日	-	-	916	1,177	-	2,093
透過業務						
合併收購(附註27)	433	32,019	-	-	-	32,452
添置	-	-	-	19	-	19
撤銷	-	-	-	(81)	-	(81)
匯率變動的影響	(5)	(319)	(18)	(20)	-	(362)
於2018年12月31日	428	31,700	898	1,095	-	34,121
於2019年1月1日	428	31,700	898	1,095	-	34,121
添置	-	-	-	86	-	86
撤銷	-	-	-	(152)	-	(152)
匯率變動的影響	(10)	434	12	11	-	447
於2019年12月31日	418	32,134	910	1,040	-	34,502
於2020年1月1日	418	32,134	910	1,040	-	34,502
透過業務						
合併收購(附註27)	342,484	23,934	-	358	-	366,776
添置	-	-	-	96	-	96
撤銷	-	-	-	(6)	-	(6)
匯率變動的影響	13,954	1,805	16	87	-	15,862
於2020年12月31日	356,856	57,873	926	1,575	-	417,230

	商譽 千美元	管理合約 千美元	已收購 合約權利 千美元	軟件 千美元	會所會籍 千美元	總計 千美元
於2021年1月1日	356,856	57,873	926	1,575	–	417,230
透過業務						
合併收購(附註27)	7,445	–	–	–	–	7,445
添置	–	–	–	303	497	800
撤銷	–	–	–	(5)	–	(5)
匯率變動的影響	104	197	(4)	(4)	1	294
於2021年6月30日	<u>364,405</u>	<u>58,070</u>	<u>922</u>	<u>1,869</u>	<u>498</u>	<u>425,764</u>
<b>累計攤銷及減值</b>						
於2018年1月1日	–	–	640	604	–	1,244
年內攤銷	–	–	90	212	–	302
匯率變動的影響	–	–	(12)	(13)	–	(25)
於2018年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>718</u>	<u>803</u>	<u>–</u>	<u>1,521</u>
於2019年1月1日	–	–	718	803	–	1,521
年內攤銷	–	–	90	261	–	351
撤銷	–	–	–	(152)	–	(152)
匯率變動的影響	–	–	10	10	–	20
於2019年12月31日	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>818</u>	<u>922</u>	<u>–</u>	<u>1,740</u>
於2020年1月1日	–	–	818	922	–	1,740
年內攤銷	–	4,578	90	211	–	4,879
匯率變動的影響	–	118	18	10	–	146
於2020年12月31日	<u>–</u>	<u>4,696</u>	<u>926</u>	<u>1,143</u>	<u>–</u>	<u>6,765</u>
於2021年1月1日	–	4,696	926	1,143	–	6,765
期內攤銷	–	2,951	–	99	–	3,050
撤銷	–	–	–	(5)	–	(5)
匯率變動的影響	–	(51)	(4)	(3)	–	(58)
於2021年6月30日	<u>–</u>	<u>7,596</u>	<u>922</u>	<u>1,234</u>	<u>–</u>	<u>9,752</u>
<b>賬面值</b>						
於2018年12月31日	<u>428</u>	<u>31,700</u>	<u>180</u>	<u>292</u>	<u>–</u>	<u>32,600</u>
於2019年12月31日	<u>418</u>	<u>32,134</u>	<u>92</u>	<u>118</u>	<u>–</u>	<u>32,762</u>
於2020年12月31日	<u>356,856</u>	<u>53,177</u>	<u>–</u>	<u>432</u>	<u>–</u>	<u>410,465</u>
於2021年6月30日	<u>364,405</u>	<u>50,474</u>	<u>–</u>	<u>635</u>	<u>498</u>	<u>416,012</u>

## 攤銷

管理合約、已收購合約權利及軟件的攤銷計入其他開支。

## 包含商譽的現金產生單位減值測試

就減值測試而言，商譽已分配至ARA集團之現金產生單位如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
LOGOS Property Group Limited (「LOGOS集團」)	–	–	352,879	360,326*
Venn Partners LLP (「Venn」)	–	–	3,538	3,649
ARA Logos Property Management Pte. Ltd. (前稱Cache Property Management Pte. Ltd.) (「ALPM」)	118	120	122	122
ARA Korea Limited	310	298	317	308

LOGOS集團的可收回金額乃根據其公允價值減銷售成本採用市場比較法進行評估。於2020年12月31日及2021年6月30日，估計可收回金額分別超出其賬面值約238,904,000美元及1,361,843,000美元。

Venn的可收回金額乃根據使用價值採用持續使用現金產生單位將產生的貼現現金流量預測進行評估。於2020年12月31日及2021年6月30日，估計可收回金額分別超出其賬面值約39,809,000美元及34,210,000美元。

ALPM的可收回金額乃根據使用價值採用持續使用現金產生單位將產生的貼現現金流量預測進行評估。於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，估計可收回金額超出其賬面值分別約9,295,000美元、8,809,000美元、5,432,000美元及6,080,000美元。

\* 該金額包括附註27所披露收購LOGOS India Fund Managers產生的臨時商譽7,445,000美元。ARA集團目前正根據國際財務報告準則第3號：業務合併之規定釐定將分配予LOGOS India Fund Managers之可識別資產、負債及或然負債(如有)之公允價值。於落實是項工作後，綜合賬目產生之商譽將作出相應調整。於2021年6月30日，上述業務合併之初步會計處理尚未完成，並須待ARA集團落實。

市場比較法所用的主要假設如下：

	於2020年12月31日	於2021年6月30日
	LOGOS集團	LOGOS集團
企業價值對EBITDA比率	21.6	23.4

企業價值對EBITDA比率為用於比較實體價值的指標，其按企業價值除以EBITDA計算。

使用價值法使用的主要假設如下：

	於12月31日			於6月30日		
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年	2021年
	ALPM	ALPM	Venn	ALPM	Venn	ALPM
	%	%	%	%	%	%
貼現率	10.3	9.4	10.0	6.8	10.0	7.1
最終值增長率	1.0	1.1	2.0	1.2	2.0	1.5
預算EBITDA增長率 (未來五年平均數)	1.4	1.4	22.1	1.3	20.0	2.6

貼現率為按現金產生單位經營所在國家的無風險利率計算的稅後計量，並就投資於成熟市場的市場風險及現金產生單位的特定系統性風險作出調整。

五年預測現金流量已計入貼現現金流量模式。永續最終增長率已釐定為現金產生單位經營所在國家的消費者物價指數通脹率。

預算EBITDA乃基於對現有及新管理基金於未來五年的預期增長所產生的未來預期收入增長的廣泛預期。

主要假設(各自按單獨基準)並無合理可能變動將導致估計可收回金額等於賬面值。

## 12 聯營公司及合資經營企業

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
於聯營公司之權益	711,499	866,869	1,013,101	1,393,079
於合資經營企業之權益	9,861	8,913	10,767	48,751
	<u>721,360</u>	<u>875,782</u>	<u>1,023,868</u>	<u>1,441,830</u>

### 釐定對被參股公司具有重大影響

ARA集團應用其判斷以釐定附註3.1(v)所載之重大影響指標是否顯示ARA集團對投資基金有重大影響。

ARA集團擔任多個投資基金之管理人。於釐定ARA集團對投資基金是否有重大影響時，ARA集團專注於評估管理人管理投資基金之權利及責任，連同ARA集團有關其於董事會之代表對投資基金之集體權利、參與決策過程、ARA集團與被參股公司間之重大交易、管理人員交換及提供必要技術資料。

## 聯營公司

ARA集團擁有對ARA集團而言屬重大之聯營公司及若干個別而言並不重大之聯營公司。全部均以權益會計法入賬。

以下為重大聯營公司：

聯營公司名稱	Kenedix, Inc. (「Kenedix」)	Cromwell Property集團 (「Cromwell」)
業務性質	基金管理業務	物業投資、基金管理、物業管理及物業發展
主要營業地點／ 註冊成立國家	日本	澳大利亞
所有權權益／ 所持投票權	2018年：23.07% 2019年：21.62% 2020年：20.41% 2021年6月30日：30.00%	2018年：20.03% 2019年：23.69% 2020年：23.61% 2021年6月30日：30.73%
擁有權公允價值	2018年：221.4百萬美元 2019年：247.9百萬美元 2020年：323.7百萬美元	2018年：329.7百萬美元 2019年：509.3百萬美元 2020年：383.9百萬美元 2021年6月30日：540.4百萬美元

Kenedix已於2021年3月17日自東京證券交易所除牌，於2021年6月30日已不再有市場報價。

下表根據ARA集團重大聯營公司各自之財務報表概述其財務資料。下表亦分析個別非重大聯營公司的賬面總值及分佔利潤。

	Kenedix 千美元	Cromwell 千美元	非重大 聯營公司 千美元	總計 千美元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
收益	574,593	310,690	33,279	918,562
持續經營業務利潤	112,448	174,349	6,773	293,570
其他全面收入	(1,251)	13,984	(617)	12,116
全面收入總額	111,197	188,333	6,156	305,686
非控股權益應佔	(218)	—	—	(218)
被參股公司股東應佔	111,415	188,333	6,156	305,904
非流動資產	735,883	2,410,032	250	3,146,165
流動資產	987,417	184,656	23,290	1,195,363
非流動負債	(671,230)	(970,252)	—	(1,641,482)
流動負債	(171,015)	(88,313)	(8,357)	(267,685)
資產淨值	881,055	1,536,123	15,183	2,432,361
非控股權益應佔	41,518	—	—	41,518
被參股公司股東應佔	839,537	1,536,123	15,183	2,390,843

	Kenedix 千美元	Cromwell 千美元	非重大 聯營公司 千美元	總計 千美元
<b>年初ARA集團於參股公司</b>				
資產淨值之權益	333,244	–	4,491	337,735
分佔年內已收購權益	6,934	331,776	–	338,710
貴集團分佔：				
– 持續經營業務利潤	24,774	18,688	2,660	46,122
– 其他全面收入	(300)	1,578	(187)	1,091
– 全面收入總額	24,474	20,266	2,473	47,213
年內已收／應收股息	(2,731)	(13,200)	(1,955)	(17,886)
ARA集團收購作為附屬公司之				
聯營公司權益之賬面值	–	–	(662)	(662)
匯率變動的影響	8,422	(2,241)	208	6,389
<b>年末於參股公司之權益之賬面值</b>	<b>370,343</b>	<b>336,601</b>	<b>4,555</b>	<b>711,499</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
收益	645,472	269,781	33,866	949,119
持續經營業務利潤	99,483	192,075	11,136	302,694
其他全面收入	5,773	(208)	(340)	5,225
<b>全面收入總額</b>	<b>105,256</b>	<b>191,867</b>	<b>10,796</b>	<b>307,919</b>
非控股權益應佔	1,340	–	–	1,340
參股公司股東應佔	103,916	191,867	10,796	306,579
非流動資產	792,950	3,445,676	61,682	4,300,308
流動資產	790,353	199,633	26,711	1,016,697
非流動負債	(441,141)	(1,513,195)	(104)	(1,954,440)
流動負債	(224,268)	(232,156)	(9,606)	(466,030)
<b>資產淨值</b>	<b>917,894</b>	<b>1,899,958</b>	<b>78,683</b>	<b>2,896,535</b>
非控股權益應佔	15,232	–	–	15,232
參股公司股東應佔	902,662	1,899,958	78,683	2,881,303
<b>年初ARA集團於參股公司</b>				
資產淨值之權益	370,343	336,601	4,555	711,499
注資	–	–	4,610	4,610
分佔年內已收購權益	5,530	153,150	–	158,680
分佔年內已出售權益	(39,906)	–	–	(39,906)
貴集團分佔：				
– 持續經營業務利潤	22,922	39,122	1,875	63,919
– 其他全面收入	1,401	(72)	(105)	1,224
– 全面收入總額	24,323	39,050	1,770	65,143
年內已收／應收股息	(10,191)	(25,786)	(1,441)	(37,418)
匯率變動的影響	3,809	341	111	4,261
<b>年末於參股公司之權益之賬面值</b>	<b>353,908</b>	<b>503,356</b>	<b>9,605</b>	<b>866,869</b>

	Kenedix 千美元	Cromwell 千美元	非重大 聯營公司 千美元	總計 千美元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
收益	299,840	253,568	500,263	1,053,671
持續經營業務利潤	98,493	69,601	323,432	491,526
其他全面收入	(8,772)	(8,234)	38,856	21,850
<b>全面收入總額</b>	89,721	61,367	362,288	513,376
非控股權益應佔	17,289	(900)	(20,879)	(4,490)
參股公司股東應佔	72,432	62,267	383,167	517,866
非流動資產	794,567	3,559,678	5,088,134	9,442,379
流動資產	1,141,379	279,983	553,011	1,974,373
非流動負債	(588,799)	(1,691,897)	(1,061,713)	(3,342,409)
流動負債	(325,373)	(155,803)	(463,300)	(944,476)
<b>資產淨值</b>	1,021,774	1,991,961	4,116,132	7,129,867
非控股權益應佔	37,526	–	166,692	204,218
參股公司股東應佔	984,248	1,991,961	3,949,440	6,925,649
<b>年初ARA集團於參股公司</b>				
資產淨值之權益	353,908	503,356	9,605	866,869
透過業務合併收購(附註27)	–	–	89,778	89,778
注資	–	–	18,514	18,514
分佔年內已出售權益	(18,973)	–	–	(18,973)
貴集團分佔：				
– 持續經營業務利潤	15,131	17,582	12,589	45,302
– 其他全面收入	(1,757)	(2,042)	1,751	(2,048)
– 全面收入總額	13,374	15,540	14,340	43,254
年內已收／應收股息	(4,017)	(32,036)	(10,365)	(46,418)
重新分類為持作出售資產	–	–	(7,763)	(7,763)
匯率變動的影響	16,807	45,193	5,840	67,840
<b>年末於參股公司之權益之賬面值</b>	<b>361,099</b>	<b>532,053</b>	<b>119,949</b>	<b>1,013,101</b>
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>				
收益	168,657	146,795	147,245	462,697
持續經營業務利潤	52,751	124,046	416,196	592,993
其他全面收入	20,455	(10,452)	6,615	16,618
<b>全面收入總額</b>	73,206	113,594	422,811	609,611
非控股權益應佔	6,077	1,000	3,718	10,795
參股公司股東應佔	67,129	112,594	419,093	598,816



	Kenedix 千美元	Cromwell 千美元	非重大 聯營公司 千美元	總計 千美元
非流動資產	845,474	3,670,529	5,119,846	9,635,849
流動資產	1,101,659	178,670	729,925	2,010,254
非流動負債	(522,060)	(1,680,340)	(2,063,540)	(4,265,940)
流動負債	(392,814)	(120,650)	(390,075)	(903,539)
<b>資產淨值</b>	<b>1,032,259</b>	<b>2,048,209</b>	<b>3,396,156</b>	<b>6,476,624</b>
非控股權益應佔	33,606	–	185,629	219,235
參股公司股東應佔	998,653	2,048,209	3,210,527	6,257,389
<b>期初ARA集團於參股公司</b>				
資產淨值之權益	361,099	532,053	119,949	1,013,101
透過業務合併收購 (附註27)	–	124,975	–	124,975
分佔期內已收購權益	149,084	–	8,411	157,495
分佔年內已出售權益	(104)	–	–	(104)
從以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的有報價股權 投資重新分類	–	–	61,156	61,156
貴集團分佔：				
– 持續經營業務利潤	11,029	49,024	30,975	91,028
– 其他全面收入	3,786	(2,003)	(21)	1,762
– 全面收入總額	14,815	47,021	30,954	92,790
期內已收／應收股息	–	(17,748)	(13,522)	(31,270)
匯率變動的影響	(23,321)	(1,079)	(664)	(25,064)
<b>期末於參股公司之權益之賬面值</b>	<b>501,573</b>	<b>685,222</b>	<b>206,284</b>	<b>1,393,079</b>

其他聯營公司的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立國家	實際擁有權權益			
		2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %	2021年 6月30日 %
World Deluxe Enterprises Limited	英屬處女群島	30.00	30.00	30.00	30.00
滙賢房託管理有限公司	香港	30.00	30.00	30.00	30.00
北京滙賢企業服務有限公司	中華人民共和國	30.00	30.00	30.00	30.00
Xiamen AVICT-ARA Investment Management Limited	中華人民共和國	–	5.25	5.25	5.25
Ariva-ARA Hospitality Pte. Ltd.	新加坡	–	–	30.00	30.00
SME Help Fund Pte. Ltd.	新加坡	–	–	40.00	40.00

聯營公司名稱	註冊成立國家	實際擁有權權益			
		2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %	2021年 6月30日 %
Venn Hypotheken BV *	英國	–	–	25.00	25.00
LOGOS China Logistics Club, L.P.*	中華人民共和國／開曼群島	–	–	5.00	5.00
LOGOS China Logistics Venture L.P.*	中華人民共和國／開曼群島	–	–	5.00	5.00
LOGOS China Logistics Venture 3 L.P.*	中華人民共和國／開曼群島	–	–	3.61	3.61
LOGOS China Logistics Venture 4 L.P. *	中華人民共和國／開曼群島	–	–	5.00	5.00
LOGOS Singapore Logistics Venture L.P.*	開曼群島	–	–	3.03	3.03
Tuas South Avenue Pte. Ltd.*	新加坡	–	–	1.60	1.57
LOGOS Indonesia Logistics Venture L.P.*	新加坡	–	–	2.68	2.68
LOGOS Vietnam Logistics Venture L.P.*	新加坡	–	–	13.04	11.76
Logos Australia Logistics Venture Holding Trust *	澳大利亞	–	–	5.00	5.00
LP Bishop Operating Trust and Holding Trust *	澳大利亞	–	–	5.00	5.00
LOGOS Australia Investment Venture Holding Trust II *	澳大利亞	–	–	5.00	5.00
Oxford Property Fund *	澳大利亞	–	–	9.02	9.02
Logos Australia Logistics Portfolio Trust *	澳大利亞	–	–	3.00	3.00
Southport Industrial Head Trust *	澳大利亞	–	–	2.50	2.50
LP Heron Head Trust *	澳大利亞	–	–	5.00	5.00
Logos James Fletcher Drive NZ Head Trust *	澳大利亞	–	–	3.00	3.00
LOGOS Australia Investment Venture Holding Trust *^	澳大利亞	–	–	2.50	–

聯營公司名稱	註冊成立國家	實際擁有權權益			
		2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %	2021年 6月30日 %
LOGOS Singapore Logistics Venture 2 L.P.	開曼群島	-	-	-	3.03
LOGOS Indonesia Logistics Venture 2 L.P.	新加坡	-	-	-	10.00
LOGOS Australian Value-Enhancement and Develop-To-Core Venture Holding Trust	澳大利亞	-	-	-	5.15
LOGOS Australian Value-Enhancement and Develop-To-Core Venture Sub Trust 1	澳大利亞	-	-	-	0.01
LAIVS Villawood Trust	澳大利亞	-	-	-	2.50
ARA US Hospitality Trust	新加坡	-	-	-	20.93

\* 該等聯營公司乃於截至2020年12月31日止財政年度通過業務合併收購(附註27)。

^ 於2020年12月31日，該聯營公司重新分類為持作出售之資產(附註26)。

#### 合資經營企業

ARA集團於多家合資經營企業擁有權益，該等合資經營企業個別對ARA集團而言並不重大。下表概述採用權益法入賬的該等合資經營企業的賬面總值及分佔利潤。

	於2021年 12月31日			於2021年 6月30日
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	千美元
年／期初ARA集團於				
參股公司資產淨值之權益	10,467	9,861	8,913	10,767
透過業務合併收購(附註27)	-	-	739	36,809
注資	-	-	1,775	162
貴集團分佔：				
— 持續經營業務利潤／(虧損)	(170)	(238)	(909)	2,276
— 其他全面收入	-	-	-	(158)
— 全面收入總額	(170)	(238)	(909)	2,118
年內已收／應收股息	-	(324)	(301)	-
ARA集團收購為附屬公司之				
合資經營企業權益之賬面值	-	-	-	(881)
匯率變動的影響	(436)	(386)	550	(224)
年／期末於參股公司之權益之賬面值	<u>9,861</u>	<u>8,913</u>	<u>10,767</u>	<u>48,751</u>

合資經營企業的詳情如下：

合資經營企業名稱	註冊成立國家	實際擁有權益			
		2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %	2021年 6月30日 %
ARA-ShinYoung REIT	韓國	50.00	50.00	50.00	50.00
ARA-ShinYoung REIT No. 2	韓國	50.00	50.00	50.00	50.00
Logos India Pte. Ltd. *^	新加坡	-	-	50.00	-
LI Sponsor Investments Pte. Ltd. *^	新加坡	-	-	50.00	-
Logos India Logistics Venture Pte. Ltd. *	新加坡	-	-	-	51.22

\* 該等合資經營企業乃於截至2020年12月31日止財政年度及截至2021年6月30日止財政期間透過業務合併收購(附註27)。

^ ARA集團於截至2021年6月30日止財政期間收購該等合資經營企業額外50%股權。因此，ARA集團於該等實體之股權由50%增加至100%，而該等實體不再為合資經營企業，而成為ARA集團之間接附屬公司。

### 13 參與未綜合入賬結構實體

ARA集團認為其於房地產投資信託基金及若干投資基金之投資為於非綜合入賬結構實體之投資。該等房地產投資信託基金及投資基金旨在使投票或類似權利並非決定控制該等基金之人士之主要因素。

下表闡述ARA集團並無綜合入賬但持有權益之結構實體類別。

結構實體類型	性質及目的	ARA集團持有之權益	資產總額			於2021年 6月30日 百萬美元
			2018年 12月31日 百萬美元	2019年 12月31日 百萬美元	2020年 12月31日 百萬美元	
房地產投資信託基金及 投資基金	代投資者管理資產 產生管理費。 該等工具透過向投資者 發行股權撥付資金。	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資於基金發行之債務/股 權</li> <li>投資於房地產投資信託基金 發行之基金單位</li> <li>管理費</li> </ul>	19,389	20,547	23,089	23,876

## 釐定對被參股公司的控制

ARA集團應用其判斷以釐定附註3.1(ii)所載之控制指標是否顯示ARA集團控制房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)或投資基金。

ARA集團擔任多個房地產投資信託基金及投資基金之管理人。於釐定ARA集團是否控制房地產投資信託基金或投資基金時，ARA集團專注於評估ARA集團於房地產投資信託基金或基金之總經濟利益(包括任何附帶權益及預期管理費)及投資者罷免房地產投資信託基金或基金管理人之權利。

就ARA集團管理之所有房地產投資信託基金而言，ARA集團之股權少於20%，且並不預期於各情況下之經濟利益總額為重大。因此，ARA集團總結，其在所有情況下均作為基金單位持有人之代理行事，因此並無將該等房地產投資信託基金綜合入賬。

就ARA集團目前管理的所有投資基金而言，其他投資者(其數目介乎1至30，不包括ARA集團)可在無理由的情況下以簡單大多數票罷免ARA集團作為基金管理人，因此，罷免權被釐定為重大。ARA集團之股權少於34%，並不預期經濟風險總額將超過40%。因此，ARA集團總結，其在所有情況下均作為投資者的代理行事，故此並無將該等基金綜合入賬。

下表載列ARA集團於未綜合入賬房地產投資信託基金及投資基金所持權益之賬面值分析。

	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
<b>賬面值</b>				
金融資產(非流動及流動)	538,119	595,822	674,428	674,145
<b>14 金融資產</b>				
	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
<b>非流動</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的有報價股權投資	300,783	364,638	296,913	320,160
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的無報價股權投資	214,899	199,445	286,055	251,485
強制以公允價值計量且其變動計入損益的無報價股權投資	14,088	21,297	37,238	38,202
按攤銷成本列賬的無報價債務投資	-	33,467	34,057	-
	529,770	618,847	654,263	609,847
<b>流動</b>				
強制以公允價值計量且其變動計入損益的有報價股權投資	8,349	10,442	54,222	64,298
<b>總計</b>	<b>538,119</b>	<b>629,289</b>	<b>708,485</b>	<b>674,145</b>

ARA集團將下列投資指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之股權投資，原因為該等股權投資指ARA集團擬就策略目的長期持有之投資。

	公允價值			於2021年 6月30日 千美元
	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	
有報價以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產				
於上市房地產投資信託基金之投資	<u>300,783</u>	<u>364,638</u>	<u>296,913</u>	<u>320,160</u>
已抵押作為取得信貸融資的抵押的金額	<u>296,066</u>	<u>331,964</u>	<u>280,856</u>	<u>316,692</u>
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的無報價金融資產				
於私人房地產基金的種子資本投資	173,785	157,346	244,403	206,711
於私人持有房地產投資信託基金之投資	<u>41,114</u>	<u>42,099</u>	<u>41,652</u>	<u>44,774</u>
	<u>214,899</u>	<u>199,445</u>	<u>286,055</u>	<u>251,485</u>

於有關期間自以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產確認的分派收入為：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
分派收入	<u>34,661</u>	<u>42,282</u>	<u>22,563</u>	<u>11,991</u>	<u>11,969</u>

於有關期間出售的戰略投資於股權內的累計收益／(虧損)轉撥如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
累計收益／(虧損)轉撥	<u>(186)</u>	<u>(319)</u>	<u>6,147</u>	<u>5,891</u>	<u>(7,641)</u>

強制按公允價值計入損益的無報價金融資產為於若干私人房地產基金持有的單位。該等無報價金融資產的表現受到積極監控，並按公允價值基準管理。

按攤銷成本列賬的無報價債務投資按固定年利率5%計息，並於2022年5月到期。發行人已於2021年3月提早贖回債務投資。

ARA集團所面對有關金融資產之信貸、貨幣及股權價格風險於附註25披露。

## 15 金融衍生資產

	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
<b>非流動資產</b>				
認沽期權合約	—	—	—	14,740
<b>流動資產</b>				
外幣遠期合約	—	—	—	53

## 認沽期權合約

於2021年4月30日，ARA集團連同其附屬公司ARA Real Estate Investors 30 Limited（「ARA RE30」）按協定底價訂立認沽期權協議，以出售其於Kenedix之投資。因此，ARA集團根據國際財務報告準則第9號就認沽期權之公允價值收益確認金融衍生資產。

## 外幣遠期合約

外幣遠期合約包括尚未結算或註銷的合約的所有名義價值總額。由於若干合約的風險可能被其他合約所抵銷，故尚未履行的名義價值金額未必是市場風險的計量或指標。

	合約面值 千美元	公允價值資產 千美元
<b>金融衍生資產</b>		
外幣遠期合約	2,231	53

ARA集團面臨與金融衍生資產有關的流動資金風險於附註25披露。

## 16 遞延稅項

	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
<b>遞延稅項資產</b>				
稅項虧損結轉撥備	1,158	885	1,347	1,427
	—	39	—	9
	1,158	924	1,347	1,436
<b>遞延稅項負債</b>				
物業、廠房及設備	(204)	(185)	(42)	(206)
應收應計費用	—	—	(3,994)	(26,570)
收購附屬公司之公允價值調整	(5,387)	(5,460)	(7,779)	(7,203)
	(5,591)	(5,645)	(11,815)	(33,979)

ARA集團於有關期間之暫時差額變動如下：

	於年／ 期初 千美元	於損益 確認 (附註7) 千美元	透過業務 合併收購 (附註27) 千美元	匯兌差額 千美元	於年／期末 千美元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
稅項虧損結轉	598	285	293	(18)	1,158
撥備	-	-	-	-	-
物業、廠房及設備	(169)	(39)	-	4	(204)
收購附屬公司之公允價值調整	-	3	(5,443)	53	(5,387)
	<u>429</u>	<u>249</u>	<u>(5,150)</u>	<u>39</u>	<u>(4,433)</u>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
稅項虧損結轉	1,158	(246)	-	(27)	885
撥備	-	33	-	6	39
物業、廠房及設備	(204)	(2)	-	21	(185)
收購附屬公司之公允價值調整	(5,387)	-	-	(73)	(5,460)
	<u>(4,433)</u>	<u>(215)</u>	<u>-</u>	<u>(73)</u>	<u>(4,721)</u>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>					
稅項虧損結轉	885	(2,879)	3,175	166	1,347
撥備	39	(38)	-	(1)	-
物業、廠房及設備	(185)	257	(113)	(1)	(42)
應收應計費用	-	(3,595)	-	(399)	(3,994)
收購附屬公司之公允價值調整	(5,460)	845	(2,907)	(257)	(7,779)
	<u>(4,721)</u>	<u>(5,410)</u>	<u>155</u>	<u>(492)</u>	<u>(10,468)</u>
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>					
稅項虧損結轉	1,347	(193)	279	(6)	1,427
撥備	-	9	-	-	9
物業、廠房及設備	(42)	(165)	-	1	(206)
應收應計費用	(3,994)	(22,589)	-	13	(26,570)
收購附屬公司之公允價值調整	(7,779)	460	-	116	(7,203)
	<u>(10,468)</u>	<u>(22,478)</u>	<u>279</u>	<u>124</u>	<u>(32,543)</u>



## 17 其他非流動資產、貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>其他非流動資產</b>				
應收應計費用	–	–	–	4,256
租賃按金	1,256	1,248	1,909	1,809
其他應收款項	76	74	78	555
向第三方提供的貸款	–	47,500	–	547
合約成本	329	669	570	520
預付款項	62	–	1,200	947
	<u>1,723</u>	<u>49,491</u>	<u>3,757</u>	<u>8,634</u>
<b>貿易應收款項</b>				
貿易應收款項	<u>6,578</u>	<u>18,475</u>	<u>46,070</u>	<u>39,198</u>
<b>預付款項、其他應收款項及其他資產</b>				
應收應計費用	37,118	34,026	86,490	165,768
其他按金	14	20	267	502
其他應收款項	7,260	4,281	14,469	31,724
應收補助	–	–	463	–
向第三方提供的貸款	–	22,180	1,029	–
應收第三方利息	–	3,485	36	345
應收以下各方的非貿易款項：				
– 直接控股公司	–	16,598	2,647	–
– 一名關聯方	190	191	2,179	2,104
應收以下各方的股息：				
– 第三方	–	–	406	735
– 聯營公司	5,478	10,909	8,906	10,061
合約成本	42	97	98	98
預付款項	1,145	1,438	2,884	3,767
	<u>51,247</u>	<u>93,225</u>	<u>119,874</u>	<u>215,104</u>

於有關期間末，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
30日內	5,503	7,818	27,193	16,156
31至90日	856	5,692	5,843	6,525
91至150日	1	170	3,297	3,011
超過150日	218	4,795	9,737	13,506
	<u>6,578</u>	<u>18,475</u>	<u>46,070</u>	<u>39,198</u>

未償還結餘並無產生減值撥備。應收直接控股公司及一名關聯方的非貿易款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應收應計費用與房地產投資信託基金費用收益、私人基金費用收益及房地產管理費收益之應計費用有關。

於2020年12月31日及2021年6月30日，向第三方提供的貸款為無抵押、免息及須按要求償還。

於2019年12月31日，向第三方提供的貸款為無抵押及按年利率8%計息，其中22,180,000美元須按要求償還，而餘下貸款結餘約47,500,000美元於2021年到期。兩筆貸款已於2020年悉數結清。

ARA集團所承受貿易及其他應收款項之信貸及貨幣風險於附註25披露。

## 18 現金及現金等價物

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
銀行及手頭現金	75,302	129,632	309,463	509,820
短期定期存款	16,654	33,926	1,956	34,506
	<u>91,956</u>	<u>163,558</u>	<u>311,419</u>	<u>544,326</u>

ARA集團所面對有關現金及現金等價物之信貸、利率及貨幣風險於附註25披露。

## 19 股本及儲備

### 股本

	普通股 股份數目			於2021年 6月30日
	2018年	2019年	2020年	
	千股	千股	千股	千股
法定股本				
於年／期初及於年／期末	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>
繳足股本				
於年／期初	997,278	997,278	997,278	997,278
企業重組活動：				
— 發行普通股	—	—	—	2,470,533
— 購回普通股	—	—	—	(1,994,556)
發行普通股	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>210,465</u>
於年／期末	<u>997,278</u>	<u>997,278</u>	<u>997,278</u>	<u>1,683,720</u>

	可贖回優先股 股份數目			於2021年 6月30日 千股
	2018年 千股	於12月31日 2019年 千股	2020年 千股	
法定股本				
於年／期初及於年／期末	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
繳足股本				
於年／期初	100	100	100	100
贖回優先股	—	—	—	(100)
於年／期末	100	100	100	—

就ARA之剩餘資產而言，所有股份享有同等地位，惟優先股股東僅參與股份面值之部分除外。

所有已發行普通股均已繳足，每股面值0.001元（2018年12月31日至2020年12月31日：0.002元）。

#### 普通股

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於ARA大會上就每股股份投一票。

#### 企業重組活動

於2021年4月23日至2021年4月25日進行的企業重組包括以下各項：

- (i) 向ARA Investment (Cayman) Limited (「ARAC」) 發行997,278,289股新發行的投票權普通股；
- (ii) 向ARAC購回原有997,278,289股普通股；
- (iii) 增設面值減少0.00135新加坡元的新類別普通股；
- (iv) 發行第(iii)項所述面值較低的1,473,255,355股投票權普通股；及
- (v) 購回根據第(i)項向ARAC發行的997,278,289股普通股。

