



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

# 再創高峰

中期報告 2022

## 面向可持續未來的空間和投資方案

ESR是由新經濟驅動的亞太地區領先的不動產管理公司。隨著科技加速進步並獲廣泛應用和頻繁使用，我們正在見證地產市場千載難逢的變化，而我們的願景是為全球領先的資本合作夥伴及客戶提供全面一體化的解決方案。在持續追求此願景之際，我們將利用企業的規模、豐富的產品組合、能力和資源，提供一系列頂尖的地產開發產品及不動產投資方案，為業務、經濟及環境帶來具意義的長期可持續增長。我們銳意為員工、客戶、投資者及周邊社區帶來正面影響。

請瀏覽[esr.com](http://esr.com)以獲取更多資訊。



### 投資

我們的投資平台包括資產負債表上持有的已竣工的自有物業、共同投資的基金和投資公司、由我們管理的已上市不動產投資信託基金，以及其他投資項目。



### 基金管理

我們管理的一系列基金和投資公司，涵蓋處於不同發展階段的優質不動產，為資本合作夥伴提供單一連接平台及多元化的投資機會。



### 新經濟開發

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

## 目錄

- 2 2022年上半年財務摘要
- 4 2022年上半年營運摘要
- 6 ESR集團概覽
- 8 支持我們增長策略的主要趨勢
- 10 管理層討論及分析
- 18 企業管治及其他資料
- 41 核數師獨立審閱報告
- 42 未經審核簡明綜合財務資料
- 95 非國際財務報告準則計量
- 完 公司資料

# 2022年

## 上半年財務摘要



分部業績總額  
**727**  
百萬美元

75%\*



PATMI總額<sup>1</sup>  
**412**  
百萬美元

93%\*



核心PATMI<sup>1, 2</sup>  
**389**  
百萬美元

133%\*



資產管理規模<sup>3</sup>  
**1,490**  
億美元

312%\*



市值<sup>4</sup>  
**120**  
億美元



加權平均利息成本  
**3.8%**



每股盈利<sup>1</sup> (美元)  
**9.2仙**



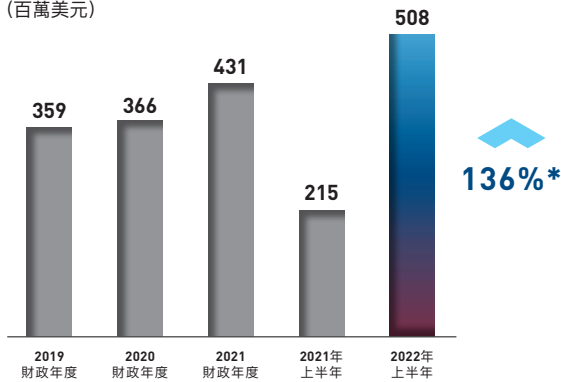
每股股息 (美元)  
**1.6仙<sup>5</sup>**

\* 按年變動%指本年度上半年(2022年上半年)與去年上半年(2021年上半年)之比較

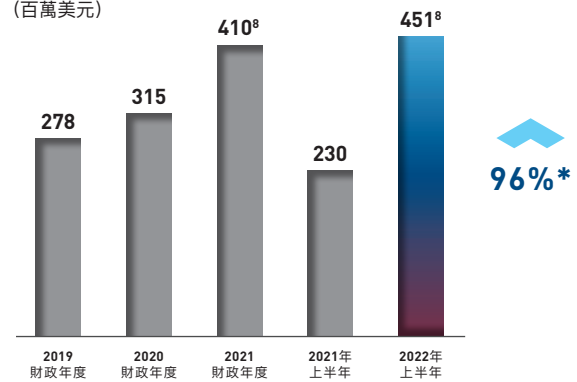
附註：

1. 不包括與ARA相關的無形資產攤銷及交易成本以及與併購相關的項目，如與若干聯營公司相關的議價購買及金融工具
2. 不包括已竣工投資物業的公允價值、股份酬金開支及調整的稅務影響。請參閱第95頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬
3. 按截至2021年12月31日的恆定外幣匯率換算以進行同類比較。根據截至2022年6月30日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,380億美元(110億美元外幣匯率換算影響)。包括2022年7月25日以新聞稿宣佈的ESR數據中心基金1
4. 基於2022年6月30日已發行股份總數4,464,008,466股
5. 於2022年8月25日，董事會宣派就截至2022年12月31日止財政年度中期股息每股普通股12.5港仙(約每股1.6美仙)，總額為約70百萬美元

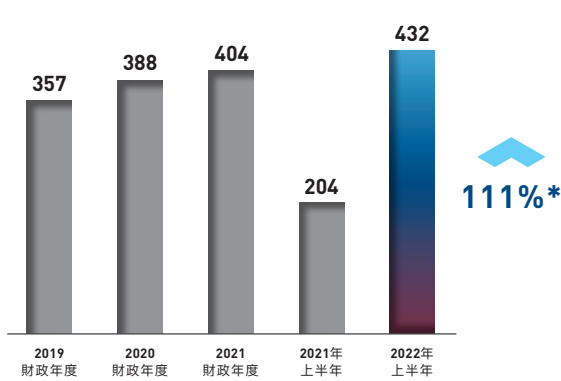
經調整EBITDA<sup>6</sup>  
(百萬美元)



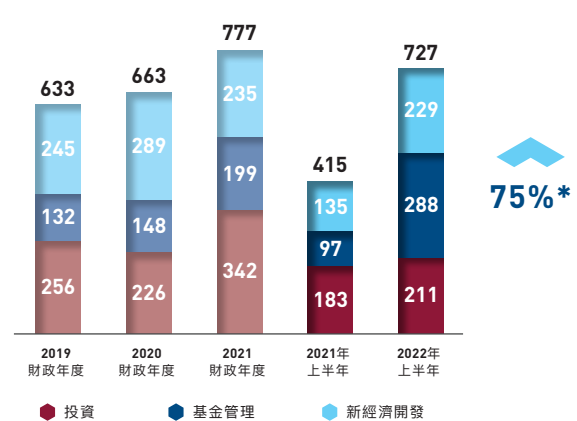
稅後利潤  
(百萬美元)



收益  
(百萬美元)



分部業績總額  
(百萬美元)



資產負債表 (百萬美元)	截至12月31日全年			截至6月30日止六個月	
	2019財政年度	2020財政年度	2021財政年度	2021年上半年	2022年上半年
資產總值	6,352	7,687	9,338	8,550	16,388
現金及銀行結餘	884	1,515	1,638	1,133	2,015
銀行貸款及其他借款	2,571	3,295	4,248	3,753	4,949
債務淨額 <sup>7</sup>	1,687	1,780	2,610	2,620	2,934
債務淨額／資產總值	26.6%	23.2%	27.9%	30.6%	17.9%

附註：

- 經調整EBITDA乃以稅前利潤，加回折舊及攤銷、匯兌虧損／(收益)、融資成本、股份酬金開支及上市開支，以及抵銷利息收入以及已竣工投資物業及在建投資物業的公允價值收益及與ARA相關的交易成本的影響而計算
- 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算
- 不包括與ARA收購有關的成本及與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅務影響)
- EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI及任何其他財務表現計量指標不應視為經營活動所得現金流量的替代計量指標、流動資金的計量指標、純利或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。由於EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。請參閱第95頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬



# 2022年 上半年營運摘要

## 來自資本合作夥伴的龐大集資

籌集

**39億美元<sup>1</sup>**

>80%集中於新經濟領域

待投資金額

**179億美元<sup>1</sup>**

屬可供調配的未提取資金

## 資本回收

創紀錄處置

**14億美元<sup>2</sup>**

資產負債表的資產  
年度目標的2倍以上

## 新經濟帶動增長

新經濟資產管理規模

**670億美元<sup>1,3</sup>**

創紀錄的租賃

組合內出租的物流空間

**2.0百萬平方米<sup>4</sup>**

電子商務及第三方物流公司仍為  
主要需求動力

佔2022年上半年簽訂新租賃的

**76%<sup>4</sup>**

附註：

1. 包括於日期為2022年7月25日的新聞稿中披露的ESR數據中心基金1
2. 包括如2022年7月3日所宣佈減持人民幣49億中國資產負債表組合
3. 基於截至2021年12月31日的恆定外匯換算進行同類比較。根據截至2022年6月30日的外匯換算，新經濟資產管理規模為630億美元（外匯換算影響40億美元）
4. 僅限新經濟資產。按於2022年6月30日在資產負債表持有的穩定資產以及於基金及投資公司持有的組合資產計算
5. 按各相應國家的資產管理規模加權計算





### 物業組合基本面強勁

**96%**

物業組合出租率

**5.8%<sup>5</sup>**

物業組合租金增長率

物業組合加權平均租務到期日  
平均分佈 (按收入劃分)

**4.9年**

### 新經濟開發項目儲備領先市場

在建項目

**120億美元**

開發規模為亞太地區最大

>90%集中於主要門戶市場的高價值  
項目

開發項目動工

**35億美元**

開發項目竣工

**20億美元**

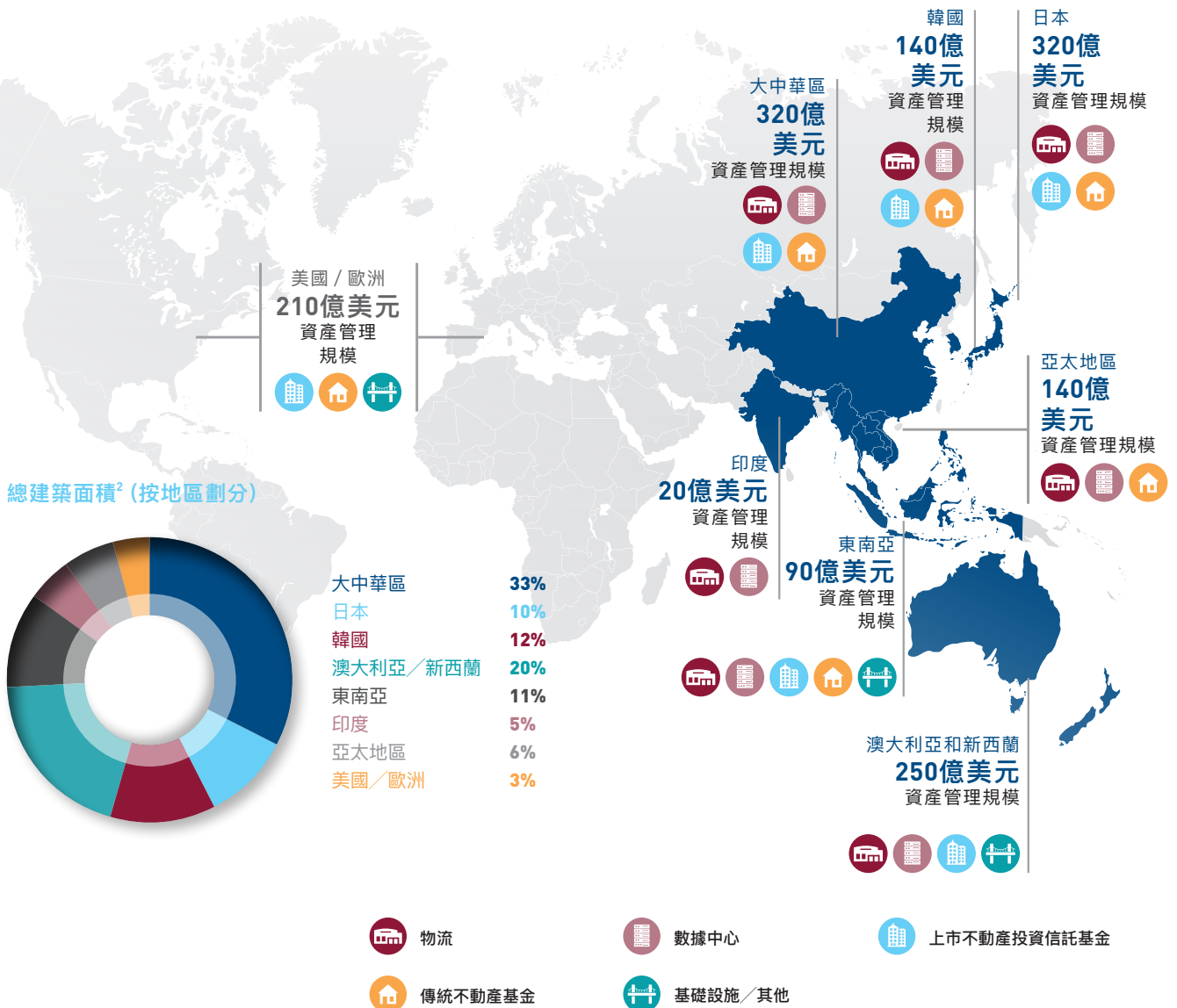
# ESR集團概覽

## 由新經濟驅動的亞太地區最大不動產管理公司

### 有關ESR集團

ESR是由新經濟驅動的亞太地區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司，總資產管理規模達1,490億美元<sup>1</sup>。我們打造全面一體化的開發及投資管理平台，足跡遍佈亞太地區主要市場，包括中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡、印度、新西蘭及東南亞（佔亞太地區生產總值95%以上），亦正不斷擴大在歐洲及美國的業務覆蓋。我們透過旗下私募基金業務，提供全面的不動產投資方案及新經濟地產開發機會，讓資本合作夥伴及客戶把握亞太地區最重要的

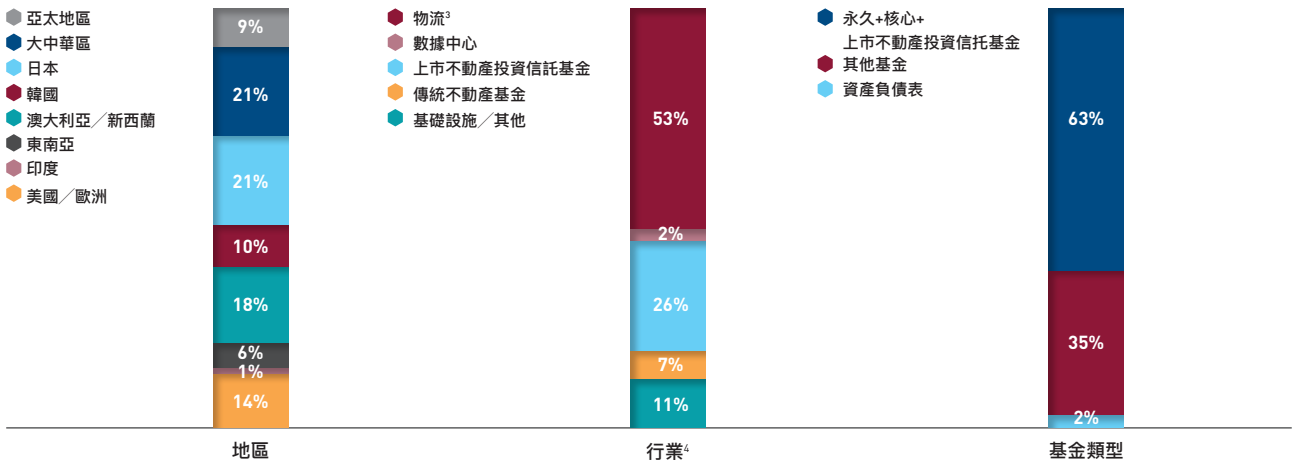
長期趨勢。ESR作為亞太地區最大的不動產投資信託基金發起人及管理人，總資產管理規模達450億美元。我們的宗旨—*面向可持續未來的空間及投資方案*—促使我們進行可持續及具影響力的管理，並且將環境和經營所在的社區視為業務的主要持份者。





## 亞太地區最大不動產管理公司

### 資產管理規模<sup>1</sup>組成



## ESR集團的強大規模、大幅擴展能力以及更豐富的產品組合將定義亞太地區地產的未來

<p>亞太地區最大的不動產管理公司</p> <p><b>1,490億美元<sup>1</sup></b></p> <p>資產管理規模</p>	<p>由新經濟驅動</p> <p><b>670億美元<sup>1</sup></b></p> <p>新經濟資產管理規模</p>	<p>全面的投資方案</p> <p><b>450億美元</b></p> <p>上市不動產投資信託基金</p>	<p>足跡遍佈全球，在亞太地區具有領先地位</p> <p><b>42百萬</b></p> <p>平方米總建築面積<sup>2</sup></p>
--	---	--	--

**前20大中12名**  
全球有限合夥人關係

**>1,200兆瓦**  
數據中心項目儲備<sup>6</sup>

**63%**  
永久+核心資本<sup>5</sup>  
管理**13**個上市  
不動產投資信託基金

**28**個  
國家；**~84%**資產配置  
在亞太地區

附註：

- 按截至2021年12月31日的恆定外幣匯率換算以進行同類比較。根據截至2022年6月30日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,380億美元（110億美元外幣匯率換算影響），而新經濟資產管理規模應為630億美元（40億美元外幣匯率換算影響）。包括2022年7月25日以新聞稿宣佈的ESR數據中心基金1
- 不包括聯營公司管理的資產
- 包括ESR-LOGOS不動產投資信託基金及ESR Kendall Square不動產投資信託基金
- 不包括截至2022年6月30日，聯營公司（Cromwell及Kenedix）的資產管理規模
- 包括截至2022年6月30日，聯營公司（Cromwell及Kenedix）的資產管理規模
- 截至2022年6月30日

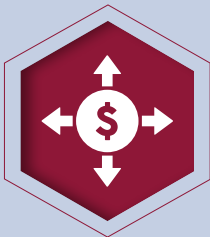
# 支持我們增長策略的主要趨勢

## 全球趨勢

亞太地區物流 -  
亞洲的最大長期  
增長機遇



新經濟快速崛起



地產增長



亞太地區房地產金融化

## 我們的競爭優勢

### 1

#### 由新經濟驅動的房地產投資管理公司

ESR是由新經濟驅動的亞太地區最大房地產管理公司，以及全球第三大上市房地產投資管理公司。憑藉1,490億美元的總資產管理規模，我們全面整合的開發和投資管理平台覆蓋中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡、印度、新西蘭及東南亞等主要亞太地區市場（佔亞太地區國內生產總值超過95%），亦包括在歐洲和美國擴大業務。

### 2

#### 全面一體化的閉環解決方案生態系統

ESR提供全面的上市及非上市投資方案，建立了唯一的全球房地產全面一體化的閉環解決方案生態系統。該平台使全球資本合夥人能夠增加對新經濟房地產的配置，目前所佔權重仍然很低。借助擴充後的資本合夥人及資源網絡，ESR集團將進一步擴大其產品組合並使之多元化。

### 3

#### 完善的基金管理平台促進資產管理規模增長

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

### 4

#### 優質租戶及一流資本合夥人的網絡

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

### 5

#### 擁有經證實的自然增長能力，及把握時機進行併購交易以擴大我們的實力

我們的策略是創造經證實的長期、可擴展物流平台的開發能力，以及夥拍當地強大的頂尖企業以擴展至新市場。

### 6

#### 優異的管理團隊及具聲譽的股東支持

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

## 焦點

### 1 把握亞太地區的重大市場機遇

### 2 利用我們的規模及地理位置進軍新增長市場

### 3 擴展基金管理平台吸引新的資本合夥人，同時將現有的資本合夥人引入不同市場

### 4 戰略性探索及進軍亞洲區內的關連業務及投資產品

## 優先事項

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

- 通過在高增長市場的潛在合夥企業及選擇性收購，積極評估新市場的機遇
- 通過向我們的投資組合中的多個市場內多個城市提供解決方案，深化區域互聯互通
- 專注於建立及深化長期租戶關係

- 全球機構投資者基礎和資本循環模式
- 將選定的已竣工物業注入核心／核心增益基金
- 為上市基金平台尋求收購機會及有選擇地擴大現有不動產投資信託基金公司
- 利用網絡效應，吸引亞太地區的資本合夥人

- 利用由股東、資本合夥人、當地團隊及租戶組成的生態系統，進軍關連業務



# 管理層討論及分析

## 業務回顧

於2022年上半年，疫情導致供應中斷及數據用量增長加快，電子商務需求持續增長，ESR集團在此等強勁的長期趨勢帶動下，繼續取得卓越的財務及營運業績。ESR卓越的業績證明了本集團強大的業務基礎，加上最近成功收購及整合ARA及LOGOS（「經擴大集團」），本集團經擴大後，我們以亞太地區為重點的投資平台及新經濟基礎設施的規模及廣度無與倫比。

本報告所載2021年上半年的比較財務資料，是以本公司日期為2021年8月19日的公告內所記載本公司2021年上半年的綜合財務業績為基準。誠如於2022年1月20日所宣佈，本公司於2022年1月20日完成收購ARA，此後，ARA的財務業績綜合計入本公司的賬目內。本集團2022年上半年財務資料與本公司日期為2021年10月18日的通函所載經擴大集團2021年上半年未經審核備考綜合損益及其他全面收入表及於2022年4月29日刊發本公司2021年年報所載經擴大集團截至2021年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表的比較，載於本公司的2022年上半年財務業績簡報，可於本公司網站www.esr.com內查閱，亦可通過下面的二維碼取閱。

憑藉完善的基金管理平台及持續增長的集資勢頭，本集團總資產管理規模按年增長312%至1,490億美元<sup>1</sup>。按備考經擴大集團基準，本集團的總資產管理規模按年增長14%，而新經濟資產管理規模則按年增長23%至670億美元<sup>1</sup>。隨著成功收購ARA，儘管股份基礎擴大，每股盈利<sup>2</sup>仍錄得31.8%增幅。

## 首次宣派股息

董事會宣派截至2022年12月31日止財政年度的首次中期股息每股12.5港仙（約每股1.6美仙）（相當於1.3%<sup>3</sup>收益率），金額為約70百萬美元，將於2022年9月30日（星期五）向股東派付。於2022年7月公佈採納股息政策後隨即分派股息，彰顯本集團為股東帶來回報及持續增加的承諾。

## 強大的資本支持推動基金管理卓越表現

憑藉來自資本合作夥伴的大額資本託管，ESR基金管理分部業績繼續創新高。基金管理分部的EBITDA<sup>2,4</sup>增長196.4%至288百萬美元，乃以資產管理規模增長使經常性費用收益增加、破記錄開發項目及租賃費以及獎勵費上升所推動。

考慮到2021上半年基金管理分部的EBITDA（按備考經擴大集團基準計算）較2021下半年高，使2021上半年基金管理分部的EBITDA（按備考經擴大集團基準計算）就比較而言屬非常強勁的時期，因此有關業績更顯優秀。分部增長是由於本集團的基金資產管理規模增長勢頭強勁，上升14%至1,460億美元<sup>1</sup>（按正常化基準計算），以及創紀錄的開發項目動工及租賃費。新經濟資產管理規模按年增長23%至670億美元<sup>1</sup>。

本集團繼續錄得來自全球機構投資者的強勁的資金流，該等投資者正尋求戰略性重整其投資組合至新經濟領域。憑藉本集團已建立的深厚資本合作夥伴關係及往績紀錄，本集團通過15個新設或增資基金及授權籌集共39億美元，相當於按年增長56%，其中超過80%的新募集資金集中於新經濟領域，包括新成立的



esr.com  
投資者關係  
簡報及網上廣播

### 附註：

- 按截至2021年12月31日的恆定外幣匯率換算以進行同類比較。根據截至2022年6月30日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,380億美元（110億美元外幣匯率換算影響），基金總資產管理規模應為1,350億美元（110億美元外幣匯率換算影響），而新經濟資產管理規模應為630億美元（40億美元外幣匯率換算影響）。包括2022年7月25日以新聞稿宣佈的ESR數據中心基金<sup>1</sup>
- 不包括與ARA相關的無形資產攤銷及交易成本以及與併購相關的項目，如與若干聯營公司相關的議價購買及金融工具。
- 按截至2022年8月24日的收市價19.12港元計算；按年化計算
- 重新分類Cromwell至投資分部，以反映有關投資當前的重資產性

泛亞全權委託開發公司及本集團首個10億美元的亞太地區數據中心基金，八個種子項目逾260兆瓦負載量的開發項目儲備。ESR亦在出售ESR於中國的資產負債表資產後，與一名領先的全球機構投資者成立10億美元的合資經營企業，而在韓國，ESR亦將其與APG及加拿大養老基金投資公司（「CPP Investments」）的第二家開發合資經營企業增資最多10億美元，以投資及開發級別頂尖的工業及倉儲物流投資組合。截至2022年6月30日，本集團擁有179億美元待投資金額（包括於日期為2022年7月25日的新聞稿中披露的ESR數據中心基金1），可調配至新投資項目。

### 創紀錄的開發項目動工，成就亞太地區最大的開發項目規模

截至2022年6月30日，ESR擁有逾42百萬平方米的營運中及開發中的建築面積，當中包括可供日後開發的逾4.4百萬平方米龐大土地儲備。鑑於整個資產組合的空置率錄得紀錄新低，本集團的開發項目動工按年大幅增加109%至35億美元，開發項目竣工亦達20億美元，按年增加51%。在持續開發的帶動下，本集團的在建開發項目達120億美元，開發規模為亞太地區最大。

- 於日本，本集團在東京都市圈開發ESR橫濱幸浦物流園。該項目分四期開發，提供約720,000平方米的物流倉庫空間，竣工後將會成為日本最大規模的物流園（按價值計）及亞太地區史上最大規模的開發項目之一（按價值計）。ESR橫濱幸浦配送中心二期（即項目第二期）於2021年6月動工，並訂於2023年1月竣工。
- 本集團正在於大阪都市圈分期開發ESR川西配送中心，該項目為一個總值15億美元、佔地505,647平方米的物流園，乃最大規模及最重要的城市重新規劃用途項目之一，以配合日本在電子商務帶動下於新經濟地產領域上的持續擴張。

- LOGOS及其合作夥伴正在將澳大利亞最大規模的聯運物流設施Moorebank Logistics Park 開發成優質工業物業及基礎設施，該項目位於悉尼西南部Moorebank，總值30億美元，其中包括初步批核的850,000平方米的倉儲項目，毗鄰由Qube Holdings Limited正在開發的主要鐵路聯運設施，該設施直接貫通Port Botany以及新南威爾士州地區和州際鐵路網絡。
- 於新加坡，ESR與PGIM Real Estate合作定制重建項目，為POKKA建設64,490平方米的物流設施，POKKA已簽署一份十年期租約，承佔最少70%建築物業空間。

2022年上半年主要已動工開發項目包括Sime Darby JV（馬來西亞）、Moorebank第二期（澳大利亞）、Busan New Port（韓國）、ESR Green Link Estate（澳大利亞）及昆山中鋼（中國）。已竣工主要開發項目包括位於東京都市圈的ESR橫濱幸浦配送中心一期，以及位於首爾都會區的Opo物流園第一及二期。ESR韓國平台ESR KendallSquare已於2022年上半年完成建設520,000平方米的甲級物流倉庫空間，約佔集團竣工項目數量的一半。該等物流倉庫空間已全面預租賃予優質租戶，其中包括韓國最大型電子商務公司，以及一間大型電子供應商的物流分部。

### 穩健的經營及強勁的租賃表現，在成熟市場接近零空置率

2022年上半年，本集團的租賃表現強勁，出租空間逾2.0百萬平方米，乃主要由於電子商務加速發展及供應鏈韌性，繼續在主要的門戶市場產生對現代化及機構級別物流設施的需求所致。物業組合出租率創歷史新高，達到96%（如不包括大中華區則為99%）<sup>5</sup>，在大部分市場已接近全數租出。高租用率支持我們所經營的多個市場的租金增長，因為本集團在新經濟物業組合實現5.8%<sup>5</sup>的整體加權平均組合租金增長率。本集團物業組合的加權平均租約到期日（「WALE」）（按收入劃分）

附註：

5. 僅限新經濟資產。按截至2022年6月30日在資產負債表持有的穩定資產以及於基金及投資公司持有的組合資產計算

## 管理層討論及分析

為4.9年<sup>5</sup>，由於其所經營的多個市場上供應相對疲軟，本集團預期將能繼續錄得強勁的租金增長。ESR 40%即將到期的租約將於未來30個月內到期，令本集團處於有利位置從其主要市場的龐大租金增長中獲益。