#### 發行新普通股

於2021年5月6日及2021年5月20日，ARA分別額外發行200,051,577股及10,413,474股普通股，總現金代價為502,369,000美元，作一般企業資金用途。

#### 可贖回優先股

可贖回優先股持有人可按ARA酌情收取股息。彼等無權參與向普通股股東宣派的任何額外股息。可贖回優先股不附帶投票權。

可贖回優先股已於2021年3月30日悉數贖回。

## 儲備

ARA集團之儲備包括以下結餘：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
股份溢價	165,691	165,691	165,691	667,771
匯兌儲備	(5,746)	2,730	63,706	42,753
對沖儲備	(185)	(210)	(198)	–
公允價值儲備	46,378	41,924	3,796	38,153
其他儲備	(20,442)	(20,412)	(20,430)	(22,742)
保留盈利	398,363	506,304	588,118	384,803
	<u>584,059</u>	<u>696,027</u>	<u>800,683</u>	<u>1,110,738</u>

## 股份溢價

股份溢價已扣除發行新股份之成本。

## 匯兌儲備

ARA集團之匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生之所有匯兌差額。

## 對沖儲備

對沖儲備包括用於現金流量對沖的對沖工具公允價值累計淨變動的有效部分，由於對沖現金流量影響損益，後續於損益確認。

## 公允價值儲備

公允價值儲備包括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的公允價值累計變動淨額。

## 其他儲備

其他儲備包括法定儲備、收購非控股權益的儲備及非互惠注資附屬公司的儲備：

- 根據ARA集團附屬公司經營所在國家的法律及法規，該等附屬公司須向法定儲備作出撥款。該法定儲備不可用作向股東分派股息；
- 收購非控股權益的儲備為向非控股權益收購額外權益之代價與賬面值之差額；及
- 向非全資附屬公司作出非互惠注資產生的儲備。

## 股息

於有關期間，ARA集團及ARA已宣派及派付以下股息：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
<b>ARA向ARA擁有人宣派：</b>					
2021年每股普通股0.459 新加坡元及2018年每股 普通股0.020新加坡元的 中期股息	(14,673)	-	-	-	(343,705)
2019年每股可贖回優先股300 新加坡元及2018年每股 可贖回優先股431.60 新加坡元的中期股息	(31,985)	(22,010)	-	-	-
	<u>(46,658)</u>	<u>(22,010)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(343,705)</u>
附屬公司向擁有非控股 權益的人士支付	<u>(2,344)</u>	<u>(448)</u>	<u>(8,750)</u>	<u>(84)</u>	<u>(4,162)</u>

## 20 永久證券

於2017年7月17日（「001系列」）、2018年6月21日（「002系列」）及2019年9月4日（「004系列」），ARA發行本金總額為697,543,530美元（相等於950百萬新加坡元）的從屬永久證券（「永久證券」）（001系列、002系列及004系列分別以218.4百萬美元（或300百萬新加坡元）、222.3百萬美元（或300百萬新加坡元）及256.8百萬美元（或350百萬新加坡元））。

截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度，所產生的增量成本1,892,000美元及2,200,000美元確認為權益，作為所得款項的扣減。永久證券於新加坡交易所有限公司（「新交所」）上市。

該等永久證券的分派率分別為每年5.2%（001系列）、5.65%（002系列）及5.6%（004系列），每半年支付一次。根據日期為2017年6月29日（001系列）、2018年2月12日（002系列）及2019年9月4日（004系列）的資料備忘錄的相關條款及條件，ARA可選擇延遲就永久證券作出分派，且不受可延遲分派次數的任何限制。

因此，永久證券並不符合國際會計準則第32號金融工具：呈列項下金融負債的分類定義。整項工具於股權內呈列，而分派則被視為股息。

永久證券構成發行人之直接、無條件、從屬及無抵押責任，並將於任何時間於彼此之間享有同等地位，並無任何優先權或特權，且與發行人之任何無抵押責任享有同等地位。

於有關期間，應計及已付永久證券持有人的分派如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
應計分派	<u>21,644</u>	<u>28,569</u>	<u>37,968</u>	<u>18,573</u>	<u>19,432</u>
已付分派	<u>17,892</u>	<u>23,881</u>	<u>37,968</u>	<u>18,634</u>	<u>19,528</u>

## 21 非控股權益

以下附屬公司擁有對ARA集團而言屬重大的非控股權益。

附屬公司名稱	註冊成立國家	非控股權益持有的所有權權益			
		2018年 12月31日 %	2019年 12月31日 %	2020年 12月31日 %	2021年 6月30日 %
ARA Logistics Venture I Limited	開曼群島	–	–	48.0	47.8

下文概述根據國際財務報告準則編製的財務資料，並就收購之公允價值調整及ARA集團會計政策之差異作出修訂。

	ARA Logistics Venture I Limited 千美元	其他 千美元	總計 千美元
<b>2020年12月31日</b>			
收益	<u>83,581</u>		
年內利潤	35,254		
其他全面收入	<u>30,098</u>		
全面收入總額	<u>65,352</u>		

非控股權益應佔：			
— 年內利潤	17,756	2,555	20,311
— 其他全面收入	<u>9,342</u>	<u>1,551</u>	<u>10,893</u>
— 全面收入總額	27,098	4,106	31,204

<b>2020年12月31日</b>			
非流動資產	481,683		
流動資產	216,812		
非流動負債	(101,308)		
流動負債	<u>(58,040)</u>		
資產淨值	539,147		
非控股權益應佔資產淨值	322,034	9,528	331,562

	ARA Logistics Venture I Limited 千美元	其他 千美元	總計 千美元
經營活動使用現金流量	(14,087)		
投資活動使用現金流量	(212,159)		
融資活動產生現金流量	351,976		
	<u>125,730</u>		
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b><u>125,730</u></b>		
<b>2021年6月30日</b>			
收益	121,678		
	<u>121,678</u>		
期內利潤	74,460		
其他全面收入	35,290		
	<u>109,750</u>		
<b>全面收入總額</b>	<b><u>109,750</u></b>		
<b>非控股權益應佔：</b>			
— 年內利潤	35,830	1,493	37,323
— 其他全面收入	16,958	(1,281)	15,677
	<u>52,788</u>	<u>212</u>	<u>53,000</u>
— 全面收入總額	52,788	212	53,000
非流動資產	600,674		
流動資產	333,634		
非流動負債	(171,122)		
流動負債	(113,552)		
	<u>649,634</u>		
資產淨值	649,634		
<b>非控股權益應佔資產淨值</b>	<b>372,891</b>	<b>11,164</b>	<b>384,055</b>
經營活動使用現金流量	(24,219)		
投資活動使用現金流量	(50,675)		
融資活動使用現金流量	(418)		
	<u>(75,312)</u>		
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b><u>(75,312)</u></b>		

於2018年12月31日及2019年12月31日，非重大非控股權益應佔資產淨值分別為4,678,000美元及7,760,000美元。

截至2018年12月31日及2019年12月31日止年度，非控股權益應佔全面收入總額分別為2,333,000美元及2,085,000美元。

## 22 貸款及借款

	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
<b>非流動負債</b>				
有抵押銀行貸款	248,824	252,673	269,938	802,318
中期票據	–	73,920	164,281	163,479
來自第三方的貸款	65,000	–	–	28,818
	<u>313,824</u>	<u>326,593</u>	<u>434,219</u>	<u>994,615</u>
<b>流動負債</b>				
有抵押銀行貸款	–	4,604	4,840	–
短期票據及貸款票據	–	–	30,273	35,400
	<u>–</u>	<u>4,604</u>	<u>35,113</u>	<u>35,400</u>
<b>貸款及借款總額</b>	<u><u>313,824</u></u>	<u><u>331,197</u></u>	<u><u>469,332</u></u>	<u><u>1,030,015</u></u>

貸款及借款須於以下期間償還：

	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
按要求或不超過1年的期間內	–	4,604	35,113	35,400
超過1年但不超過2年的期間內	118,315	–	–	40,176
超過2年但不超過5年的期間內	195,509	326,593	434,219	954,439
超過5年的期間內	–	–	–	–
	<u>313,824</u>	<u>331,197</u>	<u>469,332</u>	<u>1,030,015</u>

有關ARA集團面對之利率及流動資金風險之資料載於附註25。

未償還貸款及借款的條款及條件如下：

	貨幣	名義利率	到期年份	面值 千美元	賬面值 千美元
<b>2018年</b>					
有抵押銀行貸款	新加坡元	新加坡掉期利率+ 1.4%	2023年	25,187	25,187
有抵押銀行貸款	澳元	基金成本+ 1.49%	2023年	118,315	118,315
有抵押銀行貸款	日圓	倫敦銀行同業拆息+ 1.4%	2021年至2023年	105,322	105,322
來自第三方的貸款	英鎊	10.00	2021年	65,000	65,000
				<u>313,824</u>	<u>313,824</u>



	貨幣	名義利率	到期年份	面值 千美元	賬面值 千美元
<b>2019年</b>					
有抵押銀行貸款	新加坡元	新加坡掉期利率+ 1.4%	2023年	25,532	25,532
有抵押銀行貸款	澳元	基金成本+ 1.49%	2023年	118,009	118,009
有抵押銀行貸款	日圓	倫敦銀行同業拆息+ 1.4%	2021年至2023年	113,736	113,736
中期票據	新加坡元	4.15%	2024年	73,920	73,920
				<u>331,197</u>	<u>331,197</u>
<b>2020年</b>					
有抵押銀行貸款	新加坡元	新加坡掉期利率+ 1.4%	2023年	25,982	25,982
有抵押銀行貸款	澳元	基金成本+ 1.49%	2023年	129,259	129,259
有抵押銀行貸款	日圓	倫敦銀行同業拆息+ 1.4%	2021年至2023年	119,537	119,537
中期票據	新加坡元	4.15%至6.00%	2023年至2024年	164,281	164,281
短期票據	新加坡元	5.00%	2021年	30,273	30,273
				<u>469,332</u>	<u>469,332</u>
<b>2021年6月30日</b>					
有抵押銀行貸款	新加坡元	新加坡掉期利率+ 1.4%	2023年	338,932	338,932
有抵押銀行貸款	新加坡元	新加坡掉期利率+ 1.6%	2026年	18,121	18,121
有抵押銀行貸款	美元	倫敦銀行同業拆息+ 3.7%	2023年	40,176	40,176
有抵押銀行貸款	澳元	基金成本+ 1.49%	2023年	129,103	129,103
有抵押銀行貸款	日圓	東京銀行同業拆息+ 2.0%	2025年	275,986	275,986
中期票據	新加坡元	4.15%至6.00%	2023年至2024年	163,479	163,479
短期票據	新加坡元	4.50%	2021年	26,362	26,362
貸款票據	新加坡元	4.25%	*	9,038	9,038
來自第三方的貸款	美元	5.00%	2024年	28,818	28,818
				<u>1,030,015</u>	<u>1,030,015</u>

\* 貸款票據於2031年到期，惟可按票據持有人要求每季贖回。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，分別為248,824,000美元、257,277,000美元、274,778,000美元及486,156,000美元的銀行貸款以股份或單位作抵押，包括：

	於12月31日			於2021年
	2018年 單位數目 千個	2019年 單位數目 千個	2020年 單位數目 千個	6月30日 單位數目 千個
新達城房地產投資信託基金基金單位	188,142	188,142	188,142	188,142
ARA LOGOS Logistics Trust單位	98,770	98,770	–	175,644
ARA US Hospitality Trust單位	–	26,875	26,875	26,875
Kenedix Inc.	49,901	42,672	42,672	–
Cromwell Property集團	158,134	617,392	617,392	617,392
	<u>494,947</u>	<u>903,779</u>	<u>875,081</u>	<u>888,053</u>

於2021年6月30日，銀行貸款275,986,000美元以(i)一家全資附屬公司所有股份及權利的固定第一押記；(ii) ARA集團擁有之Kenedix Inc.股份之第一優先抵押；及(iii) ARA一家全資附屬公司之銀行賬戶之固定第一押記作為抵押。

於2021年6月30日，銀行貸款40,176,000美元以(i) Cromwell Property集團186,295,000個合訂證券押記；及(ii)存放於現金抵押賬戶的銀行結餘4,749,000美元押記作為抵押。

於2021年6月30日，來自第三方的貸款28,818,000美元已由所持Logos India Logistics Venture Pte. Ltd.若干股份作為抵押。

集團內公司間之財務擔保包括ARA就授予下列實體之銀行融資向金融機構提供之擔保，有關擔保均於2023年屆滿：

	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
一家全資附屬公司	105,322	113,736	119,537	—
直接控股公司	383,346	309,140	524,231	—
	<u>488,668</u>	<u>422,876</u>	<u>643,768</u>	<u>—</u>

#### 負債變動與融資活動產生的現金流量對賬

	負債							總計 千美元
	銀行貸款 千美元	中期票據 千美元	來自第三方的貸款 千美元	融資租賃負債 千美元	直接控股公司貸款 千美元	應付/(應收)直接控股公司款項 千美元	用作對沖的利率掉期 千美元	
於2018年1月1日	134,628	—	—	124	—	—	(25)	134,727
融資現金流量變動								
直接控股公司墊款	—	—	—	—	—	166,423	—	166,423
已付利息	(5,193)	—	—	(15)	—	—	(33)	(5,241)
支付融資租賃負債	—	—	—	(153)	—	—	—	(153)
貸款及借款所得款項	251,209	—	65,655	—	—	—	—	316,864
償還貸款及借款	(137,466)	—	—	—	—	—	—	(137,466)
融資現金流量變動總額	<u>108,550</u>	<u>—</u>	<u>65,655</u>	<u>(168)</u>	<u>—</u>	<u>166,423</u>	<u>(33)</u>	<u>340,427</u>
匯率變動的影響	(714)	—	(649)	(7)	—	(1,661)	—	(3,031)
其他變動								
公允價值變動	—	—	—	—	—	—	58	58
應付利息變動	461	—	(629)	(14)	—	—	—	(182)
新融資租賃	—	—	—	645	—	—	—	645
利息開支	5,899	—	623	14	—	—	—	6,536
其他變動總額	<u>6,360</u>	<u>—</u>	<u>(6)</u>	<u>645</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58</u>	<u>7,057</u>
於2018年12月31日	<u>248,824</u>	<u>—</u>	<u>65,000</u>	<u>594</u>	<u>—</u>	<u>164,762</u>	<u>—</u>	<u>479,180</u>

	負債				應付／ (應收)		總計 千美元
	銀行貸款 千美元	中期票據 千美元	來自 第三方的貸款 千美元	租賃負債 千美元	直接控股 公司貸款 千美元	直接控股 公司款項 千美元	
於2019年1月1日	248,824	–	65,000	594	–	164,762	479,180
國際財務報告準則第16號 的影響(附註2.3)	–	–	–	12,968	–	–	12,968
於2019年1月1日(經調整)	248,824	–	65,000	13,562	–	164,762	492,148
融資現金流量變動							
直接控股公司墊款	–	–	–	–	–	77,316	77,316
已付利息	(7,358)	(1,522)	(19,256)	(492)	–	–	(28,628)
租賃負債付款	–	–	–	(2,211)	–	–	(2,211)
貸款及借款所得款項	18,858	72,858	–	–	–	–	91,716
直接控股公司貸款所得款項	–	–	–	–	47,682	–	47,682
償還直接控股公司墊款	–	–	–	–	–	(258,452)	(258,452)
償還貸款及借款	(11,005)	–	(65,000)	–	–	–	(76,005)
融資現金流量變動總額	495	71,336	(84,256)	(2,703)	47,682	(181,136)	(148,582)
匯率變動的影響	600	996	–	190	(182)	(224)	1,380
其他變動							
應付利息變動	(315)	(523)	–	–	(966)	–	(1,804)
新租賃	–	–	–	1,977	–	–	1,977
利息開支	7,673	2,111	19,256	492	966	–	30,498
其他變動總額	7,358	1,588	19,256	2,469	–	–	30,671
於2019年12月31日	257,277	73,920	–	13,518	47,500	(16,598)	375,617

	負債				應付／		總計 千美元
	銀行貸款 千美元	中期票據 及短期 票據 千美元	附屬公司 非控股 股東貸款 千美元	租賃負債 千美元	直接控 股公司 貸款 千美元	(應收) 直接控股 公司款項 千美元	
於2020年1月1日	257,277	73,920	154	13,518	47,500	(16,598)	375,771
<b>融資現金流量變動</b>							
直接控股公司墊款	—	—	—	—	—	632,371	632,371
已付利息	(6,757)	(6,507)	—	(647)	(2,339)	—	(16,250)
租賃負債付款	—	—	—	(4,745)	—	—	(4,745)
貸款及借款所得款項	—	116,165	140	—	—	—	116,305
償還直接控股公司墊款	—	—	—	—	—	(439,544)	(439,544)
償還貸款及借款	(46,667)	—	—	—	—	—	(46,667)
償還直接控股公司貸款	—	—	—	—	(47,500)	—	(47,500)
<b>融資現金流量變動總額</b>	<u>(53,424)</u>	<u>109,658</u>	<u>140</u>	<u>(5,392)</u>	<u>(49,839)</u>	<u>192,827</u>	<u>193,970</u>
<b>匯率變動的影響</b>	18,292	6,156	11	348	23	7,881	32,711
<b>其他變動</b>							
透過業務合併收購(附註27)	45,875	—	—	4,384	—	—	50,259
應付利息變動	616	(482)	—	—	943	—	1,077
新租賃	—	—	—	4,287	—	—	4,287
因修改租賃合約而終止 確認租賃負債	—	—	—	(22)	—	—	(22)
利息開支	6,142	5,302	—	647	1,373	—	13,464
<b>其他變動總額</b>	<u>52,633</u>	<u>4,820</u>	<u>—</u>	<u>9,296</u>	<u>2,316</u>	<u>—</u>	<u>69,065</u>
<b>於2020年12月31日</b>	<u><u>274,778</u></u>	<u><u>194,554</u></u>	<u><u>305</u></u>	<u><u>17,770</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>184,110</u></u>	<u><u>671,517</u></u>

	負債				應付／	應付／	總計
	銀行貸款	中期票據 及短期 票據	附屬公司 非控股 股東貸款	租賃負債	(應收) 直接控股 公司款項	(應收) 直接控股 公司款項	
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2020年1月1日	257,277	73,920	154	13,518	47,500	(16,598)	375,771
<b>融資現金流量變動</b>							
(未經審核)							
直接控股公司墊款	-	-	-	-	-	622,073	622,073
已付利息(未經審核)	(2,003)	(1,471)	-	(151)	(1,472)	-	(5,097)
租賃負債付款(未經審核)	-	-	-	(1,235)	-	-	(1,235)
貸款及借款所得款項							
(未經審核)	-	3,571	-	-	-	-	3,571
償還直接控股公司墊款							
(未經審核)	-	-	-	-	-	(402,746)	(402,746)
償還貸款及借款(未經審核)	(45,907)	-	-	-	-	-	(45,907)
<b>融資現金流量變動總額</b>							
(未經審核)	(47,910)	2,100	-	(1,386)	(1,472)	219,327	170,659
匯率變動之影響(未經審核)	(3,526)	(2,603)	(6)	(1,046)	-	1,553	(5,628)
其他變動(未經審核)							
透過業務合併收購							
(附註27)(未經審核)	45,875	-	-	4,384	-	-	50,259
應付利息變動(未經審核)	6	(8)	-	-	751	-	749
利息開支(未經審核)	3,196	1,524	-	151	721	-	5,592
其他變動總額(未經審核)	49,077	1,516	-	4,535	1,472	-	56,600
於2020年6月30日							
(未經審核)	254,918	74,933	148	15,621	47,500	204,282	597,402

	負債						
	銀行貸款 千美元	中期 票據、 短期票據 及貸款 票據 千美元	來自 第三方的 貸款 千美元	附屬公司 非控股 股東貸款 千美元	租賃負債 千美元	應付／ (應收) 直接控股 公司款項 千美元	總計 千美元
於2021年1月1日	274,778	194,554	–	305	17,770	184,110	671,517
<b>融資現金流量變動</b>							
貸款及借款所得款項	359,241	9,017	–	633	–	–	368,891
償還貸款及借款	(385,712)	(3,757)	–	(382)	–	–	(389,851)
償還直接控股公司墊款	–	–	–	–	–	(375)	(375)
租賃負債付款	–	–	–	–	(2,712)	–	(2,712)
已付利息	(7,292)	(4,022)	(246)	(2)	(420)	–	(11,982)
<b>融資現金流量變動總額</b>	<b>(33,763)</b>	<b>1,238</b>	<b>(246)</b>	<b>249</b>	<b>(3,132)</b>	<b>(375)</b>	<b>(36,029)</b>
<b>匯率變動的影響</b>	<b>(9,577)</b>	<b>(919)</b>	<b>–</b>	<b>9</b>	<b>(6)</b>	<b>(1,315)</b>	<b>(11,808)</b>
<b>其他變動</b>							
透過業務合併收購(附註27)	40,879	–	29,063	–	525	–	70,467
更替來自直接控股公司的 貸款及借款	526,125	–	–	–	–	(526,125)	–
向直接控股公司宣派股息	–	–	–	–	–	343,705	343,705
應付利息變動	(1,110)	(1,470)	(347)	(6)	–	–	(2,933)
新租賃	–	–	–	–	2,944	–	2,944
因租賃修改而終止確認 租賃負債	–	–	–	–	(422)	–	(422)
利息開支	4,986	5,476	348	8	420	–	11,238
<b>其他變動總額</b>	<b>570,880</b>	<b>4,006</b>	<b>29,064</b>	<b>2</b>	<b>3,467</b>	<b>(182,420)</b>	<b>424,999</b>
於2021年6月30日	<u>802,318</u>	<u>198,879</u>	<u>28,818</u>	<u>565</u>	<u>18,099</u>	<u>–</u>	<u>1,048,679</u>

## 23 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
貿易應付款項	3,388	3,558	4,407	4,334
其他應付款項	5,500	10,338	17,746	40,955
應計開支	28,594	32,568	53,889	68,829
來自以下各方的貸款：				
— 直接控股公司	—	47,500	—	—
— 附屬公司的非控股股東	152	154	305	565
應付直接控股公司的非貿易款項	164,762	—	186,757	—
遞延收益	—	10,305	8,510	8,640
長期僱員福利負債	4,901	4,276	8,116	8,762
	<u>207,297</u>	<u>108,699</u>	<u>279,730</u>	<u>132,085</u>
非流動	169,735	60,251	15,693	16,066
流動	<u>37,562</u>	<u>48,448</u>	<u>264,037</u>	<u>116,019</u>
	<u>207,297</u>	<u>108,699</u>	<u>279,730</u>	<u>132,085</u>

於有關期間末，按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
30日內	3,071	2,972	3,627	2,914
30至60日	188	281	447	991
超過60日	<u>129</u>	<u>305</u>	<u>333</u>	<u>429</u>
	<u>3,388</u>	<u>3,558</u>	<u>4,407</u>	<u>4,334</u>

於2019年12月31日，來自直接控股公司的貸款為無抵押、按年利率3%計息及於2021年12月31日到期。

來自附屬公司非控股股東的貸款為無抵押、免息及須按要求償還，惟於2021年6月30日按年利率4.25%計息的金額412,000美元除外。

誠如附註26所披露，與於2021年6月30日收購中國資產產生的應付購買代價有關的款項24,708,000美元已計入其他應付款項。

誠如附註31所披露，於2020年12月31日及2021年6月30日，法律及相關開支撥備分別1,476,000美元及1,476,000美元已計入應計開支。

遞延收益於ARA集團履行其與客戶合約項下之履約責任時確認為收益。遞延收益於有關期間的重大變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
因收取現金而增加，不包括 於有關期間確認為收益 的金額	-	10,166	1,300	16	454

ARA集團有關貿易及其他應付款項的貨幣及流動資金風險於附註25披露。

## 24 應付或然代價

	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
收購以下各項的應付或然代價：				
— LOGOS Property Group Limited	-	-	15,980	6,168
— Venn Partners LLP	-	-	3,069	2,374
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,049</u>	<u>8,542</u>
非流動	-	-	2,302	-
流動	-	-	16,747	8,542
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,049</u>	<u>8,542</u>

或然代價負債來自以總代價331,510,000美元收購LOGOS Property Group Limited (「LOGOS集團」) 及Venn Partners LLP (「Venn」) 以及透過轉讓ARA現有附屬公司及ARA集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之有報價股權投資之非現金代價，其於完成收購LOGOS集團及Venn後以初步現金付款312,626,000美元償付。

LOGOS集團的餘下代價須根據股份認購及購買協議所載條款及條件，於實現LOGOS集團賺取的表現費時支付，而Venn的餘下代價須根據買賣協議所載條款及條件(包括達成獲利目標)支付。



## 25 金融工具

### 財務風險管理

#### 概覽

ARA集團面臨以下來自金融工具的風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

本附註呈列有關ARA集團面對上述各項風險、ARA集團計量及管理風險之目標、政策及程序以及ARA集團資金管理之資料。

#### 風險管理架構

董事會全面負責制定及監督ARA集團的風險管理框架。ARA集團設有監控系統，以在發生風險的成本與管理風險的成本之間取得可接受的平衡。ARA集團已制定風險管理政策，以識別及分析ARA集團所面對之風險，設定適當風險限額及監控措施，並監察風險及遵守限額。

管理層持續監察ARA集團的風險管理程序，以確保風險與控制達致適當平衡。風險管理政策及系統會獲定期檢討，以反映市況及ARA集團業務之變動。ARA集團透過其培訓及管理標準及程序，旨在發展具紀律且建設性的監控環境，讓全體僱員了解其角色及責任。

ARA集團風險管理及內部審核部門協助董事會履行其監督職責。ARA集團風險管理及內部審核部門對風險管理監控及程序進行定期及不定期檢討，並向董事會匯報檢討結果。

#### 信貸風險

信貸風險為倘金融工具之對手方未能履行其合約責任而令ARA集團蒙受財務損失之風險，主要來自ARA集團應收對手方之款項及投資證券。

金融資產之賬面值為ARA集團所承受之最大信貸風險（未計所持任何抵押品）。ARA集團並無就其金融資產持有任何抵押品。

#### 貿易及其他應收款項

##### 風險管理政策

ARA集團之信貸風險主要來自其應收房地產投資信託基金、房地產管理及私人房地產基金之貿易應收款項及應收應計費用。信貸風險獲持續監控。

#### 投資及其他金融資產

##### 風險管理政策

可能面臨集中信貸風險及對手方未能悉數或及時履行其責任的金融資產主要包括現金及現金等價物以及金融資產投資。現金及現金等價物的信貸風險有限，原因為該等款項存放於根據既有評級機構評級A至AA-級的受規管金融機構。其他金融資產的信貸風險有限，原因是對手方為具有高信貸質素及／或可接受信貸評級的實體。管理層持續監察該等金融資產。

*貿易應收款項及應收應計費用*

ARA集團設立減值撥備，即其就貿易應收款項及應收應計費用估計預期信貸虧損。預期信貸虧損計量的主要輸入數據為違約概率(PD)、違約損失率(LGD)及違約風險敞口(EAD)。預期信貸虧損以違約概率乘以違約損失率及違約風險敞口計算。

違約概率乃根據房地產行業的全球企業違約率估計。違約損失率是違約發生時可能損失的程度。ARA集團經考慮抵押品、針對違約對手方及對手方行業之索償收回率歷史後估計違約虧損率。違約風險敞口指違約事件的預期風險敞口。ARA集團從對手方的當前風險敞口中得出違約風險敞口。

於報告日期並無減值的貿易應收款項及應收應計費用的賬齡如下：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
未逾期	6,124	7,798	24,110	11,077
逾期0至60日	245	3,539	6,431	12,259
逾期61至120日	24	524	4,122	2,308
超過120日	185	6,614	11,407	13,554
應收應計費用	37,118	34,026	86,490	170,024
	<u>43,696</u>	<u>52,501</u>	<u>132,560</u>	<u>209,222</u>

貿易應收款項及應收應計費用減值已按全期預期虧損基準計量。有關期間的預期信貸虧損率並不重大，故此並無確認虧損撥備。

*應收第三方及聯營公司的股息、其他應收款項、租賃及其他按金、應收直接控股公司及關聯方的非貿易款項以及向第三方提供的貸款*

應收第三方及聯營公司股息、其他應收款項、租賃及其他按金、應收直接控股公司及一名關聯方的非貿易款項以及向第三方提供的貸款的減值已按12個月預期虧損基準計量，反映風險承擔的低信貸風險。該等結餘的撥備金額可忽略不計。

*現金及現金等價物*

現金及現金等價物減值已按12個月預期虧損基準計量，並反映風險於短期內到期。根據對手方的外部信貸評級，ARA集團認為其現金及現金等價物的信貸風險較低。現金及現金等價物撥備金額可忽略不計。

*流動資金風險**風險管理政策*

流動資金風險為ARA集團將難以履行以交付現金或另一金融資產結算之金融負債相關責任之風險。ARA集團管理流動資金之方法為盡可能確保在正常及受壓之情況下，其一直有充足流動資金應付到期負債，而不會產生不可接受之虧損或對ARA集團之聲譽造成損害之風險。

一般而言，ARA集團確保其擁有足夠的即時現金以應付60日期間的預期營運開支，包括履行財務責任，惟不包括無法合理預測的極端情況（如自然災害）的潛在影響。

ARA集團就其於多個私人房地產基金之投資有合約承擔（見附註29）。

## 流動資金風險

以下為按攤銷成本(包括估計利息付款但不包括淨額結算協議的影響)計量的金融負債的剩餘合約到期日:

	賬面值 千美元	合約現金流量 千美元	現金流量		
			1年內 千美元	1至5年內 千美元	超過5年 千美元
<b>於2018年12月31日</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
有抵押銀行貸款	248,824	(268,265)	(7,194)	(261,071)	-
來自第三方的貸款	65,000	(83,983)	(6,500)	(77,483)	-
融資租賃負債	594	(662)	(191)	(412)	(59)
貿易及其他應付款項*	202,396	(202,396)	(37,562)	(164,834)	-
	<u>516,814</u>	<u>(555,306)</u>	<u>(51,447)</u>	<u>(503,800)</u>	<u>(59)</u>
<b>於2019年12月31日</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
有抵押銀行貸款	257,277	(283,613)	(7,345)	(276,268)	-
中期票據	73,920	(87,681)	(3,095)	(84,586)	-
租賃負債	13,518	(14,634)	(2,937)	(7,180)	(4,517)
貿易及其他應付款項*	94,118	(96,967)	(47,484)	(49,483)	-
	<u>438,833</u>	<u>(482,895)</u>	<u>(60,861)</u>	<u>(417,517)</u>	<u>(4,517)</u>
<b>於2020年12月31日</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
有抵押銀行貸款	274,778	(285,347)	(8,906)	(276,441)	-
中期票據及短期票據	194,554	(222,752)	(39,698)	(183,054)	-
租賃負債	17,770	(19,053)	(5,056)	(12,633)	(1,364)
貿易及其他應付款項*	263,104	(263,104)	(262,445)	(659)	-
應付或然代價	19,049	(19,049)	(16,747)	(2,302)	-
	<u>769,255</u>	<u>(809,305)</u>	<u>(332,852)</u>	<u>(475,089)</u>	<u>(1,364)</u>
<b>於2021年6月30日</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
有抵押銀行貸款	802,318	(851,295)	(15,246)	(836,049)	-
中期票據、短期票據及 貸款票據	198,879	(222,462)	(44,524)	(177,938)	-
來自第三方的貸款	28,818	(28,932)	(1,418)	(27,514)	-
租賃負債	18,099	(19,492)	(5,310)	(13,496)	(686)
貿易及其他應付款項*	114,683	(114,700)	(113,813)	(887)	-
應付或然代價	8,542	(8,542)	(8,542)	-	-
	<u>1,171,339</u>	<u>(1,245,423)</u>	<u>(188,853)</u>	<u>(1,055,884)</u>	<u>(686)</u>

	賬面值 千美元	合約現金流量 千美元	現金流量		
			1年內 千美元	1至5年內 千美元	超過5年 千美元
於2021年6月30日					
衍生金融工具					
外匯遠期合約(已結算總額)	53	-	-	-	-
— 流出	-	(2,231)	(2,231)	-	-
— 流入	-	2,284	2,284	-	-
	<u>53</u>	<u>53</u>	<u>53</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

\* 貿易及其他應付款項不包括長期僱員福利負債及遞延收益。

預期ARA集團之到期分析所包括之現金流量不會明顯提早出現，或出現顯著不同之金額。

### 市場風險

市場風險為市場價格(如利率、匯率及股價)變動將影響ARA集團收入或其所持金融工具價值之風險。市場風險管理的目標是將市場風險管理及控制於可接受的參數範圍內，同時優化回報。市場風險透過既定投資政策及指引進行管理。該等政策及指引經考慮整體市場環境變動後定期檢討。

全球正進行主要利率基準的基本檢討及改革。以替代利率取代現有基準銀行間同業拆借利率的時間及過渡方法存在不確定性。在新加坡，兩個主要新加坡元利率基準(即新加坡銀行同業拆息及新加坡掉期利率)的基本檢討及改革廣泛參考金融合約，而由新加坡掉期利率過渡至新加坡隔夜平均利率亦正在進行。

### 貨幣風險

#### 風險管理政策

ARA集團就其收益、開支及借款(包括公司間銷售、採購及公司間結餘)承受貨幣風險，該等款項以ARA集團實體各自之功能貨幣以外之貨幣計值。該等交易的主要計值貨幣為新加坡元、美元、港元、澳元、馬來西亞令吉、人民幣、英鎊及新西蘭元。

ARA集團持續監察貨幣風險敞口，並致力將風險淨額維持於可接受水平。

## 貨幣風險

ARA集團按名義金額計算之貨幣風險如下：

	新加坡元 千美元	美元 千美元	港元 千美元	澳元 千美元	令吉 千美元	人民幣 千美元	英鎊 千美元	新西蘭元 千美元
<b>於2018年12月31日</b>								
金融資產	-	-	3,492	-	-	-	-	-
貿易及其他應收款項	-	2	9,890	-	-	-	-	-
現金及現金等價物	1,800	5,948	2,570	105	467	-	-	-
貿易及其他應付款項*	(22,062)	(24)	-	(51)	-	-	-	-
	<u>(20,262)</u>	<u>5,926</u>	<u>15,952</u>	<u>54</u>	<u>467</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>於2019年12月31日</b>								
貿易及其他應收款項	-	-	967	-	309	22,180	-	-
現金及現金等價物	638	3,423	89	3,069	-	-	-	-
貿易及其他應付款項*	(729)	(335)	-	-	-	-	-	-
貸款及借款	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>(91)</u>	<u>3,088</u>	<u>1,056</u>	<u>3,069</u>	<u>309</u>	<u>22,180</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>於2020年12月31日</b>								
貿易及其他應收款項	270	1,117	-	-	47	4,180	-	-
現金及現金等價物	5,252	13,110	73	25,439	-	-	2,076	-
貿易及其他應付款項*	(33,985)	(313)	(116)	(1,326)	(22)	(5)	(2)	-
貸款及借款	(3,932)	-	-	-	-	-	-	-
	<u>(32,395)</u>	<u>13,914</u>	<u>(43)</u>	<u>24,113</u>	<u>25</u>	<u>4,175</u>	<u>2,074</u>	<u>-</u>
<b>於2021年6月30日</b>								
貿易及其他應收款項	6	13,559	-	8,295	-	-	1,569	2,008
現金及現金等價物	858	226,061	133	10,198	-	3,156	2	5,365
貿易及其他應付款項*	(14,776)	(754)	(209)	-	(2)	(5)	-	(4,099)
貸款及借款	-	(40,176)	-	-	-	-	-	-
	<u>(13,912)</u>	<u>198,690</u>	<u>(76)</u>	<u>18,493</u>	<u>(2)</u>	<u>3,151</u>	<u>1,571</u>	<u>3,274</u>

\* 貿易及其他應付款項不包括長期僱員福利負債及遞延收益。

## 敏感度分析

於報告日期，下列貨幣兌ARA集團實體各自之功能貨幣可能出現10%之合理升值，導致損益按下列金額增加／(減少)。此分析假設所有其他變數(尤其是利率)維持不變。

	利潤或(虧損)			於2021年 6月30日 千美元
	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	
新加坡元	(2,026)	(9)	(3,240)	(1,391)
美元	593	309	1,391	19,869
港元	1,595	106	(4)	(8)
澳元	5	307	2,411	1,849
令吉	47	31	3	–
人民幣	–	2,218	418	315
英鎊	–	–	207	157
新西蘭元	–	–	–	327
	<u>214</u>	<u>2,962</u>	<u>1,186</u>	<u>21,118</u>

假設所有其他變數維持不變，於報告日期，ARA集團之功能貨幣新加坡元兌上述貨幣可能出現10%之合理貶值，將對上述貨幣產生與上文所示金額相同但相反之影響。

## 利率風險

## 風險管理政策

ARA集團透過維持固定及浮動利率借款組合管理其利率風險。在有需要時，ARA集團使用利率掉期對沖部分中短期利率風險。

## 所面臨的利率風險

於報告日期，計息金融工具的利率概況如下：

	面值			於2021年 6月30日 千美元
	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	
固定利率工具				
金融資產	16,654	137,073	36,013	34,506
金融負債	<u>(65,594)</u>	<u>(134,938)</u>	<u>(212,324)</u>	<u>(245,796)</u>
	<u>(48,940)</u>	<u>2,135</u>	<u>(176,311)</u>	<u>(211,290)</u>
浮動利率工具				
金融負債	<u>(248,824)</u>	<u>(257,277)</u>	<u>(274,778)</u>	<u>(802,318)</u>

## 固定利率工具的公允價值敏感度分析

ARA集團並無按公允價值計入損益入賬任何固定利率金融資產及負債。因此，於報告日期的利率變動不會影響損益。

## 浮動利率工具的現金流量敏感度分析

於報告日期，利率變動100個基點將使損益按下列金額增加／(減少)。此分析假設所有其他變數(尤其是外幣匯率)維持不變。該分析於所有有關期間按相同基準進行。

	利潤或(虧損)	
	增加100個基點 千美元	減少100個基點 千美元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>		
浮動利率工具	(2,488)	2,488
現金流量敏感度(淨值)	<u>(2,488)</u>	<u>2,488</u>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>		
浮動利率工具	(2,573)	2,573
現金流量敏感度(淨值)	<u>(2,573)</u>	<u>2,573</u>
<b>截至2020年12月31日止年度</b>		
浮動利率工具	(2,748)	2,748
現金流量敏感度(淨值)	<u>(2,748)</u>	<u>2,748</u>
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>		
浮動利率工具	(8,023)	8,023
現金流量敏感度(淨值)	<u>(8,023)</u>	<u>8,023</u>

## 敏感度分析 – 股價風險

ARA集團所有有報價股權金融資產均於新加坡交易所有限公司(「新交所」)、香港聯交所(「聯交所」)或馬來西亞股票交易所上市。

就該等分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入或持作買賣的投資而言，其股價於報告日期上升10%將導致股權及損益按下文所示金額增加／(減少)。分析假設所有其他變數維持不變。

	股權			
	2018年 千美元	於2019年 12月31日 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
新交所	29,966	36,464	29,691	32,016
馬來西亞股票交易所	112	–	–	–
	<u>30,078</u>	<u>36,464</u>	<u>29,691</u>	<u>32,016</u>

	利潤或(虧損)			於2021年 6月30日 千美元
	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	
新交所	—	—	2,755	5,013
聯交所	835	1,044	2,668	1,417
	<u>835</u>	<u>1,044</u>	<u>5,423</u>	<u>6,430</u>

假設所有其他變數維持不變，股價下跌10%會對上文所示金額產生相同但相反之影響。

### 資本管理

董事會之政策為維持雄厚資本基礎，以維持投資者、債權人及市場信心，並維持業務之未來發展。資本包括股權總額。董事會監察資本回報及股東股息水平。年內，ARA集團的資金管理方法並無改變。

此外，ARA之若干附屬公司為新加坡金融管理局註冊之資本市場服務牌照持有人，可進行房地產投資信託基金管理之受規管活動，並須遵守證券及期貨法、證券及期貨(發牌及開展業務)規例及證券及期貨(資本市場服務牌照持有人之財務及保證金規定)規例(統稱「資本市場服務規例」)之規定。根據資本市場服務規例的適用法例所界定，該等附屬公司須維持1,000,000元的「基本資本」，並確保其「財務資源」不低於「總風險規定」的120%。

除上述者外，ARA之若干附屬公司為根據香港證券及期貨條例註冊之持牌法團，並須遵守香港證券及期貨(財政資源)規則(「財政資源規則」)之資本規定。該等附屬公司的最低繳足股本規定為5,000,000港元，而最低流動資金規定為3,000,000港元與財政資源規則所界定的可變規定流動資金兩者中的較高者。

ARA集團定期監察其遵守資本市場服務及財政資源規則規定之情況。於有關期間，ARA集團已遵守資本市場服務及財政資源規則之規定。

### 會計分類及公允價值

#### 公允價值計量

若干金融資產的賬面值及公允價值(包括其於公允價值層級的級別)如下。倘賬面值與公允價值合理相若，則不包括並非按公允價值計量的金融資產公允價值資料。

	賬面值 千美元	公允價值			總計 千美元
		第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	
於2018年12月31日					
以公允價值計量的金融資產					
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	515,682	300,783	—	214,899	515,682
強制以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<u>22,437</u>	<u>8,349</u>	<u>—</u>	<u>14,088</u>	<u>22,437</u>
	<u>538,119</u>	<u>309,132</u>	<u>—</u>	<u>228,987</u>	<u>538,119</u>



	賬面值 千美元	公允價值			總計 千美元
		第一級 千美元	第二級 千美元	第三級 千美元	
<b>於2019年12月31日</b>					
<b>以公允價值計量的金融資產</b>					
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	564,083	364,638	–	199,445	564,083
強制以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	31,739	10,442	–	21,297	31,739
	<u>595,822</u>	<u>375,080</u>	<u>–</u>	<u>220,742</u>	<u>595,822</u>
<b>於2020年12月31日</b>					
<b>以公允價值計量的金融資產</b>					
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	582,968	296,913	–	286,055	582,968
強制以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	91,460	54,222	–	37,238	91,460
	<u>674,428</u>	<u>351,135</u>	<u>–</u>	<u>323,293</u>	<u>674,428</u>
<b>於2021年6月30日</b>					
<b>以公允價值計量的金融資產</b>					
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	571,645	320,160	–	251,485	571,645
強制以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	102,500	64,298	–	38,202	102,500
	<u>674,145</u>	<u>384,458</u>	<u>–</u>	<u>289,687</u>	<u>674,145</u>
<b>以公允價值計量的金融衍生資產</b>					
認沽期權合約	14,740	–	–	14,740	14,740
外幣遠期合約	53	–	53	–	53
	<u>14,793</u>	<u>–</u>	<u>53</u>	<u>14,740</u>	<u>14,793</u>

## 估值技術及重大不可觀察輸入數據

## 外幣遠期合約

第二級金融工具於報告日期的公允價值乃使用類似金融資產的報價釐定，並就交易開支作出調整。

## 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強制以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

第三級金融工具於報告日期的公允價值乃使用基於可變現資產淨值法的估值技術釐定，當中計及與金融工具有關的實體的相關資產及負債的公允價值。相關實體持有的資產主要包括房地產投資，其公允價值乃使用貼現現金流量及直接比較法釐定。該等投資的公允價值乃參考預測經營現金流量、可資比較資產的銷售(如有)及／或資本化率分析釐定。該等假設包括資產淨值、內部回報率、貼現率及資本化率、利率及融資條款、租金率、租賃活動時間、估計租期及相關優惠等。貼現現金流量法所用的輸入數據亦包括無風險回報率、估計風險溢價以及其他經濟變量。該等方法涉及重大程度的管理層判斷，管理層可能會就投資與參考可資比較公司之間的差異作出調整。

下表列示釐定第三級金融資產公允價值所用的估值技術及主要不可觀察輸入數據。

估值技術	重要不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允價值計量之間的相互關係
可變現資產淨值法	資產淨值	倘資產淨值較高，則估計公允價值將會增加。

## 敏感度分析

就第三級金融資產之公允價值而言，於報告日期將重大不可觀察輸入數據更改10%將產生以下所示金額的有利／(不利)影響。

	增加／(減少)	對其他全面收入的有利／(不利)影響 千美元
於2018年12月31日		
資產淨值	10%	22,899
	(10%)	(22,899)
於2019年12月31日		
資產淨值	10%	22,074
	(10%)	(22,074)
於2020年12月31日		
資產淨值	10%	32,329
	(10%)	(32,329)
於2021年6月30日		
資產淨值	10%	28,969
	(10%)	(28,969)

## 認沽期權合約

於2021年6月30日，第三級金融工具的公允價值乃使用期權定價模式根據反映期權時間價值及內在價值的現值技術釐定。現值技術中使用的輸入數據包括估計股價及貼現率，其涉及管理層的重大程度判斷，管理層可能會就Kenedix股價與參考可資比較公司之間的差異作出調整。

下表列示釐定第三級金融資產公允價值所用的估值技術及主要不可觀察輸入數據。

估值技術	重要不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允價值計量之間的相互關係
期權定價模式	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kenedix之股價</li> <li>貼現率</li> </ul>	倘Kenedix之股價下跌及貼現率下跌，估計公允價值將會增加

就第三級金融資產之公允價值而言，於報告日期將重大不可觀察輸入數據更改10%將產生以下所示金額的有利／(不利)影響。

	不可觀察輸入數據 增加／(減少)	對損益的有利／ (不利)影響 千美元
<b>於2021年6月30日</b>		
Kenedix之股價	5%	(2,214)
	(5%)	<u>2,214</u>
貼現率	10個基點	(61)
	(10個基點)	<u>61</u>

## 並非按公允價值計量的金融工具

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，ARA集團並無披露金融工具(如貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、貸款及借款以及現金及現金等價物)之公允價值，原因為該等金融工具之賬面值與公允價值合理相若。就非流動資產及非流動負債而言，獲得於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日的公允價值的貼現未來現金流量的影響並不重大。

## (i) 第一級與第二級之間的轉撥

於有關期間，公允價值層級的第一級與第二級之間並無轉撥。

## (ii) 第三級公允價值

下表列示第三級公允價值的期初結餘與期末結餘的對賬：

	於2019年12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>第三級金融資產：</b>				
於年／期初	254,355	228,987	220,742	323,293
透過業務合併收購 (附註27)	—	—	3,635	—
因重新取得參股公司的控制權而終止確認以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的無報價股權投資 (附註27)	—	—	—	(17,800)
注資	37,522	82,210	71,024	16,017
資本回報	(49,952)	(74,671)	(24,290)	(36,432)
衍生金融資產公允價值收益	—	—	—	14,705
指定以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產之公允價值變動淨額	686	(28)	4,927	1,077
計入其他全面收入的年／期內收益／(虧損) 總額：				
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之金融資產之公允價值變動淨額	(9,177)	(14,464)	37,494	6,833
匯率變動的影響	(4,447)	(1,292)	9,761	(3,266)
於年／期末	<u>228,987</u>	<u>220,742</u>	<u>323,293</u>	<u>304,427</u>

## 26 持作出售資產及已終止經營業務

- (i) 於2018年12月1日，ARA集團獨家以約650,000,000美元於美利堅合眾國21個州份收購由38間選定服務酒店組成之投資組合，以於未來十二個月內轉售。

於2018年12月31日分類為持作出售的出售組別及業績於全面損益表呈列為已終止經營業務。概無與按成本列賬的出售組別有關的減值虧損，且與出售組別有關的其他全面收入並無累計收入或開支。

出售組別的非經常性公允價值計量約650,000,000美元已根據收購價分類為第三級公允價值。

於2019年5月，ARA集團完成出售酒店組合。資產乃透過一家全資附屬公司持有ARA US Hospitality Property Trust及ARA US Hospitality Management Trust (統稱「信託」) 之合訂證券而持有。於2019年5月合訂證券上市後，ARA集團就其附屬公司贖回合訂證券收取所得款項。

於出售後，ARA集團繼續管理信託並賺取管理費。儘管集團內公司間交易已於綜合財務業績內悉數對銷，管理層已選擇將持續經營業務與已終止經營業務之間於出售前的交易對銷，以反映該等交易於出售後繼續進行，原因為管理層認為此對歷史財務資料使用者而言屬有用。

## 出售事項對ARA集團財務狀況及表現之影響

	2018年 千美元	2019年 千美元
持作出售之資產	680,707	–
與持作出售之資產直接相關之負債	(556,503)	–
	<u>124,204</u>	<u>–</u>
持作出售之資產及負債淨值		
已收代價，以現金支付	–	173,906
已出售現金及現金等價物	–	(21,125)
	<u>–</u>	<u>152,781</u>
現金流入淨額		
出售已終止經營業務之收益	–	45,089
經營活動業績(扣除稅項)	(3,161)	4,105
	<u>(3,161)</u>	<u>49,194</u>
已終止經營業務利潤／(虧損)(扣除稅項)		

- (ii) 於2020年12月，ARA集團決定出售其於聯營公司LOGOS Australia Investment Venture Holding Trust的全部股權，並就上述出售與潛在買家展開磋商。因此，上述聯營公司於2020年12月31日分類為持作出售資產。

由於出售代價估計為上述聯營公司之賬面值，ARA集團估計並無有關持作出售資產之減值虧損。於2020年12月31日，計入其他全面收入有關匯兌儲備的累計收入為713,000美元。

持作出售資產之非經常性公允價值計量已根據上述聯營公司之資產淨值分類為第三級公允價值，當中包括若干按公允價值計量之投資物業。

於2021年4月17日，ARA集團完成出售上述聯營公司，並於截至2021年6月30日止期間之綜合損益表錄得出售持作出售資產之收益741,000美元。

- (iii) 於2021年4月30日至6月10日，LOGOS集團(ARA集團的間接附屬公司)以總現金代價61.9百萬美元自非關連人士收購三項位於中國的資產，且ARA集團擬將該等資產出售予若干資本合作夥伴。於ARA集團完成收購前，已與該等風險資本合作夥伴展開磋商活動。因此，ARA集團所收購之該等資產於各收購日期即時分類為持作出售資產。

下表概述於收購日期所收購資產及所承擔負債。

	千美元
<b>2021年</b>	
持作出售之資產	94,292
與持作出售之資產直接相關之負債	(31,122)
	<u>63,170</u>
非控股權益	(1,274)
	<u>61,896</u>

由於出售代價估計為該等資產之賬面值，ARA集團估計並無有關持作出售資產之減值虧損。於2021年6月30日，計入其他全面收入有關匯兌儲備的累計收入為500,000美元。

持作出售資產的非經常性公允價值計量已根據該等資產的資產淨值分類為第三級公允價值，其中包括按公允價值計量的若干投資物業。

## 27 業務合併

### 2018年業務合併

#### 收購ARA Korea (REF) Limited及Cache Property Management Pte. Ltd.

於2018年，ARA集團向非關聯方收購ARA Korea (REF) Limited (「REF」) 的100%股權及ARA Logos Property Management Pte. Ltd. (前稱Cache Property Management Pte. Ltd.) (「CPM」) 的60%股權，總現金代價為21,170,000美元。

收購前賬面值乃根據緊接收購前適用的國際財務報告準則釐定。於收購時確認的資產、負債及或然負債的價值為其估計公允價值。

自收購日期至2018年12月31日，REF及CPM為ARA集團的業績貢獻收益2,831,000美元及利潤813,000美元。倘收購事項於2018年1月1日發生，管理層估計收益將為4,845,000美元，而利潤將為1,951,000美元。於釐定該等金額時，管理層已假設倘收購事項於2018年1月1日發生，於收購日期產生的公允價值調整將相同。

### 2020年業務合併

#### 收購LOGOS集團及Venn

於2020年，ARA集團以總現金代價331,510,000美元及非現金代價(透過轉讓ARA現有附屬公司及ARA集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的報價股權投資)向非關聯方收購LOGOS Property Group Limited (前稱LOGOS China Investments Limited) 及其附屬公司(「LOGOS集團」) 的70%股權及Venn Partners LLP (「Venn」) 的68%股權。

收購前賬面值乃根據緊接收購前適用的國際財務報告準則釐定。於收購時確認的資產、負債及或然負債的價值為其估計公允價值。

自收購日期至2020年12月31日，LOGOS集團及Venn均為ARA集團業績貢獻收益99,519,000美元及利潤42,138,000美元。倘收購事項於2020年1月1日發生，管理層估計收益將為101,865,000美元，而利潤將為30,798,000美元。於釐定該等金額時，管理層已假設倘收購事項已於2020年1月1日發生，於收購日期產生的公允價值調整將相同。

### 2021年業務合併

#### 收購LOGOS India Fund Managers及RE 28

於2021年4月7日，LOGOS India Holdco Pte. Ltd. (ARA的間接附屬公司) 收購其現有合資經營企業LOGOS India Pte. Ltd. 及LI Sponsor Investments Limited (統稱「LOGOS India Fund Managers」) 的額外50%股權，總現金代價為8,730,000美元。因此，ARA集團於該等實體之股權由50%增加100%，而該等實體不再為合資經營企業，而成為ARA集團之間接附屬公司。

ARA集團持有被參股公司ARA Real Estate Investors 28 Limited (「RE 28」) 之100%股權，該公司先前因與RE 28之票據持有人訂立認沽期權而分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之無報價股權投資，該認沽期權為票據持有人提供將其票據轉換為RE 28之普通股之選擇權。於2021年5月7日，認沽期權已終止，ARA集團重新取得對RE 28的控制權。

自收購日期至2021年6月30日，LOGOS India Fund Managers及RE 28均為ARA集團業績貢獻虧損414,000美元。倘收購事項於2021年1月1日發生，管理層估計利潤將為1,025,000美元。於釐定該等金額時，管理層已假設倘收購事項已於2021年1月1日發生，於收購日期產生的公允價值調整將相同。

## 轉讓代價

下表概述所轉讓代價各主要類別於收購日期的公允價值：

	2018年 千美元	2020年 千美元	2021年6月30日 千美元
現金	21,170	312,626	8,730
先前所持聯營公司及合資經營企業權益之公允價值	11,340	–	1,285
以轉讓方式支付的非現金代價：			
– 現有附屬公司	–	12,886	–
– 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之有報價股權投資	–	27,499	–
應付賣方或然代價	–	18,884	–
先前持有以公允價值計量且其變動計入其他全面收入之無報價股權投資之公允價值	–	–	17,800
	<u>32,510</u>	<u>371,895</u>	<u>27,815</u>

## 收購相關成本

截至2018年12月31日、2019年12月31日止年度及截至2021年6月30日止期間，ARA集團就法律費用及盡職審查成本分別產生收購相關成本149,000美元、5,005,000美元及110,000美元。此等成本已計入「交易成本及一次性（開支）／收入」。

## 所收購可識別資產及所承擔負債

下表概述於收購日期所收購資產及所承擔負債的已確認金額。

	2018年 千美元	2020年 千美元	2021年6月30日 千美元
物業、廠房及設備	53	703	168
使用權資產	–	4,208	412
商譽	–	245,729	–
無形資產	32,019	24,292	–
聯營公司及合資經營企業	–	90,517	161,784
金融資產	–	3,635	–
遞延稅項資產	293	3,216	279
貿易及其他應收款項	486	57,163	3,207
現金及現金等價物	5,510	103,805	4,527
貿易及其他應付款項	(337)	(58,156)	(79,481)
貸款及借款	–	(45,875)	(69,942)
租賃負債	–	(4,384)	(525)
即期應付稅項	(504)	(799)	(59)
遞延稅項負債	(5,443)	(3,061)	–
可識別資產淨值總額	32,077	420,993	20,370
非控股權益	–	(145,853)	–
	<u>32,077</u>	<u>275,140</u>	<u>20,370</u>

## 公允價值計量

用於計量所收購重大資產公允價值的估值技術如下：

所需資產	估值技術
無形資產	多期超額收益法：其考慮管理合約預期產生的現金流量淨額的現值。
聯營公司	市場比較法：公允價值乃根據日常業務過程中的估計售價減估計完成及銷售成本釐定。

## LOGOS India Fund Managers的公允價值

ARA集團目前正根據國際財務報告準則第3號：業務合併之規定釐定將分配予LOGOS India Fund Managers之可識別資產、負債及或然負債(如有)之公允價值的工作。於落實是項工作後，綜合賬目產生之商譽將作出相應調整。上述業務合併之初步會計處理於2021年6月30日尚未完成，並須待ARA集團落實。

## 商譽

收購產生的商譽已確認如下：

	2018年 千美元	2020年 千美元	2021年6月30日 千美元
已轉讓總代價	21,170	371,895	8,730
先前所持聯營公司及合資經營企業權益之 公允價值	11,340	—	1,285
先前持有以公允價值計量且其變動計入其他全 面收入之無報價股權投資之公允價值	—	—	17,800
可識別資產淨值之公允價值	<u>(32,077)</u>	<u>(275,140)</u>	<u>(20,370)</u>
購買代價超出可識別資產淨值公允價值的部分， 即收購產生的商譽	<u>433</u>	<u>96,755</u>	<u>7,445</u>

## 有關收購事項的現金流量

	2018年 千美元	2020年 千美元	2021年6月30日 千美元
現金代價	21,170	312,626	8,730
減：所收購現金及現金等價物	<u>(5,510)</u>	<u>(103,805)</u>	<u>(4,527)</u>
現金流出淨額	<u>15,660</u>	<u>208,821</u>	<u>4,203</u>



## 28 收購非控股權益

## 收購ARA Logistics Trust Management Limited之非控股權益

於2018年7月27日，ARA集團以現金代價21,840,000美元收購ARA Logistics Trust Management Limited (前稱ARA Trust Management (Cache) Limited) 額外40%權益，將其擁有權由60%增加至100%。

下文概述ARA集團於ARA Logistics Trust Management Limited之擁有權權益變動之影響：

	千美元
已付現金代價	21,840
所收購非控股權益的賬面值	<u>(1,422)</u>
ARA擁有人應佔權益減少	<u><u>20,418</u></u>

ARA擁有人應佔權益減少包括其他儲備減少20,418,000美元。

## 收購SC Property Management Company Limited之非控股權益

於2020年12月14日，ARA集團以現金代價2,882,000美元收購SC Property Management Company Limited額外43%股權，其擁有權由57%增加至100%。

下文概述ARA集團於SC Property Management Company Limited的所有權權益變動的影響：

	千美元
已付現金代價	2,882
所收購非控股權益的賬面值	<u>(2,625)</u>
ARA擁有人應佔權益減少	<u><u>257</u></u>

ARA擁有人應佔權益減少包括其他儲備減少257,000美元。

## 29 資本承擔

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
於聯營公司的未提取承擔總額及於 以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的投資	<u>45,281</u>	<u>85,611</u>	<u>195,476</u>	<u>183,087</u>

## 30 關聯方

## 與主要管理人員的交易

## 主要管理人員薪酬

應付主要管理人員薪酬包括：

	於12月31日			於6月30日	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
短期僱員福利	21,546	24,189	20,378	8,967	8,938
離職後福利(包括定額供 款計劃)	624	666	671	415	324
其他長期僱員福利	685	(28)	2,927	(393)	220
	<u>22,855</u>	<u>24,827</u>	<u>23,976</u>	<u>8,989</u>	<u>9,482</u>

ARA集團之主要管理人員為有權力及責任規劃、指導及控制實體活動之人士。ARA董事被視為ARA集團之主要管理人員。

## 其他關聯方交易

除歷史財務資料其他部分所披露者外，按訂約方協定的條款與關聯方進行的重大交易如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元 (未經審核)	2021年 千美元
已收／應收收購、撤資及 表現費	4,446	2,008	26,829	6,638	6,772
已收／應收房地產投資 信託基金管理費	67,119	72,382	72,727	34,456	36,466
已收／應收組合管理費	25,667	25,324	86,374	21,185	131,906
已收／應收房地產管理費	23,367	23,465	18,724	10,046	10,048
收取的分派收入	34,414	40,003	20,841	11,915	14,276
已收／應收投資管理費	64	63	62	29	34
已收／應收資產管理費	544	572	756	324	590
已收／應收開發管理費	—	—	55,470	9,407	17,090
已收／應收顧問費	—	—	261	256	270
已付／應付租賃開支	(2,046)	(2,971)	(2,509)	(1,117)	(1,142)
	<u>(2,046)</u>	<u>(2,971)</u>	<u>(2,509)</u>	<u>(1,117)</u>	<u>(1,142)</u>

## 31 訴訟

Citius Property Pty Ltd (「Citius」) 於2017年4月11日在維多利亞州最高法院針對ARA集團之附屬公司LOGOS Australia Group Pty Ltd (「LAGPL」) 入稟一份申索陳述書。Citius就Citius向LAGPL提供的服務及應付LAGPL的費用申索損失及損害賠償。雙方於2021年3月參與調解，但無法就該事項達成商業解決方案。下一步為正式審訊，預期將於2022年初進行。根據國際會計準則第37號：撥備、或然負債及或然資產第92段，並無披露就訴訟案件作出之撥備詳情，以免損害ARA集團於訴訟中之法律地位。

## 32 期後事項

- (i) 於2021年7月5日，ARA集團的間接附屬公司LOGOS集團與資本合作夥伴訂立協議，以總代價16.7億澳元，收購位於悉尼西南方的澳大利亞最大聯運物流設施Moorebank Logistics Park (MLP)。上述收購事項預期於2021年11月完成。
- (ii) 於2021年7月及9月，ARA集團的間接附屬公司LOGOS集團訂立協議，分別以總代價約50百萬美元及160百萬澳元，收購位於越南及澳大利亞的若干資產。越南資產收購事項預期於下一財政年度完成，同時有意向若干已識別的風險資本夥伴出售此等資產。澳大利亞資產收購事項預期於2021年11月完成。
- (iii) 於2021年8月15日，ARA集團訂立協議，以收購歐洲房地產業專門的全權委託基金管理人InfraRed European Real Estate業務，初步代價為18百萬英鎊，遞延代價最高為7百萬英鎊（倘若干條件於收購日期起12個月內達成）。上述收購事項預期於2021年11月完成。

## 33 ARA之財務狀況表

	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
<b>資產</b>				
於附屬公司的投資	798,338	1,016,167	1,343,165	1,013,171
貿易及其他應收款項	—	15,645	200	297,274
<b>非流動資產總額</b>	<b>798,338</b>	<b>1,031,812</b>	<b>1,343,365</b>	<b>1,310,445</b>
貿易及其他應收款項	137,566	118,310	86,920	207,478
預付款項	26	25	26	54
現金及現金等價物	19,544	40,084	54,127	297,503
<b>流動資產總額</b>	<b>157,136</b>	<b>158,419</b>	<b>141,073</b>	<b>505,035</b>
<b>資產總額</b>	<b>955,474</b>	<b>1,190,231</b>	<b>1,484,438</b>	<b>1,815,480</b>
<b>權益</b>				
股本	1,497	1,497	1,497	1,711
儲備	316,537	383,447	458,835	694,173
永久證券	445,586	704,860	704,860	704,764
<b>權益總額</b>	<b>763,620</b>	<b>1,089,804</b>	<b>1,165,192</b>	<b>1,400,648</b>
<b>負債</b>				
貸款及借款	25,187	99,452	101,305	413,942
貿易及其他應付款項	166,449	—	—	—
<b>非流動負債總額</b>	<b>191,636</b>	<b>99,452</b>	<b>101,305</b>	<b>413,942</b>

	2018年 千美元	於12月31日 2019年 千美元	2020年 千美元	於2021年 6月30日 千美元
貿易及其他應付款項	218	947	217,771	883
即期應付稅項	—	28	170	7
<b>流動負債總額</b>	<b>218</b>	<b>975</b>	<b>217,941</b>	<b>890</b>
<b>負債總額</b>	<b>191,854</b>	<b>100,427</b>	<b>319,246</b>	<b>414,832</b>
<b>股權及負債總額</b>	<b>955,474</b>	<b>1,190,231</b>	<b>1,484,438</b>	<b>1,815,480</b>

## ARA之權益變動表

	股本 千美元	← 儲備 →			永久證券 千美元	總權益 千美元
		股本溢價 千美元	匯兌儲備 千美元	保留盈利 千美元		
於2018年1月1日	1,497	165,691	10,622	149,211	221,405	548,426
年內全面收入總額						
年內利潤	—	—	—	50,570	21,644	72,214
其他全面收入						
外幣匯兌差額	—	—	(12,899)	—	—	(12,899)
<b>年內全面收入總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(12,899)</b>	<b>50,570</b>	<b>21,644</b>	<b>59,315</b>
<b>與擁有人的交易，直接計入權益</b>						
擁有人注資及向擁有人分派						
已付普通股股東股息 (附註19)	—	—	—	(14,673)	—	(14,673)
已付可贖回優先股股東股息 (附註19)	—	—	—	(31,985)	—	(31,985)
已付永久證券持有人分派 (附註20)	—	—	—	—	(17,892)	(17,892)
發行永久證券 (扣除發行成本) (附註20)	—	—	—	—	220,429	220,429
<b>擁有人注資及向擁有人分派總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(46,658)</b>	<b>202,537</b>	<b>155,879</b>
<b>與擁有人的交易總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(46,658)</b>	<b>202,537</b>	<b>155,879</b>
<b>於2018年12月31日</b>	<b>1,497</b>	<b>165,691</b>	<b>(2,277)</b>	<b>153,123</b>	<b>445,586</b>	<b>763,620</b>