### 致力維持強健的資產負債表以及加快實行輕資產策略

本集團繼續採取嚴謹的財務方針，並擁有資本充裕的資產負債表，現金達20億美元，資產負債比率低至17.9%<sup>6</sup>。本集團繼續拓展及積極豐富其集資及資本架構。

- 於2021年11月，本集團完成首筆700百萬美元的可持續發展表現掛鈎貸款（「SLL」），隨後增至10億美元，三年期及五年期融資利率分別為倫敦銀行同業拆息加2.25%及倫敦銀行同業拆息加2.75%。
- 於2022年1月，本集團完成5年期的280億日元SLL，隨後增至325億日元，融資利率為東京銀行同業拆息加1.8%。
- 於2022年5月，本集團完成5年期的300百萬新加坡元SLL，融資利率為新加坡隔夜平均利率加1.65%。

本集團繼續專注於其資本回收策略及輕資產策略。2022年上半年，本集團將逾14億美元主要位於中國的資產負債表投資放售予ESR管理的基金，已超出本集團全年資本回收目標。本集團於中國減持逾873,000平方米的資產組合，為本集團迄今最大宗的資產負債表所持有的自行建造開發資產組合的減持交易。本集團亦於2022年5月成功標出其於中國物流資產控股有限公司（CNLP；聯交所股份代號：1589）的18.16%股權，收到所得款項349百萬美元，這項為期四年的投資收獲強勁的回報。

### 經擴大集團內推動環境、社會及管治（「ESG」）舉措的最佳實踐

本集團按ESG 2025年發展藍圖所制訂的ESG工作取得顯著進展。至今，本集團已完成合共25億美元的SLL，鞏固本集團的可持續融資及營運，並持續將ESG納入其財務管理、營運及未來規劃。於2022年6月，ESR成為聯合國支持的負責任投資原則組織（「PRI」）的簽署

方，鞏固其採用及促進負責任投資實踐的承諾。在多元化和包容方面，本集團員工繼續以女性為主，佔員工總數超過40%，其中60%的獨立非執行董事由女性擔任。

ESR在資產開發過程中持續加入更多可持續發展原素。本集團正在資產組合增加採用屋頂太陽能發電，目標在2025年前將太陽能發電量增加50%。包括今年計劃的項目在內，建設中項目的屋頂太陽能發電量約達100兆瓦。為進一步推進有關承諾及工作，本集團已委託第三方進行持續的太陽能可行性研究，以提高整個資產組合的可再生能源績效，從而提高租戶的營運效率。於2022年6月，本集團與中華電力有限公司及中電源動集團簽署合作備忘錄，運用其能源及基建方案的專業，為本集團在香港開展可持續數據中心及物流中心。此外，ESR乃首間與日本Enerbank合作的不動產管理公司，通過國家授權的綠色能源證書制度為租戶帶來環境附加價值，而ESR通過其太陽能設施自家生產的太陽能源獲認可為日本電網的一部分，以作為可再生能源之用。

### 展望未來

本集團對不動產的穩健根基及未來前景仍然充滿信心。電子商務加速及數碼化轉型將繼續推動對物流基礎設施及數據中心的需求，加上全球投資者愈趨著重與少數大型資產管理公司加強合作關係，並投入更多資金於較少平台。為了把握該等發展趨勢，ESR致力專注於推進規模及產品組合的增長。

在全球各地，尤其是在亞太地區，防疫限制措施逐步放寬，經濟活動正出現反彈跡象。本集團將專注應付對物流、工業及生命科學領域（作為政府重新推動境內關鍵活動的一環）的龐大需求。此外，本集團將繼續擴展其數據中心的工作，以滿足亞太地區對數碼基礎設施的殷切需求。憑藉其優質獨特的多元資產類別，以及在亞太地區的領導地位，本集團已準備就緒，為全球領先的資本合作夥伴及客戶提供全面一體化的一站式解決方案。儘管本集團對瞬息萬變的外圍環境保持審慎態度，但本集團同時擁有強大的能力抵禦任何未知的不利因素，並能進一步把握潛在的機遇。

附註：

6. 債務淨額／資產總值（截至2022年6月30日）



### 財務回顧

ESR於2022年上半年持續良好勢頭，取得卓越成績如下：

- 收益由2021年上半年的204.4百萬美元增加111.2%至2022年上半年的431.7百萬美元；
- EBITDA由2021年上半年的373.4百萬美元增加70.6%至2022年上半年的637.1百萬美元；
- 經調整EBITDA由2021年上半年的214.8百萬美元增加136.6%至2022年上半年的508.2百萬美元；及
- PATMI (經調整)<sup>7</sup>由2021年上半年的213.9百萬美元增加92.6%至2022年上半年的412.0百萬美元。

截至2022年6月30日，本集團擁有強健且資本充裕的資產負債表，現金結餘為20億美元及債務淨額佔資產總值的17.9%。

### 收益

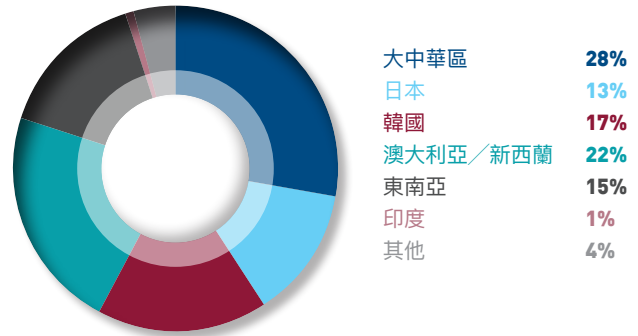
本集團的收益由2021年上半年的204.4百萬美元增加111.2%至2022年上半年的431.7百萬美元。總集團收益(不包括建設收益)由2021年上半年的177.7百萬美元增加142.9%至2022年上半年的431.6百萬美元，主要由於管理費增加。

管理費由2021年上半年的123.9百萬美元增加199.5%至2022年上半年的371.0百萬美元，乃受資產管理規模增長以及收購ARA推動。

建設收益乃來自ESR澳大利亞於2020年9月出售施工業務後的待完成項目。整體建設收益由2021年上半年的26.7百萬美元減少99.4%至2022年上半年的0.1百萬美元。因此，銷售成本亦由2021年上半年的30.9百萬美元相應減少至2022年上半年的9.3百萬美元。

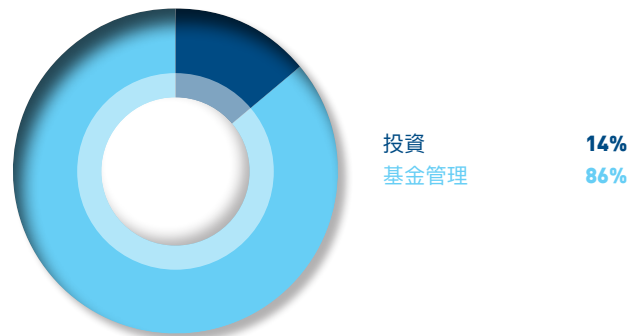
就地域而言，本集團在大中華區、日本、韓國、東南亞以及澳大利亞及新西蘭的主要市場佔本集團2022年上半年收益的94.7%。其他市場(包括印度)佔本集團2022年上半年收益的餘下5.3%。

按地區劃分之2022年上半年收益貢獻\*



\* 不包括建設收益

按分部劃分之2022年上半年收益



### PATMI及EBITDA

EBITDA由2021年上半年的373.4百萬美元增加70.6%至2022年上半年的637.1百萬美元。PATMI (經調整)<sup>7</sup>由2021年上半年的213.9百萬美元增加92.6%至2022年上半年的412.0百萬美元。PATMI (經調整)<sup>7</sup>及EBITDA增加乃受本集團基金管理分部的資產管理規模增長以及與聯營公司及合資經營企業的共同投資所帶動。

本集團於2022年上半年錄得投資物業公允價值收益162.9百萬美元(2021年上半年：165.9百萬美元)，此乃由本集團於中國及日本的資產所貢獻。

附註：

7. 不包括與ARA收購有關的成本23,091,000美元及與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅務影響)8,329,000美元。PATMI (經調整)為非國際財務報告準則計量指標

## 管理層討論及分析

本集團分佔合資經營企業及聯營公司利潤由2021年上半年的78.1百萬美元增加85.5%至2022年上半年的145.0百萬美元。增長主要因為本集團於中國及澳大利亞的投資的分佔利潤增加，加上ARA的合資經營企業及聯營公司在收購後對本集團業績的貢獻所致。

截至2022年6月30日，本集團的加權平均利率成本為3.8%，而截至2021年6月30日為4.6%。整體融資成本由2021年上半年的79.8百萬美元增加24.4%至2022年上半年的99.3百萬美元，與借貸總額由於2021年6月30日的37億美元增加至於2022年6月30日的49億美元的增幅一致，主要由於將ARA綜合入賬所致。

行政開支由2021年上半年的96.8百萬美元增加146.9%至2022年上半年的238.9百萬美元，乃主要由於將ARA的行政開支併入賬目，以及與收購ARA有關的交易成本所致。

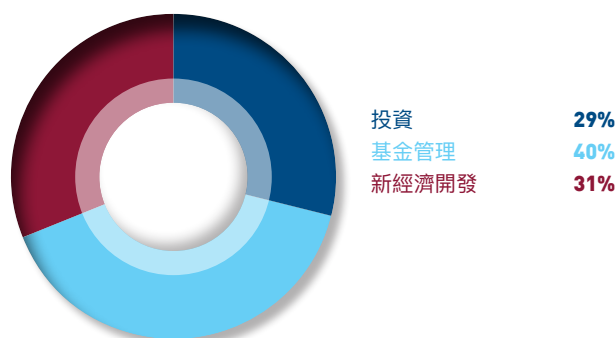
### 分部業績

受共同投資收入、租金增長及股息收入增加的支持，投資分部業績由2021年上半年的183.1百萬美元增加15.1%至2022年上半年的210.8百萬美元。2022年上半年投資分部業績增長乃由於股息收入增加以及收購ARA後分佔聯營公司利潤增加；但由於韓國資產在2021年下半年被出售予韓國房地產投資信託而導致分佔共同投資收入減少，加上現有資產負債表資產（包括Cosmosquare）的相對公允價值收益減少，從而部分抵消上述增長。

基金管理分部業績由2021年上半年的97.1百萬美元增加190.8百萬美元或196.4%至2022年上半年的287.9百萬美元。該增加乃以資產管理規模增長使經常性費用收益增加、破記錄開發項目及租賃費以及獎勵費上升所推動。本集團的基金管理分部亦受惠於ARA經常性及穩定的費用收益。

新經濟開發分部業績由2021年上半年的135.3百萬美元增加69.1%至2022年上半年的228.7百萬美元。該增加乃受惠於破紀錄的在建項目增長，有關增長從開發中項目的公允價值收益、分佔合資經營企業及聯營公司開發利潤以及大量開發項目竣工（20億美元）中產生重大貢獻。出售Kemps Creek（澳大利亞的一個開發項目資產）予ESR管理的基金的收益進一步推動新經濟開發分部業績增加。

### 2022年上半年分部業績(EBITDA)



分部業績EBITDA	2022年上半年		2021年上半年		變動*	
	百萬美元	%	百萬美元	%	百萬美元	%
投資	211	29%	183	44%	28	15%
基金管理	288	40%	97	23%	191	196%
新經濟開發	229	31%	135	33%	93	69%

\* 按年變動%指本年度上半年（2022年上半年）與去年上半年（2021年上半年）之比較。

## 資產

本集團擁有強健且資本充裕的資產負債表，現金及銀行結餘為20億美元。於2022年6月30日，本集團有現金及銀行結餘以外幣計值。現金及銀行結餘主要以美元、港元、新加坡元、人民幣、日圓及澳元計值。資產總值由2021年12月31日的93億美元增至2022年6月30日的164億美元。資產總值增加主要由在2022年1月收購ARA所推動。

投資物業減少14.5%至2022年6月30日的32億美元（2021年12月31日：37億美元）。減少主要由於按於2022年7月3日作出的公告所披露，將本集團即將出售予一家新中國收入企業的中國物流及倉儲設施投資組合重新分類。

於2022年6月30日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加101.0%至27億美元（2021年12月31日：13億美元），主要源自本集團收購ARA所持有於合資經營企業及聯營公司的投資。

商譽由2021年12月31日的5億美元增加至2022年6月30日的34億美元，主要來自因收購ARA而產生的商譽。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產增加28.7%至10億美元（2021年12月31日：8億美元），主要因為ARA以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的投資所致，並受於2022年5月出售中國物流資產控股有限公司股份所抵銷。

## 負債

於2022年6月30日銀行貸款及其他借款總額為49億美元，而於2021年12月31日則為42億美元。於2022年6月30日，現金及銀行結餘為20億美元，債務淨額佔資產總值17.9%（2021年12月31日：27.9%）。

期內，本集團繼續擴大及使其資金及資本結構多元化，並透過以下額外主要借貸支持本集團的投資及持續發展：

- 於2021年11月，本集團完成首筆700百萬美元的SLL，隨後增至10億美元，三年期及五年期融資利率分別為倫敦銀行同業拆息加2.25%及2.75%。
- 於2022年1月，本集團完成一筆280億日圓的SLL，並已增至325億日圓，五年期融資利率為東京銀行同業拆息加1.8%。
- 於2022年5月，本集團完成一筆五年期300百萬新加坡元的SLL，融資利率為新加坡隔夜平均利率加1.65%。





## 管理層討論及分析

### 權益總額

權益總額由2021年12月31日的44億美元上升至2022年6月30日的94億美元，主要因為就ARA收購發行新股份使股份溢價增加43億美元、將ARA所發行的永久證券綜合入賬，以及截至2022年6月30日止六個月的淨利潤419.7百萬美元所致。

上述增加部分被期內本集團日本、中國及韓國的營運的匯兌虧損（因美元兌相應本地貨幣升值）；以及按市場報價調整下本集團投資項目（分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產）錄得按市值計值的虧損所抵銷。