	← 儲備 →					總權益 千美元
	股本 千美元	股本溢價 千美元	匯兌儲備 千美元	保留盈利 千美元	永久證券 千美元	
於2019年1月1日	1,497	165,691	(2,277)	153,123	445,586	763,620
年內全面收入總額						
年內利潤	—	—	—	74,209	28,569	102,778
其他全面收入						
外幣匯兌差額	—	—	14,711	—	—	14,711
年內全面收入總額	—	—	14,711	74,209	28,569	117,489
與擁有人的交易，直接計入權益						
擁有人注資及向擁有人分派						
已付可贖回優先股股東股息 (附註19)	—	—	—	(22,010)	—	(22,010)
已付永久證券持有人分派 (附註20)	—	—	—	—	(23,881)	(23,881)
發行永久證券(扣除發行成本) (附註20)	—	—	—	—	254,586	254,586
擁有人注資及向擁有人分派總額	—	—	—	(22,010)	230,705	208,695
與擁有人的交易總額	—	—	—	(22,010)	230,705	208,695
於2019年12月31日	<u>1,497</u>	<u>165,691</u>	<u>12,434</u>	<u>205,322</u>	<u>704,860</u>	<u>1,089,804</u>

	← 儲備 →					總權益 千美元
	股本 千美元	股本溢價 千美元	匯兌儲備 千美元	保留盈利 千美元	永久證券 千美元	
於2020年1月1日	1,497	165,691	12,434	205,322	704,860	1,089,804
年內全面收入總額						
年內利潤	—	—	—	53,886	37,968	91,854
其他全面收入						
外幣匯兌差額	—	—	21,502	—	—	21,502
年內全面收入總額	—	—	21,502	53,886	37,968	113,356
與擁有人的交易，直接計入權益						
擁有人注資及向擁有人分派						
已付永久證券持有人分派 (附註20)	—	—	—	—	(37,968)	(37,968)
擁有人注資及向擁有人分派總額	—	—	—	—	(37,968)	(37,968)
與擁有人的交易總額	—	—	—	—	(37,968)	(37,968)
於2020年12月31日	<u>1,497</u>	<u>165,691</u>	<u>33,936</u>	<u>259,208</u>	<u>704,860</u>	<u>1,165,192</u>
於2020年1月1日	1,497	165,691	12,434	205,322	704,860	1,089,804
年內全面收入總額(未經審核)						
年內利潤(未經審核)	—	—	—	(11,450)	18,573	7,123
其他全面收入(未經審核)						
外幣匯兌差額(未經審核)	—	—	(38,670)	—	—	(38,670)
年內全面收入總額(未經審核)	—	—	(38,670)	(11,450)	18,573	(31,547)
與擁有人的交易(直接計入權益) (未經審核)						
擁有人注資及向擁有人分派 (未經審核)						
已付永久證券持有人分派 (附註20)(未經審核)	—	—	—	—	(18,634)	(18,634)
擁有人注資及向擁有人分派總額 (未經審核)	—	—	—	—	(18,634)	(18,634)
與擁有人的交易總額(未經審核)	—	—	—	—	(18,634)	(18,634)
於2020年6月30日(未經審核)	<u>1,497</u>	<u>165,691</u>	<u>(26,236)</u>	<u>193,872</u>	<u>704,799</u>	<u>1,039,623</u>

	← 儲備 →					總權益 千美元
	股本 千美元	股本溢價 千美元	匯兌儲備 千美元	保留盈利/ (累計虧損) 千美元	永久證券 千美元	
於2021年1月1日	1,497	165,691	33,936	259,208	704,860	1,165,192
期間全面收入總額						
期內利潤	-	-	-	83,189	19,432	102,621
其他全面收入						
外幣匯兌差額	-	-	(6,226)	-	-	(6,226)
期間全面收入總額	-	-	(6,226)	83,189	19,432	96,395
與擁有人的交易，直接計入權益						
擁有人注資及向擁有人分派						
發行新股份	214	502,155	-	-	-	502,369
已付普通股股東股息 (附註19)	-	-	-	(343,705)	-	(343,705)
已付永久證券持有人分派 (附註20)	-	-	-	-	(19,528)	(19,528)
贖回優先股	-	(75)	-	-	-	(75)
擁有人注資及向擁有人分派總額	214	502,080	-	(343,705)	(19,528)	139,061
與擁有人的交易總額	214	502,080	-	(343,705)	(19,528)	139,061
於2021年6月30日	<u>1,711</u>	<u>667,771</u>	<u>27,710</u>	<u>(1,308)</u>	<u>704,764</u>	<u>1,400,648</u>

### 後續財務報表

ARA及其附屬公司並無就2021年6月30日後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列ARA集團截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年6月30日止六個月（「報告期」）的管理層討論與分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載ARA集團的財務資料。

## A. 業務回顧

ARA集團是亞太地區最大的房地產資產管理公司，於2021年6月30日的管理資產總值為約950億美元，並擁有快速增長的新經濟房地產平台。有關ARA集團的進一步詳情，請參閱董事會函件標題為「12. 有關ARA集團的資料」一節。

## B. 財務回顧

### 概覽

自2002年成立以來，ARA集團經歷了持續強勁增長。於報告期內，ARA集團通過有機增長及戰略併購，將其管理資產總值由2018年12月31日的564億美元增長至2019年12月31日的646億美元及2020年12月31日的877億美元，複合年增長率達到24.8%。ARA集團的管理費收益由2018年的134.5百萬美元增長8.6%至2019年的146.0百萬美元，並進一步增長74.8%至2020年的255.3百萬美元，以及由2020年上半年的90.5百萬美元增長139.3%至2021年上半年的216.6百萬美元。ARA集團來自新經濟房地產的管理費收益由2019年的約10.5百萬美元分別增長至2020年的約94.7百萬美元及2021年上半年的約121.7百萬美元。

下表載列有關ARA集團的管理資產總值資料。

	截至12月31日止年度			2018年至
	2018年	2019年	2020年	2020年 複合年 增長率
	(十億)美元	(十億)美元	(十億)美元	(%)
管理資產總值	56.4	64.6	87.7	24.8%



下表載列有關ARA集團管理費收益、管理費EBITDA及集團EBITDA的資料。

	截至12月31日止年度			2018年至	截至6月30日	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2020年	2021年
	千美元	千美元	千美元	複合年 增長率 (%)	千美元 (未經審核)	千美元
管理費收益	134,500	146,049	255,300	37.8%	90,519	216,616
增長(%)	–	8.6%	74.8%	–	–	139.3%
來自新經濟的 貢獻(%)	7.5%	7.2%	37.1%	–	21.3%	56.2%
佔資產管理規模的 百分比 <sup>24</sup>	0.56%	0.51%	0.51%	–	0.39% <sup>25</sup>	0.68% <sup>25</sup>
管理費EBITDA	74,572	75,928	140,587	37.3%	48,665	133,715
利潤率(%)	55.4%	52.0%	55.1%	–	53.8%	61.7%
集團EBITDA	143,424	168,487	200,874	18.3%	63,030	235,564
利潤率(%)	65.8%	65.0%	59.5%	–	55.3%	70.4%

ARA集團的EBITDA由2018年的143.4百萬美元增長至2019年的168.5百萬美元及2020年的200.9百萬美元，並由2020年上半年的63.0百萬美元增長至2021年上半年的235.6百萬美元。於2018年、2019年及2020年，ARA集團實現的管理費EBITDA分別為74.6百萬美元、75.9百萬美元及140.6百萬美元，複合年增長率為37.3%，2018年、2019年及2020年的管理費EBITDA利潤率分別為55.4%、52.0%及55.1%。ARA集團於2020年上半年及2021年上半年的管理費EBITDA分別為48.7百萬美元及133.7百萬美元，該等期間的管理費EBITDA利潤率分別為53.8%及61.7%。有關EBITDA及管理費EBITDA的討論以及EBITDA及管理費EBITDA與淨收入的對賬，請參閱下文「— 非國際財務報告準則計量」。

### 影響經營業績的因素

ARA集團的經營業績已經且ARA集團預期其經營業績將會主要受以下因素影響：

- ARA集團通過有機增長及戰略收購提高管理資產總值的能力；
- ARA集團籌集及動用來自公開及私人市場投資者的投資基金的能力；

<sup>24</sup> 不包括Cromwell、Kenedix及匯賢產業信託的資產管理規模；2021年上半年的資產管理規模不包括就於2021年7月5日宣佈的收購Moorebank Logistics Park所作的調整，其完成有待滿足若干先決條件，方可落實。

<sup>25</sup> 以最近十二個月的管理費收益為基礎。

- 所管理資產的租金價格、出租率、資本化比率及租賃週期；
- ARA集團物色、設計、建設、撥付資金、租賃及管理組合資產的能力；
- 有報價股權投資的市價波動；
- ARA集團獲取資本的能力及融資成本；
- ARA集團與其所管理基金內的資本合作夥伴共同投資資本的表現；及
- ARA集團吸引及挽留人才及控制成本（尤其是員工相關開支）的能力。

### 業務合併

於報告期內，ARA集團通過有機方式及收購其他業務實現業務增長，其中部分業務已按下文所述作為業務合併入賬。

#### 2018年業務合併

*收購ARA Korea (REF) Limited及ARA Logos Property Management Pte. Ltd.*

於2018年，ARA集團自無關聯方收購ARA Korea (REF) Limited（「REF」）100%的股權及ARA LOGOS Property Management Pte. Ltd.（前稱Cache Property Management Pte. Ltd.）（「ALPM」）60%的股權，總現金代價為21,170,000美元。

收購前賬面值乃於緊接收購前根據適用國際財務報告準則釐定。於收購時確認的資產、負債及或然負債的價值為其估計公允價值。

自收購日期起至2018年12月31日，REF及ALPM為ARA集團的業績貢獻收益2,831,000美元及利潤813,000美元。若該項收購於2018年1月1日已經發生，管理層估計收益將為4,845,000美元，而利潤則為1,951,000美元。在確定該等金額時，管理層已假設於收購日期產生的公允價值調整與假設該項收購於2018年1月1日已經發生時所產生者相同。

## 2020年業務合併

### 收購LOGOS集團及Venn

於2020年，ARA集團自無關聯方收購LOGOS Property Group Limited (前稱為LOGOS China Investments Limited) 及其附屬公司的70%股權以及Venn的68%股權。

收購前賬面值乃緊接收購前根據適用國際財務報告準則釐定。於收購時確認的資產、負債及或然負債的價值為其估計公允價值。

自收購日期起至2020年12月31日，LOGOS集團及Venn為ARA集團業績貢獻收益99,519,000美元及利潤42,138,000美元。若該項收購於2020年1月1日已經發生，管理層估計收益即為101,865,000美元，利潤則為30,798,000美元。在確定該等金額時，管理層已假設於收購日期發生的公允價值調整與假設該項收購於2020年1月1日已經發生時所產生者相同。

## 2021年業務合併

### 收購LOGOS India Fund Managers及RE 28

於2021年4月7日，ARA的間接附屬公司LOGOS India Holdco Pte. Ltd.收購其現有合資經營企業LOGOS India Pte. Ltd.及LI Sponsor Investments Limited (統稱為「LOGOS India Fund Managers」) 額外50%的股權。因此，ARA集團於該等實體中的股權由50%增加至100%，該等實體不再為合資經營企業，而成為ARA集團的間接附屬公司。

ARA集團持有被投資方ARA Real Estate Investors 28 Limited (「RE 28」) 的100%股權，由於與RE 28票據持有人訂立認沽期權，其為票據持有人提供將其票據轉換為RE 28普通股的選擇權，該公司之前被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的無報價股權投資。於2021年5月7日，認沽期權終止，ARA集團重新控制RE 28。

自收購日期起至2021年6月30日，LOGOS India Fund Managers及RE 28為ARA集團的業績帶來虧損414,000美元。若該項收購於2021年1月1日已經發生，管理層估計利潤為1,025,000美元。在確定該等金額時，管理層已假設於收購日期產生的公允價值調整與假設該項收購於2021年1月1日已經發生時所產生者相同。

## 該公司綜合損益表的主要組成部分

### 管理費收益

於報告期內，ARA集團的收益主要來自於通過管理其公開房地產投資信託及私人基金賺取的費用。

ARA集團擁有三個可呈報分部，包括其戰略業務單元。戰略業務單元提供不同的產品及服務，並分別進行管理。ARA集團各個可呈報分部的運營情況概述如下：

- **公開市場。**向公開上市房地產投資信託提供基金管理服務並擔任該等房地產投資信託的管理人。

### 房地產投資信託

ARA集團直接及間接管理合共十一項於新加坡、香港、日本及澳大利亞上市的公開房地產投資信託，當中五項為直接管理，六項為透過其聯營公司間接管理，於2021年6月30日的總資產管理規模約為225億美元。ARA集團作為房地產投資信託的管理人，對各房地產投資信託策略作出指示、管理其資產及資本，並監督其收購及撤資。公開房地產投資信託為ARA集團提供長期資本基礎，將穩定現金流與增長潛力相結合。

基金	策略
新達產業信託	主要投資策略為投資於主要用作零售及／或寫字樓用途的創收房地產。
置富產業信託	主要投資策略為投資於商用物業，包括但不限於獨立資產及綜合混合用途發展項目，例如零售、商場、寫字樓、酒店、服務式公寓及工業物業。
泓富產業信託	主要投資策略為投資於寫字樓、商用及零售物業，而無地域限制。

基金	策略
ARA Logos Logistics Trust	主要投資策略為投資於亞太地區作物流用途的優質創收房地產。
ARA US Hospitality REIT	主要投資策略為直接或間接投資於位於美國並主要作酒店用途的創收房地產資產。
匯賢產業信託	主要投資策略為持有及投資於全球任何地方(包括但不限於中國)的優質商用物業。

#### *新達產業信託*

新達產業信託於新交所主板上市，擁有主要用作寫字樓及零售用途的創收房地產，有關房地產位於新加坡、悉尼、墨爾本、阿德萊德及倫敦。於2021年6月30日，其管理的資產管理規模約為84億美元。

#### *置富產業信託*

置富產業信託於香港聯交所主板上市，持有16項香港私人住宅屋苑商場。於2021年6月30日，其管理的資產管理規模約為50億美元。

#### *泓富產業信託*

泓富產業信託於香港聯交所主板上市，持有香港七項寫字樓及工業物業的投資組合。於2021年6月30日，其管理的資產管理規模約為13億美元。

#### *ARA Logos Logistics Trust*

ARA Logos Logistics Trust於新交所主板上市，投資於亞太地區作物流用途的優質創收房地產。ARA Logos Logistics Trust管理29項位於新加坡及澳大利亞的物流倉庫物業，以及分別擁有兩項基金的49.5%及40.0%的權益。於2021年6月30日，ARA集團擁有ARA Logos Logistics Trust管理人的約52%股權。於2021年6月30日，其管理的資產管理規模約為13億美元。

*ARA US Hospitality Trust*

ARA US Hospitality Trust 為於新交所主板上市的合訂信託，由 ARA US Hospitality Property Trust 及 ARA US Hospitality Management Trust 組成。ARA US Hospitality Trust 主要投資於美國的酒店旅遊房地產。於 2021 年 6 月 30 日，其管理的資產管理規模約為 7 億美元。

*匯賢產業信託*

匯賢產業信託為於香港聯交所主板上市的人民幣計值房地產投資信託，其組合分佈於中國的四個主要城市，涵蓋寫字樓、零售、服務式公寓及酒店物業。匯賢產業信託由 World Deluxe Enterprises Limited 的全資附屬公司匯賢房託管理有限公司管理。於 2021 年 6 月 30 日，ARA 集團間接擁有 World Deluxe Enterprises Limited 的 30% 股權，其餘股權則由長江實業集團有限公司擁有。於 2021 年 6 月 30 日，其管理的資產管理規模約為 58 億美元。

- **私人市場。**向 (i) 私人房地產基金、(ii) 新經濟基金、(iii) 基建基金及其他提供基金管理服務。

於 2021 年 6 月 30 日，ARA 集團管理及共同投資 53 項私人投資基金，總資產管理規模約為 427 億美元。ARA 集團的私人市場基金於不同地區提供一系列的策略、風險組合及資產類別，為廣泛的投資者服務。ARA 集團私人市場分部包括三項業務系列：私人房地產基金、新經濟基金及基建／其他。

基金	策略
私人房地產基金	運用 ARA 於亞太地區穩固的往績紀錄，為投資者提供涵蓋不同多項資產類別且多項策略的房地產投資機會
新經濟物流／ 數據中心	ARA 透過領先的亞太地區物流房地產專家 LOGOS，管理以物流及數據中心為重心的基金
基建／其他	為投資者提供投資於多元化、優質的全球基建資產機會
	擁有 Venn Partners 的大多數股權，Venn Partners 為專長於商業房地產及住宅按揭借貸的投資管理人

### 私人房地產基金

ARA集團管理私人房地產基金，有關基金於多個地區提供一系列策略、風險組合及資產類別，包括寫字樓、零售、住宅及酒店住宿。於2021年6月30日，ARA集團管理21項私人房地產基金，總資產管理規模約為142億美元。私人房地產基金以各類資本合作夥伴為對象，當中包括主權財富基金、退休及保險基金、養老保險、企業、零售投資者及高淨值個人。

### 透過LOGOS管理的新經濟基金

ARA集團透過ARA集團的新經濟平台LOGOS管理以物流及數據中心為重心的基金，為亞太地區各地的新經濟客戶開發物業解決方案。

LOGOS管理物流及數據中心房地產的各個主要方面，包括設立基金及集資、物色土地或設施，以及為客戶開發及建設物業。於2021年6月30日，LOGOS管理25項總資產管理規模約為153億美元<sup>26</sup>的私人房地產基金以及ARA Logos Logistics Trust (如上文所述)，涉及的資產管理規模為166億美元，而股權管理規模為75億美元。LOGOS已與營運遍佈亞太地區的主要新經濟客戶建立戰略關係。自2019年起，LOGOS於出售投資時實現21%至44%的回報。於2021年6月30日，ARA集團擁有LOGOS約52%的股權。

下表載列按國家細分的LOGOS的可出租總面積、資產數目及資產管理規模：

	澳大利亞及 新西蘭	中國	東南亞	印度	總計
可出租總面積 (百萬平方米)	3.5	2.3	2.3	0.8	8.9
資產數目	61	24	26	5	116
資產管理規模 (十億美元)	8.9	3.3	4.0	0.5	16.6

LOGOS於亞太地區新經濟資產中擁有強健的發展項目儲備，例如：LOGOS於2021年7月5日宣佈收購Moorebank Logistics Park，收購價約為12億美元。Moorebank Logistics Park為澳大利亞悉尼最大的開發至核心房地產項目，估計於落成時，總資產價值超過30億美元，總可發展土地面積為243公頃，總建築面積超過860,000平方米。

<sup>26</sup> 已就於2021年7月5日宣佈的LOGOS收購Moorebank Logistics Park作出調整，其完成有待滿足若干先決條件，方可落實。

### 基建／其他

ARA集團於2018年成立其基建平台ARA Infrastructure，並正計劃推出其首項基建基金（有待取得政府批准），該基金將於東南亞地區尋求基建投資。

ARA集團透過其擁有68.0%股權的Venn管理房地產債務投資授權。於2021年6月30日，Venn管理7項投資授權，總資本承擔共計約為132億美元。Venn於英國、荷蘭及西班牙開展業務，為包括政府、領先的全球機構及私人投資者在內的不同類型投資者提供服務。Venn包銷及定期投資於其進行的交易，以將其利益與投資者及借款人的利益保持一致。

- **企業。**ARA集團企業部負責監督及執行ARA集團層面（包括ARA集團的財務及管治、人力資源、法律及資訊科技部門）的執行管理、策略投資及主要公司職能。因此，企業及分佔服務成本包括營運開支，例如：與此等職能表現相關的僱員相關開支、法律及專業費用、行政開支及物業相關開支，以及來自ARA集團主要聯營公司（即：Cromwell Property集團及Kenedix）的收入：

### *Kenedix*

ARA集團擁有Kenedix的30%權益，而Kenedix管理位於日本的房地產投資信託及私人房地產基金。於2021年6月30日，Kenedix管理的房地產投資信託及私人房地產基金的資產管理規模為24,160億日圓（約213億美元）。Kenedix亦營運一項為其房地產投資信託及基金自有的物業提供服務的物業管理業務。Kenedix管理三項公開的日本房地產投資信託及一項於馬來西亞上市的房地產投資信託。Kenedix亦管理多元的私人房地產基金，包括以穩定資產為目標的核心基金、持有其房地產投資信託或私人基金可能收購的過橋基金以及發展基金。

### *Cromwell Property集團*

ARA集團擁有Cromwell Property集團的30.7%權益，Cromwell Property集團為房地產資產投資者兼管理人，物業遍佈澳大利亞、新西蘭及歐洲，並於澳大利亞證券交易所上市。其管理於新交所上市的房地產投資信託Cromwell European REIT，於2021年6月30日的資產管理規模為23億歐元（約28億美元）。於2021年6月30日，Cromwell Property集團的資產管理規模為115億澳元（約89億美元）。



以下概述ARA集團產生收益之主要活動：

- **房地產投資信託管理費收益**

ARA集團產生房地產投資信託管理管理費收益，當中包括基本及／或績效費。該等費用乃因向上市房地產投資信託提供基金管理服務而產生，並且分別以房地產資產的價值或已存入的總物業資產總值，以及管理的房地產投資信託的物業淨收入釐定。

- **私人基金管理費收益**

ARA集團從管理私人房地產基金產生私人基金管理費收益，並按已承擔／分攤資本、已投資資本或投資組合價值釐定。

- **房地產管理費**

ARA集團從提供物業管理服務、會展服務、開發及項目管理服務以及營銷服務產生房地產管理服務費。

物業管理費及會展服務費按所管理的物業總收益釐定。

ARA集團在根據開發管理協議向物業資產擁有人提供開發及項目管理服務時，即賺取開發及項目管理費。

ARA集團在就其管理的物業覓得新租戶／重續現有租約時，即賺取營銷服務費(包括廣告費及佣金，以及推廣佣金)。

- **收購及出售費**

ARA集團賺取與收購及出售物業有關的收購及出售費。收購及出售費乃按照所收購及出售物業的代價而釐定。

下表載列可呈報分部的資料。

	公開市場 千美元	私人市場 千美元	企業 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>截至2018年12月31日</b>					
<b>止年度</b>					
外部收益	83,982	50,518	-	-	134,500
分部間收益	-	1,052	12,469	-	13,521
共同投資收入	16,797	19,005	-	-	35,802
利息收入	280	210	679	-	1,169
利息開支	(15)	(1)	(6,520)	-	(6,536)
折舊及攤銷	(668)	(324)	(56)	-	(1,048)
分佔聯營公司及 合資經營企業利潤	2,660	(170)	43,462	-	45,952
可呈報分部稅前利潤	88,678	36,810	23,931	-	149,419
	公開市場 千美元	私人市場 千美元	企業 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>截至2019年12月31日</b>					
<b>止年度</b>					
外部收益	88,877	57,172	-	-	146,049
分部間收益	96	826	15,927	-	16,849
共同投資收入	18,720	24,004	-	-	42,724
利息收入	240	1,907	3,698	-	5,845
利息開支	(122)	(19,574)	(10,802)	-	(30,498)
折舊及攤銷	(2,027)	(857)	(1,367)	-	(4,251)
分佔聯營公司及 合資經營企業利潤	1,875	(238)	62,044	-	63,681
可呈報分部稅前利潤	79,859	22,012	27,073	-	128,944

	公開市場 千美元	私人市場 千美元	企業 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>截至2020年12月31日</b>					
<b>止年度</b>					
外部收益	93,147	162,153	–	–	255,300
分部間收益	85	829	13,895	–	14,809
共同投資收入	19,714	5,085	–	–	24,799
利息收入	134	1,492	5,623	–	7,249
利息開支	(88)	(2,049)	(11,327)	–	(13,464)
折舊及攤銷	(1,986)	(7,734)	(1,334)	–	(11,054)
分佔聯營公司及 合資經營企業利潤	936	10,722	32,735	–	44,393
可呈報分部稅前利潤	82,850	88,309	286	–	171,445
	公開市場 千美元	私人市場 千美元	企業 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>截至2020年6月30日</b>					
<b>止六個月</b>					
外部收益	43,650	46,869	–	–	90,519
分部間收益	–	457	7,310	–	7,767
共同投資收入	10,661	2,188	–	–	12,849
利息收入	116	266	2,958	–	3,340
利息開支	(304)	(510)	(4,778)	–	(5,592)
折舊及攤銷	(1,091)	(2,793)	(654)	–	(4,538)
可呈報分部稅前 利潤／(虧損)	36,139	19,989	(15,538)	–	40,590
分佔聯營公司及 合資經營企業利潤	(106)	3,537	747	–	4,178

	公開市場 千美元	私人市場 千美元	企業 千美元	未分配 千美元	總計 千美元
<b>截至2021年6月30日</b>					
止六個月					
外部收益	50,372	166,244	–	–	216,616
分部間收益	–	409	9,696	–	10,105
共同投資收入	11,049	3,372	–	–	14,421
利息收入	23	567	6,027	–	6,617
利息開支	(118)	(3,777)	(7,343)	–	(11,238)
折舊及攤銷	(972)	(5,025)	(693)	–	(6,690)
可呈報分部稅前利潤	61,769	119,047	59,072	–	239,888
分佔聯營公司及 合資經營企業利潤	11,138	22,067	60,099	–	93,304

#### 地區分部

ARA集團的業務在六個主要地區進行管理：新加坡、香港、馬來西亞、中國、韓國、澳大利亞和新西蘭及其他。在按地區分部呈列資料時，分部收益按交易對手所在的地理位置進行劃分。分部資產按資產的地理位置進行劃分。

下表載列地區分部的相關資料。

	收益 千美元	資產 千美元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>		
新加坡	82,025	425,167
中國	20,325	18,589
香港	9,890	8,498
馬來西亞	2,972	21,015
澳大利亞及新西蘭	3,226	10,173
韓國	2,633	51,112
其他	13,429	192,068
<b>總計</b>	<b>134,500</b>	<b>726,622</b>

	收益 千美元	資產 千美元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>		
新加坡	95,397	521,288
中國	15,245	56,127
韓國	7,428	106,205
香港	7,061	9,517
馬來西亞	2,861	3,278
澳大利亞及新西蘭	5,802	22,446
其他	12,255	284,892
	<u>146,049</u>	<u>1,003,753</u>
<b>總計</b>	<b><u>146,049</u></b>	<b><u>1,003,753</u></b>

	收益 千美元	資產 千美元
<b>截至2020年12月31日止年度</b>		
新加坡	82,262	474,028
澳大利亞及新西蘭	71,686	655,384
中國	33,708	30,637
香港	29,717	42,460
韓國	17,886	138,172
馬來西亞	2,988	4,468
其他	17,053	276,419
	<u>255,300</u>	<u>1,621,568</u>
<b>總計</b>	<b><u>255,300</u></b>	<b><u>1,621,568</u></b>

	收益 千美元
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>	
新加坡	39,036
香港	14,366
馬來西亞	1,242
中國	14,180
韓國	3,142
澳大利亞及新西蘭	10,351
其他	8,202
	<u>90,519</u>
<b>總計</b>	<b><u>90,519</u></b>

	收益 千美元	資產 千美元
<b>截至2021年6月30日止六個月</b>		
新加坡	67,024	945,044
香港	13,402	49,510
馬來西亞	1,410	14,539
中國	19,996	137,288
韓國	2,493	146,506
澳大利亞及新西蘭	100,667	446,163
其他	11,624	194,967
<b>總計</b>	<b>216,616</b>	<b>1,934,017</b>

#### 其他收入

其他收入包括共同投資收入、分佔聯營公司／權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)、融資收入及其他收入。ARA集團確認來自公開房地產投資信託及ARA所管理私人投資基金之共同投資及合資收入。利息收入作為融資收入入賬，並採用實際利率法確認。

分派收入及股息收入於ARA集團收取款項的權利確立之日於損益確認。ARA集團於Kenedix和Cromwell Property集團之戰略投資產生的收入按權益入賬，計入分佔聯營公司／權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)。

融資收入主要包括所投資基金之利息收入。其他收入主要包括收到的政府激勵及補償。

下表載列所示期間其他收入的絕對金額及佔ARA集團管理費收益總額的百分比。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年 千美元	2018年 %	2019年 千美元	2019年 %	2020年 千美元	2020年 %	2020年 千美元 (未經審核)	2020年 %	2021年 千美元	2021年 %
共同投資收入	35,802	26.6	42,724	29.3	24,799	9.7	12,849	14.2	14,421	6.7
分佔權益入賬參股 公司的利潤 (扣除稅項)	45,952	34.2	63,681	43.6	44,393	17.4	4,178	4.6	93,304	43.1
融資收入	1,169	0.9	5,845	4.0	7,249	2.8	3,340	3.7	6,617	3.1
其他收入	421	0.3	981	0.7	6,017	2.4	3,022	3.3	3,593	1.7
<b>總計</b>	<b>83,344</b>	<b>62.0</b>	<b>113,231</b>	<b>77.5</b>	<b>82,458</b>	<b>32.3</b>	<b>23,389</b>	<b>25.8</b>	<b>117,935</b>	<b>54.6</b>

### 經營開支

ARA集團經營開支的組成部分包括僱員相關開支、法律及專業費用、行政開支及物業相關開支。行政開支涵蓋(其中包括)差旅及招待費用、經營租賃、保險、信息技術、一般及行政費用。

下表載列所示期間ARA集團經營開支的絕對金額及佔其管理費收益總額的百分比。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年 千美元	2018年 %	2019年 千美元	2019年 %	2020年 千美元	2020年 %	2020年 千美元 (未經審核)	2020年 %	2021年 千美元	2021年 %
僱員相關成本	47,055	35.0	55,243	37.8	81,623	32.0	30,560	33.8	60,860	28.1
法律及專業費用	11,970	8.9	14,291	9.8	19,687	7.7	7,438	8.2	9,893	4.6
行政開支	8,656	6.4	7,426	5.1	22,276	8.7	5,995	6.6	17,855	8.2
物業相關開支	5,570	4.1	7,988	5.5	6,049	2.4	3,545	3.9	3,762	1.7
<b>總計</b>	<b>73,251</b>	<b>54.5</b>	<b>84,948</b>	<b>58.2</b>	<b>129,635</b>	<b>50.8</b>	<b>47,538</b>	<b>52.5</b>	<b>92,370</b>	<b>42.6</b>

## 其他開支

ARA集團其他開支的組成部分包括折舊及攤銷以及公允價值及外匯變動。

下表載列所示期間其他開支的絕對金額及佔ARA集團管理費收益總額的百分比。

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月				
	2018年 千美元	2018年 %	2019年 千美元	2019年 %	2020年 千美元	2020年 %	2020年 千美元 (未經審核)	2020年 %	2021年 千美元	2021年 %
折舊及攤銷	1,048	0.8	4,251	2.9	11,054	4.3	4,538	5.0	6,690	3.1
公允價值及外匯 (收益)/虧損	<u>(1,135)</u>	<u>(0.8)</u>	<u>1,400</u>	<u>1.0</u>	<u>(7,023)</u>	<u>(2.8)</u>	<u>4,469</u>	<u>4.9</u>	<u>(12,430)</u>	<u>(5.7)</u>
總計	<u><u>(87)</u></u>	<u><u>(0.1)</u></u>	<u><u>5,651</u></u>	<u><u>3.9</u></u>	<u><u>4,031</u></u>	<u><u>1.6</u></u>	<u><u>9,007</u></u>	<u><u>9.9</u></u>	<u><u>(5,740)</u></u>	<u><u>(2.6)</u></u>

## 融資成本

ARA集團的融資成本包括貸款及借款的利息開支。

## 稅項開支

稅項開支包括即期及遞延稅項部分。即期稅項及遞延稅項於損益中確認，惟與業務合併有關者或直接在權益或其他全面收入中確認的項目除外。ARA集團及其附屬公司於多個司法權區註冊成立，包括新加坡、香港、百慕達、澳大利亞、韓國、中國、英屬維爾京群島及其他地區，並根據其註冊成立所在司法權區各自的現行稅收法規繳稅。

於報告期內，ARA集團的遞延稅項資產主要來自可用於抵銷未來應稅利潤、應付僱員福利及應計開支的虧損。ARA集團的遞延稅項負債主要來自以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及收購附屬公司的公允價值調整。



	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元	2021年 千美元
					(未經審核)
即期稅項	13,823	16,724	31,850	12,470	12,630
遞延稅項	(249)	215	5,410	(249)	22,478
總計	<u>13,574</u>	<u>16,939</u>	<u>37,260</u>	<u>12,221</u>	<u>35,108</u>

下表載列所示期間使用ARA集團及其附屬公司為其居籍所在地區的適用稅率計算的稅前利潤所適用的稅項開支與稅項開支總額的對賬。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元	2021年 千美元
					(未經審核)
稅前利潤	<u>149,419</u>	<u>128,944</u>	<u>171,445</u>	<u>40,590</u>	<u>239,888</u>
ARA集團經營所在國家的利潤按當地適用的稅率計算的稅項	19,951	26,389	40,955	7,745	57,964
分佔權益入賬參股公司的利潤的影響	(7,812)	(10,826)	(7,547)	(710)	(15,862)
不可扣稅開支	2,374	1,932	6,684	3,886	3,806
無須課稅收入	(3,141)	(6,193)	(11,229)	(4,669)	(13,957)
過往年度即期稅項撥備不足／(超額)撥備	(22)	196	38	10	(228)
預扣稅	2,533	5,607	8,575	6,234	3,698
其他	(309)	(166)	(216)	(275)	(313)
稅項支出	<u>13,574</u>	<u>16,939</u>	<u>37,260</u>	<u>12,221</u>	<u>35,108</u>

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年6月30日及2021年6月30日止六個月，ARA集團的實際稅率(按其稅項開支除以其稅前利潤計算)分別為9.1%、13.1%、21.7%、30.1%及14.6%。

### 非國際財務報告準則計量

為補充ARA集團根據國際財務報告準則編製及呈列的綜合業績，ARA集團使用EBITDA及管理費EBITDA作為額外的財務計量，該計量並非國際財務報告準則所要求亦非根據國際財務報告準則呈列。ARA集團認為，該等非國際財務報告準則計量可消除ARA集團認為不能代表ARA集團經營表現的項目的影響，有助於各期經營表現的比較。

ARA集團認為，該等計量為投資者及其他人士提供有用資料，可以按幫助我們管理層的相同方式幫助彼等了解及評估ARA集團的綜合經營業績。然而，ARA集團呈列的EBITDA及管理費EBITDA可能無法與其他公司呈列的類似名稱的計量進行比較。非國際財務報告準則計量作為分析工具存在局限性，不應被單獨考慮或被視為對ARA集團根據國際財務報告準則呈報的經營業績或財務狀況的替代分析。

### EBITDA

EBITDA被界定為純利減去已終止經營業務的利潤／虧損及融資收入，並加回稅項開支、融資成本、折舊及攤銷、公允價值收益／(虧損)及外匯變動、交易成本及其他一次性開支／(收入)。EBITDA的使用有局限性，因為其並不反映影響ARA集團業務營運的所有收入及支出項目。EBITDA一詞並未在國際財務報告準則內界定，且並非為根據國際財務報告準則呈列的利潤及全面收入總額或流動資金的計量。

ARA集團的EBITDA由2018年的143.4百萬美元增加25.1百萬美元或17.5%至2019年的168.5百萬美元，此乃得益於管理費EBITDA及其他收入增加，惟部分被為配合業務擴展計劃而增加的公司成本(主要包括公司及分佔服務成本)所抵銷。

EBITDA由2019年的168.5百萬美元增加32.4百萬美元或19.2%至2020年的200.9百萬美元，此乃由於LOGOS及Venn於收購後的貢獻所致，惟部分被分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)及其他收入減少所抵銷。

EBITDA由2020年上半年的63.0百萬美元增加172.5百萬美元或273.7%至2021年上半年的235.6百萬美元，此乃得益於管理費EBITDA及其他收入增加，惟部分被為配合業務擴展計劃而增加的公司成本（主要包括公司及分佔服務成本）所抵銷。

### 管理費EBITDA

管理費EBITDA被界定為EBITDA加回公司成本，並減去共同投資收入、分佔權益入賬參股公司的利潤（扣除稅項）及其他收入。管理費EBITDA的使用有局限性，因為其並不反映影響ARA集團業務營運的所有收入及支出項目。管理費EBITDA一詞並未在國際財務報告準則內界定，且並非為根據國際財務報告準則呈列的利潤及全面收入總額或流動資金的計量。

ARA集團的管理費EBITDA由2018年的74.6百萬美元增加1.4百萬美元或1.8%至2019年的75.9百萬美元，此乃得益於管理費收益增加，惟部分被增加的經營開支所抵銷。經營開支增加主要是由於為配合業務擴展計劃而使僱員相關開支增加。

由於2020年3月收購LOGOS及Venn為管理費收益帶來強勁貢獻，管理費EBITDA由2019年的75.9百萬美元大幅增長64.7百萬美元或85.2%至2020年的140.6百萬美元，惟部分被經營開支所抵銷。不計及LOGOS及Venn，因COVID-19疫情導致業務活動減少並採取成本削減措施，導致經營開支有所下降。

管理費EBITDA由2020年上半年的48.7百萬美元增加85.0百萬美元或174.8%至2021年上半年的133.7百萬美元，此乃主要得益於2020年3月收購LOGOS及Venn為管理費收益帶來強勁貢獻，惟部分被經營開支所抵銷。

### 對賬

下表載列所示期間ARA集團的非國際財務報告準則財務計量與根據國際財務報告準則編製的最接近計量的對賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
純利	132,684	161,199	134,185	28,369	204,780

(未經審核)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元	2021年 千美元
減：					
已終止經營業務產生的 (虧損)／利潤	(3,161)	49,194	—	—	—
融資收入	1,169	5,845	7,249	3,340	6,617
加：					
稅項開支	13,574	16,939	37,260	12,221	35,108
融資成本	6,536	30,498	13,464	5,592	11,238
折舊及攤銷	1,048	4,251	11,054	4,538	6,690
公允價值(收益)／虧損 及匯兌差額	(1,135)	1,400	(7,023)	4,469	(12,430)
交易成本及一次性 開支／(收入)	(11,275)	9,239	19,183	11,181	(3,205)
<b>EBITDA</b>	<b>143,424</b>	<b>168,487</b>	<b>200,874</b>	<b>63,030</b>	<b>235,564</b>
加：					
公司成本	13,323	14,827	14,922	5,684	9,469
減：					
共同投資收入	35,802	42,724	24,799	12,849	14,421
分佔權益入賬參股公司 的利潤(扣除稅項)	45,952	63,681	44,393	4,178	93,304
其他收入	421	981	6,017	3,022	3,593
<b>管理費EBITDA</b>	<b>74,572</b>	<b>75,928</b>	<b>140,587</b>	<b>48,665</b>	<b>133,715</b>

鑑於上述非國際財務報告準則計量的局限性，在評估ARA集團的經營及財務表現時，不應單獨考慮EBITDA及管理費EBITDA，以作為根據國際財務報告準則計算的純利或任何其他經營表現計量的替代或更優方式。

此外，由於並非所有公司均以相同的方式計算該等計量，因此其可能無法與其他公司所用類似名稱的計量進行比較。ARA集團呈列非國際財務報告準則計量不應被理解為暗示其未來業績將不受異常或非經常性項目的影響。

### 經營業績

下表載列ARA集團於所示期間的綜合收入表(包括絕對金額及佔其管理費收益的百分比)。任何期間的經營業績未必代表未來任何期間的預期業績。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年 千美元	2018年 %	2019年 千美元	2019年 %	2020年 千美元	2020年 %	2020年 千美元	2020年 %	2021年 千美元	2021年 %
公開市場	83,982	62.4	88,877	60.9	93,147	36.5	43,650	48.2	50,372	23.3
私人市場	50,518	37.6	57,172	39.1	162,153	63.5	46,869	51.8	166,244	76.7
<b>管理費收益</b>	<b>134,500</b>	<b>100.0</b>	<b>146,049</b>	<b>100.0</b>	<b>255,300</b>	<b>100.0</b>	<b>90,519</b>	<b>100.0</b>	<b>216,616</b>	<b>100.0</b>
<b>其他收入</b>										
共同投資收入	35,802	26.6	42,724	29.3	24,799	9.7	12,849	14.2	14,421	6.7
融資收入	1,169	0.9	5,845	4.0	7,249	2.8	3,340	3.7	6,617	3.1
分佔權益入賬參股 公司的利潤 (扣除稅項)	45,952	34.2	63,681	43.6	44,393	17.4	4,178	4.6	93,304	43.1
其他收入	421	0.3	981	0.7	6,017	2.4	3,022	3.3	3,593	1.7
<b>其他收入總額</b>	<b>83,344</b>	<b>62.0</b>	<b>113,231</b>	<b>77.5</b>	<b>82,458</b>	<b>32.3</b>	<b>23,389</b>	<b>25.8</b>	<b>117,935</b>	<b>54.4</b>
<b>收入總額</b>	<b>217,844</b>	<b>162.0</b>	<b>259,280</b>	<b>177.5</b>	<b>337,758</b>	<b>132.3</b>	<b>113,908</b>	<b>125.8</b>	<b>334,551</b>	<b>154.4</b>
<b>開支</b>										
僱員相關成本	47,055	35.0	55,243	37.8	81,623	32.0	30,560	33.8	60,860	28.1
法律及專業費用	11,970	8.9	14,291	9.8	19,687	7.7	7,438	8.2	9,893	4.6
物業相關開支	5,570	4.1	7,988	5.5	6,049	2.4	3,545	3.9	3,762	1.7
行政開支	8,656	6.4	7,426	5.1	22,276	8.7	5,995	6.6	17,855	8.2
<b>經營開支</b>	<b>73,251</b>	<b>54.5</b>	<b>84,948</b>	<b>58.2</b>	<b>129,635</b>	<b>50.8</b>	<b>47,538</b>	<b>52.5</b>	<b>92,370</b>	<b>42.6</b>
折舊及攤銷	1,048	0.8	4,251	2.9	11,054	4.3	4,538	5.0	6,690	3.1
公允價值及外匯變動	(1,135)	(0.8)	1,400	1.0	(7,023)	(2.8)	4,469	4.9	(12,430)	(5.7)
<b>其他開支</b>	<b>(87)</b>	<b>(0.1)</b>	<b>5,651</b>	<b>3.9</b>	<b>4,031</b>	<b>1.6</b>	<b>9,007</b>	<b>9.9</b>	<b>(5,740)</b>	<b>(2.6)</b>
<b>融資成本</b>	<b>6,536</b>	<b>4.9</b>	<b>30,498</b>	<b>20.9</b>	<b>13,464</b>	<b>5.3</b>	<b>5,592</b>	<b>6.2</b>	<b>11,238</b>	<b>5.2</b>
<b>開支總額</b>	<b>79,700</b>	<b>59.3</b>	<b>121,097</b>	<b>82.9</b>	<b>147,130</b>	<b>57.6</b>	<b>62,137</b>	<b>68.6</b>	<b>97,868</b>	<b>45.2</b>

	截至12月31日止年度					截至6月30日止六個月				
	2018年 千美元	2018年 %	2019年 千美元	2019年 %	2020年 千美元	2020年 %	2020年 千美元	2020年 %	2021年 千美元	2021年 %
交易成本及 一次性開支/ (收入)	(11,275)	(8.4)	9,239	6.3	19,183	7.5	11,181	12.4	(3,205)	(1.5)
除所得稅前利潤	149,419	111.1	128,944	88.3	171,445	67.2	40,590	44.8	239,888	110.7
稅項開支	13,574	10.1	16,939	11.6	37,260	14.6	12,221	13.5	35,108	16.2
持續經營業務 產生的利潤	135,845	101.0	112,005	76.7	134,185	52.6	28,369	31.3	204,780	94.5
已終止經營業務產生 的(虧損)/利潤 (扣除稅項)	(3,161)	(2.4)	49,194	33.7	-	不適用	-	不適用	-	不適用
年/期內利潤	132,684	98.6	161,199	110.4	134,185	52.6	28,369	31.3	204,780	94.5
以下各方應佔利潤：										
ARA的權益持有人	108,607	80.7	130,989	89.7	75,906	29.7	6,287	6.9	148,025	68.3
永久證券持有人	21,644	16.1	28,569	19.6	37,968	14.9	18,573	20.5	19,432	9.0
非控股權益	2,433	1.8	1,641	1.1	20,311	8.0	3,509	3.9	37,323	17.2
年/期內利潤	132,684	98.6	161,199	110.4	134,185	52.6	28,369	31.3	204,780	94.5
以下各方應佔持續 經營業務的利潤：										
ARA的權益持有人	111,768	83.1	81,795	56.0	75,906	29.7	6,287	6.9	148,025	68.3
永久證券持有人	21,644	16.1	28,569	19.6	37,968	14.9	18,573	20.5	19,432	9.0
非控股權益	2,433	1.8	1,641	1.1	20,311	8.0	3,509	3.9	37,323	17.2
	135,845	101.0	112,005	76.7	134,185	52.6	28,369	31.3	204,780	94.5
以下各方應佔已終止 經營業務產生的 利潤/(虧損)：										
ARA的權益持有人	(3,161)	(2.4)	49,194	33.7	-	不適用	-	不適用	-	不適用

## 經營業績比較

截至2021年6月30日止六個月與截至2020年6月30日止六個月比較

### 管理費收益

ARA集團的管理費收益由2020年上半年的90.5百萬美元增加126.1百萬美元或139.3%至2021年上半年的216.6百萬美元。於2020年3月收購LOGOS及Venn對管理費收益的增加作出顯著貢獻。

### 其他收入總額

ARA集團的其他收入總額由2020年上半年的23.4百萬美元增加94.5百萬美元或404.2%至2021年上半年的117.9百萬美元。該增加主要是由於(i)分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)增加及(ii)共同投資收入、融資收入及其他收入增加所致。

- ARA集團分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)由2020年上半年的4.2百萬美元增加89.1百萬美元或2,133.2%至2021年上半年的93.3百萬美元。該增加主要是由於2021年上半年來自Cromwell及Kenedix的分佔利潤增加所致。
- ARA集團的共同投資收入由2020年上半年的12.8百萬美元增加1.6百萬美元或12.2%至2021年上半年的14.4百萬美元，主要是由於自所持私人房地產基金及房地產投資信託收到的分派收入增加所致。
- ARA集團的融資收入由2020年上半年的3.3百萬美元增加3.3百萬美元或98.1%至2021年上半年的6.6百萬美元，此乃由於自短期債務工具收到的利息收入增加所致。
- 其他收入由2020年上半年的3.0百萬美元增加0.6百萬美元或18.9%至2021年上半年的3.6百萬美元，主要是由於公司因COVID-19疫情而獲得政府補助及救濟以及將來自LOGOS及Venn的其他收入綜合入賬所致。

### 經營開支

經營開支由2020年上半年的47.5百萬美元增加44.8百萬美元至2021年上半年的92.4百萬美元。該增加主要是由於(i)僱員相關成本、(ii)法律及專業費用、(iii)物業相關開支及(iv)與收購LOGOS及Venn後來自彼等的行政開支增加所致。

僱員相關開支由2020年上半年的30.6百萬美元增加30.3百萬美元或99.1%至2021年上半年的60.9百萬美元，主要是由於與LOGOS及Venn相關的僱員開支及2020年上半年ARA整體可變獎金減少（作為針對COVID-19疫情採取的削減成本措施的一部分）所致。

法律及專業費用由2020年上半年的7.4百萬美元增加2.5百萬美元或33.0%至2021年上半年的9.9百萬美元，此乃由於將LOGOS及Venn的開支綜合入賬所致，惟部分被其他業務單位的開支減少所抵銷。

物業相關開支由2020年上半年的3.5百萬美元增加0.2百萬美元或6.1%至2021年上半年的3.8百萬美元，主要是由於就租賃服務產生的代理佣金增加。

行政開支由2020年上半年的6.0百萬美元增加11.9百萬美元或197.8%至2021年上半年的17.9百萬美元，主要是由於LOGOS及Venn的行政開支所致。

#### 其他開支

其他開支由2020年上半年的虧損9.0百萬美元減少14.7百萬美元或163.7%至2021年上半年的收益5.8百萬美元。其他開支包括折舊及攤銷、公允價值收益／（虧損）及匯兌差額。

折舊及攤銷由2020年上半年的4.5百萬美元增加2.2百萬美元或47.4%至2021年上半年的6.7百萬美元，主要是由於無形資產攤銷以及應佔LOGOS及Venn的折舊及攤銷開支所致。

公允價值變動及匯兌差額由2020年上半年的虧損4.5百萬美元減少16.9百萬美元或378.1%至2021年上半年錄得的收益12.4百萬美元，主要是由於ARA集團股權投資的已變現外匯收益及未變現公允價值收益所致。

#### 交易成本及一次性開支

交易成本及一次性開支由2020年上半年的虧損11.2百萬美元減少14.4百萬美元或128.7%至2021年上半年的收益3.2百萬美元。於2020年上半年，ARA集團就收購LOGOS及Venn及向Cromwell作出按比例收購要約產生交易成本，以及就出售於Kenedix的部分權益產生會計虧損。2021年上半年獲得自出售房地產投資信託單位賺取管理費收益的一次性收益。



### 融資成本

融資成本由2020年上半年的5.6百萬美元增加5.6百萬美元或101.0%至2021年上半年的11.2百萬美元，此乃由於將LOGOS的開支綜合入賬及2021年上半年債務增加所致。

### 稅項開支

稅項開支由2020年上半年的12.2百萬美元增加22.9百萬美元或187.3%至2021年上半年的35.1百萬美元，主要是由於LOGOS較高的公司稅項所致，惟部分被自Cromwell及Kenedix收到的股息產生的較低預扣稅所抵銷。

### 期內利潤

由於上述原因，期內利潤由2020年上半年的28.4百萬美元增加176.4百萬美元或621.8%至2021年上半年的204.8百萬美元，原因為收購LOGOS及Venn後來自該等公司的貢獻以及來自Cromwell的分佔利潤增加所致。

### 公開市場分部

公開市場外部收益由2020年上半年的43.7百萬美元增長6.7百萬美元或15.4%，至2021年上半年的50.4百萬美元，主因為ARA集團公開房地產投資信託的管理費及收購／出售費增加。

共同投資收入由2020年上半年的10.7百萬美元上升0.4百萬美元或3.6%，至2021年上半年的11.0百萬美元，主因為從所持有房地產投資信託單位收取的分派收入增加。

2021年上半年的利息收入為名義金額23,000美元，而2020年上半年則為116,000美元。2021年上半年的利息開支為118,000美元，而2020年上半年則為304,000美元。折舊及攤銷維持相對穩定，兩個期間均為1.0百萬美元。

分佔聯營公司及合資經營企業的利潤由2020年上半年的虧損0.1百萬美元上升11.2百萬美元，至2021年上半年的利潤11.1百萬美元，主因為ARA集團於ARA US Hospitality Trust的股權增至20.93%，因此自2021年6月2日起，ARA US Hospitality Trust之會計確認由過往以公允價值計量的有報價股權投資變更為於聯營公司的投資。

因應上文所述，公開市場可呈報分部的稅前利潤由2020年上半年的36.1百萬美元增長25.6百萬美元或70.9%，至2021年上半年的61.8百萬美元。

### 私人市場分部

私人市場外部收益由2020年上半年的46.9百萬美元增長119.4百萬美元或254.7%，至2021年上半年的166.2百萬美元，主因為於2020年3月收購LOGOS及Venn，為管理費收益的增長帶來重大貢獻。

共同投資收入由2020年上半年的2.2百萬美元增長1.2百萬美元或54.1%，至2021年上半年的3.4百萬美元，主因為從所持有私人房地產基金收取的分派收入增加。

利息收入由2020年上半年的0.3百萬美元增長0.3百萬美元或113.2%，至2021年上半年的0.6百萬美元，原因為從短期債務工具收取利息收入。2021年上半年的利息開支為3.8百萬美元，而2020年上半年則為0.5百萬美元，原因為來自LOGOS的開支綜合入賬。折舊及攤銷由2020年上半年的2.8百萬美元增長2.2百萬美元或79.9%，至2021年上半年的5.0百萬美元，主因為於收購LOGOS及Venn後，與無形資產相關的攤銷開支增加。

分佔聯營公司及合資經營企業的利潤由2020年上半年的3.5百萬美元增長18.5百萬美元或523.9%，至2021年上半年的22.1百萬美元，主因為於2021年上半年確認來自Cromwell及Kenedix的利潤增加。

因應上文所述，私人市場可呈報分部稅前利潤由2020年上半年的20.0百萬美元增長99.1百萬美元或495.6%，至2021年上半年的119.0百萬美元。

### 企業分部

企業分部於2020年上半年及2021年上半年的呈報收益為零。

利息收入由2020年上半年的3.0百萬美元增長3.1百萬美元或103.8%，至2021年上半年的6.0百萬美元，原因為自短期債務工具收取的利息增加。利息開支由2020年上半年的4.8百萬美元增長2.6百萬美元或53.7%，至2021年上半年的7.3百萬美元，原因為2021年上半年的債務增加。折舊及攤銷維持穩定，於2021年上半年及2020年上半年約為0.7百萬美元。

分佔聯營公司及合資經營企業的利潤由2020年上半年的0.7百萬美元大增59.4百萬美元，至2021年上半年的60.1百萬美元，主因為相比過往年度，2021年上半年來自Cromwell及Kenedix應佔利潤增加。

因應上文所述，企業可呈報分部稅前利潤由2020年上半年的虧損15.5百萬美元增加74.6百萬美元，至2021年上半年的利潤59.1百萬美元，主因為分佔聯營公司利潤增加。

## 截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度比較

**管理費收益**

ARA集團的管理費收益由2019年的146.0百萬美元增加109.3百萬美元或74.8%至2020年的255.3百萬美元。於2020年3月收購LOGOS及Venn對管理費收益的增加作出顯著貢獻。來自公開市場分部的收益貢獻由2019年的60.9%減少24.4%至2020年的36.5%。該減少的主因為於2020年3月收購LOGOS及Venn後，來自私人市場分部的管理費收益貢獻大增105.0百萬美元或183.6%，由2019年的57.2百萬美元增至2020年的162.2百萬美元，此說明有關的管理費收益增加，大部分源自私人市場。

**其他收入總額**

ARA集團的其他收入總額由2019年的113.2百萬美元減少30.8百萬美元或27.2%至2020年的82.5百萬美元。該減少主要是由於(i)分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)減少及(ii)共同投資收入減少，惟部分被融資收入及其他收入增加所抵銷。

- ARA集團分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)由2019年的63.7百萬美元減少19.3百萬美元或30.3%至2020年的44.4百萬美元。該減少主要是由於公允價值虧損及交易成本總額淨值令Cromwell所呈報的截至2020年12月31日止年度的純利減少，令應佔Cromwell利潤減少。ARA集團於2020年分佔Kenedix的利潤亦減少7.8百萬美元或34.0%，主要是由於持股略有減少，以及非經常性收益減少及少數股權增加導致所呈報的純利減少。
- ARA集團的共同投資收入由2019年的42.7百萬美元減少17.9百萬美元或42.0%至2020年的24.8百萬美元，主要是由於自所持私人房地產基金收到的分派收入減少。
- ARA集團的融資收入由2019年的5.8百萬美元增加1.4百萬美元或24.0%至2020年的7.2百萬美元，此乃由於自短期債務工具收到的利息收入增加所致。
- 其他收入由2019年的1.0百萬美元增加5.0百萬美元或513.4%至2020年的6.0百萬美元，主要是由於公司因COVID-19疫情而獲得政府補助及救濟2.4百萬美元以及將來自LOGOS及Venn的其他收入綜合入賬所致。

### 經營開支

經營開支由2019年的84.9百萬美元增加44.7百萬美元或52.6%至2020年的129.6百萬美元。該增加主要是由於(i)僱員相關成本、(ii)法律及專業費用及(iii)與收購LOGOS及Venn相關的行政開支增加，惟部分被減少的物業相關開支所抵銷所致。

- 僱員相關開支由2019年的55.2百萬美元增加26.4百萬美元或47.8%至2020年的81.6百萬美元，主要是由於與LOGOS及Venn相關的僱員開支所致，惟部分被ARA集團整體可變獎金減少(作為針對COVID-19疫情採取的削減成本措施的一部分)所抵銷。
- 法律及專業費用由2019年的14.3百萬美元增加5.4百萬美元或37.8%至2020年的19.7百萬美元，此乃由於將LOGOS及Venn的開支綜合入賬所致，惟部分被其他業務的開支減少所抵銷。
- 物業相關開支由2019年的8.0百萬美元減少1.9百萬美元或24.3%至2020年的6.0百萬美元，主要是由於就租賃服務產生的代理佣金減少。
- 行政開支由2019年的7.4百萬美元增加14.9百萬美元或200.0%至2020年的22.3百萬美元，主要是由於LOGOS及Venn的行政開支所致，惟部分被其他業務的開支減少所抵銷。

### 其他開支

其他開支由2019年的5.7百萬美元減少1.6百萬美元或28.7%至2020年的4.0百萬美元。其他開支包括折舊及攤銷、公允價值收益／(虧損)及匯兌差額。

- 折舊及攤銷由2019年的4.3百萬美元增加6.8百萬美元或160%至2020年的11.1百萬美元，主要是由於無形資產攤銷以及應佔LOGOS及Venn的折舊及攤銷開支所致。
- 公允價值變動及匯兌差額由2019年的虧損1.4百萬美元減少8.4百萬美元或601.6%至2020年的收益7.0百萬美元，主要是由於ARA集團股權投資的已變現外匯收益及未變現公允價值收益所致。

### 交易成本及一次性開支

交易成本及一次性開支由2019年的9.2百萬美元增加9.9百萬美元或107.6%至2020年的19.2百萬美元。該增加主要是由於收購LOGOS及Venn及向Cromwell作出按比例收購要約產生交易成本被出售於Kenedix的部分權益產生會計虧損所部分抵銷。

### 融資成本

融資成本由2019年的30.5百萬美元減少17.0百萬美元或55.8%至2020年的13.5百萬美元，主要是由於與一項於2018年12月收購，並隨後於2019年5月出售的美國資產組合的權益相關而於2019年產生的開支19.3百萬美元所致，上述開支於2020年則並無再次發生。

### 稅項開支

稅項開支由2019年的16.9百萬美元增加20.3百萬美元或120.0%至2020年的37.3百萬美元，主要是由於LOGOS的公司稅較高，以及就自Cromwell及Kenedix收到的股息產生預扣稅所致。

### 年內利潤

由於上述原因，年內利潤由2019年的161.2百萬美元減少27.0百萬美元或16.8%至2020年的134.2百萬美元。持續經營業務產生的利潤由2019年的112.0百萬美元增加22.2百萬美元或19.8%至2020年的134.2百萬美元，此乃由於收購LOGOS及Venn後來自該等公司的貢獻所致。已終止經營業務產生的利潤於2020年減少49.2百萬美元或100%至零。

### 公開市場分部

公開市場外部收益由2019年的88.9百萬美元增長4.3百萬美元或4.8%，至2020年的93.1百萬美元，主因為收購／出售費用增加，惟部分被擁有酒店及零售資產的房地產投資信託（其受到COVID-19疫情的不利影響）的管理費下跌所抵銷。

共同投資收入由2019年的18.7百萬美元上升1.0百萬美元或5.3%，至2020年的19.7百萬美元，主因為來自ARA US Hospitality Trust的收入貢獻。

2020年的利息收入為名義金額134,000美元，而2019年則為240,000美元。2020年的利息開支為名義金額88,000美元，而2019年則為122,000美元。折舊及攤銷維持相對穩定，2019年及2020年為2.0百萬美元。

分佔聯營公司及合資經營企業的利潤由2019年的1.9百萬美元下跌0.9百萬美元或50.1%，至2020年的0.9百萬美元，原因為匯賢產業信託的表現因COVID-19疫情受到負面影響，所呈報的利潤因而較低。

因應上文所述，公開市場可呈報分部的稅前利潤由2019年的79.9百萬美元增長3.0百萬美元或3.7%，至2020年的82.9百萬美元。

### 私人市場分部

私人市場外部收益由2019年的57.2百萬美元增長105.0百萬美元或183.6%，至2020年的162.2百萬美元，主因為於2020年3月收購LOGOS及Venn，為管理費收益的增長帶來重大貢獻。

共同投資收入由2019年的24.0百萬美元減少18.9百萬美元或78.8%，至2020年的5.1百萬美元，主因為從所持有的私人房地產基金收取的分派收入減少，而2019年的數字則包括因出售一項基金中的資產而收取的收入所得款項。

利息收入由2019年的1.9百萬美元減少0.4百萬美元或21.8%，至2020年的1.5百萬美元，原因為從短期債務工具收取的利息收入減少。利息開支由2019年的19.6百萬美元減少17.5百萬美元或89.5%，至2020年的2.0百萬美元。2019年的利息開支主要與於2018年12月收購但於2019年5月出售的美國資產投資組合有關。折舊及攤銷由2019年的0.9百萬美元增長6.9百萬美元或802.5%，至2020年的7.7百萬美元，主因為於收購LOGOS及Venn後，與無形資產相關的攤銷開支增加。

分佔聯營公司及合資經營企業的利潤由2019年的虧損0.2百萬美元增長11.0百萬美元或4,605%，至2020年的利潤10.7百萬美元，主因為將LOGOS綜合入賬。

因應上文所述，私人市場可呈報分部稅前利潤由2019年的22.0百萬美元增長66.3百萬美元或301.2%，至2020年的88.3百萬美元，主因為來自LOGOS的貢獻。

### 企業分部

企業分部於2019年及2020年所呈報的收益為零。

利息收入由2019年的3.7百萬美元增長1.9百萬美元或52.1%，至2020年的5.6百萬美元，原因為自短期債務工具收取的利息增加。利息開支由2019年的10.8百萬美元增長0.5百萬美元或4.9%，至2020年的11.3百萬美元，主因為於2019年發行的100百萬新加坡元債券應付利息的全年影響。折舊及攤銷維持穩定，2020年約為1.3百萬美元，2019年約為1.4百萬美元。

分佔聯營公司及合資經營企業的利潤由2019年的62.0百萬美元減少29.3百萬美元或47.2%，至2020年的32.7百萬美元。減少主因為公允價值虧損及交易成本總額淨值令Cromwell所呈報的截至2020年12月31日止年度純利較少，因此來自Cromwell的應佔利潤減少。由於持股量稍降，再加上錄得的非經常項目減少及少數權益增加導致所報純利減少，本公司於2020年分佔Kenedix的利潤亦減少7.8百萬美元或34.0%。

因應上文所述，企業可呈報分部稅前利潤由2019年的27.1百萬美元減少26.8百萬美元或98.9%，至2020年的0.3百萬美元，主因為分佔聯營公司利潤減少。

### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

#### 管理費收益

ARA集團的管理費收益由2018年的134.5百萬美元增加11.5百萬美元或8.6%至2019年的146.0百萬美元。該增加主要是由於來自私人及公開市場的管理費收益均有所增加。來自私人市場的管理費增加主要是由於設立新基金，且ARA集團私人基金管理的資產的物業價值增加。公開市場的管理費增加主要是來自ARA US Hospitality Trust（於2019年5月上市）的貢獻，且ARA集團房地產投資信託在新加坡及香港管理的資產的物業價值增加。

### 其他收入總額

ARA集團的其他收入總額由2018年的83.3百萬美元增加29.9百萬美元或35.9%至2019年的113.2百萬美元。該增加主要是由於(i)分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)增加；(ii)共同投資收入增加；(iii)融資收入增加；及(iv)其他收入增加。

- ARA集團分佔權益入賬參股公司的利潤(扣除稅項)由2018年的46.0百萬美元增加17.7百萬美元或38.6%至2019年的63.7百萬美元。該增加主要是由於(i)ARA集團於2018年6月收購股權的Cromwell於2019年的全年貢獻；及(ii)ARA集團於2019年增加於Cromwell的所有權權益所致。於2019年，ARA集團分佔Kenedix的利潤因持股量稍降及呈報純利減少而減少1.9百萬美元或7.5%。
- ARA集團的共同投資收入由2018年的35.8百萬美元增加6.9百萬美元或19.3%至2019年的42.7百萬美元，主要是由於自所持房地產投資信託及私人房地產基金收到的分派收入增加。
- ARA集團的融資收入由2018年的1.2百萬美元增加4.7百萬美元或400.0%至2019年的5.8百萬美元，主要是由於自短期債務工具收到的利息收入所致。
- 其他收入因補償增加而由2018年的0.4百萬美元增加0.6百萬美元或133.0%至2019年的1.0百萬美元。

### 經營開支

經營開支由2018年的73.3百萬美元增加11.7百萬美元或16.0%至2019年的84.9百萬美元。該增加主要是由於(i)僱員相關成本；(ii)物業相關開支；及(iii)法律及專業費用增加，惟部分被減少的行政開支所抵銷。

- 僱員相關開支由2018年的47.1百萬美元增加8.2百萬美元或17.4%至2019年的55.2百萬美元，主要是由於ARA US Hospitality Trust、ARA Infrastructure、ARA Europe及ALPM(於2018年7月成為全資附屬公司)的相關業務擴充活動所致。
- 法律及專業費用由2018年的12.0百萬美元增加2.3百萬美元或19.4%至2019年的14.3百萬美元，主要是由於就於2018年12月收購美國一組資產組合(隨後於2019年5月出售)產生的費用所致。



- 物業相關開支由2018年的5.6百萬美元增加2.4百萬美元或43.4%至2019年的8.0百萬美元，主要是由於就租賃服務產生的代理佣金增加。
- 行政開支由2018年的8.7百萬美元減少1.2百萬美元或14.2%至2019年的7.4百萬美元，主要是由於會計準則發生變化，即經營租賃根據國際財務報告準則第16號確認為折舊的一部分，而非經營租賃開支。