### 資本管理

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

本集團於2022年6月30日的借款總額為49億美元。本集團繼續採取嚴謹的財務方針，並擁有資本充裕的資產負債表，截至2022年6月30日，現金達20億美元，資產負債比率低至17.9%。本集團繼續擴大及積極多元化其資金及資本架構。

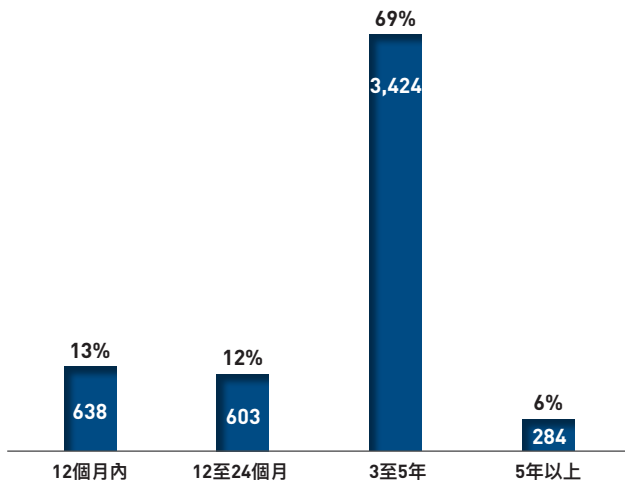
本集團定期監察其債務到期情況，亦確保維持充足現金儲備及為現有借款再融資，以應付其短期責任、持續開發及投資機會。於2022年6月30日，本集團加權平均債務到期日約為4.8年。

截至2022年6月30日，本集團的加權平均利率為3.8%，及本集團借款中有15%以固定利率計息，其餘85%則按浮動利率計息。



日本ESR彌富木曾岬町配送中心

**債務到期情況 (百萬美元)**  
於2022年6月30日



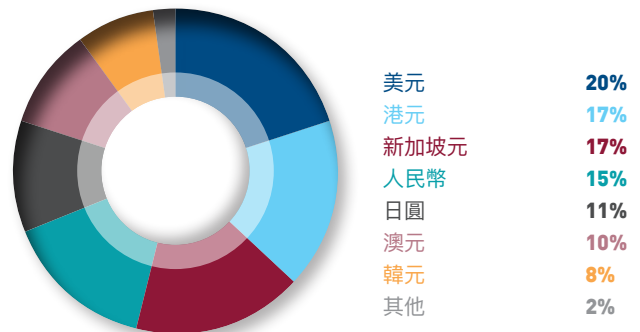
本集團面對來自中國、日本、韓國、澳大利亞、東南亞及印度的附屬公司、聯營公司及合資經營企業的匯率波動風險。本集團透過於項目及企業層面的自然對沖而管理其外匯風險。於每個國家的營運及開發活動均主要透過以彼等各自當地貨幣的企業層面債務及營運收入而撥資。於企業層面上，本集團目前對其部分投資乃以有關投資所在國家的貨幣透過企業借款進行撥資。

於管理利率組合時，本集團考慮利率前景及其投資組合之持有期。

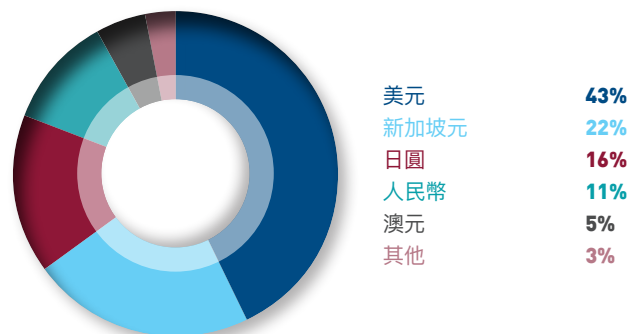
本集團繼續密切監察利率及匯率變動以及評估對其物業組合的影響。本集團將於適當時考慮採用金融衍生工具作為額外工具以管理外匯及利率風險。

於2022年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以及銀行貸款及其他借款的貨幣組合如下：

**現金及銀行結餘**  
於2022年6月30日



**銀行貸款及其他借款**  
於2022年6月30日



**資產押記**

於2022年6月30日，本集團的若干資產已質押以作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的抵押。已押記資產的詳情於未經審核簡明綜合財務資料附註15披露。除上述押記外，本集團所有資產並無任何產權負擔。

**或然負債**

於2022年6月30日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。



## 企業管治及其他資料

### 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2022年6月30日，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的普通股（「股份」）、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(ii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉如下：

#### 於本公司的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於2022年6月30日 股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益 (附註2)	319,658,645(L)	7.19%
	實益擁有人 (附註6及7)	1,171,500(L)	
		320,830,145(L)	
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益 (附註4)	453,272,219(L)	10.18%
	配偶權益	73,000(L)	
	實益擁有人 (附註6及7)	1,171,500(L)	
		454,516,719(L)	
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益 (附註4)	453,272,219(L)	10.15%
		(附註5)	
林惠璋先生	於受控法團的權益 (附註8)	203,969,969(L)	4.76%
	實益擁有人	8,402,959(L)	
		212,372,928(L)	
劉京生女士	實益擁有人	69,200(L)	0.00%
Robin Tom Holdsworth先生 (於2022年6月1日退任)	實益擁有人	8,000(L)	0.00%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. Laurels Capital Investments Limited直接持有本公司股份，並由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited（沈晉初先生為其唯一股東）。根據《證券及期貨條例》，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
3. 包括於一級僱員持股計劃下購股權涉及的7,799,856股股份的權益。
4. Redwood Investment Company, Ltd.直接持有本公司420,521,337股股份，並由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor [Cayman] Limited分別擁有42%及58%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor [Cayman] Limited全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor [Cayman] Limited 50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor [Cayman] Limited及Kurmasana Holdings, LLC將被視作擁有Redwood Investment Company, Ltd.所持有股份的權益。此外，於2022年6月30日，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（為以實物交收的非上市衍生工具））由Redwood Consulting [Cayman] Limited（「紅木諮詢」）作為實益擁有人持有。紅木諮詢由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50%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. 該等股份表示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（為以實物交收非上市衍生工具）。



6. 表示根據首次公開發售後購股權計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的可認購股份之192,000份購股權。向沈晉初先生授出的購股權為以實物交收的非上市衍生工具，而向Stuart Gibson先生授出的購股權為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。
7. 表示根據長期獎勵計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的績效股份單位之相關979,500股股份。向沈晉初先生及Stuart Gibson先生授出的所有股份均為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。績效股份單位的相關股份數目乃根據績效股份單位涉及之初始股份數目的150%計算所得。績效股份單位的歸屬取決於達到相關表現條件，而績效股份單位涉及之最終股份數目可介乎於績效股份單位涉及之初始股份數目的0%至150%之間。
8. JL Investment Group Limited及JL Investment Group II Limited分別直接持有101,984,984股及101,984,985股股份，兩家公司均由林惠璋先生100%控制。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，概無董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2022年6月30日，就董事及本公司行政總裁所知，除「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節所披露之董事及本公司行政總裁之權益外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目 (附註1)	於2022年6月30日 股權概約百分比
Warburg Pincus & Co.	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
Warburg Pincus China GP, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
Warburg Pincus China, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
Warburg Pincus Partners II, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
Warburg Pincus Private Equity XII, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
Warburg Pincus XII, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
WP Global LLC	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
Alexandrite Athena GroupCo Ltd	於受控法團的權益 (附註2)	591,440,160(L)	13.25%
Alexandrite Gem Holdings Limited	實益擁有人 (附註2)	503,733,253(L)	11.28%
Alexandrite Gem TopCo Ltd	於受控法團的權益 (附註2)	503,733,253(L)	11.28%
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943(L)	10.22%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益、配偶權益及 實益擁有人 (附註3、5、6)	454,516,719(L)	10.18%

## 企業管治及其他資料

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目 (附註1)	於2022年6月30日 股權概約百分比
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益 (附註3)	453,272,219(L)	10.15%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益 (附註3)	420,521,337(L)	9.42%
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益 (附註3)	420,521,337(L)	9.42%
Redwood Investment Company, Ltd.	實益擁有人 (附註3)	420,521,337(L)	9.42%
沈晉初先生	於受控法團的權益 及實益擁有人 (附註4、5、6)	320,830,145(L)	7.19%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人 (附註4)	319,658,645(L)	7.16%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人 (附註4)	319,658,645(L)	7.16%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人 (附註4)	319,658,645(L)	7.16%
The Capital Group Companies, Inc.	於受控法團的權益 (附註7)	230,275,553(L)	5.16%

附註：

- 字母「L」指於股份的好倉。
- Alexandrite Gem Holdings Limited (「Gem Holdings」) 及 Athena Logistics Holdings Ltd. (「Logistics Holdings」) 分別持有503,733,253股及87,706,907股股份。  
  
Gem Holdings及Logistics Holdings分別為Alexandrite Gem TopCo Ltd (「Gem TopCo」) 及Athena Logistics TopCo Ltd. (「Logistics TopCo」) 的全資附屬公司。Gem TopCo及Logistics TopCo均為Alexandrite Athena GroupCo Ltd. (「Alexandrite Athena GroupCo」) 的全資附屬公司。Alexandrite Athena GroupCo由Warburg Pincus China, L.P. (「WP China」) 及Warburg Pincus Private Equity XII, L.P. (「WPP Equity」) 分別擁有41.46%及35.19%權益。WP China及WPP Equity分別為Warburg Pincus China GP, L.P. (「WP China GP」) 及Warburg Pincus XII, L.P. (「WP XII」) 的全資附屬公司。WP China GP及WP XII均由WP Global LLC全資擁有。WP Global LLC的管理成員為Warburg Pincus Partners II, L.P. (「WPP II」)。WPP II的普通合夥人為Warburg Pincus Partners GP LLC (「WPP GP」)，而其管理成員為Warburg Pincus & Co.。因此，Gem TopCo、Logistics TopCo、Alexandrite Athena GroupCo、WP China、WPP Equity、WP China GP、WP XII、WP Global LLC、WPP II、WPP GP及Warburg Pincus & Co.各自視作擁有Gem Holdings及Logistics Holdings所持有相關股份的權益。
- Redwood Investment Company, Ltd. (「Redwood Investment」) 由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Limited分別擁有42%及58%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor (Cayman) Limited全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor (Cayman) Limited 50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor (Cayman) Limited及Kurmasana Holdings, LLC視作擁有Redwood Investment所持有股份的權益。此外，於2022年6月30日，32,750,882股股份(佔本公司當時已發行股份總數的0.73%及包括根據一級僱員持股計劃下購股權涉及的16,899,687股股份)(為以實物交收非上市衍生工具)由Redwood Consulting (Cayman) Limited (「紅木諮詢」) 持有作為實益擁有人。紅木諮詢由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生視作擁有紅木諮詢所持有股份的權益。
- Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。The Shen Trust的委託人為Rosy Fortune Limited (沈晉初先生為其唯一股東)，受託人則為Tricor Equity Trustee Limited。根據《證券及期貨條例》，Rosy Fortune Limited作為The Shen Trust的委託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益；根據《證券及期貨條例》，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益；根據《證券及期貨條例》，Tricor Equity Trustee Limited作為The Shen Trust的受託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。於2022年6月30日，本公司已發行股份總數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 Capital Investments Limited作為實益擁有人持有。
- 作為實益擁有人持有的股份代表根據首次公開發售後購股權計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的可認購股份之192,000份購股權。向沈晉初先生授出的購股權為以實物交收的非上市衍生工具，而向Stuart Gibson先生授出的購股權為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。

6. 作為實益擁有人持有的股份代表根據長期獎勵計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的績效股份單位之相關979,500股股份。向沈晉初先生及Stuart Gibson先生授出的所有股份均為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。
7. Capital International Limited、Capital International Sarl及Capital International, Inc.均為Capital Group International, Inc.的全資附屬公司，分別為802,400股股份、4,615,400股股份及619,400股股份的實益擁有人。Capital Group International, Inc.為Capital Research and Management Company的全資附屬公司，而Capital Research and Management Company則為The Capital Group Companies, Inc.的全資附屬公司。此外，Capital Research and Management Company為224,238,353股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，Capital Research and Management Company被視作實益擁有Capital International Limited、Capital International Sarl及Capital International, Inc.所持有股份的權益；而The Capital Group Companies, Inc.被視作擁有Capital Research and Management Company所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，董事並不知悉任何人士（並非董事或本公司行政總裁）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉。

## KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃、首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃

### 1. KM ESOP僱員持股計劃

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

#### (i) 目的

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

#### (ii) 可參與人士

董事會可酌情將購股權授予本集團任何董事或僱員或受本公司控制的任何公司的任何董事或僱員（「合資格人士」）。

#### (iii) 可能發行的股份類別

根據KM ESOP僱員持股計劃，可發行普通股。截至2022年6月30日止六個月，本公司已根據KM ESOP僱員持股計劃發行1,458,829股普通股。

#### (iv) 最高股份數目

於2022年6月30日，因行使根據KM ESOP僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份數目於任何時間均不得超過18,371,035股股份（於2022年6月30日的本公司已發行股本約0.41%）。

#### (v) 各參與者的最高配額

計劃並無設定每名參與者於計劃項下的最高配額。

#### (vi) 根據購股權須認購證券的期限

購股權於下列最早者自動失效（以尚未行使者為限，並受購股權授出條款及條件規限）：

- (a) 授出日期起計第十週年當日；
- (b) 參與者不再為合資格人士當日起三個月屆滿當日；
- (c) 倘參與者因身故而不再為僱員，其遺產代理人可於其身故日期起計十二個月內行使購股權。倘參與者因受傷、生病或殘疾而不再為僱員，則購股權可在於僱傭關係終止當日起計六個月內歸屬的情況下行使（「身故、退休、受傷及傷殘時的權利」）。