### 其他開支

其他開支由2018年的收益0.1百萬美元增加5.7百萬美元至2019年的虧損5.7百萬美元。其他開支包括折舊及攤銷、公允價值收益或虧損及匯兌差額。

- 折舊及攤銷由2018年的1.0百萬美元增加3.2百萬美元或305.6%至2019年的4.3百萬美元，主要是由於會計準則發生變化，即經營租賃根據國際財務報告準則第16號確認為折舊的一部分，而非經營租賃開支。
- 公允價值收益或虧損及匯兌差額由2018年的收益1.1百萬美元增加2.5百萬美元或223.3%至2019年的虧損1.4百萬美元，主要是由於ARA集團股權投資的未變現外匯收益及未變現公允價值收益所致。

### 交易成本及一次性開支

交易成本及一次性開支由2018年的收益11.3百萬美元增加20.5百萬美元或181.9%至2019年的虧損9.2百萬美元。於2019年，ARA集團因部分出售於Kenedix的權益而產生虧損10.3百萬美元，而於2018年則在收購ALPM的60%股權後確認公允價值收益10.7百萬美元。

### 融資成本

融資成本由2018年的6.5百萬美元增加24.0百萬美元或366.6%至2019年的30.5百萬美元。該增幅中約19.3百萬美元乃為撥付ARA集團於美國一組資產組合（於2018年12月收購並隨後於2019年5月出售）中的權益而產生。該增幅中的其餘部分乃因基準利率上升及為應對ARA集團的投資及營運資金需求而增加的債務所致。

### 稅項開支

稅項開支由2018年的13.6百萬美元增加3.4百萬美元或24.8%至2019年的16.9百萬美元，主要是由於就自Cromwell及Kenedix收到的股息產生的預扣稅增加。

### 年內利潤

由於上述原因，年內利潤由2018年的132.7百萬美元增加28.5百萬美元或21.5%至2019年的161.2百萬美元。持續經營業務產生的利潤由2018年的135.8百萬美元減少23.8百萬美元或17.5%至2019年的112.0百萬美元，主要是由於交易成本及一次性開支增加。已終止經營業務產生的利潤／(虧損) (扣除稅項) 由2018年的虧損3.2百萬美元增加52.4百萬美元或1,656.3%至2019年的利潤49.2百萬美元。

### 公開市場分部

公開市場外部收益由2018年的84.0百萬美元增長4.9百萬美元或5.8%，至2019年的88.9百萬美元，主因為ARA US Hospitality Trust於2019年5月上市，其收益貢獻使管理費增加，ARA集團於新加坡及香港的房地產投資信託所管理的資產物業價值增加，以及ARA集團公開房地產投資信託的資產管理規模錄得增長。有關增幅被收購／出售費減少所部分抵銷。

共同投資收入由2018年的16.8百萬美元上升1.9百萬美元或11.4%，至2019年的18.7百萬美元，主因為從所持有的房地產投資信託收取的分派收入增加。

2019年的利息收入為名義金額240,000美元，而2018年則為280,000美元。2019年的利息開支為名義金額122,000美元，而2018年則為15,000美元。折舊及攤銷由2018年的0.7百萬美元增長1.4百萬美元或203.4%，至2019年的2.0百萬美元，主因為會計準則改變，據此經營租賃確認為折舊的一部分，而非根據國際財務報告準則第16號確認為經營租賃開支。

分佔聯營公司及合資經營企業的利潤由2018年的2.7百萬美元下跌0.8百萬美元或29.5%，至2019年的1.9百萬美元，主因為ARA Logos Property Management Pte. Ltd.於2018年7月成為全資附屬公司後不再為聯營公司，以及匯賢產業信託錄得較低的利潤。

因應上文所述，公開市場可呈報分部的稅前利潤由2018年的88.7百萬美元減少8.8百萬美元或9.9%，至2019年的79.9百萬美元，主因為於2018年7月收購ARA Logos Property Management Pte. Ltd.餘下權益，而於2018年確認一次性收益10.7百萬美元。

### 私人市場分部

私人市場外部收益由2018年的50.5百萬美元增長6.7百萬美元或13.2%，至2019年的57.2百萬美元，主因為設立新基金令管理費上升、由本公司私人基金管理的資產所涉物業價值上升，以及收購／出售費用上升。

共同投資收入由2018年的19.0百萬美元上升5.0百萬美元或26.3%，至2019年的24.0百萬美元，主因為從所持有的私人房地產基金收取的分派收入增加。

利息收入由2018年的0.2百萬美元增長1.7百萬美元或808.1%，至2019年的1.9百萬美元，原因為從短期債務工具收取的利息增加。利息開支由2018年的1,000美元增加19.6百萬美元，至2019年的19.6百萬美元。2019年的利息開支主要與於2018年12月收購但於2019年5月出售的美國資產投資組合有關。折舊及攤銷由2018年的0.3百萬美元增長0.5百萬美元或164.5%，至2019年的0.9百萬美元，主因為會計準則改變，據此經營租賃確認為折舊的一部分，而非根據國際財務報告準則第16號確認為經營租賃開支。

2018年及2019年的分佔聯營公司及合資經營企業的利潤為虧損0.2百萬美元。

因應上文所述，私人市場可呈報分部稅前利潤由2018年的36.8百萬美元減少14.8百萬美元或40.2%，至2019年的22.0百萬美元，主因為於2018年12月收購但於2019年5月出售的美國資產投資組合相關的融資成本。

### 企業分部

企業分部於2018年及2019年所呈報的收益為零。

利息收入由2018年的0.7百萬美元增長3.0百萬美元或444.6%，至2019年的3.7百萬美元，原因為自短期債務工具收取的利息增加。利息開支由2018年的6.5百萬美元增長4.3百萬美元或65.7%，至2019年的10.8百萬美元，主因為基準利率較高，以及因應本公司投資及營運資金需要而增加舉債。折舊及攤銷由2018年的0.1百萬美元增長1.3百萬美元或2,341.1%，至2019年的1.4百萬美元，主因為會計準則改變，據此經營租賃確認為折舊的一部份，而非根據國際財務報告準則第16號確認為經營租賃開支。

分佔聯營公司及合資經營企業的利潤由2018年的43.5百萬美元增加18.6百萬美元或42.8%，至2019年的62.0百萬美元。增加的主因為(i)來自本公司於2018年6月收購的Cromwell股權的全年貢獻；及(ii)本公司於2019年增加於Cromwell的擁有權。由於持股量稍降及所報純利減少，本公司於2019年應佔Kenedix的利潤減少1.9百萬美元或7.5%。

因應上文所述，可呈報分部稅前利潤由2018年的23.9百萬美元增長3.1百萬美元或13.1%，至2019年的27.1百萬美元，主因為分佔聯營公司及合資經營企業的利潤增加，但部分被利息開支以及折舊及攤銷增加所抵銷。

## 分部

### 節選綜合財務狀況表項目分析

下表載列ARA集團於所示日期的綜合財務狀況表的節選資料（摘錄自其經審核綜合財務報表）。

	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
<b>資產</b>				
物業、廠房及設備	3,241	4,237	4,031	4,104
使用權資產	–	11,792	16,120	16,265
無形資產	32,600	32,762	410,465	416,012
聯營公司及合資經營企業	721,360	875,782	1,023,868	1,441,830
金融資產	529,770	618,847	654,263	609,847
金融衍生資產	–	–	–	14,740
遞延稅項資產	1,158	924	1,347	1,436
其他非流動資產	1,723	49,491	3,757	8,634
<b>非流動資產總值</b>	<b>1,289,852</b>	<b>1,593,835</b>	<b>2,113,851</b>	<b>2,512,868</b>
金融資產	8,349	10,442	54,222	64,298
金融衍生資產	–	–	–	53
貿易應收款項	6,578	18,475	46,070	39,198
預付款項、其他應收款項及 其他資產	51,247	93,225	119,874	215,104
現金及現金等價物	91,956	163,558	311,419	544,326
	158,130	285,700	531,585	862,979
持作出售之資產	680,707	–	7,763	94,292
<b>流動資產總值</b>	<b>838,837</b>	<b>285,700</b>	<b>539,348</b>	<b>957,271</b>
<b>資產總值</b>	<b>2,128,689</b>	<b>1,879,535</b>	<b>2,653,199</b>	<b>3,470,139</b>

	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
<b>權益</b>				
股本	1,497	1,497	1,497	1,711
儲備	584,059	696,027	800,683	1,110,738
永久證券	445,586	704,860	704,860	704,764
<b>ARA權益持有人應佔權益</b>	<b>1,031,142</b>	<b>1,402,384</b>	<b>1,507,040</b>	<b>1,817,213</b>
非控股權益	4,678	7,760	331,562	384,055
<b>權益總額</b>	<b>1,035,820</b>	<b>1,410,144</b>	<b>1,838,602</b>	<b>2,201,268</b>
<b>負債</b>				
貸款及借款	313,824	326,593	434,219	994,615
租賃負債	425	10,665	13,122	13,348
貿易及其他應付款項	169,735	60,251	15,693	16,066
應付或然代價	–	–	2,302	–
遞延稅項負債	5,591	5,645	11,815	33,979
<b>非流動負債總額</b>	<b>489,575</b>	<b>403,154</b>	<b>477,151</b>	<b>1,058,008</b>
貸款及借款	–	4,604	35,113	35,400
租賃負債	169	2,853	4,648	4,751
貿易及其他應付款項	37,562	48,448	264,037	116,019
應付或然代價	–	–	16,747	8,542
應付即期稅項	9,060	10,332	16,901	15,029
	46,791	66,237	337,446	179,741
與持作出售之資產直接 相關之負債	556,503	–	–	31,122
<b>流動負債總額</b>	<b>603,294</b>	<b>66,237</b>	<b>337,446</b>	<b>210,863</b>
<b>負債總額</b>	<b>1,092,869</b>	<b>469,391</b>	<b>814,597</b>	<b>1,268,871</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>2,128,689</b>	<b>1,879,535</b>	<b>2,653,199</b>	<b>3,470,139</b>

於2018年，ARA集團直接與持作出售之資產相關的負債為556.5百萬美元，主要與為購買一項分類為截至2018年12月31日止持作出售的資產而作出的銀行借款有關。於2019年出售資產後，該貸款連同其他負債已悉數清償並由買方接管。

ARA集團錄得流動負債下的貿易及其他應付款項由2019年的48.4百萬美元增至2020年的264.0百萬美元。流動負債下的貿易及其他應付款項增加，原因為(i)將ARA集團於2020年3月收購的LOGOS及Venn的貿易應付款項綜合入賬；(ii)將ARA集團於2020年3月收購的LOGOS及Venn綜合入賬令應計開支增加，而Cromwell的按比例要約所產生的應計專業費用亦有所上升；及(iii)來自直接控股公司墊款及貸款增加，主要為年內收購LOGOS及Venn提供資金。

### 無形資產

ARA集團的無形資產主要與業務合併、軟件及管理合約產生的商譽有關。

於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日，ARA集團分別錄得商譽0.4百萬美元、0.4百萬美元、356.9百萬美元及364.4百萬美元。於2018年及2019年錄得的商譽主要是由於在2018年收購ARA Logos Property Management。由於ARA集團於2020年3月收購LOGOS及Venn，商譽於2020年增加至356.9百萬美元。於2021年6月30日，商譽增加至364.4百萬美元，此乃主要由於2021年4月收購現有合資經營企業LOGOS India Pte. Ltd.及LI Sponsor Investments Limited (統稱為「**LOGOS India Fund Managers**」)額外50%的股權而確認的額外商譽。ARA集團目前正在根據國際財務報告準則第3號：業務合併的規定，釐定將分配予LOGOS India Fund Managers的可識別資產、負債及或然負債(如有)的公允價值。最終確定上述公允價值後，綜合入賬所產生的商譽將進行相應調整。於2021年6月30日，上述業務合併的初始會計處理尚未完成，須待ARA集團最終確定。

ARA集團的其他無形資產主要與於2018年就收購ARA Logos Property Management獲得無限可使用年限的管理合約，以及於2020年就收購LOGOS及Venn獲得的有限及無限可使用年限軟件及管理合約有關。於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日，ARA集團分別錄得其他無形資產32.2百萬美元、32.3百萬美元、53.6百萬美元及51.6百萬美元。

## 於聯營公司及合資經營企業的投資

ARA集團於聯營公司及合資經營企業的投資包括於聯營公司的投資及於合資經營企業的投資。下表載列於所示日期ARA集團於聯營公司及合資經營企業的投資。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
於聯營公司之權益	711,499	866,869	1,013,101	1,393,079
於合資經營企業之權益	9,861	8,913	10,767	48,751
	<u>721,360</u>	<u>875,782</u>	<u>1,023,868</u>	<u>1,441,830</u>

## 聯營公司

於聯營公司的投資主要為ARA集團的投資成本、分佔參股公司的損益及其他全面收入減去已收到的股息。於所示日期，ARA的聯營公司主要包括其於Cromwell及Kenedix的權益。

	截至12月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年
	千美元	千美元	千美元	6月30日
				止六個月
				千美元
年／期初ARA集團於參股公司				
資產淨值的權益	337,735	711,499	866,869	1,013,101
通過業務合併收購	–	–	89,778	124,975
注資	–	4,610	18,514	–
年／期內收購的分佔權益	338,710	158,680	–	157,495
年／期內出售的分佔權益	–	(39,906)	(18,973)	(104)
ARA集團分佔全面收入總額	47,213	65,143	43,254	92,790

	截至12月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年
	千美元	千美元	千美元	6月30日 止六個月 千美元
年／期內已收／應收股息	(17,886)	(37,418)	(46,418)	(31,270)
ARA收購作為附屬公司的 聯營公司權益的賬面值	(662)	–	–	–
重新分類為持作出售之資產	–	–	(7,763)	–
重新分類為以公允價值計量 且其變動計入其他全面收入 的有報價股權投資	–	–	–	61,156
匯率變動的影響	6,389	4,261	67,840	(25,064)
年／期末於參股公司權益的 賬面值	<u>711,499</u>	<u>866,869</u>	<u>1,013,101</u>	<u>1,393,079</u>

ARA集團於聯營公司的投資由2018年12月31日的711.5百萬美元增加至2019年12月31日的866.9百萬美元，主要是由於(i)收購額外股權158.7百萬美元(主要來自對Cromwell進行的153.2百萬美元股份投資所致)；及(ii)分佔聯營公司的全面收入總額(扣已收股息)27.7百萬美元。上述增幅部分被因出售Kenedix的股份所出售分佔權益39.9百萬美元所抵銷。

ARA集團於聯營公司的投資進一步增加至2020年12月31日的1,013.1百萬美元，主要是由於收購LOGOS及Venn導致通過業務合併收購涉及的89.8百萬美元及匯率變動的影響67.8百萬美元所致。

ARA集團於聯營公司的投資增加至2021年6月30日的1,393.1百萬美元，主要是由於期內收購Kenedix Inc.額外權益，以及Cromwell Property集團的7.12%權益及ARA USH的20.93%權益由以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的無報價股權投資重新分類為於聯營公司的投資所致。



## 合資經營企業

ARA於合資經營企業的投資主要與其分佔合資經營企業資產淨值、分佔損益及其他全面收入減去已收股息相關。

	截至12月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	2021年
	千美元	千美元	千美元	6月30日
				止六個月
				千美元
年／期初ARA集團於參股公司				
資產淨值的權益	10,467	9,861	8,913	10,767
注資	—	—	1,775	162
ARA集團分佔				
全面收入總額	(170)	(238)	(909)	2,118
年／期內已收／應收股息	—	(324)	(301)	—
通過業務合併收購	—	—	739	36,809
ARA集團收購作為附屬公司的				
合資經營企業權益的賬面值	—	—	—	(881)
匯率變動的影響	(436)	(386)	550	(224)
	<u>9,861</u>	<u>8,913</u>	<u>10,767</u>	<u>48,751</u>
年／期末於參股公司權益的				
賬面值	<u>9,861</u>	<u>8,913</u>	<u>10,767</u>	<u>48,751</u>

ARA集團於合資經營企業的投資由2018年的9.9百萬美元減少至2019年的8.9百萬美元，主要是由於年內分佔合資經營企業虧損0.2百萬美元及已收股息0.3百萬美元所致。ARA集團於合資經營企業的投資於2020年增加至10.8百萬美元，主要是由於對合資經營企業的注資1.8百萬美元及因收購LOGOS導致通過業務合併收購涉及的0.7百萬美元，惟部分被分佔合資經營企業虧損0.9百萬美元及已收股息0.3百萬美元所抵銷。

ARA集團於合資經營企業的投資由2020年12月31日的10.8百萬美元增加至2021年6月30日的48.8百萬美元，主要是由於期內收購LOGOS India Logistics Venture Pte Ltd額外50%的股權所致。

### 金融資產

ARA集團的金融資產包括以公允價值計量的有報價及無報價股權投資及按攤銷成本列賬的無報價債務投資。下表載列ARA集團於所示日期的金融資產明細。

	於12月31日		於2021年	
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>非流動</b>				
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的有報價 股權投資	300,783	364,638	296,913	320,160
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的無報價 股權投資	214,899	199,445	286,055	251,485
強制以公允價值計量且其變動 計入損益的無報價股權投資	14,088	21,297	37,238	38,202
按攤銷成本列賬的 無報價債務投資	—	33,467	34,057	—
	<u>529,770</u>	<u>618,847</u>	<u>654,263</u>	<u>609,847</u>
<b>流動</b>				
強制以公允價值計量且其變動 計入損益的有報價股權投資	<u>8,349</u>	<u>10,442</u>	<u>54,222</u>	<u>64,298</u>
<b>總計</b>	<u><u>538,119</u></u>	<u><u>629,289</u></u>	<u><u>708,485</u></u>	<u><u>674,145</u></u>

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的有報價股權投資中的投資指ARA集團對於新交所及聯交所上市並有活躍市場報價的公開房地產投資信託的投資。有報價股權投資的市場價值乃基於其於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日在該等活躍市場上的報價而釐定。

於有報價股權投資的投資由2020年12月31日的296.9百萬美元增加至2021年6月30日的320.2百萬美元，主要通過認購新股份及收取管理費單位對ARA Logos Logistics Trust增加投資所致。該增加被本文件中有關於聯營公司及合資經營企業的投資一節所述於期間內將於ARA US Hospitality Trust的投資重新分類為聯營公司所抵銷。

以公允價值計量的無報價股權投資指ARA集團於ARA集團持作戰略股權的基金及投資公司的種子資本。無報價股權投資的公允價值乃基於ARA集團分佔投資基金的資產淨值而估計得出。

於無報價股權投資的投資由2018年12月31日的214.9百萬美元減少至2019年12月31日的199.4百萬美元，主要是由於因ARA Asia Dragon II Fund接近到期而進行的資本贖回以及Morningside Investment Partners Fund出售資產所致，惟部分被(i)ARA集團增加對ARA Korea Private REIT No. 1(首爾廣場)的投資；及(ii)ARA集團共同投資的基金及投資公司的資產淨值增加所抵銷。

無報價股權投資由2019年12月31日的199.4百萬美元增加至2020年12月31日的286.1百萬美元，主要是由於(i)ARA集團於ARA Korea Private REIT No. 8 (Parc 1)、Venn Commercial Real Estate Fund II SCSp及ARA Real Estate Partners Asia II Fund的投資的淨增加；及(ii)ARA集團共同投資的基金及投資公司的資產淨值增加所致。

於無報價股權投資的投資由2020年12月31日的286.1百萬美元減少至2021年6月30日的251.5百萬美元，主要是由於停止部分在ARA Korea Private REIT No. 8 (Parc 1)中的投資，以及在重新取得附屬公司控制權後，對附屬公司的投資進行重新分類。

## 其他非流動資產、貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

ARA集團的貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產主要包括應收ARA集團所管理房地產投資信託的管理費及基金管理費、按金、預付款項及其他應收的收入。下表載列ARA集團於所示日期的貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
貿易應收款項	<u>6,578</u>	<u>18,475</u>	<u>46,070</u>	<u>39,198</u>
應收應計管理費	37,118	34,026	86,490	170,024
租賃及其他按金	1,270	1,268	2,176	2,311
其他應收款項	7,336	4,355	14,547	32,279
應收補助	–	–	463	–
向第三方提供的貸款	–	69,680	1,029	547
應收第三方利息	–	3,485	36	345
應收以下各方的非貿易款項：				
— 直接控股公司	–	16,598	2,647	–
— 關聯方	190	191	2,179	2,104
應收以下各方股息：				
— 第三方	–	–	406	735
— 聯營公司	5,478	10,909	8,906	10,061
合約成本	371	766	668	618
預付款項	<u>1,207</u>	<u>1,438</u>	<u>4,084</u>	<u>4,714</u>
	<u>59,548</u>	<u>161,191</u>	<u>169,701</u>	<u>262,936</u>

其他非流動資產、貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產由2018年12月31日的59.5百萬美元增加101.6百萬美元或170.7%至2019年12月31日的161.2百萬美元，主要是由於(i)因開具發票時間導致的應收管理費增加；(ii)ARA集團基金管理業務的大幅增長；及(iii)向第三方提供的無抵押、按年利率8%計息的貸款所致。

ARA集團的其他非流動資產、貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產由2019年12月31日的161.2百萬美元進一步增加8.5百萬美元或5.3%至2020年12月31日的169.7百萬美元，主要是由於應收管理費增加（主要是因將ARA集團於2020年3月收購的LOGOS綜合入賬所致），惟部分因向第三方提供的貸款獲清償所抵銷。

其他非流動資產、貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產由2020年12月31日的169.7百萬美元增加93.2百萬美元或54.9%，至2021年6月30日的262.9百萬美元，主要是由於應收應計管理費、貿易應收款項及其他應收款項增加。

應收直接控股公司的非貿易款項與向ARA集團的直接控股公司作出以用於一般營運資金用途的墊款有關。該等款項隨後由直接控股公司於2021年償還。

下表載列ARA集團於所示日期的貿易應收款項及應收應計管理費的賬齡分析：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
未逾期	6,124	7,798	24,110	11,077
逾期0至60日	245	3,539	6,431	12,259
逾期61至120日	24	524	4,122	2,308
超過120日	185	6,614	11,407	13,554
應收應計管理費	37,118	34,026	86,490	170,024
	<u>43,696</u>	<u>52,501</u>	<u>132,560</u>	<u>209,222</u>

ARA集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提減值撥備，允許對所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備。ARA設立一項減值撥備，代表其就貿易應收款項及應收應計管理費估計的預期信貸虧損。預期信貸虧損乃按違約概率乘以違約虧損率及違約風險敞口計算。

基於上述方法，ARA集團的管理層認為，由於相關結餘中可能無法收回的款項並不重大，故於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日毋須就貿易應收款項計提撥備。

## 貿易及其他應付款項

ARA集團的貿易及其他應付款項主要與貿易相關應付款項、應付銷項稅淨額、應付應計管理費、員工相關福利撥備及其他應付款項有關。下表載列於所示日期的貿易及其他應付款項明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
貿易應付款項	3,388	3,558	4,407	4,334
其他應付款項	5,500	10,338	17,746	40,955
應計開支	28,594	32,568	53,889	68,829
來自直接控股公司的				
貸款及墊款	164,762	47,500	186,757	–
來自附屬公司的非控股股東的				
貸款	152	154	305	565
遞延收益	–	10,305	8,510	8,640
長期僱員福利負債	4,901	4,276	8,116	8,762
	<u>207,297</u>	<u>108,699</u>	<u>279,730</u>	<u>132,085</u>

ARA集團的貿易及其他應付款項由2018年的8.9百萬美元增加至2019年的13.9百萬美元，主要是由於(i)因租賃屆滿而就租賃辦公空間計提還原費用撥備；(ii)就年內發行的100百萬新加坡元中期票據的應付利息計提撥備；及(iii)ARA Trust Management US Hospitality Trust新的房地產投資信託管理人成立導致其他應付款項有所增加。貿易及其他應付款項進一步增加至2020年的22.2百萬美元，主要是由於將ARA集團於2020年3月收購的LOGOS的貿易應付款項綜合入賬。ARA集團的貿易及其他應付款項進一步增加至2021年6月30日的45.3百萬美元，主要是由於2021年4月至6月期間於中國收購三項資產。其他應付款項指應付賣方尚未償付的購買代價。

應計開支由2018年的28.6百萬美元增加至2019年的32.6百萬美元，主要是由於員工工資及應付獎金增加，此與ARA集團基金管理業務擴張及增長導致的員工成本增加一致。應計開支進一步增加至2020年的53.9百萬美元，主要是由於(i)將ARA集團於2020年3月收購的LOGOS及Venn的應計開支綜合入賬；及(ii)因對Cromwell作出按比例要約導致的應計專業費用增加，惟部分被2020年因COVID-19疫情暫停發放可變獎金導致的應計員工獎金減少所抵銷。應計開支由2020年的53.9百萬美元增加至2021年6月30日的68.8百萬美元，主要是由於本期獎金撥備增加所致。

來自直接控股公司的貸款與自直接控股公司獲得的貸款及墊款有關，用於撥付ARA集團對各種基金的收購及共同投資所需資金。來自直接控股公司的墊款及貸款由2018年的164.8百萬美元減少至2019年的47.5百萬美元，原因是利用2019年ARA US Hospitality Trust上市所得款項以償還部分貸款。來自直接控股公司的墊款及貸款增加至2020年的186.8百萬美元，主要用於撥付年內收購LOGOS及Venn所需資金。來自直接控股公司的貸款及墊款為無抵押及免息，惟金額為47.5百萬美元的部分按年利率3%計息，並已於2020年全額償還。

來自直接控股公司的貸款及墊款已於2021年悉數償還。

### 次級永久資本證券

於2017年至2019年，ARA集團根據一項15億新加坡元的多幣種債券發行計劃發行三批次級永久證券（「001系列」、「002系列」及「004系列」）。次級永久證券的本金總額為950百萬新加坡元（697.5百萬美元）。派息率為每年5.20%至5.65%。分派須每半年支付一次（於每半年結束後支付）。在次級永久證券的條款及條件規限下，ARA集團可選擇推遲就次級永久資本證券進行分派，且可推遲分派的次數並無限制。

次級永久證券可按ARA集團的選擇於2022年7月（就001系列而言）、2023年3月（就002系列而言）及2026年9月（就004系列而言）或在發行條件中規定的若干贖回事件發生時按該等證券的本金額贖回。若次級永久證券在第一次派息率重置日期前未被贖回，則派息率將按每年3.00%的幅度遞增。次級永久證券被分類為權益工具，並在ARA集團綜合財務狀況表中記賬為權益，而分派則入賬列作股息。

於交易完成後，本集團預期將承擔ARA集團的次級永久證券。

## 流動資金及資本資源

ARA集團的主要流動資金來源為經營活動及融資活動的現金流量所得款項。於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日，ARA集團的現金及現金等價物分別為92.0百萬美元、163.6百萬美元、311.4百萬美元及544.3百萬美元。現金及現金等價物包括原到期日為取得日期起三個月或以下的現金結餘及銀行存款，其公允價值變動風險較小，並由ARA集團用於管理短期承擔。

下表載列我們於所示期間的現金流量表的節選概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	2020年 千美元	2021年 千美元
					(未經審核)
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	48,810	47,992	75,470	4,088	(44,085)
投資活動所用現金淨額	(1,026,623)	(37,735)	(203,288)	(195,396)	(165,519)
融資活動所得現金淨額	<u>1,017,181</u>	<u>61,110</u>	<u>262,105</u>	<u>270,493</u>	<u>442,650</u>
現金及現金等價物					
增加淨額	39,368	71,367	134,287	79,185	233,046
年／期初現金及					
現金等價物	69,821	91,956	163,558	163,558	311,419
重新分類為持作出售的					
現金及現金等價物	(15,111)	—	—	—	—
匯率變動對所持					
現金的影響	<u>(2,122)</u>	<u>235</u>	<u>13,574</u>	<u>1,503</u>	<u>(139)</u>
年／期末現金及現金等					
價物	<u>91,956</u>	<u>163,558</u>	<u>311,419</u>	<u>244,246</u>	<u>544,326</u>



### 經營活動

2021年上半年的經營活動所用現金淨額為44.1百萬美元，主要是由於稅後利潤204.8百萬美元（經就非現金項目而進行調整）所致，主要包括稅項開支35.1百萬美元及利息開支11.2百萬美元，惟部分被房地產投資信託單位已收／應收的管理費32.7百萬美元、分佔聯營公司及合資經營企業的利潤93.3百萬美元及分派收入14.4百萬美元所抵銷。營運資金變動主要反映貿易及其他應收款項增加94.7百萬美元及貿易及其他應付款項減少68.1百萬美元。

2020年經營活動所得現金淨額為75.5百萬美元，主要是由於稅後利潤134.2百萬美元（經就非現金項目而進行調整）所致，主要包括稅項開支37.3百萬美元及利息開支13.5百萬美元，惟部分被就房地產投資信託單位已收／應收的管理費54.1百萬美元、分佔聯營公司及合資經營企業的利潤44.4百萬美元及分派收入24.8百萬美元所抵銷。營運資金變動主要反映貿易及其他應收款項減少30.7百萬美元，惟部分被貿易及其他應付款項減少26.9百萬美元所抵銷。其他現金項目包括已收分派收入24.4百萬美元及作為管理費已收取的出售房地產投資信託單位的所得款項6.0百萬美元，減去已付稅項26.6百萬美元。

2019年經營活動所得現金淨額為48.0百萬美元，主要是由於稅後利潤161.2百萬美元（經就非現金項目而進行調整）所致，主要包括利息開支30.5百萬美元、稅項開支16.9百萬美元及部分出售於一間聯營公司的權益產生的虧損10.3百萬美元，惟部分被分佔聯營公司及合資經營企業的利潤63.7百萬美元、就房地產投資信託單位已收／應收管理費55.6百萬美元、出售已終止經營業務產生的收益（扣除稅項）45.1百萬美元、分派收入42.7百萬美元以及營運資金及其他現金項目變動的影響所抵銷。營運資金變動主要反映貿易及其他應收款項增加71.7百萬美元，惟部分被貿易及其他應付款項增加16.0百萬美元所抵銷。其他現金項目包括作為管理費已收取的出售房地產投資信託單位所得款項51.1百萬美元及已收分派收入42.8百萬美元，減去已付稅項15.6百萬美元。已終止經營業務的經營活動所得現金淨額為16.5百萬美元。

2018年經營活動所得現金淨額為48.8百萬美元，主要是由於稅後利潤132.7百萬美元（經就非現金項目而進行調整）所致，主要包括稅項開支13.6百萬美元，惟部分被就房地產投資信託單位已收／應收管理費53.2百萬美元、分佔聯營公司及合資經營企業的利潤46.0百萬美元、分派收入35.8百萬美元、先前持有權益產生的收益10.7百萬美元以及營運資金及其他現金項目變動的影響所抵銷。營運資金變動反映貿易及其他應收款項增加14.9百萬美元，惟部分被貿易及其他應付款項增加6.1百萬美元所抵銷。其他現金項目包括已收分派收入35.9百萬美元及作為管理費已收取的出售房地產投資信託單位所得款項18.7百萬美元，減去已付稅項14.8百萬美元。已終止經營業務的經營活動所得現金淨額為14.7百萬美元。

### 投資活動

2021年上半年的投資活動所用現金淨額為165.5百萬美元，主要是由於對聯營公司及合資經營企業額外注資157.7百萬美元（包括收購ARA US Hospitality Trust的額外權益）、購買金融資產69.4百萬美元（包括對現有及新基金的共同投資）及購買持作出售的資產37.2百萬美元所致，惟部分被已收聯營公司及合資經營企業的股息30.1百萬美元、贖回金融資產所得款項70.2百萬美元（與出售資產後及若干私人基金加入新的有限合夥人後就有關基金收到的資本有關）及已收利息6.3百萬美元所抵銷。

2020年投資活動所用現金淨額為203.3百萬美元，主要是由於收購附屬公司208.8百萬美元（包括於2020年3月收購LOGOS及Venn）、購買金融資產72.3百萬美元（包括對現有及新基金的共同投資）及對聯營公司及合資經營企業的出資20.3百萬美元所致，惟部分被已收聯營公司及合資經營企業的股息49.6百萬美元、贖回金融資產所得款項24.3百萬美元（與出售資產後及若干私人基金加入新的有限合夥人後就有關基金收到的資本有關）、部分出售一間聯營公司的股份所得款項14.5百萬美元及已收利息10.6百萬美元所抵銷。

2019年投資活動所用現金淨額為37.7百萬美元，主要是由購買金融資產162.7百萬美元（包括ARA集團對ARA US Hospitality Trust的戰略性持股及ARA集團對多個私人基金進行的種子投資）、收購於聯營公司（包括Cromwell）的權益158.7百萬美元所致，惟部分被出售已終止經營業務所得款項（扣除所處置的現金）152.8百萬美元所抵銷，主要包括年內處置的美國資產組合、贖回金融資產所得款項64.1百萬美元、已收聯營公司及合資經營企業的股息31.0百萬美元及部分出售一間聯營公司的股份所得款項29.6百萬美元。

2018年投資活動所用現金淨額為1,026.6百萬美元，主要是由於收購於聯營公司的權益338.7百萬美元（包括於2018年6月收購於Cromwell的股權）、購買金融資產68.8百萬美元（包括就ARA Logos Logistics Trust的供股購買額外單位及因ARA集團對各類私人基金的種子資本承諾而作出的額外種子投資）及因收購ALPM的額外60%股權及收購ARA Korea (REF) Limited而產生的收購附屬公司所致現金流出淨額15.7百萬美元所致，惟部分被出售基金所管理的資產及出售AmFIRST房地產投資信託單位所致若干私人基金贖回資本所得款項50.0百萬美元及已收聯營公司及合資經營企業的股息10.9百萬美元所抵銷。已終止經營業務的投資活動所用現金淨額為669.2百萬美元。

**融資活動**

2021年上半年的融資活動所得現金淨額為442.7百萬美元，主要是由於貸款及借款所得款項368.9百萬美元，主要來自直接控股公司代替金融機構提供貸款及向股權投資者發行股份502.4百萬美元所致，惟部分被償還貸款及借款389.9百萬美元、向永久證券持有人支付分派款項19.5百萬美元及已付利息12.0百萬美元所抵銷。

2020年融資活動所得現金淨額為262.1百萬美元，主要是由於直接控股公司提供以撥付ARA集團各項投資所需資金的墊款632.4百萬美元、與收購LOGOS有關的非控股權益注資118.6百萬美元、主要用於撥付收購LOGOS及Venn所需資金的貸款及借款所得款項116.3百萬美元所致，惟部分被償還貸款及借款46.7百萬美元、向永久證券持有人支付分派款項38.0百萬美元、已付利息16.3百萬美元以及償還合共487百萬美元的來自直接控股公司墊款及貸款所抵銷。來自直接控股公司的墊款及貸款乃給予ARA集團，以收購美國酒店資產投資組合提供資金，且已於2020年出售。

2019年融資活動所得現金淨額為61.1百萬美元，主要是由於發行永久證券（主要來自於2019年9月發行的350.0百萬新加坡元5.6%永久證券）所得的254.6百萬美元（扣除發行成本）、來自直接控股公司的墊款及貸款125.0百萬美元（主要與購買Cromwell的股份有關）及貸款及借款所得款項91.7百萬美元（主要涉及於2019年4月發行按4.15%利率計息的100百萬新加坡元債券（扣除開支））所致，惟部分被以永久證券所得款項償還來自直接控股公司的墊款258.5百萬美元、償還貸款及借款76.0百萬美元、已付利息28.6百萬美元、向永久證券持有人支付分派款項23.9百萬美元及已付可贖回優先股股東的股息22.0百萬美元所抵銷。

2018年的融資活動所得現金淨額為1,017.2百萬美元，主要是由於為撥付購買Cromwell的股權及其他投資所需資金而產生的貸款及借款所得款項316.9百萬美元、發行永久證券（來自於2018年3月發行的300百萬新加坡元5.65%永久證券）所得款項（扣除發行成本）220.4百萬美元及來自直接控股公司的墊款（與購買Kenedix及Cromwell的額外股份有關）166.4百萬美元所致，惟部分被以永久證券所得款項償還貸款及借款137.5百萬美元、已付可贖回優先股股東的股息32.0百萬美元、對永久證券持有人支付分派款項17.9百萬美元及已付普通股股東的股息14.7百萬美元所抵銷。

2018年，已終止經營業務的融資活動所得現金淨額為544.4百萬美元。

## 合約責任及承擔

## 經營租賃承擔

ARA集團分租其部分使用權資產。該等分租由於並未轉讓擁有相關資產所附帶的絕大部份所有風險及回報，故此從出租人角度被分類為經營租賃。下表概述ARA集團於所示日期的不可撤銷應收經營租賃款項。

	於2021年12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
一年內	–	393	196	65
一至兩年	–	258	–	–
<b>總計</b>	<b>–</b>	<b>651</b>	<b>196</b>	<b>65</b>

## 資本承擔

ARA集團已承諾向ARA集團作為共同投資所管理的基金及投資公司作出不超過一定金額的投資作為種子資本。於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日，ARA集團的未提取資本承擔分別相當於45.3百萬美元、85.6百萬美元及195.5百萬美元。於2021年6月30日，ARA集團的未提取資本承擔相當於183.1百萬美元。

由於ARA集團於澳大利亞、韓國及歐洲等新市場成立新的私人基金，ARA集團的資本承擔於報告期內有所增加。

## 資本開支

ARA集團於2018年、2019年及2020年以及2021年上半年的資本開支分別為2.9百萬美元、2.4百萬美元、0.9百萬美元及1.1百萬美元，主要與辦公室設施及軟件有關。

## 營運資金

ARA集團於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日分別錄得流動資產淨值235.5百萬美元、219.5百萬美元、201.9百萬美元及746.4百萬美元。下表載列ARA集團於所示日期的流動資產及負債明細。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
<b>流動資產</b>				
金融資產	8,349	10,442	54,222	64,298
金融衍生資產	–	–	–	53
貿易應收款項	6,578	18,475	46,070	39,198
預付款項、其他應收款項及 其他資產	51,247	93,225	119,874	215,104
現金及現金等價物	91,956	163,558	311,419	544,326
持作出售之資產	680,707	–	7,763	94,292
<b>流動資產總值</b>	<b>838,837</b>	<b>285,700</b>	<b>539,348</b>	<b>957,271</b>
<b>流動負債</b>				
貸款及借款	–	4,604	35,113	35,400
租賃負債	169	2,853	4,648	4,751
貿易及其他應付款項	37,562	48,448	264,037	116,019
應付即期稅項	9,060	10,332	16,901	15,029
應付或然代價	–	–	16,747	8,542
與持作出售之資產直接 相關之負債	556,503	–	–	31,122
<b>流動負債總額</b>	<b>603,294</b>	<b>66,237</b>	<b>337,446</b>	<b>210,863</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>235,543</b>	<b>219,463</b>	<b>201,902</b>	<b>746,408</b>

ARA集團的流動資產由2018年12月31日的838.8百萬美元減少至2019年12月31日的285.7百萬美元，主要是由於2019年處置與美國的資產組合有關的持作出售資產680.7百萬美元所致，惟部分被現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項增加所抵銷。

流動負債由2018年12月31日的603.3百萬美元減少至2019年12月31日的66.2百萬美元，主要是由於對銷與上文所述於2019年處置的持作出售資產直接相關負債556.5百萬美元所致。因此，流動資產淨值由2018年12月31日的235.5百萬美元減少至2019年12月31日的219.5百萬美元。

ARA集團的流動資產由2019年12月31日的285.7百萬美元增加至2020年12月31日的539.3百萬美元，主要是由於將LOGOS及Venn綜合入賬後現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及金融資產增加。

流動負債由2019年12月31日的66.2百萬美元增加至2020年12月31日的337.4百萬美元，主要是由於與收購LOGOS及Venn有關的貿易及其他應付款項、貸款及借款以及應付或然代價增加所致。因此，流動資產淨值由2019年12月31日的219.5百萬美元減少至2020年12月31日的201.9百萬美元。

ARA集團的流動資產由2020年12月31日的539.3百萬美元增加至2021年6月30日的957.3百萬美元，主要是由於LOGOS確認的基金管理費所產生的預付款項、其他應收款項及其他資產增加、收購中國三項資產導致持作出售之資產增加及現金及現金等價物增加232.9百萬美元所致。

流動負債由2020年12月31日的337.4百萬美元減少至2021年6月30日的210.9百萬美元，主要是由於來自償還應付直接控股公司的非貿易款項的貿易及其他應付款項減少148.0百萬美元所致。因此，流動資產淨值由2020年12月31日的201.9百萬美元增加至2021年6月30日的746.4百萬美元。

ARA集團的未來現金需求將取決於多項因素，包括其經營現金流量、資本開支以及不斷變化的業務狀況及未來發展，包括ARA集團可能決定進行的任何投資或收購。由於業務狀況的變化或其他未來發展，ARA集團可能需要額外現金。

## 債務

### 貸款及借款

於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日，ARA集團的貸款及借款總額分別為313.8百萬美元、331.2百萬美元、469.3百萬美元及1,030.0百萬美元。貸款及借款主要用於撥付ARA集團的資本承擔及投資所需資金。由2018年12月31日的313.8百萬美元增加5.5%至2019年12月31日的331.2百萬美元，主要是由於ARA集團業務擴張導致融資需求增加所致，包括ARA US Hospitality Trust於新交所上市及收購Cromwell Property集團額外3.7%的股權。

由2019年12月31日的331.2百萬美元增加41.7%至2020年12月31日的469.3百萬美元，主要是由於ARA集團業務擴張導致融資需求增加，主要與其於2020年3月收購其於LOGOS及Venn的權益及將LOGOS發行以撥付其資本承擔及業務增長所需資金的債券90.8百萬美元綜合入賬有關。ARA集團於報告期內的貸款及其他借款以美元、日圓、澳元、英鎊及新加坡元計值。

由2020年12月31日的469.3百萬美元增加至2021年6月30日的1,030.0百萬美元，主要是由於期內將ARA的直接控股公司的未償還貸款融資更替予ARA所致。

於2018年7月，ARA集團訂立一項金額為168百萬澳元（約118.3百萬美元）的新五年期有期貸款融資，以撥付收購於Cromwell Property集團19.5%股權所需的部分資金。該貸款以Cromwell Property集團的股份作抵押。

於2018年9月，ARA集團訂立一項金額為1,050百萬新加坡元（約770.4百萬美元）的新貸款融資（包括一項有期貸款融資及一項循環貸款融資），其中以一組新達產業信託單位、ARA Logos Logistics Trust單位、Kenedix股份及Cromwell Property集團股份作抵押。該貸款融資的目的為就ARA集團的現有信貸融資進行再融資及用於一般企業資金用途、資本開支及投資。

於2019年4月，ARA根據其1,500百萬新加坡元多幣種債券發行計劃發行於2024年4月到期、按年利率4.15%計息的100百萬新加坡元（約74.4百萬美元）003系列票據。4.15%票據所得款項被用於一般企業用途，包括撥付收購、營運資金及融資投資所需資金。

於2019年12月，ARA集團對其現有1,050百萬新加坡元（約770.4百萬美元）貸款融資增發額外200百萬新加坡元（約148.7百萬美元），其中以額外新達產業信託單位、ARA Logos Logistics Trust單位、ARA US Hospitality Trust單位、Kenedix股份及Cromwell Property集團股份作抵押。

於2020年6月，ARA集團通過其Minterest平台發行一項為期九個月的無抵押5百萬新加坡元（約3.8百萬美元）的5%短期票據。同樣，ARA集團通過其Minterest平台分別於2020年8月及2020年9月發行一項為期一年的無抵押30百萬新加坡元（約22.7百萬美元）的4.5%短期票據及一項為期一年的無抵押5百萬新加坡元（約3.8百萬美元）的4.5%短期票據。短期票據所得款項被用於一般公司融資用途。

於2020年9月，LOGOS集團根據LOGOS的1,000百萬新加坡元（約756.8百萬美元）多幣種債券發行計劃發行於2023年9月到期的120百萬新加坡元（約90.8百萬美元）的6%票據，以用於一般公司資金用途及融資投資、營運資金及資本開支需求。

於2020年11月，LOGOS集團訂立一項92百萬新加坡元（約69.6百萬美元）的新循環貸款融資，其中以ARA Logos Logistics Trust單位作抵押。該融資於2020年12月31日並未提取。融資所得款項被用於一般公司資金用途、資本開支、投資及收購額外的ARA Logos Logistics Trust單位。

於2021年3月，ARA集團訂立一項345億日圓（約313.8百萬美元）的新有期貸款融資，以就ARA集團的現有貸款融資進行重新融資及撥付額外收購Kenedix的10%股權所需的資金。此貸款以Kenedix的股份作抵押。

下表載列ARA集團於所示日期的應償還即期及非即期貸款及借款。

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020年	6月30日
	千美元	千美元	千美元	千美元
一年內	–	4,604	35,113	35,400
超過一年	313,824	326,593	434,219	994,615
<b>總計</b>	<b>313,824</b>	<b>331,197</b>	<b>469,332</b>	<b>1,030,015</b>



ARA集團未償還貸款及借款的抵押情況如下所述。於2021年6月30日，其貸款及借款中的802.3百萬美元或77.9%以一組上市及非上市股票作抵押。於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日的相應數字分別為248.8百萬美元(79.3%)、257.3百萬美元(77.7%)及274.8百萬美元(58.6%)。下表載列ARA集團於所示日期的未償還貸款及借款。

	於12月31日			於2021年
	2018年 千美元	2019年 千美元	2020年 千美元	6月30日 千美元
<b>即期貸款及借款：</b>				
即期銀行貸款－有抵押	–	4,604	4,840	–
短期票據－無抵押	–	–	30,273	35,400
<b>即期貸款及借款總額</b>	<b>–</b>	<b>4,604</b>	<b>35,113</b>	<b>35,400</b>
<b>非即期貸款及借款：</b>				
非即期銀行貸款－有抵押	248,824	252,673	269,938	802,318
中期票據－無抵押	–	73,920	164,281	163,479
非即期貸款	65,000	–	–	28,818
<b>非即期貸款及借款總額</b>	<b>313,824</b>	<b>326,593</b>	<b>434,219</b>	<b>994,615</b>
<b>貸款及借款總額</b>	<b>313,824</b>	<b>331,197</b>	<b>469,332</b>	<b>1,030,015</b>

於報告期內，ARA集團的貸款及借款按固定及浮動利率計息。下表載列ARA集團的未償還貸款及借款於所示日期的實際利率。

	利率
銀行貸款－有抵押	新加坡元：新加坡元掉期要約利率+1.4% 日圓：倫敦銀行同業拆息+1.4%
銀行貸款－有抵押	澳元：銀行資金成本+1.49%
銀行貸款－有抵押	新加坡元：新加坡元掉期要約利率+1.60% 美元：倫敦銀行同業拆息+1.85% 日圓：東京銀行同業拆息+2.00%
短期票據－無抵押	新加坡元：5.00%
短期票據－無抵押	新加坡元：4.50%
中期票據－無抵押	新加坡元：4.15%
中期票據－無抵押	6.00%
來自第三方的貸款	美元：5.00%
來自第三方的貸款	英鎊：10.00%
貸款票據	新加坡元：4.25%
有抵押銀行貸款	美元：倫敦銀行同業拆息+3.7%

於報告期內，上文所列ARA集團貸款及借款的平均總成本介乎2.9%至3.1%。

於2020年12月31日，ARA集團擁有未動用銀行融資約345.4百萬美元，而並無擁有以相關銀行的意向書作支持的擬議融資。於2021年6月30日，ARA集團擁有未動用銀行融資約536.9百萬美元，而並無擁有以相關銀行的意向書作支持的擬議融資。

ARA集團須遵守其銀行貸款安排及其他借款安排下的若干限制性財務契約比率。該等財務契約比率包括股份保證金比率、利息償付比率、資產負債比率及槓桿限制比率。ARA集團的貸款協議包含交叉違約條款，即有關其於其他協議下的其中一項義務的技術性違約將觸發該等協議項下的技術性違約。

ARA集團預期將尋求進一步融資，以借助銀行借款及通過國內及國際資本市場籌集的其他資金撥付其營運資金及資本開支所需資金。

### 租賃負債

由於ARA集團採用國際財務報告準則第16號，故ARA集團於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日以及2021年6月30日分別確認租賃負債總額0.6百萬美元、13.5百萬美元、17.8百萬美元及18.1百萬美元。由13.5百萬美元增加至17.8百萬美元主要是由於ARA集團收購LOGOS所致。由17.8百萬美元增加至18.1百萬美元主要是由於期內訂立辦公室空間及辦公室設備之新租賃所致。

### 未來重大投資計劃

除本通函所披露者外，ARA集團目前並未就來年的重大投資或資本資產訂立任何有約束力的承諾。

### 僱員

於2021年6月30日，ARA集團共有1,439名全職僱員及540名全職僱員（不包括物業管理團隊）。截至2021年6月30日止六個月，僱員相關總成本（薪金及其他福利）約為60.2百萬美元。ARA集團遵守所有適用法律法規，並為僱員參與各種僱員社會保障計劃。薪酬政策乃根據個人表現、業務單位表現及ARA集團的整體表現獎勵員工。薪酬政策及待遇旨在使僱員的利益與股東的利益保持一致；及經考慮同業現行市況及可資比較公司後吸引及挽留僱員。ARA集團並無因勞資糾紛而與僱員發生任何重大問題。

**A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料**

下文所呈列的未經審核備考財務資料乃為說明猶如建議交易已於(i) (就經擴大集團的未經審核備考綜合損益及全面收入表而言)2021年1月1日；及(ii) (就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言)2021年6月30日完成的情況下對經擴大集團財務表現及財務狀況的財務影響而編製。

未經審核備考財務資料乃由董事僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，其可能並非旨在真實反映倘建議交易於本文所示日期已完成而對經擴大集團財務表現及財務狀況的財務影響。此外，未經審核備考財務資料並不旨在預測經擴大集團的未來財務表現及財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，以說明猶如建議交易已於(i) (就經擴大集團的未經審核備考綜合損益及全面收入表而言)2021年1月1日；及(ii) (就經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言)2021年6月30日完成的情況下建議交易所產生的影響。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2021年6月30日的未經審核綜合財務狀況表(摘自本集團已刊發的截至2021年6月30日止六個月的中期報告)及ARA集團於2021年6月30日的經審核集團資產負債表(摘自本通函附錄二所載ARA集團的會計師報告)而編製，並已就建議交易作出(i)與該交易直接相關及(ii)有事實依據的備考調整，猶如建議交易已於2021年6月30日完成。

經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表乃根據本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合損益及其他全面收入表(摘自本集團已刊發的截至2021年6月30日止六個月的中期報告)及ARA集團截至2021年6月30日止六個月的經審核綜合損益及其他全面收入表(摘自本通函附錄二所載ARA集團的會計師報告)而編製,並已就建議交易作出(i)與該交易直接相關及(ii)有事實依據的備考調整,猶如建議交易已於2021年1月1日完成。

未經審核備考財務資料應與本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## 未經審核備考綜合財務狀況表

	ESR Cayman 集團 2021年 6月30日 (未經審核)	ARA 集團 2021年 6月30日 (經審核)	重新分類 2021年 6月30日	收購條目	股份購回的 影響	SMBC認購	收購LOGOS 的額外權益至 擁有86.4%	收購成本	已支付予ARA 集團僱員的 以權益結算 購股權	經擴大集團 的未經審核 備考綜合財務 狀況表 2021年 6月30日
	附註1 千美元	附註2 千美元	附註3 千美元	附註4 千美元	附註5 千美元	附註6 千美元	附註7 千美元	附註8 千美元	附註9 千美元	千美元
<b>非流動資產</b>										
物業、廠房及設備	33,042	4,104	-	-	-	-	-	-	-	37,146
使用權資產	11,990	16,265	-	-	-	-	-	-	-	28,255
於合資經營企業及聯營公司的投資	1,272,235	1,441,830	-	-	-	-	-	-	-	2,714,065
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	661,622	-	38,202	-	-	-	-	-	-	699,824
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產	717,538	-	571,645	-	-	-	-	-	-	1,289,183
投資物業	3,598,239	-	-	-	-	-	-	-	-	3,598,239
商譽	673,131	-	364,405	4,130,044	-	-	-	-	-	5,167,580
其他無形資產	106,834	416,012	(364,405)	(50,474)	-	-	-	-	-	107,967
其他非流動資產	74,549	8,634	-	-	-	-	-	-	-	83,183
遞延稅項資產	23,366	1,436	-	-	-	-	-	-	-	24,802
金融資產	-	609,847	(609,847)	-	-	-	-	-	-	-
金融衍生資產	-	14,740	-	-	-	-	-	-	-	14,740
<b>非流動資產總值</b>	<b>7,172,546</b>	<b>2,512,868</b>	<b>-</b>	<b>4,079,570</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,764,984</b>

## 未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	ESR Cayman 集團 2021年 6月30日 (未經審核) 附註1 千美元	ARA集團 2021年 6月30日 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 2021年 6月30日 附註3 千美元	收購條目 附註4 千美元	股份購回的 影響 附註5 千美元	SMBC認購 附註6 千美元	收購LOGOS 的額外權益至 擁有86.4% 附註7 千美元	已支付予ARA 集團雇員的 以權益結算 購股權 附註9 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合財務 狀況表 2021年 6月30日 千美元
<b>流動資產</b>									
貿易應收款項	125,038	39,198	165,768	-	-	-	-	-	330,004
預付款項、其他應收款項及其他資產	119,624	215,104	(165,768)	-	-	-	-	-	168,960
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	64,298	-	-	-	-	-	-	64,298
金融衍生資產	-	53	-	-	-	-	-	-	53
現金及銀行結餘	1,132,605	544,326	-	(519,231)	(42,052)	250,000	-	-	1,365,648
持作出售之資產	1,377,267	862,979	-	(519,231)	(42,052)	250,000	-	-	1,928,963
	-	94,292	-	-	-	-	-	-	94,292
流動資產總值	1,377,267	957,271	-	(519,231)	(42,052)	250,000	-	-	2,023,255

## 未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	ESR Cayman 集團 2021年 6月30日 (未經審核) 附註1 千美元	ARA 集團 2021年 6月30日 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 2021年 6月30日 附註3 千美元	收購條目 附註4 千美元	股份購回的 影響 附註5 千美元	收購 LOGOS 的額外權益至 擁有86.4% 附註7 千美元	收購成本 附註8 千美元	已支付予ARA 集團雇員的 以權益結算 購股權 附註9 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合財務 狀況表 2021年 6月30日 千美元
<b>流動負債</b>									
銀行貸款及其他借款	1,392,919	35,400	-	-	-	-	-	-	1,428,319
租賃負債	5,980	4,751	-	-	-	-	-	-	10,731
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	199,067	116,019	-	-	-	-	60,000	-	375,086
應付或然代價	-	8,542	-	-	-	-	-	-	8,542
應付所得稅	22,158	15,029	-	-	-	-	-	-	37,187
	1,620,124	179,741	-	-	-	-	60,000	-	1,859,865
與持作出售之資產直接相關之負債	-	31,122	-	-	-	-	-	-	31,122
流動負債總額	1,620,124	210,863	-	-	-	-	60,000	-	1,890,987
流動(負債)/資產淨值	(242,857)	746,408	-	(519,231)	(42,052)	-	(60,000)	-	132,268
資產總值減流動負債	6,929,689	3,259,276	-	3,560,339	(42,052)	250,000	(60,000)	-	13,897,252



## 未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	ESR Cayman 集團 2021年 6月30日 (未經審核) 附註1 千美元	ARA 集團 2021年 6月30日 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 2021年 6月30日 附註3 千美元	收購條目 附註4 千美元	股份購回的 影響 附註5 千美元	SMBC認購 附註6 千美元	收購LOGOS 的額外權益至 擁有86.4% 附註7 千美元	收購成本 附註8 千美元	已支付予ARA 集團雇員的 以權益結算 購股權 附註9 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合財務 狀況表 2021年 6月30日 千美元
<b>非流動負債</b>										
遞延稅項負債	313,550	33,979	-	-	-	-	-	-	-	347,529
銀行貸款及其他借款	2,359,696	994,615	-	-	-	-	-	-	-	3,354,311
租賃負債	6,493	13,348	-	-	-	-	-	-	-	19,841
貿易及其他應付款項	-	16,066	(16,066)	-	-	-	-	-	-	-
其他非流動負債	45,880	-	16,066	-	-	-	-	-	-	61,946
非流動負債總額	2,725,619	1,058,008	-	-	-	-	-	-	-	3,783,627
<b>資產淨值</b>	4,204,070	2,201,268	-	3,560,339	(42,052)	250,000	-	(60,000)	-	10,113,625

## 未經審核備考綜合財務狀況表(續)

	ESR Cayman 集團 2021年 6月30日 (未經審核) 附註1 千美元	ARA集團 2021年 6月30日 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 2021年 6月30日 附註3 千美元	收購條目 附註4 千美元	股份購回的 影響 附註5 千美元	SMBG認購 附註6 千美元	收購LOGOS 的額外權益至 擁有86.4% 附註7 千美元	收購成本 附註8 千美元	已支付予ARA 集團雇員的 以權益結算 購股權 附註9 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合財務 狀況表 2021年 6月30日 千美元
權益										
本公司擁有人應佔權益										
已發行資本	3,060	1,711	-	(365)	(14)	77	-	-	-	4,469
永久資本證券	259,649	704,764	-	-	-	-	-	-	-	964,413
可換股債券之權益部分	48,501	-	-	-	-	-	-	-	-	48,501
其他儲備	3,697,321	1,110,738	-	3,560,704	(42,038)	249,923	37,862	(60,000)	-	8,554,510
	4,008,531	1,817,213	-	3,560,339	(42,052)	250,000	37,862	(60,000)	-	9,571,893
非控股權益	195,539	384,055	-	-	-	-	(37,862)	-	-	541,732
權益總額	4,204,070	2,201,268	-	3,560,339	(42,052)	250,000	-	(60,000)	-	10,113,625

## 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表附註

- (1) 結餘摘錄自本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務狀況表。
- (2) 結餘摘錄自本通函附錄二所載的ARA集團經審核綜合財務狀況表。
- (3) 重新分類旨在使ARA集團綜合財務狀況表所示的各財務報表項目金額之分類與本集團綜合財務狀況表所示者一致：
- (i) 由ARA集團的「金融資產(非流動)」重新分類為本集團的「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」及「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產」；
- (ii) 由ARA集團的「其他無形資產」重新分類為本集團的「商譽」。此舉旨在將商譽自其他無形資產分開，作為獨立項目披露；
- (iii) 將有關ARA集團應收費用的貿易結餘由ARA集團的「預付款項、其他應收款項及其他資產」重新分類為本集團的「貿易應收款項」；
- (iv) 由ARA集團的「貿易及其他應付款項(非流動)」重新分類為本集團的「其他非流動負債」。
- (4) 本集團已根據國際財務報告準則第3號業務合併應用收購會計法，以將收購ARA集團入賬，猶如收購已於2021年6月30日完成。備考商譽計算如下：

	附註	千美元
已轉讓代價	(a)	5,192,019
		<u>5,192,019</u>
減：		
已收購有形資產淨值賬面值		1,786,389
ARA集團非控股權益	(b)	(384,055)
永久資本證券	(c)	(704,764)
		<u>697,570</u>
備考商譽(「商譽」)		<u><u>4,494,449</u></u>

- (a) 根據收購協議，受限於現金代價調整，總代價為5,192百萬美元。由於本公司已根據購回授權進行若干股份購回(於最後實際可行日期合共13,868,600股股份)，在代價調整規限下並假設本公司自最後實際可行日期起至交易完成日期止(包括該日)並無根據購回授權進一步購回股份，總代價將按下述方式清償：
- (i) 現金519百萬美元以本集團內部資源及SMBC認購所得款項淨額撥付；及
- (ii) 以代價股份價格發行1,345,898,078股代價股份，合共4,673百萬美元。
- (b) ARA集團非控股權益按分佔ARA集團可識別資產淨值之已確認公允價值比例計量。

## 經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表附註(續)

- (c) 於2021年6月30日的永久資本證券賬面值指發行時收取的所得款項(扣除發行成本),以及應計分派(扣除已付分派)。

由於代價股份乃按每股股份27.00港元的代價股份價格進行估計,實際總代價將因交易完成時的當前股價而有所不同。因此,交易完成時的實際商譽金額可能有所不同。

根據國際財務報告準則第3號,於交易完成日期收購的ARA集團可識別資產及所承擔的負債之公允價值須予確認,而總代價超出根據國際財務報告準則第3號計量的已收購ARA集團可識別資產及所承擔負債之公允價值的任何金額將確認為商譽。由於ARA集團的可識別資產淨值於交易完成日期之公允價值可能有別於ARA集團於2021年6月30日的資產淨值賬面值,總代價超出ARA集團可識別資產淨值公允價值的實際金額及確認的ARA集團資產及負債最終金額可能與上述金額不同。

根據本集團的會計政策,於初步確認後,商譽將按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或更頻密地(倘出現事件或情況變動顯示賬面值可能減值)進行減值測試。

於編製本經擴大集團未經審核備考財務資料時,董事已根據國際會計準則第36號資產減值及本集團的會計政策就商譽進行減值評估。董事已考慮可收回金額及為經擴大集團業務帶來的協同效益作為評估的主要參數,故董事並無在經擴大集團的未經審核備考財務資料中就商譽減值作出任何備考調整。有關評估假設(i)資產及負債的公允價值並無主要重大不利變動;及(ii)可識別資產及負債可按其賬面值變現。然而,倘ARA集團的業務出現任何不利變動(包括但不限於營運的任何後續不利變動),則可能須根據國際會計準則第36號及本集團的會計政策就商譽確認減值。

申報會計師已根據香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製之未經審核備考財務資料作出報告之核證工作進行有關工作,並認為董事所進行的商譽減值測試與本公司的適用財務申報框架及其在該框架下的會計政策貫徹一致。然而,申報會計師並無就董事編製的商譽減值測試所用的財務資料進行審核或審閱。

董事確認,彼等將應用貫徹一致的會計政策、主要假設及估值方法,以根據國際會計準則第36號的規定評估於後續報告期間的商譽減值。本公司亦向其核數師確認,彼等將根據香港審計準則就本公司的綜合財務報表進行審核及提供意見。

- (5) 於2021年8月19日,董事會宣佈,其有意行使股東於2021年6月2日舉行的本公司股東週年大會上授予的購回授權,以不時於公開市場上購回股份。

如上文所述,收購協議已於2021年8月24日獲修訂,以准許本公司根據購回授權購回股份。於最後實際可行日期,本公司已根據購回授權合共購回13,868,600股股份,且代價股份數目已根據協定的計算方法作出調整。

- (6) 根據收購協議，SMBC已進一步同意認購或促使他人認購，且本公司已同意按每股股份25.35港元的認購價以250百萬美元的總認購價向SMBC及／或其指定聯屬公司配發及發行額外76,689,349股股份。SMBC認購股份將按股款繳足方式發行及在所有方面與已發行股份享有同等權利，並將根據擬在股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權發行。SMBC認購的先決條件為（其中包括）建議交易成為無條件。
- (7) 交易完成後，ARA集團將持有LOGOS的86.4%股權。因此，於LOGOS的非控股權益佔比將由47.8%相應減少至13.6%。這導致非控股權益應佔全面收入總額減少，而ARA集團應佔全面收入總額則增加。有關財務影響乃基於LOGOS於截至2021年6月30日止六個月的全面收入總額計算。
- (8) 該調整指有關建議交易的估計交易成本約60百萬美元。
- (9) ARA集團僱員的效力對ARA集團的發展及持續成功至為重要，為挽留有關僱員並激勵及獎勵有關僱員，本公司將於交易完成後根據其股份激勵計劃向某些ARA集團僱員授出獎勵或其他權利。所有該等授出的總價值（經參考有關授出於授出日期的淨價值，即於相關時間股份價格減任何行使價或其他行使款項或門檻計算得出）預計為約27.7百萬美元（於悉數歸屬時），並將根據股份激勵計劃的條款及上市規則作出。
- (10) LOGOS創始人已與ARA簽署LOGOS經修訂股東協議，以規管彼等作為LOGOS股東的關係，自交易完成起生效。根據LOGOS經修訂股東協議，於交易完成日期後三年之日或其後不久，本集團將按公允市值（將於進行該收購時由獨立估值師釐定）收購LOGOS創始人持有的LOGOS股份（「LOGOS少數權益收購」），LOGOS代價上限為45億美元。本公司可選擇按股份60日成交量加權平均價格向LOGOS創始人發行新股份及／或支付現金的方式，償付LOGOS少數權益收購代價。由於應付LOGOS創始人的代價股份數目尚未釐定，因此於通函日期未能釐定LOGOS少數權益收購代價。

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收入表

	ESR Cayman 集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核) 附註1 千美元	ARA集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 截至2021年 6月30日 止六個月 附註3、4 千美元	收購成本 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	已支付予ARA 集團僱員的以 權益結算 購股權 附註7 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收入表 截至2021年 6月30日 止六個月 千美元
收益	204,399	216,616	-	-	-	-	421,015
銷售成本	(30,861)	-	(3,762)	-	-	-	(34,623)
毛利	173,538	216,616	(3,762)	-	-	-	386,392
其他收入及收益淨額	212,494	3,593	36,673	-	-	-	252,760
共同投資收入	-	14,421	(14,421)	-	-	-	-
融資收入	-	6,617	(6,617)	-	-	-	-
行政開支	(96,761)	(17,855)	(77,443)	(60,000)	-	(27,720)	(279,779)
僱員相關成本	-	(60,860)	60,860	-	-	-	-
法律及專業費用	-	(9,893)	9,893	-	-	-	-
物業相關開支	-	(3,762)	3,762	-	-	-	-
折舊及攤銷	-	(6,690)	6,690	-	-	-	-
公允價值收益/(虧損)及匯兌差額	-	12,430	(12,430)	-	-	-	-
交易成本及一次性(開支)/收入	-	3,205	(3,205)	-	-	-	-
融資成本	(79,810)	(11,238)	-	-	-	-	(91,048)

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收入表(續)