## 企業管治及其他資料

- (d) 倘參與者與本公司或本集團任何成員公司的僱傭關係以下列方式終止：(a)於授出日期起計三個月內自願辭任；(b)嚴重違反其僱傭協議或嚴重違反其不披露承諾；或(c)其嚴重行為不當，購股權將即時失效及不可行使。倘參與者因裁員或被解僱(非即時解僱)而不再為本公司僱員，則購股權可在於僱傭關係終止起計三個月內歸屬的情況下行使(「解僱或終止僱用的影響」)。
  - (e) 參與者在任何情況下(上文「身故、退休、受傷及殘疾時的權利」及「解僱或終止僱用的影響」所述者除外)不再為合資格人士當日；
  - (f) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮或批准本公司自動清盤的決議案(以已歸屬者為限)，則購股權可於有關決議案獲通過或否決或大會無限期押後(視乎決議案獲通過而定)前隨時行使(以已歸屬者為限)。倘本公司由法院清盤，在購股權已歸屬且法律允許的情況下，購股權可於清盤指令發出後一個月內行使，之後將失效。倘清盤的目的為進行重組或合併，則該分條款並不適用(「清盤權利」)。
  - (g) 在上文「清盤時的權利」一段的規限下，通過本公司自動清盤的有效決議案(惟就重組或合併而清盤則除外)；
  - (h) 在上文「清盤時的權利」一段之規限下，於法院頒令本公司清盤後一個月屆滿(惟清盤之目的為重組或合併則除外)；
  - (i) 參與者宣佈破產；
  - (j) 參與者轉讓、出讓、抵押或以其他方式處置購股權，惟違反KM ESOP僱員持股計劃條款者除外；
  - (k) 董事會認為所施加的任何行使條件不再符合時；或
  - (l) 身為股東的參與者：(A)被視為無法或承認無法償還到期債務；或(B)參與者嚴重違反組織章程細則的條文，而該等條文無法補救，或該等條文可補救但於該等嚴重違反發生後30日內仍未補救。
- (vii) 行使購股權前必須持有購股權之最短期限**  
在KM ESOP僱員持股計劃其他條件均已滿足的情況下，已授出購股權須於董事會可能釐定的期間及KM ESOP僱員持股計劃歸屬時間表所載期間歸屬。
- (viii) 股份的認購價、購股權的對價及必須或可能作出付款或催繳或必須就此償還貸款的期限**  
根據KM ESOP僱員持股計劃的條款，購股權可按指定格式向本公司地址發出書面行使通知而全部或部分行使。參與者亦可(於本公司及任何適用法律或法規允許的情況下)選擇以下其中一項：
- (a) 提供本公司信納的證據，證明其已收到或將在實際可行情況下盡快收到就將予行使購股權所涉及股份數目悉數支付行使價的款項；或



- (b) 向本公司發出書面通知以確認股份結算淨額(即參與者代替支付行使價,參與者將收取按KM ESOP僱員持股計劃所載公式釐定的最高數目股份)或現金結算淨額安排(即參與者將收取相等於行使購股權所涉股份價值減去就該等股份應付的行使價的現金付款,以代替參與者支付行使價以行使購股權)的用途。

**(ix) 釐定行使價之基準**

董事會已決定於授出日公佈的購股權價格。除非購股權所涉股份將獲認購(購股權價格不能低於股份的名義價值),否則購股權價格可定為零。行使購股權時應付款項總額等於相關購股權價格乘以行使購股權可獲股份數目。

**(x) 計劃的剩餘年期及行使購股權的詳情**

KM ESOP僱員持股計劃條款將於生效日期(即2017年11月24日)起計第十個週年當日或董事會釐定的較早時間終止。KM ESOP僱員持股計劃的終止不會影響終止前授出的購股權。

**(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表**

行使價 (美元)	授出日期	歸屬期間	購股權數目			
			於2022年 1月1日 持有	期內已 行使	期內已 註銷	於2022年 6月30日 持有
0.2520	2014年2月	全部已歸屬	-	-	-	-
0.4722	2017年12月	3至4年不等及全部已歸屬	100,020	-	-	100,020
0.9445	2017年12月	4年	5,194,760	(972,292)	-	4,222,468
0.9445	2018年1月	4年	10,285,138	(800,000)	-	9,485,138
1.1453	2018年8月	4年	873,103	-	-	873,103
0.4722	2019年2月	3年	-	-	-	-
0.9445	2019年2月	3年	-	-	-	-
1.3655	2019年2月	4年	948,494	-	-	948,494
1.5172	2019年2月	4年	2,447,524	(397,250)	-	2,050,274
0.9445	2019年5月	3至4年不等及全部已歸屬	179,769	(23,750)	-	156,019
1.5172	2019年5月	4年	626,146	(90,627)	-	535,519
			20,654,954	(2,283,919)	-	18,371,035

日後將再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃發行。

截至2022年6月30日止六個月,由於所有購股權持有人選擇以股份結算淨額方式,代替悉數支付所行使購股權涉及的股份數目的行使價,故本公司於截至2022年6月30日止六個月內僅淨發行合共1,458,829股普通股,以滿足2,283,919份獲行使的購股權。有關股份按面值0.001美元發行。

## 企業管治及其他資料

### 2. 一級僱員持股計劃

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

#### (i) 目的

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

#### (ii) 選定參與者

WP OCIM One LLC (附註1)、Laurels Capital Investments Limited (「Laurels」) 及 Redwood Consulting (Cayman) Limited (「紅木諮詢」)。

#### (iii) 管理

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

#### (iv) 一級僱員持股計劃的期限

一級僱員持股計劃將不會於購股權尚未行使時終止。

#### (v) 根據一級僱員持股計劃可能發行的股份類別

根據一級僱員持股計劃，可發行普通股。截至2022年6月30日止六個月，概無發行普通股。

#### (vi) 最高股份數目

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

#### (vii) 行使價

行使價為每份購股權0.46美元。

#### (viii) 直線歸屬

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

#### (ix) 行使條件

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

#### (x) 歸屬事件

倘出現下列事件，購股權將悉數歸屬：

- (a) 戰略競爭對手獲得本公司全面攤薄股本29%以上或成為本公司最大股東；

附註：

1. 茲提述本公司日期為2020年11月24日及2020年12月30日之公告，Laurels Capital Investments Limited就向WP OCIM One LLC收購30,000,000股本公司股份及有關本公司股份的3,899,928份購股權訂立日期為2020年12月23日的買賣協議。

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

**(xi) 購股權失效**

除購股權任何特定條件另行指定的日期外，尚未行使購股權將於下列最早者失效：

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

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

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

## 企業管治及其他資料

### (xii) 身故或健康欠佳時的權利

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

### (xiii) 達成債務妥協或償債安排時的權利

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

### (xiv) 清盤時的權利

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

### (xv) 重組或合併時的權利

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

### (xvi) 根據一級僱員持股計劃授出的尚未行使購股權

於2022年6月30日，可認購合共24,699,543股股份（相當於本公司已發行股份約0.55%）之購股權尚未行使。購股權及持有人的變動詳情如下：

參與者姓名	於2022年 1月1日持有	期內已行使	期內已註銷	於2022年 6月30日持有
<b>董事</b>				
沈晉初先生 (附註a、c)	7,799,856	-	-	7,799,856
Charles Alexander Portes先生與 Stuart Gibson先生 (附註b、c)	16,899,687	-	-	16,899,687
	24,699,543	-	-	24,699,543

附註：

(a) 購股權乃授予Laurels Capital Investments Limited。Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited（其唯一股東為沈晉初先生）。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有的購股權的權益。

(b) 購股權乃授予Redwood Consulting (Cayman) Limited。Redwood Consulting (Cayman) Limited由Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生分別擁有50%權益。因此，Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生各自被視為擁有於Redwood Consulting (Cayman) Limited所持有購股權的權益。

(c) 於2017年4月20日所授出購股權的行使價為0.46美元。上述尚未行使購股權的歸屬期乃以直線法按日歸屬直至2021年1月20日。

日後將再無購股權根據一級僱員持股計劃發行。截至2022年6月30日止六個月，概無購股權失效或獲行使或註銷。



### 3. 首次公開發售後購股權計劃

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

**(i) 首次公開發售後購股權計劃的目的**

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

**(ii) 首次公開發售後購股權計劃的選定參與者**

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

**(iii) 根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的股份類別**

普通股

**(iv) 最高股份數目**

因行使根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有購股權而可能發行的股份總數為303,658,464股，即不超過於2019年11月1日(即股份於聯交所完成全球發售當日)已發行股份的約10%。

於長期獎勵計劃期間，根據長期獎勵計劃以受限制股份單位及／或績效股份單位之形式可予授出的獎勵總數，加上根據首次公開發售後購股權計劃可予授出的購股權總數，不得超過於2021年6月2日採納長期獎勵計劃當日已發行股份總數的10%(即最多合共為306,004,506股股份) (「計劃限額」)。

於本報告日期，(a)本公司已根據長期獎勵計劃以受限制股份單位及／或績效股份單位之形式授出獎勵，初始總額為12,378,100股股份(或如授出若干績效股份單位獎勵相關的績效目標獲達成，將使承授人有權獲得獎勵的初始股份數目的150%，則為最多14,406,000股股份)及(b)本公司已根據首次公開發售後購股權計劃就合共18,519,600股股份授出購股權。因此，於本報告日期，本公司將予授出之計劃限額下共有長期獎勵計劃下以受限制股份單位及／或績效股份單位之形式及首次公開發售後購股權計劃下以購股權形式的最多273,078,906股股份，相當於已發行股份總數的6.14%。

**(v) 承授人可獲授權益上限**

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

**(vi) 績效目標**

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

## 企業管治及其他資料

### (vii) 認購價

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

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

### (viii) 授出購股權

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

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

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

### (ix) 行使購股權的期限

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

### (x) 期限

首次公開發售後購股權計劃自採納首次公開發售後購股權計劃日期起計10年內有效及生效。於本報告日期，首次公開發售後購股權計劃的剩餘年期約為7年及2個月。

## (xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

授出日期	行使價	緊接授出日期前收市價	歸屬期間	行使期	於2022年1月1日持有	期內授出	期內行使	期內註銷	期內已失效	於2022年6月30日持有
董事										
2022年6月8日	22.78港元	22.50港元	於2022年6月8日、2023年6月8日及2024年6月8日分三批平均歸屬	2022年6月8日至2032年6月7日						
沈晉初先生					-	192,000	-	-	-	192,000
Stuart Gibson先生					-	192,000	-	-	-	192,000
			小計		-	384,000	-	-	-	384,000
管理層（不包括董事）及僱員										
2020年12月28日	27.30港元	27.10港元	於2021年12月28日、2022年12月28日及2023年12月28日分三批平均歸屬	2021年12月28日至2030年12月27日	6,650,000	-	-	-	-	6,650,000
2021年8月23日	24.50港元	23.80港元	於2021年8月23日、2022年8月23日及2023年8月23日分三批平均歸屬	2021年8月23日至2031年8月22日	11,485,600	-	-	-	-	11,485,600
			小計		18,135,600	-	-	-	-	18,135,600
			總計		18,135,600	384,000	-	-	-	18,519,600

於截至2022年6月30日止六個月，合共384,000份購股權已根據首次公開發售後購股權計劃授予董事，於授出當日的公允價值約為每份購股權8.88港元（約1.13美元）。公允價值詳情載於未經審核簡明綜合財務資料附註25。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。



## 企業管治及其他資料

### 4. 長期獎勵計劃

下文載列我們的股東於2021年6月2日（「採納日期」）召開的股東週年大會採納及批准的長期獎勵計劃（「長期獎勵計劃」）的主要條款概要：

#### (i) 目的

長期獎勵計劃旨在吸引技術熟練及經驗豐富的人員，鼓勵彼等留任本集團及激勵彼等為本集團日後發展及壯大而努力，方式為向彼等提供獲取本公司股權之機會。

#### (ii) 可參與之人士

合資格參與長期獎勵計劃之人士包括董事會全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之本公司或其附屬公司之僱員、執行董事及非執行董事（包括獨立非執行董事）、代理或顧問（「參與者」）。參與者可由董事會全權酌情決定接受長期獎勵計劃項下之獎勵（定義見下文）。接納根據長期獎勵計劃授出獎勵（「獎勵」），根據長期獎勵計劃授予參與者的受限制股份單位及／或績效股份單位獎勵，倘為績效股份單位（「績效股份單位」），即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件（包括基於績效之歸屬條件）收取股份（或現金款項）之或然權利；受限制股份單位（「受限制股份單位」），即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件（包括基於績效之歸屬條件）收取股份（或現金款項）之或然權利）之要約之每一名參與者為「承授人」。

#### (iii) 管理

長期獎勵計劃將由董事會（或董事會正式授權之委員會）管理。董事會就長期獎勵計劃或其詮釋或影響所產生之所有事項作出之決定為最終決定，對各方均具有約束力。

本公司亦可委任一名專業受託人協助管理及歸屬獎勵。在公司法及《上市規則》允許的範圍內：本公司可：(a)向受託人配發及發行股份，於授出之獎勵歸屬前將由受託人持有，及於歸屬後，則用於償付獎勵；及／或(b)指示及促使受託人於市場購入股份，以便於歸屬時償付獎勵。在公司法的允許範圍內，本公司將以董事會全權酌情決定的任何方式為受託人提供足夠資金，以使受託人能夠履行其有關管理及歸屬獎勵的責任。

#### (iv) 期限

長期獎勵計劃將於採納日期起計十年有效，於該期間後，概不得授出任何獎勵，但長期獎勵計劃之條文將於可令任何已授出獎勵歸屬的範圍內仍具十足效力及作用。十年期間授出之獎勵將於期限結束後根據其授出條款繼續有效。

#### (v) 授出獎勵

董事會可按其不時釐定之形式發出通知（「授出函件」）向參與者授出獎勵，要求參與者承諾按授出條款持有獎勵，並受長期獎勵計劃條款及條件約束。

**(vi) 時間限制**

本公司於發生價格敏感事件後或作出影響價格敏感事件之決定後，本公司不得向任何參與者授出任何獎勵，直至該價格敏感資料已按《上市規則》的規定公佈或披露。具體而言，本公司於緊接以下各項（以較早者為準）前一個月起：

- (a) 董事會就批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論《上市規則》規定與否）的會議日期（即根據《上市規則》最先知會聯交所的日期）；及
- (b) 本公司須根據《上市規則》刊發任何年度或半年度業績公告，或刊發季度或任何其他中期業績公告（無論《上市規則》規定與否）的最後期限；

直至有關業績公告年度刊發日期止期間內不得授出任何獎勵，倘向董事授出，不得於下列期間授出獎勵：

- (a) 不論上文第(a)及(b)段所述，於緊接年度業績刊發日期前60日或（倘為較短者）相關財政年度結束至業績刊發日期止期間；及
- (b) 緊接季度業績（如有）及半年度業績刊發日期前30日或（倘為較短者）相關季度或半年度期間結束至業績刊發日期止期間。

**(vii) 向關連人士授出**

凡向本公司董事、主要行政人員或主要股東（獨立非執行董事除外）或彼等各自的任何聯繫人授出，均須事先獲得本公司薪酬委員會（不包括身為所涉授出中擬定承授人的獨立非執行董事）批准，而對關連人士的一切授出均須符合公司法及《上市規則》的規定，其中包括必要時須獲取股東的事先批准。

**(viii) 償付獎勵**

在長期獎勵計劃的條款及各份獎勵適用的特定條款的規限下及根據該等條款，獎勵將於授出函件訂明的日期（「歸屬日期」）歸屬。倘獎勵的歸屬須待達成基於表現、基於時間及／或其他條件達成後方可作實，倘該等條件未達成，則尚未歸屬的相關股份部分所涉及的獎勵將自動失效。

董事會可全權酌情決定於長期獎勵計劃下授出或將授出的所有或任何部分獎勵能否於以配發及發行或轉讓股份方式歸屬時償付或以現金款項償付（「現金款項」）。就長期獎勵計劃而言，該款項指本公司於獎勵歸屬時以現金代替股份之方式按 $A \times B$ 之公式向參與者作出之付款，其中A=已歸屬之獎勵所涉及之股份數目；及B=股份於相關歸屬日期於聯交所每日報價表所列之股份收盤價。任何相關決定均可根據具體情況或一般於所涉獎勵之授出日期或相關歸屬日期或前後任何時間作出，且董事會須向相關承授人通知相關決定。獎勵將由本公司全權酌情決定於相關歸屬日期當日或之後盡快且無論如何不遲於相關歸屬日期後30日內，以下列方式償付：

- (a) 本公司向承授人配發及發行入賬列為繳足之有關數目的股份；或

## 企業管治及其他資料

- (b) 本公司指示及促使受託人向承授人轉讓有關數目的股份；或
- (c) 本公司支付或促使支付現金付款(且本公司可酌情決定以港元或承授人當地貨幣等額金額(按本公司可酌情決定之匯率基準轉換)支付或促使支付現金付款。

### (ix) 股份附帶權利

於所授出股份配發及發行或轉讓予承授人之前，承授人不享有有關股份所涉及的權利，包括與該等股份的任何股息或分派有關的權利。

### (x) 公司事件

x.i. 倘：

- (a) 倘向全體股份(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人聯合或一致行動之人士以外之所有股東)提出全面收購要約(不論以併購要約、股份購回要約或計劃安排或類似之其他方式)，則本公司將竭力促使該要約延展至所有承授人(按相同條款並作必要調整，並假設彼等將成為股東)。倘按適用法律及監管規定獲批准之有關要約，成為或宣佈為無條件，則獎勵將按下文第x.ii.段於董事會列明之日期全部或部分歸屬。尚未歸屬之獎勵之所有部分將即刻失效；或
- (b) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮或酌情批准本公司自願清盤的決議案或法院頒佈將本公司清盤之命令，本公司須於通過決議案或頒令當日向所有承授人發出有關通知。董事會全權酌情決定，任何尚未歸屬獎勵之部分將於緊接有關決議案通過前全部或部分提前歸屬(於承授人通知內列明)，則承授人將與股東享有同等權利，可於清盤時自可分派資產中收取款項，金額相當於就上述選擇所涉及股份應收取之款項。任何並未提前歸屬之獎勵的部分將即刻失效；
- (c) 倘根據香港法例第622章公司條例(經不時修訂)或開曼群島公司法(經不時修訂)(「公司法」)，本公司及其股東或債權人就本公司重組或與任何其他一間或多間公司合併的計劃而建議訂立債務重組協議或債務償還安排，則本公司須於向本公司全體股東或債權人寄發大會通告以審議有關債務重組協議或債務償還安排同日，向所有承授人發出通知(連同有關本第x段條文存在之通知)，尚未歸屬獎勵的任何部分隨即可於緊接相關法院就審議該債務重組協議或債務償還安排而指示召開會議日期前一日的任何時間全部或部分提前歸屬。待有關債務重組協議或債務償還安排生效後，所有獎勵(以尚未提前歸屬者為限)將即刻失效。董事會將竭力促使因第x.i(c)段項下之獎勵歸屬(或其任何部分)而發行之股份將就有關債務重組協議或債務償還安排而言，構成本公司於有關債務重組協議或債務償還安排生效日期之已發行股本之一部分，而該等股份於所有方面將受債務重組協議或債務償還或安排所規限。倘因任何理由



有關債務重組協議或債務償還安排並未獲相關法院批准（不論是根據提呈予法院之條款或按有關法院可能批准之任何其他條款），則承授人之權利將自法院發出有關命令之日起全面恢復，且事先提前歸屬及失效的所有獎勵將予以恢復，且該等獎勵將繼續按先前歸屬計劃予以歸屬（惟須受計劃之其他條款規限），猶如本公司並無提出該債務重組協議或債務償還安排，且承授人不得因上述提前歸屬、失效及恢復而招致之任何損失或損害賠償向本公司或其任何高級職員提出申索。

- x.ii. 任何獎勵所涉及之股份數目將根據第x段（如有）予以提前歸屬或歸屬，有關歸屬日期將由董事會全權酌情釐定，並經參考以下因素，可能包括(a)於有關事件發生時，歸屬之任何表現或其他條件獲達成之程度；及(b)於有關事件發生之時，自授出日期起至正常歸屬日期止期間屆滿之比例。

**(xi) 最高股份數目**

根據長期獎勵計劃可能授出獎勵所涉及之最高股份數目（「最高數目」，與根據首次公開發售後購股權計劃將予授出之任何購股權所涉及之最高股份數目匯總）相當於採納日期已發行股份總數的10%（即最多合共為306,004,506股股份，「計劃限額」）。

**(xii) 更新最高股份數目**

xii.i. 經股東於股東大會上批准，最高股份數目可能會增加或「更新」至最多為有關股東批准當日已發行股份的10%，包括首次公開發售後購股權計劃將予授出之購股權所涉及之最高股份數目，且本公司可於股東大會上獲得其股東的獨立批准，允許授出獎勵，導致所授出所有獎勵所涉及之股份數目超過最高股份數目，惟該等獎勵僅向本公司於尋求股東批准之前特別指定之參與者授出。

xii.ii. 為免生疑，(a)於計算是否超過最高股份數目時，根據相關計劃之條款已失效或以作出現金付款之方式償付之長期獎勵計劃項下之獎勵及根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權將不計入在內；及(b)倘最高股份數目根據本第xii段予以增加或更新，在此之前根據長期獎勵計劃授出之獎勵或根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權（包括但不限於根據相關計劃尚未行使、已註銷及已歸屬者）就計算是否超過新最高股份數目而言將不計算在內。

## 企業管治及其他資料

### (xiii) 轉讓限制

獎勵屬承授人個人所有，不得出讓，且承授人不得以任何方式將獎勵出售、轉讓、出讓、抵押、按揭、設立產權負擔或就獎勵設立以任何第三方為受益人的任何權益，惟為免生疑問，承授人可提名一位代名人，僅為該承授人之利益而以信託方式持有根據獎勵歸屬將予發行之股份，且有關承授人與代名人訂立之信託安排之憑證須向本公司提供並為本公司所信納。然而，於承授人身故後，獎勵可按遺囑或根據遺產分配法予以轉讓。

### (xiv) 獎勵失效

xiv.i. 除非董事會另行全權酌情釐定，否則尚未歸屬之獎勵(或其任何部分)將於以下最早日期自動失效：

- (a) 因一個或多個承授人嚴重失職的理由而終止其僱傭、職務、代理或顧問職務，或倘承授人被裁定觸犯任何牽涉其品格或誠信之刑事罪行或(倘董事會或相關附屬公司董事會(視乎情況而定)如此認定)僱主或負責人因任何其他理由有權根據普通法或根據任何適用法律或根據承授人的服務合約、任職條款或與本公司或相關附屬公司(視乎情況而定)訂立之代理或顧問協議或安排，即刻終止其僱傭、職務、代理或顧問職務之日；
- (b) 承授人於破產或無償債能力或與其債權人作出全面債務償還安排或債務重組協議之時或之後不再為參與者的日期；
- (c) 董事會將於承授人承認違反第xiii段隨時行使本公司權利註銷任何獎勵(或其任何部分)或按下文第xiv.iv段註銷獎勵(或其任何部分)的日期；或
- (d) 就受績效或其他歸屬條件規限的獎勵而言，獎勵歸屬條件未獲達成日期(獎勵僅就任何相關股份部分因應用該等績效或其他歸屬條件而未獲歸屬而告失效除外)；或
- (e) 獎勵根據上文第x.i段並未提前歸屬或歸屬(及因此失效)的日期。

xiv.ii. 董事會有權決定承授人的僱傭、職務、代理或顧問是否已因上文第xiv.i(a)段所載理由終止，有關終止的生效日期及董事會作出之有關決定應為最終及具決定性。

xiv.iii. 倘承授人與本集團成員公司之僱傭、服務或委聘於任何獎勵歸屬前因任何原因(上文第xiv.i(a)段所載理由除外)終止(包括辭任、退休、身故、殘疾或未能重續到期僱傭或服務協議(或同等原因))，董事會將全權酌情決定是否歸屬任何未歸屬的獎勵、歸屬的限度及該等獎勵(或任何部分)的歸屬日期。倘並無作出有關決定，獎勵將自承授人僱傭、服務或委聘終止日期起失效。倘董事會決定該等獎勵不得歸屬，該等獎勵將自有關終止日期起自動失效。

xiv.iv. 董事會可隨時註銷先前授出但尚未歸屬的任何獎勵，並可酌情向同一承授人授出新獎勵。倘獎勵註銷及新獎勵擬授予同一參與者，計劃須擁有第xii.iii段所述最高數目範圍內可用未發行股份（不包括註銷股份）。

**(xv) 調整**

倘本公司按照適用法律及監管規定以溢利或儲備資本化、發行紅股、供股、公開發售、拆細或合併股份或削減本公司股本的方式改變本公司的資本結構（不包括因本公司為訂約方所進行交易的代價發行股份，導致本公司資本結構有任何變動），而任何未歸屬或已歸屬但未達成之獎勵，受獎勵及／或最高股份數目規限之股份的面值或數目應作出相應調整（倘有）。在上文之規限下，任何調整須按承授人持有相同份額的本公司已發行股本（彼就此有權於緊隨有關調整前歸屬其所持有的獎勵），但不高於彼於有關調整前有權持有者的基準作出，故此有關調整應可令將予發行之股份低於其面值，或增加承授人所持本公司已發行股份份額（彼就此的基準作出有權於緊隨有關調整前歸屬其所持有的獎勵）。

就任何該等調整而言，本公司不時委任的核數師或本公司獨立財務顧問（視乎情況而定）須以書面形式向董事會確認，彼等認為有關調整屬公平合理。

**(xvi) 更改**

除下文所述者外，董事會可隨時更改長期獎勵計劃之任何條款。倘任何事件導致董事會認為須予修訂績效及／或其他條件，董事會可修訂適用於獎勵的任何績效及／或條件。就此更改之長期獎勵計劃須遵守公司法及《上市規則》之規定。

**(xvii) 註銷**

董事會可隨時取註銷先前授出但尚未歸屬的獎勵。倘本公司註銷獎勵，並向同一承授人授出新獎勵，則僅可按上文第xi段所設限額，並按最高數目以可用未發行股份（不包括註銷股份）授出該新獎勵。

**(xviii) 終止**

本公司可於股東大會上通過普通決議案或董事會可隨時終止長期獎勵計劃，於此情況下，概不得進一步提供任何獎勵，但於所有其他方面，倘歸屬於長期獎勵計劃期間授出及緊隨長期獎勵計劃終止前仍未歸屬之獎勵屬必要，長期獎勵計劃之條款仍具效力。

## 企業管治及其他資料

於期間(「有關期間」，指直至下列較早時限止期間：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修改該決議案項下授出之授權時；或(iii)本公司組織章程細則、開曼群島公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會之期限屆滿時)，為執行上文所述長期獎勵計劃及促進授出受限制股份單位／績效股份單位獎勵，將於2022年6月1日舉行之股東週年大會提呈一項普通決議案以批准向董事授出一項授權，以根據長期獎勵計劃授出涉及最多20,000,000股新股份(相當於該普通決議案通過之日已發行股份總數的0.45%)之獎勵(「計劃授權」)，及於有關期間，於獎勵歸屬時，配發、發行及處理根據長期獎勵計劃授出獎勵所涉及之股份。

### 向關連承授人授予獎勵

截至2022年6月30日止六個月，關於分別授予關連承授人的受限制股份單位績效股份單位之2,426,300股相關股份及績效股份單位之2,798,400股(包括授予本公司董事沈晉初先生及Stuart Gibson先生之979,500股)相關股份，董事會已經委任一名專業受託人，協助此等受限制股份單位及／或績效股份單位的管理及歸屬事宜。受託人將在此等受限制股份單位及／或績效股份單位歸屬時於市場上購買股份以滿足此等受限制股份單位及／或績效股份單位。本公司將向受託人提供由董事會全權決定的足夠資金，讓受託人能夠履行其與管理及歸屬所授予的此等受限制股份單位及／或績效股份單位有關的義務。

授予關連承授人的受限制股份單位之2,426,300股相關股份及績效股份單位之2,798,400股相關股份，合共相當於本公司於2022年6月30日的已發行股本約0.12%。