	ESR Cayman 集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核) 附註1 千美元	ARA集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 截至2021年 6月30日 止六個月 附註3、4 千美元	收購成本 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	已支付予ARA 集團僱員的以 權益結算 購股權 附註7 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收入表 截至2021年 6月30日 止六個月 千美元
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損淨額	78,149	93,304	-	-	-	-	171,453
稅前利潤	287,610	239,888	-	(60,000)	-	(27,720)	439,778
所得稅開支	(57,915)	(35,108)	-	-	-	-	(93,023)
期內利潤	229,695	204,780	-	(60,000)	-	(27,720)	346,755
以下各方應佔：							
本公司擁有人	213,947	148,025	19,432	(60,000)	25,703	(27,720)	319,387
永久資本證券持有人	-	19,432	(19,432)	-	-	-	-
非控股權益	15,748	37,323	-	-	(25,703)	-	27,368
	229,695	204,780	-	(60,000)	-	(27,720)	346,775

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收入表(續)

	ESR Cayman 集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核) 附註1 千美元	ARA集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 截至2021年 6月30日 止六個月 附註3、4 千美元	收購成本 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	已支付予ARA 集團僱員的以 權益結算 購股權 附註7 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收入表 截至2021年 6月30日 止六個月 千美元
期內利潤	229,695	204,780	-	(60,000)	-	(27,720)	346,755
其他全面收入／(虧損)							
其後期間可重新分類至損益之其他全 面虧損：							
換算海外業務之匯兌差額	(36,261)	(17,800)	-	-	-	-	(54,061)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全 面虧損	(7,309)	(2,826)	-	-	-	-	(10,135)
其後期間可重新分類至損益之其他全 面虧損淨額	(43,570)	(20,626)	-	-	-	-	(64,196)



## 未經審核備考綜合損益及其他全面收入表(續)

	ESR Cayman 集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核) 附註1 千美元	ARA集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 截至2021年 6月30日 止六個月 附註3、4 千美元	收購成本 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	已支付予ARA 集團僱員的以 權益結算 購股權 附註7 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收入表 截至2021年 6月30日 止六個月 千美元
其後期間不會重新分類至損益之其他 全面收入/(虧損)：							
以公允價值計量且其變動計入其他全 面收入的金融資產之公允價值變動	(20,944)	37,834	-	-	-	-	16,890
分佔聯營公司及合資經營企業公允價 值儲備	-	4,430	-	-	-	-	4,430
其後期間不會重新分類至損益之其他 全面收入/(虧損)淨額	(20,944)	42,264	-	-	-	-	21,320
期內其他全面收入/(虧損) (已扣除稅項)	(64,514)	21,638	-	-	-	-	(42,876)
期內全面收入總額	165,181	226,418	-	(60,000)	-	(27,720)	303,879

## 未經審核備考綜合損益及其他全面收入表(續)

ESR Cayman 集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (未經審核) 附註1 千美元	ARA集團 截至2021年 6月30日 止六個月 (經審核) 附註2 千美元	重新分類 截至2021年 6月30日 止六個月 附註3、4 千美元	收購成本 附註5 千美元	收購LOGOS的 額外權益至 擁有86.4% 附註6 千美元	已支付予ARA 集團僱員的以 權益結算 購股權 附註7 千美元	經擴大集團 的未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收入表 截至2021年 6月30日 止六個月 千美元
152,135	153,986	19,432	(60,000)	37,862	(27,720)	275,695
-	19,432	(19,432)	-	-	-	-
13,046	53,000	-	-	(37,862)	-	28,184
165,181	226,418	-	(60,000)	-	(27,720)	303,879

## 以下各方應佔：

本公司擁有人  
永久資本證券持有人  
非控股權益

## 經擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收入表附註

- (1) 結餘摘錄自本集團截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合損益及其他全面收入表。
- (2) 結餘摘錄自本通函附錄二所載的ARA集團經審核綜合損益及其他全面收入表。
- (3) 重新分類是為了根據國際會計準則第1號財務報表的呈列，將ARA集團的綜合損益及其他全面收入表呈列方式改為「按職能」呈列。這是為了與本集團的綜合損益及其他全面收入表的呈列方式保持一致。
- (4) ARA集團的永久資本證券應計分派乃重新分類至「本公司擁有人」，藉以與本集團的呈列方式保持一致。ARA集團將永久資本證券確認為權益，因為其能夠推遲就永久資本證券進行分派（受證券發行的條款及條件規限），並且毋須受限於有關可推遲分派的次數的任何限制。
- (5) 該調整指有關收購的估計交易成本約60百萬美元。
- (6) 交易完成時，ARA集團將持有LOGOS的86.4%權益。LOGOS的非控股權益佔比將會由47.8%相應減少至13.6%。這導致非控股權益應佔全面收入總額減少，而ARA集團應佔全面收入總額增加。財務影響乃根據ARA會計師報告所披露的截至2021年6月30日止六個月的LOGOS全面收入總額計算。
- (7) ARA集團僱員的效力對ARA集團的發展及持續成功至為重要，為挽留有關僱員並激勵及獎勵有關僱員，本公司將於交易完成後根據其股份激勵計劃向某些ARA集團僱員授出獎勵或其他權利。所有該等授出的總價值（經參考有關授出於授出日期的淨價值，即於相關時間股份價格減任何行使價或其他行使款項或門檻計算得出）預計為約27.7百萬美元（於悉數歸屬時），並將根據股份激勵計劃的條款及上市規則作出。
- (8) 截至2021年6月30日止六個月的經擴大集團分部資料僅為說明用途而編製，因其假設性質使然，其可能並非旨在呈現倘建議交易於緒言段落所載日期已完成而對經擴大集團分部財務表現所達到的財務影響的真實情況。

ARA集團根據以下細分將其現時的私人市場、公開市場及企業分部呈列重新分類為ESR的分部資料分類：

- (a) ARA集團的投資分部包括各種產生股息收入的共同投資基金及上市房地產投資信託中的種子資本投資；以及持作種子投資的項目。
- (b) ARA集團的基金管理分部包括其現時私人市場分部的分部業績，該分部主要從事向(i)私人房地產基金、(ii)新經濟基金、(iii)信貸基金及(iv)基礎設施基金提供基金及物業管理服務。其亦包括參與提供基金管理業務的聯營公司，其中包括Cromwell Property集團及Kenedix Inc.。
- (c) ARA集團的發展分部包括分佔持有開發項目的聯營公司及合資經營企業利潤。

## 經擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收入表附註(續)

## 未經審核備考經營分部資料

	截至2021年6月30日止六個月															
	ESR Cayman集團				ARA集團				備考調整				經擴大集團的未經審核備考經營分部資料			
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 千美元	合計 千美元	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	53,786	123,872	26,741	204,399	-	216,616	-	216,616	-	-	-	-	53,786	340,488	26,741	421,015
— 分部間銷售	-	-	-	-	-	409	-	409	-	-	-	-	-	409	-	409
	53,786	123,872	26,741	204,399	-	217,025	-	217,025	-	-	-	-	53,786	340,897	26,741	421,424
對賬：																
分部間銷售對銷	-	-	-	-	-	(409)	-	(409)	-	-	-	-	-	(409)	-	(409)
持續經營收益	53,786	123,872	26,741	204,399	-	216,616	-	216,616	-	-	-	-	53,786	340,488	26,741	421,015
經營開支	(8,914)	(26,724)	(40,579)	(76,217)	(683)	(75,644)	-	(76,327)	-	-	-	-	(9,597)	(102,368)	(40,579)	(152,544)
投資物業公允價值收益	63,253	-	102,648	165,901	-	-	-	-	-	-	-	-	63,253	-	102,648	165,901
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產及負債賬面值變動	(13,963)	-	5,958	(8,005)	1,032	899	-	1,931	-	-	-	-	(12,931)	899	5,958	(6,074)
衍生金融資產公允價值收益	-	-	-	-	-	14,705	-	14,705	-	-	-	-	-	14,705	-	14,705
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	42,700	-	35,449	78,149	10,227	74,004	9,073	93,304	-	-	-	-	52,927	74,004	44,522	171,453

## 經擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收入表附註(續)

## 未經審核備考經營分部資料(續)

	截至2021年6月30日止六個月						經擴大集團的未經審核備考經營分部資料									
	ESR Cayman集團		ARA集團		備考調整		投資		基金管理		開發		合計			
	投資	基金管理	開發	投資	基金管理	開發	投資	基金管理	開發	投資	基金管理	開發	投資	基金管理	開發	合計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
出售合資公司及聯營公司權益之收益/(虧損)	3,251	-	2,038	-	(165)	-	-	-	-	3,251	(165)	2,038	-	-	-	5,124
過往持有之於聯營公司/合資公司權益的收益	-	-	-	404	-	-	-	-	-	404	-	-	-	-	-	404
出售持有出售之資產之收益	-	-	3,035	741	-	-	-	-	-	741	-	-	741	-	-	3,776
出售以公允價值計量且其變動計入損益的有報價金融資產之收益	-	-	-	-	2,404	-	-	-	-	-	2,404	-	-	2,404	-	2,404
股息收入	43,006	-	-	11,897	2,524	-	-	-	-	54,903	2,524	-	-	-	-	57,427
<b>分部業績</b>	<b>183,119</b>	<b>97,148</b>	<b>135,290</b>	<b>23,618</b>	<b>235,343</b>	<b>9,073</b>	<b>268,034</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>206,737</b>	<b>332,491</b>	<b>144,363</b>	<b>683,591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>683,591</b>
對賬：																
折舊及攤銷							(6,690)									(14,956)
外匯收益/(虧損)							(4,206)									(6,297)
利息收入							6,617									8,853
融資成本							(11,238)									(91,048)
以權益結算的購股權開支							-								(27,720)	(32,892)
其他未分配收益							3,593									4,625

## 經擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收入表附註(續)

## 未經審核備考經營分部資料(續)

	截至2021年6月30日止六個月												
	ESR Cayman集團			ARA集團			備考調整			經擴大集團的未經審核備考經營分部資料			
	投資	基金管理	開發	投資	基金管理	開發	投資	基金管理	開發	投資	基金管理	開發	合計
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
企業及其他未分配開支				(35,876)			(16,222)			(60,000)			(112,098)
持續經營之稅前利潤				287,610			239,888			(87,720)			439,778
其他分部資料													
折舊及攤銷				(8,266)			(6,690)			-			(14,956)
資本開支				817,754			1,137			-			818,891
於合資經營企業及聯營公司的投資				1,272,235			1,441,830			-			2,714,065

**B. 申報會計師就經擴大集團未經審核備考財務資料出具的報告**

以下為香港執業會計師安永會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young  
27/F, One Taikoo Place  
979 King's Road  
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

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

吾等已對ESR Cayman Limited(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2021年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2021年6月30日止六個月的未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司所刊發日期為2021年10月18日的通函(「通函」)第IV-1至IV-19頁，通函內容有關建議收購ARA Asset Management Limited(「目標公司」)，目標公司及其附屬公司統稱「ARA集團」100%股權(「建議收購」)。董事編製未經審核備考財務資料依據之適用標準載於通函第IV-1至IV-19頁。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明建議收購對 貴集團於2021年6月30日之財務狀況及對 貴集團截至2021年6月30日止六個月之財務表現的影響，猶如交易已分別於2021年6月30日及2021年1月1日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況及 貴集團財務表現之資料乃由董事摘錄自載於附錄一的 貴集團截至2021年6月30日止六個月的財務報表。有關目標集團財務狀況及財務表現之資料乃由董事摘錄自載於通函附錄二的ARA集團會計師報告。

### 董事對備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號事務所進行財務報表審核及審閱，以及其他核證及相關服務委聘的質素控制，並相應設有全面的質素控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的規定的成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而在先前發出之任何報告，除於該等報告發出當日對報告的收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製之未經審核備考財務資料作出報告之核證工作進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃並執程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定及是否參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料進行更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘之過程中，亦未就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。



載入通函之未經審核備考財務資料僅供說明建議收購對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如建議收購於供說明用途所選定之較早日期已進行。因此，吾等不會就建議收購之實際結果會如呈列所述作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理準則以呈列直接歸因於建議收購之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之建議收購，以及其他相關委聘狀況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，並可為吾等之意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之有關調整乃屬恰當。

此致

ESR Cayman Limited列位董事 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2021年10月18日

建議於股東特別大會上選舉的擬任董事的履歷詳情載列如下：

### 林惠璋先生

林惠璋先生，65歲，為ARA的聯合創始人，自2021年2月起擔任副主席，負責為本公司提供管理、戰略方向及管治監督。彼亦擔任置富資產管理有限公司、ARA Trust Management (Suntec) Limited、泓富資產管理有限公司及滙賢房託管理有限公司的非執行董事，該等公司均為本公司的附屬公司。林先生亦為Suntec Singapore International Convention & Exhibition Services Pte. Ltd及LOGOS的主席兼非執行董事，以及The Land Managers Development (S) Pte. Ltd.的非執行董事。

林先生在房地產行業擁有40年的經驗。於出任本公司副主席前，彼已擔任本公司集團行政總裁18年。於2002年與趙博士創立本公司前，林先生於1997年至2002年擔任以美國為基地的Prudential Real Estate Investors的附屬公司GRA (Singapore)的執行董事。在加入GRA (Singapore)前，林先生於1996年至1997年擔任The Land Managers的董事總經理，並於1991年至1995年擔任新加坡勞工基金總經理。林先生於1981年在DBS Land展開其職業生涯。林先生亦曾擔任德華工業控股有限公司的獨立董事，直至其於2020年11月24日於新加坡證券交易所除牌。

林先生分別於1981年5月、1985年6月及1987年6月自新加坡國立大學取得機械工程系學士學位、工業工程系碩士學位及工商管理文憑。

茲建議林先生將與本公司訂立委任函，自交易完成起計為期三年，其委任可由任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止，而林先生將須根據本公司組織章程細則及上市規則輪值退任。林先生將不會因擔任非執行董事而從本公司獲得額外薪酬。

各JL實體均為由林先生最終控制的投資控股公司。因此，林先生在將向彼發行的代價股份中擁有權益，並將被視為於根據建議交易而將向JL實體發行的代價股份中擁有證券及期貨條例第XV部所指的權益。

除本通函所披露者外，林先生已確認，彼(i)過去三年並無在香港或海外任何其他上市公司擔任任何董事職務；(ii)未曾在本集團任何成員公司擔任任何職務；及(iii)與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。此外，於本通函日期，林先生並無持有證券及期貨條例第XV部所指的本公司股份或相關股份的任何權益。

就建議選舉林先生為董事而言，據董事會所知，並無任何其他事項或資料須提請股東注意，亦無須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

### 趙國雄博士

趙國雄博士，71歲，為ARA Asset Management Limited的創始主席兼董事、泓富資產管理有限公司(作為泓富產業信託(於香港上市)的管理人)的主席兼非執行董事、置富資產管理有限公司(作為置富產業信託(現於香港上市及先前於2019年10月21日前在新加坡上市)的管理人)的非執行董事及ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited(作為ARA Asia Dragon Fund的管理人)的董事。趙博士於1997年加入長江集團，現任長江實業集團有限公司(於香港上市)執行董事及執行委員會成員，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理團隊。

趙博士於香港及海外的房地產市場擁有逾40年國際工作經驗，為亞洲地產界備受敬重的專業人士之一。趙博士為皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局副主席、加拿大特倫特大學工商管理學系名譽院士、新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員、中國中山大學藥學院名譽教授、香港浸會大學工商管理學院諮詢委員會成員兼工商管理學院客席教授以及英國劍橋大學土地經濟學系高級客席院士。彼曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委。

趙博士持有加拿大特倫特大學社會學及經濟學文學士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大特倫特大學頒授榮譽法學博士學位。

茲建議趙博士將與本公司訂立委任函，自交易完成起計為期三年，其委任可由任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止，而趙博士將須根據本公司組織章程細則及上市規則輪值退任。趙博士將不會因擔任非執行董事而從本公司獲得額外薪酬。

趙博士於2001年12月至2004年7月期間曾出任好伙伴資源有限公司（「好伙伴資源」）（一間於香港註冊成立的公司，其從事經營香港美食廣場之業務，並由長江實業（集團）有限公司擁有30%權益）之董事。於2004年9月27日，好伙伴資源由債權人入稟要求進行清盤，牽涉金額為1,284,654.20港元，另加利息及成本，法庭已於2004年11月10日作出清盤頒令。趙博士於好伙伴資源清盤程序開始前已辭任董事一職，故無參與任何引致清盤之事宜。好伙伴資源於2009年11月20日解散。

除本通函所披露者外，趙博士已確認，彼(i)過去三年並無在香港或海外任何其他上市公司擔任任何董事職務；(ii)未曾在本集團任何成員公司擔任任何職務；及(iii)與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。此外，於本通函日期，趙博士並無持有證券及期貨條例第XV部所指的本公司股份或相關股份的任何權益。

就建議選舉趙博士為董事而言，據董事會所知，並無任何其他事項或資料須提請股東注意，亦無須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

### **RAJEEV KANNAN先生**

Rajeev Kannan先生，49歲，自2020年4月1日起出任三井住友銀行的常務執行役員。Kannan先生亦為亞太區副總裁及亞太區企業銀行總經理。

Kannan先生負責亞太區所有企業銀行活動，並監督多項批發及投資銀行產品，包括基建及項目融資、本金投資、併購及保薦融資、貸款資本市場及證券化。Kannan先生亦為亞太區資產負債管理委員會以及風險委員會成員。Kannan先生亦為Clifford Capital Pte Ltd、Pierfront Capital Pte Ltd及ARA Asset Management Limited的董事會成員。

Kannan先生於全球投資銀行、新興市場投資及能源與基建行業擁有逾25年的經驗。Kannan先生於1997年加入三井住友銀行，曾於新加坡出任多個職位，其後於2012年調往東京。

Kannan先生於出任目前職位前，曾於2016年5月至2020年3月出任亞太區執行役員及投資銀行主管，直接負責多項批發及投資銀行產品。

Kannan先生於2012年5月至2016年4月曾派駐三井住友銀行東京總部，出任環球結構融資的執行役員及總經理，負責日本的結構融資業務。Kannan先生於2012年4月調往東京，出任項目及出口融資部總經理，並於2015年4月升任執行役員。Kannan先生為首位於三井住友銀行總辦事處工作的非日籍執行役員／總經理。Kannan先生於印度Pilani的Birla Institute of Technology & Science (BITS)取得管理及工程碩士學位，其後於1994年在孟買的ICICI Bank開展其事業。

Kannan先生於2019年獲Institute of Banking and Finance (IBF)授予傑出院士獎 (Distinguished Fellow Award)，並於2015年獲《日經商業周刊》(Nikkei Business Magazine)選為對日本具有龐大影響力的百大人物之一。Kannan先生亦為思想領袖，定期獲邀於會議及講座上，就基建投資、日本市場及能源行業發言。

茲建議Kannan先生將與本公司訂立委任函，自交易完成起計為期三年，其委任可由任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止，而Kannan先生將須根據本公司組織章程細則及上市規則輪值退任。Kannan先生將不會因擔任非執行董事而從本公司獲得額外薪酬。

除本通函所披露者外，Kannan先生已確認，彼(i)過去三年並無在香港或海外任何其他上市公司擔任任何董事職務；(ii)未曾在本集團任何成員公司擔任任何職務；及(iii)與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係。此外，截至本通函日期，Kannan先生並無持有證券及期貨條例第XV部所指的本公司股份或相關股份的任何權益。

就建議選舉Kannan先生為董事而言，據董事會所知，並無任何其他事項或資料須提請股東注意，亦無須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

## 1. 責任聲明

本通函乃為遵守上市規則而提供有關本公司的資料。董事願為本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出所有合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函構成誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的已發行股本包括3,053,546,847股繳足股份。

待批准特定授權的建議決議案獲通過後，本公司將根據收購協議（包括SMBC認購）向賣方、代價收受方及SMBC發行合共最多1,422,587,427股繳足股份。

## 3. 董事權益

### 3.1 於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條須由本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司所採納的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或淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益 <sup>(2)</sup>	319,658,645 (L) <sup>(3)</sup>	10.5%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	453,272,219 (L) <sup>(5)</sup>	14.8%
	配偶權益	73,000 (L)	0.00%
		453,345,219 (L)	14.8%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	453,272,219 (L) <sup>(5)</sup>	14.8%

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，沈晉初先生僅因作為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) Ltd.全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自分別控制Redwood Investor (Cayman) Ltd. 50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor (Cayman) Ltd.及Kurmasana Holdings, LLC各自將視作擁有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。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(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根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於由本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 3.2 於本集團資產、合約或安排中擁有的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團或ARA集團任何成員公司自2020年12月31日(即編製本集團最近刊發的經審核賬目之日)以來已經或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除「7. 終止與Warburg Pincus的諮詢服務協議」一節披露之諮詢協議終止協議外，於最後實際可行日期，概無任何董事在其中擁有重大權益且對本集團或ARA集團整體業務具有重大影響的合約或安排。

### 3.3 於競爭業務中擁有的權益

於最後實際可行日期，根據上市規則須予披露的董事於與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭的業務（「競爭業務」）中的權益如下：

- (a) 非執行董事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，並於交易完成時再次成為主要股東）及其聯屬公司的僱員，而該等公司於亞太地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。
- (b) Perlman先生為ARA的非執行董事。ARA集團為投資於傳統房地產資產、房地產信貸及基建以及新經濟的公開及私人投資基金籌集資金、進行管理並且提供意見。ARA業務的概覽載於董事會函件「12. 有關ARA集團的資料」一節。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（猶如彼等各自根據上市規則第8.10條被視為一名控股股東）於與或可能與本集團業務構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

### 4. 主要股東於證券中擁有的權益

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士於股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中記錄的權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943 (L)	14.9%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益及配偶權益 <sup>(2)</sup>	453,345,219 (L)	14.8%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益 <sup>(2)</sup>	453,272,219 (L)	14.8%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益 <sup>(2)</sup>	420,521,337 (L)	13.8%



股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	股權概約百分比
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益 <sup>(2)</sup>	420,521,337 (L)	13.8%
Redwood Investment Co., Limited	實益擁有人 <sup>(2)</sup>	420,521,337 (L)	13.8%
沈晉初先生	於受控法團的權益 <sup>(3)</sup>	319,658,645 (L)	10.5%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人 <sup>(3)</sup>	319,658,645 (L)	10.5%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人 <sup>(3)</sup>	319,658,645 (L)	10.5%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	319,658,645 (L)	10.5%
劉強東先生	信託受益人 (全權權益除外) <sup>(4)</sup>	213,821,461 (L)	7.0%
Max Smart Limited	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	213,821,461 (L)	7.0%
JD.com, Inc.	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	213,821,461 (L)	7.0%
Jingdong Technology Group Corporation	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	213,821,461 (L)	7.0%
UBS Trustees (B.V.I.) Limited	受託人 <sup>(4)</sup>	213,821,461 (L)	7.0%
JD Property Holding Limited	實益擁有人 <sup>(4)</sup>	213,821,461 (L)	7.0%
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	存管處 <sup>(5)</sup>	211,057,897 (L)	6.9%
APG Asset Management N.V.	投資管理人 <sup>(5)</sup>	211,057,897 (L)	6.9%
APG Groep N.V.	投資管理人 <sup>(5)</sup>	211,057,897 (L)	6.9%
Stichting Pensioenfonds ABP	投資管理人 <sup>(5)</sup>	211,057,897 (L)	6.9%
SK Inc	實益擁有人	196,539,292 (L)	6.4%
GIC Private Limited	投資管理人	184,088,345 (L)	6.0%
Lazard Asset Management LLC	投資管理人	155,950,263 (L)	5.1%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。

2. 於最後實際可行日期，420,521,337股股份由Redwood持有。Redwood由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Limited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先生各自分別持有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各自被視作擁有Redwood Investor所持有股份的權益。此外，於最後實際可行日期，32,750,882股股份(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 (「Redwood Consulting」) 作為實益擁有人持有。

Redwood Consulting由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自分別擁有50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自被視作擁有Redwood Consulting所持有股份的權益。

3. Laurels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。於最後實際可行日期，319,658,645股股份(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作為實益擁有人持有。
4. 京東為Jingdong Technology Group Corporation的全資附屬公司。Jingdong Technology Group Corporation為JD.com, Inc. (一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於納斯達克上市(股份代碼：JD)及聯交所主板上市(股份代號：9618))的全資附屬公司。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2021年2月28日擁有JD.com, Inc.全部已發行在外的普通股13.5%及全部尚未行使投票權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所持有股份的權益。
5. APG Asset Management N.V. (「APG-AM」) 為APG (相關股份持有人) 的投資管理人。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所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及據本公司任何董事或主要行政人員所知，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事與本集團及／或ARA集團的任何成員公司擁有任何現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本集團及／或ARA集團的相關成員公司於一年內終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

## 6. 重大合約

除下文所披露者外，本集團及／或ARA集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內並無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中所訂立的合約）：

- (i) (a) Laurels Capital Investments Limited；(b) WP OCIM One LLC；(c) Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool（作為APG Strategic Real Estate Pool的受託公司）；(d) Redwood Investment Company, Ltd.；(e) Redwood Investor (Cayman) Ltd.；(f) Kurmasana Holdings, LLC；(g)本公司；(h) Redwood Consulting (Cayman) Ltd.；(i) Bohai Investment Holding Limited；(j) 輝暉環球有限公司；(k) Emerald Ewood (Cayman) Limited；(l) SK Holdings Co., Ltd.（現稱SK Inc.）；(m) 通用電氣養老金信託；(n) Stepstone A Opportunities Fund, L.P.；(o) Stepstone Rivas Private Equity Fund, L.P.；(p) Stepstone H Opportunities Fund, L.P.；(q) Stepstone AMP Opportunities Fund, L.P.；(r) Stepstone FSS Opportunities Fund, L.P.；(s) 京東物流集團公司；(t) Montsoreau Investment Limited；(u) Goldman Sachs Investments Holding (Asia) Limited；及(v) 沈晉初於2019年10月18日訂立的首次公開發售執行契約，當中載有有關執行本公司重組的條款及結束本公司重組（如需要）的條款；
- (ii) 如本公司日期為2019年10月22日的招股章程所披露，本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商於2019年10月21日就本公司的香港公開發售訂立的包銷協議；
- (iii) 如本公司日期為2019年10月22日的招股章程所披露，本公司、聯席全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）及若干售股股東於2019年10月25日就本公司的國際配售訂立的包銷協議；
- (iv) 本公司、OMERS、德意志證券亞洲有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司於2019年10月16日訂立的基石投資協議，據此，OMERS同意於本公司於2019年完成全球發售及於聯交所上市後按每股16.80港元的價格認購一定數量的股份；
- (v) ARA與SMBC就SMBC以400百萬美元認購ARA的168,372,041股普通股而訂立的日期為2021年3月30日的首次公開發售前認購投資協議；
- (vi) ARA與New Horizon就New Horizon以24.74百萬美元認購ARA的10,413,474股普通股而訂立的日期為2021年4月27日的首次公開發售前認購投資協議；及
- (vii) 收購協議（連同日期為2021年8月24日收購協議的修訂協議及日期為2021年10月12日的確認函），總代價的詳情載於董事會函件「2.4 現金代價及代價股份」。

## 7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團及／或ARA集團成員公司涉及任何重大訴訟，且董事並不知悉本集團及／或ARA集團任何成員公司有未決或受到威脅或被針對提起的重大訴訟或申索。

## 8. 專家

### 8.1 專家資格

以下為提供本通函所載意見或建議的專家名稱及資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	香港執業會計師
KPMG LLP	新加坡執業會計師及特許會計師
新百利融資有限公司	一間獲准從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
仲量聯行有限公司	行業顧問

### 8.2 專家權益

於最後實際可行日期，概無上述專家於本集團或ARA集團任何成員公司的任何證券或可認購或提名人士認購本集團或ARA集團任何成員公司的任何證券的任何權利(無論是否可依法強制執行)中擁有權益，且概無上述專家於本集團或ARA集團任何成員公司自2020年12月31日(即編製本集團最近刊發的經審核綜合財務報表之日)以來已經或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 同意書

上述專家已各自就本通函的刊發發出同意書，同意按各自所示形式及內容轉載其意見、函件及／或報告及／或引述其名稱及／或意見、函件及／或報告，且迄今並無撤回同意書。

## 10. 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於c/o Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands，而總部及香港主要營業地點位於香港德輔道中68號萬宜大廈2406-07室。
- (ii) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (iii) 本公司的主要股份過戶登記處為Walkers Corporate Limited，地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。
- (iv) 本公司的公司秘書為李建成先生。李先生為香港特別行政區高等法院的律師及英格蘭與威爾士最高法院的非執業律師。
- (v) 本通函的英文版本與中文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 展示文件

以下文件將於本通函日期起14天期間內於(i)本公司網站([www.esr.com](http://www.esr.com))及(ii)聯交所網站([www.hkex.com](http://www.hkex.com))可供查閱：

- (i) 收購協議、日期為2021年8月24日的收購協議的修訂協議及日期為2021年10月12日的確認函；
- (ii) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件，其全文載於本通函；
- (iii) KPMG LLP, Singapore編製的ARA集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止財政年度各年及截至2021年6月30日止六個月的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iv) 安永會計師事務所就經擴大集團的未經審核備考財務資料出具的報告，其全文載於本通函附錄四；
- (v) 仲量聯行市場報告；及
- (vi) 本附錄標題為「9. 同意書」一節所述的同意書。



**ESR CAYMAN LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

**股東特別大會通告**

茲通告ESR Cayman Limited(「本公司」)謹訂於2021年11月3日(星期三)上午十時正假座香港中環金融街8號四季酒店四季大禮堂舉行股東特別大會(「大會」)，以審議及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為2021年8月4日(及於2021年8月24日經修訂)的收購協議(註有「A」字樣之副本已由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的建議交易，更多詳情載於本公司於2021年10月18日刊發的通函(「通函」，註有「B」字樣之副本已由股東特別大會主席簡簽以資識別)，有關交易構成上市規則項下一項主要及關連交易；
- (b) 授予董事特定授權以行使本公司權力，以根據收購協議的條款及條件配發及發行代價股份、SMBC認購股份及(倘本公司選擇作出現金代價調整)根據認可發行股份；及
- (c) 授權董事(共同及個別行事)在其可能全權酌情認為屬必要、適當、合宜或權宜的情況下，就上述決議案及其項下擬進行的所有交易採取一切有關步驟、作出一切有關行動及事宜，並簽署、簽立、蓋章(如需要)及交付一切有關文件，或使上述決議案及其項下擬進行的所有交易落實或生效。」

## 股東特別大會通告

2. 「動議待通過上述第1項決議案後及以建議交易交易完成為前提，選舉林惠璋先生為非執行董事。」
3. 「動議待通過上述第1項決議案後及以建議交易交易完成為前提，選舉趙國雄博士為非執行董事。」
4. 「動議待通過上述第1項決議案後及以建議交易交易完成為前提，選舉Rajeev Kannan先生為非執行董事。」

承董事會命  
**ESR Cayman Limited**  
董事  
沈晉初

香港，2021年10月18日

*註冊辦事處*

c/o Walkers Corporate Limited  
190 Elgin Avenue  
George Town  
Grand Cayman, KY1-9008  
Cayman Islands

*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

*附註：*

1. 除非文義另有所指，否則本通告所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任另一名人士為彼の受委代表，代彼出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份的股東，均可委任超過一名受委代表代彼出席該大會。受委代表毋須為股東。
3. 根據上市規則，於股東特別大會上的所有決議案將以投票方式進行表決，而根據上市規則，投票結果將於聯交所及本公司的網站刊登。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書（如有）或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件的經核證副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 就釐定出席股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將於2021年10月29日（星期五）至2021年11月3日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格享有出席股東特別大會並於會上投票的權利，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2021年10月28日（星期四）下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

---

## 股東特別大會通告

---

6. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。
7. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等聯名登記持有人均可親身或委派代表於股東特別大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名登記持有人出席股東特別大會，則僅接納排名首位人士的投票（不論親身或委派代表），而其他聯名登記持有人的投票則不計算在內。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內就有關聯名持有股份的排名先後次序而定。
8. 股東特別大會預防措施

請參閱通函有關為了於股東特別大會上預防及控制新型冠狀病毒2019(COVID-19)擴散而將採取之措施，包括：

- 強制體溫檢測及填寫健康申報；
- 建議佩戴外科口罩；及
- 不會派發公司贈品，亦不會提供茶點。

任何人士如不遵守有關預防措施可能遭拒絕進入股東特別大會會場。出席股東特別大會的人士於股東特別大會會場內應在任何時間佩戴口罩，本公司並謹此提醒股東可委任股東特別大會主席作為其受委代表以於股東特別大會就相關決議案投票，而毋須親身出席股東特別大會。

9. 於本通告對時間及日期的提述均指香港時間及日期。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事沈晉初先生及Stuart Gibson先生；主席兼非執行董事Jeffrey David Perlman先生；非執行董事Charles Alexander Portes先生、胡偉先生及David Alasdair William Matheson先生；以及獨立非執行董事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、劉京生女士及Robin Tom Holdsworth先生。