### 向非關連承授人授予獎勵

截至2022年6月30日止六個月，就授予非關連承授人的受限制股份單位之5,896,000股相關股份及績效股份單位之3,285,300股相關股份而言，將根據股東在2022年6月1日舉行之本公司股東週年大會上授予的計劃授權及長期獎勵計劃的條款配發及發行新股份。

所有非關連承授人均為本集團僱員，但並非本集團的董事或主要行政人員。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，非關連承授人均並非本公司關連人士。

將授予非關連承授人的受限制股份單位之5,896,000股相關新股份及績效股份單位之3,285,300股相關新股份相當於本公司於2022年6月30日的已發行股本約0.21%；及合共相當於經有關配發及發行而擴大的已發行股份總數的約0.21%。截至2022年6月30日止六個月，206,267股新股份按面值0.001美元配發及發行。

除上文披露者外，自採納日期並無授出任何獎勵，且於2022年6月30日，並無尚未行使之獎勵。

### 根據長期獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃可予發行的股份總數

於本報告日期，(a)本公司已根據長期獎勵計劃以受限制股份單位及／或績效股份單位之形式授出獎勵，初始總額為12,378,100股股份(或如授出若干績效股份單位獎勵相關的績效目標獲達成，將使承授人有權獲得獎勵的初始股份數目的150%，則為最多14,406,000股股份)；及(b)本公司已根據首次公開發售後購股權計劃就合共18,519,600股股份授出購股權。因此，於本報告日期，本公司將予授出之計劃限額下共有長期獎勵計劃下以受限制股份單位及／或績效股份單位之形式及首次公開發售後購股權計劃下以購股權形式的最多273,078,906股股份，相當於已發行股份總數的6.14%。



#### 委任受託人

本公司已委任香港中央證券信託有限公司為受託人，協助管理長期獎勵計劃。受託人的職責是(其中包括) (i)按照本公司的指示購買股份，以履行獎勵歸屬；及(ii)代表承授人以信託方式持有股份，直至相關獎勵歸屬或失效。根據委任受託人的信託契據條款，受託人將不會行使其以信託方式持有的股份所附帶的投票權，而受託人就其以信託方式持有的股份收取的任何股息或其他分派將構成信託基金的一部分。

除上文披露者外，本公司概無訂立其他購股權計劃。

#### 員工及薪酬

於2022年6月30日，本集團擁有2,235名僱員。本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並鼓勵參與培訓計劃以提升彼等的知識及技能，以及促進跨市場及跨文化合作以培養彼等對本集團的歸屬感。

薪酬待遇乃經參考各個別人士之經驗、職責水平、時間投入及貢獻、本公司之表現及當前市況後釐定。任何酌情花紅及其他獎勵報酬取決於本集團之溢利表現以及董事、高級管理層及其他僱員的個人表現。薪酬水平足以吸納及挽留董事成功經營本公司，而又不致支付超過必要水平。本集團定期檢討其薪酬政策。於2022年1月1日至2022年6月30日期間，本集團支付予全體僱員的薪酬(包括薪金、退休福利、其他福利及退休後福利)為134,327,000美元，較2021年1月1日至2021年6月30日期間增加132%。

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

#### 中期股息

有關本公司自2022年7月13日採納的股息政策詳情，請參閱本公司日期為2022年7月13日的公告。董事會議決宣派中期股息每股12.5港仙(每股約1.6美仙)(2021年：無)，總計股息約556百萬港元(約70百萬美元)(2021年：無)。宣派之中期股息將於2022年9月30日(星期五)派付予於2022年9月15日(星期四)名列本公司股東名冊上之股東。

#### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2022年9月13日(星期二)至2022年9月15日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合收取中期股息的資格，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2022年9月9日(星期五)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辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

#### 企業管治常規

本集團承諾實現高水平的企業管治標準，以保障其持份者利益。本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，根據企業管治守則的原則經營其業務，並於本公司的管治框架內強調該等原則。董事認為，於截至2022年6月30日止六個月內，本公司一直遵守企業管治守則第二部分載列的所有守則條文。

## 企業管治及其他資料

### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為其自設董事進行本公司證券交易的守則。本公司已就所有董事、高級職員及僱員的證券交易採納一套守則，其條款不遜於標準守則所載的規定標準。經作出具體查詢，全體董事已確認彼等於截至2022年6月30日止六個月任期期間已就證券交易遵守該守則所載的所有規定標準。

### 根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

自本公司2021年年報的日期以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更載列如下：

藍秀蓮女士獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會及提名委員會之成員，自2022年4月19日起生效。彼已辭任嘉里建設有限公司（股份代號：683）執行董事兼首席財務主管，並於2022年8月31日起生效。

郭瑋玲女士獲委任為獨立非執行董事以及薪酬委員會之成員，自2022年5月25日起生效，直至2022年6月1日舉行的股東週年大會為止，並在股東週年大會後自2022年6月1日起生效。

獨立非執行董事胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG)及Robin Tom Holdsworth先生以及非執行董事David Alasdair William Matheson先生於2022年6月1日舉行的股東週年大會結束後退任董事會。於上述董事退任後，胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG)亦不再擔任提名委員會主席；及Robin Tom Holdsworth先生不再擔任審核委員會成員。

Brett Harold Krause先生獲委任為提名委員會主席，自2022年6月1日起生效。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

### 購回、出售或贖回本公司之上市證券

#### 股份購回

本公司董事已根據本公司股東（「股東」）於2021年6月2日及2022年6月1日通過之決議案授出一般授權（「購回授權」），以不時於公開市場購回本公司股份（「股份」）。根據購回授權，本公司獲允許購回於該決議案通過日期已發行股份總數最多10%。

截至2022年6月30日止六個月，本公司已根據購回授權按每股介乎19.80港元至23.00港元的價格在聯交所購回合共17,084,600股股份，佔於2022年6月30日已發行股份約0.38%，對價為47.5百萬美元（約372.5百萬港元，不包括交易成本）。購回股份已被註銷。購回股份詳情如下：

月份	購回股份數目	每股購買價		總對價 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
5月	5,836,000	23.00	22.15	131.9
6月	11,248,600	23.00	19.80	240.6
	17,084,600			372.5

於截至2022年6月30日止六個月購回的8,847,800股及8,236,800股股份已分別於2022年6月及7月被註銷。註銷已購回股份的詳情如下：

日期	註銷股份數目
2022年6月8日	5,836,000
2022年6月21日	3,011,800
2022年7月12日	1,823,600
2022年7月13日	6,413,200
總計	17,084,600

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

#### 根據2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃進行贖回及註銷

茲提述本公司根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行，本金總額為350,000,000新加坡元於2022年到期的百分之6.75固定利率票據 (ISIN代碼：SGXF43834302) (「350百萬新加坡元票據」) 及本金總額為425,000,000美元於2022年到期的百分之7.875固定利率票據 (ISIN代碼：XS1970560451) (「425百萬美元票據」) 分別定於2022年2月1日及2022年4月4日到期。

由於2022年2月1日並非營業日 (定義見350百萬新加坡元票據的條款及條件)，本公司於2022年2月3日及2022年4月4日付款，以分別按其本金額的百分之100.0，分別全數贖回全部未償還的350百萬新加坡元票據及425百萬美元票據。全數贖回全部未償還的350百萬新加坡元票據及425百萬美元票據之後，350百萬新加坡元票據及425百萬美元票據已按350百萬新加坡元票據及425百萬美元票據的條款及條件予以註銷，而於註銷後，於2022年2月3日再無未償還的350百萬新加坡元票據及於2022年4月4日再無未償還的425百萬美元票據。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月3日及2022年4月4日的公告。

#### 受託人根據長期獎勵計劃購回股份

截至2022年6月30日止六個月，根據本公司於2021年6月2日採納的長期獎勵計劃，長期獎勵計劃受託人根據計劃規則及信貸契據，於聯交所購買合共257,867股本公司股份，總代價約為0.8百萬美元 (約6.3百萬港元)。

除上文披露者外，於截至2022年6月30日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治及其他資料

### 已發行可換股債券

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

扣除債券發行的相關費用、佣金及開支後，債券發行估計所得款項淨額約為345.0百萬美元，本公司正將該等款項用作對現有借貸再融資、為潛在收購及投資機會以及營運資金需求撥付資金以及作本集團一般企業用途。基於所得款項淨額，並假設債券獲悉數轉換，每股股份之淨價格約為31.67港元。於2022年6月30日，所得款項淨額已按本公司日期為2020年9月10日公告所披露的用途獲悉數動用。

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

截至2022年6月30日止六個月，並無轉換可換股債券。有關於2022年6月30日的可換股債券結餘詳情披露於未經審核簡明綜合財務資料附註17。

### 完成建議收購ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED

茲提述(i)本公司日期為2021年8月4日、2021年8月24日、2021年10月12日、2021年11月3日及2022年1月20日的公告及(ii)本公司日期為2021年10月18日的通函，內容有關ARA Asset Management Limited及其附屬公司與本集團的建議業務合併（「建議收購」）。

建議收購已於2022年1月20日完成。已結付總代價4,859百萬美元，其中519百萬美元為現金，另發行1,345,898,078股新股份，乃按完成時的現行股價每股25.15港元釐定。

除上文披露者外，截至2022年6月30日止六個月，概無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資經營企業。

### 發行股本證券以收取現金

除第23頁及第36頁所披露根據KM ESOP僱員持股計劃及長期獎勵計劃授出而發行股份及上文披露的代價發行外，於截至2022年6月30日止六個月內，本公司並無發行其他股本證券（包括可轉換為股本證券的證券）。

### 審閱中期報告

審核委員會已審閱截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料。

本集團的外聘核數師安永會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱審閱截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料。



# 獨立審閱報告



Ernst & Young  
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

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

## 緒言

本核數師已審閱列載於第42頁至第94頁的中期財務資料，其包括ESR Group Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (「貴集團」) 於2022年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及說明附註。香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》規定，有關中期財務資料之報告須根據其有關條文以及由國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告 (「《國際會計準則》第34號」) 而編製。貴公司董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務資料作出結論，並根據雙方協定的委聘條款，僅向董事會 (作為一個團體) 作出我們的報告，並不為任何其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

## 審閱範圍

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

## 結論

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

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2022年8月25日

# 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
收益	3、4	431,706	204,399
銷售成本		(9,284)	(30,861)
毛利		422,422	173,538
其他收入及收益淨額	4	290,321	212,494
行政開支		(238,954)	(96,761)
融資成本	6	(99,308)	(79,810)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		145,005	78,149
<b>稅前利潤</b>	5	519,486	287,610
所得稅開支	7	(99,743)	(57,915)
<b>期內利潤</b>		419,743	229,695
以下各方應佔：			
本公司擁有人		380,607	213,947
非控股權益		39,136	15,748
		419,743	229,695
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
每股基本盈利		0.08 美元	0.07 美元
每股攤薄盈利		0.08 美元	0.07 美元
<b>期內利潤</b>		419,743	229,695
<b>其他全面虧損</b>			
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		(202,028)	(36,261)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		(171,842)	(7,309)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(373,870)	(43,570)
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損：			
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		(84,457)	(20,944)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備		482	-
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(83,975)	(20,944)
<b>期內其他全面虧損（已扣除稅項）</b>		(457,845)	(64,514)
<b>期內全面（虧損）／收入總額</b>		(38,102)	165,181
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(54,494)	152,135
非控股權益		16,392	13,046
		(38,102)	165,181

# 簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

		2022年 6月30日 (未經審核) 千美元	2021年 12月31日 (經審核) 千美元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		33,713	33,937
使用權資產		28,062	8,940
於合資經營企業及聯營公司的投資	10	2,675,166	1,331,017
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	659,899	709,622
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	12	1,002,894	779,436
投資物業	13	3,166,788	3,704,243
商譽		3,455,498	542,636
其他無形資產		1,338,262	101,694
金融衍生資產		4,672	-
其他非流動資產		122,592	90,867
遞延稅項資產		105,843	114,956
非流動資產總值		12,593,389	7,417,348
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	14	250,770	125,968
預付款項、其他應收款項及其他資產		499,353	156,074
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	15,474	-
金融衍生資產		20	-
現金及銀行結餘		2,014,685	1,638,228
		2,780,302	1,920,270
分類為持作出售之出售組別資產	18	1,014,006	-
流動資產總值		3,794,308	1,920,270
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	15	638,473	1,312,883
租賃負債		9,663	3,488
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	16	510,985	235,922
應付或然代價		11,333	-
應付所得稅		83,740	29,550
		1,254,194	1,581,843
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	18	648,176	-
流動負債總值		1,902,370	1,581,843
<b>流動資產淨值</b>		1,891,938	338,427
<b>資產總值減流動負債</b>		14,485,327	7,755,775

# 簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

		2022年 6月30日 (未經審核) 千美元	2021年 12月31日 (經審核) 千美元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		620,304	355,212
銀行貸款及其他借款	15	4,310,458	2,935,012
租賃負債		20,160	5,601
金融衍生負債		190	-
其他非流動負債		171,715	45,915
非流動負債總額		5,122,827	3,341,740
<b>資產淨值</b>		9,362,500	4,414,035
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行資本	24	4,464	3,049
永久資本證券	26	741,795	261,147
可換股債券之權益部分	17	48,501	48,501
其他儲備		8,245,372	3,846,161
		9,040,132	4,158,858
非控股權益		322,368	255,177
<b>權益總額</b>		9,362,500	4,414,035

Jeffrey David Perlman先生  
董事

沈晉初先生  
董事



## 簡明綜合權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										權益總額 千美元			
	已發行資本 (附註24) 千美元	股份溢價* (附註24) 千美元	法定儲備* 千美元	合併儲備* 千美元	股份支付 儲備* (附註25) 千美元	匯兌波動 儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	可換股 債券之 權益部分 (附註17) 千美元	永久資本 證券 (附註26) 千美元		其他儲備* 千美元	總計 千美元	非控股權益 千美元
於2022年1月1日(經審核)	3,049	2,022,188	4,302	56,358	29,899	21,240	1,555,682	127,274	48,501	261,147	29,218	4,158,858	255,177	4,414,035
期內利潤	-	-	-	-	-	-	380,607	-	-	-	-	380,607	39,136	419,743
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	-	-	-	-	-	-	-	(79,334)	-	-	-	(79,334)	(5,123)	(84,457)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(184,407)	-	-	-	-	-	(184,407)	(17,621)	(202,028)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(171,842)	-	482	-	-	-	(171,360)	-	(171,360)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(356,249)	380,607	(78,852)	-	-	-	(54,494)	16,392	(38,102)
出售以公允價值計量且其變動計入其他全 面收入的金融資產	-	-	-	-	-	-	77,823	(77,823)	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤(附註26)	-	-	-	-	-	-	(21,181)	-	-	21,181	-	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,762)	-	(23,762)	-	(23,762)
贖回永久資本證券(附註26)	-	-	-	-	-	-	(2,201)	-	-	(216,601)	-	(218,802)	-	(218,802)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,558	3,558
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,867)	(4,867)
出售部分附屬公司股份予非控股權益	-	-	-	-	-	-	3,996	-	-	-	-	3,996	26,097	30,093
收購附屬公司	1,346	4,338,816	-	-	955	-	-	-	-	699,830	-	5,040,947	76,601	5,117,548
授予附屬公司非控股股東的股份贖回期權 之調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78,185)	(78,098)	(50,633)	(128,731)
發行新股份	77	249,923	-	-	-	87	-	-	-	-	-	250,000	-	250,000
已購回及註銷股份	(9)	(47,594)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,603)	-	(47,603)
於行使購股權時發行股份(附註24)	1	958	-	-	(1,434)	-	-	-	-	-	-	(475)	-	(475)
根據庫務獎勵計劃發行股份(附註24)	-	610	-	-	(1,440)	-	-	-	-	-	-	(830)	-	(830)
股份酬金安排	-	-	-	-	10,395	-	-	-	-	-	-	10,395	43	10,438
於2022年6月30日(未經審核)	4,464	6,564,901	4,302	56,358	38,375	(334,922)	1,994,726	(29,401)	48,501	741,795	(48,967)	9,040,132	322,368	9,362,500

\* 該等儲備賬包括於2022年6月30日的綜合財務狀況表內的綜合儲備8,245,372,000美元(2021年12月31日: 3,846,161,000美元)。

# 簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔											權益總額 千美元		
	已發行資本 (附註24) 千美元	股份溢價* (附註24) 千美元	法定儲備* 千美元	合併儲備* 千美元	股份支付 儲備* (附註25) 千美元	匯兌波動 儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	可換股 債券之 權益部分 (附註17) 千美元	永久資本 證券 (附註26) 千美元	其他儲備* 千美元		總計 千美元	非控股權益 千美元
於2021年1月1日(經審核)	3,060	2,064,135	2,735	56,358	18,511	108,443	1,131,490	133,758	48,501	-	29,218	3,596,209	208,996	3,805,205
期內利潤	-	-	-	-	-	-	213,947	-	-	-	-	213,947	15,748	229,695
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	-	-	-	-	-	-	-	(21,820)	-	-	-	(21,820)	876	(20,944)
換算外幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	(32,683)	-	-	-	-	-	(32,683)	(3,578)	(36,261)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(7,309)	-	-	-	-	-	(7,309)	-	(7,309)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(39,992)	213,947	(21,820)	-	-	-	152,135	13,046	165,181
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	-	-	-	-	-	-	26,962	(26,962)	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤(附註26)	-	-	-	-	-	-	(3,321)	-	-	3,321	-	-	-	-
非控股權益投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,979	14,979
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,482)	(41,482)
發行永久資本證券，扣除發行成本(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256,328	-	256,328	-	256,328
於行使購股權時發行股份(附註24)	-	(784)	-	-	(529)	-	-	-	-	-	-	(1,313)	-	(1,313)
於沒收購股權後購股股份支付儲備	-	-	-	-	(206)	-	206	-	-	-	-	-	-	-
股份酬金安排	-	-	-	-	5,172	-	-	-	-	-	-	5,172	-	5,172
於2021年6月30日(未經審核)	3,060	2,063,351	2,735	56,358	22,948	68,451	1,369,284	84,976	48,501	259,649	29,218	4,008,531	195,539	4,204,070

# 表示少於1,000美元

# 簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
稅前利潤		519,486	287,610
就下列各項調整：			
其他無形資產攤銷	5	14,428	3,238
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融負債賬 面值變動	4	34,852	8,005
物業、廠房及設備的折舊	5	2,763	1,770
使用權資產折舊	5	6,178	3,258
股息收入	4	(107,178)	(43,006)
股份酬金開支	5	10,438	5,172
已竣工投資物業公允價值收益	4	(43,249)	(63,253)
在建投資物業公允價值收益	4	(119,678)	(102,648)
融資成本	6	99,308	79,810
出售持作出售資產之收益	4	-	(3,035)
出售於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的權益 之虧損	4	291	-
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	4	(11,124)	(5,289)
出售投資物業之收益	4	(32,722)	-
出售附屬公司之收益	4	(583)	-
利息收入	4	(5,028)	(2,236)
出售物業、廠房及設備的虧損	5	367	-
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(145,005)	(78,149)
		223,544	91,247
貿易應收款項增加		(48,817)	(32,277)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)		4,783	(3,353)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少		(29,140)	(23,209)
<b>經營所得現金流量</b>		150,370	32,408
已付所得稅		(61,063)	(24,335)
已收來自以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股 息收入		503	-
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項		1,831	-
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>		91,641	8,073

# 簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
<b>投資活動所得／(所用) 現金流量</b>			
收購附屬公司		(44,146)	(470,622)
添置投資物業		(170,602)	(561,179)
添置其他無形資產		(1,955)	(81)
(向關聯方及合資經營企業墊款)／關聯方及合資經營企業還款		(22,378)	3,034
向合資經營企業及聯營公司注資		(145,942)	(182,972)
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資本贖回		24,759	-
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		349,259	149,766
出售投資物業		92,053	-
出售物業、廠房及設備		210	-
出售附屬公司		10,702	-
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之分派		59,149	30,301
合資經營企業及聯營公司之分派		152,517	-
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的股息收入		20,573	12,575
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息收入		83,679	29,058
(到期日超過三個月的無抵押定期存款增加)／解除到期日超過三個月的無抵押定期存款		(954)	1,986
已收利息		4,630	1,988
向第三方提供的貸款		(1,607)	-
支付應付或然代價		(1,600)	-
收購土地使用權的預付款項		(60,226)	-
出售合資經營企業及聯營公司權益的所得款項		44,049	68,365
購買衍生金融資產		(11)	-
購買其他金融工具		-	(10,126)
購買以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		(34,968)	(3,801)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(65,714)	(43,683)
購買物業、廠房及設備		(3,918)	(4,454)
收購投資物業後已付可收回間接稅項		-	(14,598)
向本公司董事提供的貸款的還款		945	-
合資經營企業的還款	20	63,120	-
收購附屬公司產生的交易成本		(45,167)	-
<b>投資活動所得／(所用) 現金流量淨額</b>		<b>306,457</b>	<b>(994,443)</b>



# 簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
<b>融資活動所得現金流量</b>		
永久資本證券持有人的應計分派	-	1,572
非控股權益注資	3,558	14,520
已付永久資本證券持有人的分派	(23,762)	-
分派予非控股權益的股息	(4,867)	(41,023)
銀行貸款的已抵押銀行存款增加	-	(1,154)
受限制現金增加	(15,612)	(21,591)
已付銀行貸款及其他借款利息	(114,474)	(84,705)
出售部分附屬公司股份予非控股股東	30,093	-
租賃付款的本金部分	(6,531)	(3,812)
銀行貸款及其他借款所得款項	1,277,178	1,019,530
發行股份所得款項	250,000	-
發行永久資本證券所得款項淨額	-	256,328
贖回永久資本證券淨額	(218,802)	-
解除銀行貸款的已抵押銀行存款	2,146	-
解除受限制現金	27,521	-
償還銀行貸款及其他借款	(1,021,841)	(519,933)
已購回股份	(47,603)	-
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>137,004</b>	<b>619,732</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>	<b>535,102</b>	<b>(366,638)</b>
期初之現金及現金等價物	1,517,533	1,404,068
匯率變動影響的淨額	(100,198)	(36,946)
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>1,952,437</b>	<b>1,000,484</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	2,014,685	1,132,605
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	45,346	-
到期日超過三個月的無抵押定期存款	(954)	(326)
已抵押銀行存款	(49,999)	(50,763)
受限制銀行結餘	(56,641)	(81,032)
<b>簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物</b>	<b>1,952,437</b>	<b>1,000,484</b>

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 1. 公司資料

ESR Group Limited (前稱為「ESR Cayman Limited」) (「本公司」) 於2011年6月14日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為 Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。本公司的總部及主要營業地點地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2期2905- 06室。

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

### 2.1 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告編製。

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

簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 2.2 會計政策及披露之變動

除就本期財務資料首次採納下列經修訂《國際財務報告準則》外，編製簡明綜合財務資料所採用之會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

《國際財務報告準則》第3號修訂本  
《國際會計準則》第16號修訂本  
《國際會計準則》第37號修訂本  
《國際財務報告準則》2018年至  
2020年週期的年度改進

引述概念框架  
物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項  
虧損性合約－履約成本  
《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第9號、  
《國際財務報告準則》第16號隨附之說明性示例及《國際會計準則》第41號修訂

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 2.2 會計政策及披露之變動 (續)

經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響描述如下：

- (a) 《國際財務報告準則》第3號的修訂本以2018年6月發佈財務報告概念框架的提述取代編製及呈列財務報表的框架的先前提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為《國際財務報告準則》第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於《國際會計準則》第37號或國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號的負債及或然負債，採用《國際財務報告準則》第3號的實體應分別提述《國際會計準則》第37號或國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已就於2022年1月1日或之後發生之業務合併前瞻性應用該等修訂本。由於在此期間發生的業務合併中不存在修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無構成任何影響。
- (b) 《國際會計準則》第16號的修訂本禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態 (包括位置與條件) 過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及成本計入損益。本集團已就於2021年1月1日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於在2021年1月1日或之後，在使物業、廠房及設備達致可供使用狀態的過程中並無出售任何產生的項目，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無構成任何影響。
- (c) 《國際會計準則》第37號的修訂本澄清，就根據《國際會計準則》第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本 (例如直接勞工及材料) 及與履行合約直接相關的其他成本分配 (例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對方收費，否則將其排除在外。本集團已於2022年1月1日就其仍未履行所有義務之合約前瞻性應用該等修訂本，惟並無識別任何虧損性合約。因此，該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無構成任何影響。
- (d) 《國際財務報告準則》2018年至2020年年度改進載列《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第9號、《國際財務報告準則》第16號隨附之說明性示例及《國際會計準則》第41號之修訂本。預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：
- 《國際財務報告準則》第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已就於2022年1月1日或之後修訂或交換之金融負債前瞻性應用該等修訂本。由於本集團之金融負債於該期間並無修訂，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無構成任何重大影響。
  - 《國際財務報告準則》第16號租賃：刪除《國際財務報告準則》第16號隨附的說明性示例13中有關租賃改良的出租人付款說明。此舉消除於採用《國際財務報告準則》第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 3. 經營分部資料

本集團按產品及服務組織業務部門，有以下三個可呈報經營分部：

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

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



# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 3. 經營分部資料(續)

分部間銷售及轉讓按當時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2022年6月30日止六個月			
	投資 (未經審核) 千美元	基金管理 (未經審核) 千美元	新經濟開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
<b>分部收益</b>	60,520	371,035	151	431,706
– 分部間銷售	-	270	-	270
	60,520	371,305	151	431,976
<b>對賬：</b>				
剔除分部間銷售	-	(270)	-	(270)
持續經營收益	60,520	371,035	151	431,706
經營開支	(9,996)	(98,596)	(19,928)	(128,520)
投資物業公允價值收益	43,249	-	119,678	162,927
股息收入	106,819	359	-	107,178
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	(44,749)	-	9,897	(34,852)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損 淨額	54,802	15,113	75,090	145,005
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之 收益	-	-	11,124	11,124
出售於以公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產的權益之虧損	(291)	-	-	(291)
出售投資物業之收益	-	-	32,722	32,722
出售附屬公司之收益	483	(4)	12	491
<b>分部業績</b>	210,837	287,907	228,746	727,490
<b>對賬：</b>				
折舊及攤銷				(23,369)
外匯虧損				(1,056)
利息收入				5,028
融資成本				(99,308)
股份酬金開支				(10,438)
其他未分配收益				5,992
企業及其他未分配開支				(84,853)
<b>持續經營之稅前利潤</b>				519,486
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷				(23,369)
資本開支*				1,743,526
於合資經營企業及聯營公司的投資				2,675,166

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 3. 經營分部資料(續)

	截至2021年6月30日止六個月			
	投資 (未經審核) 千美元	基金管理 (未經審核) 千美元	新經濟開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
<b>分部收益</b>	53,786	123,872	26,741	204,399
持續經營收益	53,786	123,872	26,741	204,399
經營開支	(8,914)	(26,724)	(40,579)	(76,217)
投資物業公允價值收益	63,253	-	102,648	165,901
股息收入	43,006	-	-	43,006
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)
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
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之 收益	3,251	-	2,038	5,289
出售持作出售資產之收益	-	-	3,035	3,035
<b>分部業績</b>	183,119	97,148	135,290	415,557
<b>對賬：</b>				
折舊及攤銷				(8,266)
外匯虧損				(2,091)
利息收入				2,236
融資成本				(79,810)
股份酬金開支				(5,172)
其他未分配收益				1,032
企業及其他未分配開支				(35,876)
<b>持續經營之稅前利潤</b>				287,610
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷				(8,266)
資本開支*				817,754
於合資經營企業及聯營公司的投資				1,272,235

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(包括收購附屬公司所得資產)。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 3. 經營分部資料(續)

### 地區資料

#### (a) 外部客戶收益

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
大中華區	120,454	58,089
日本	57,808	61,615
韓國	71,114	22,459
澳大利亞及新西蘭	93,891	46,267
東南亞	65,528	12,638
印度	6,064	3,331
其他	16,847	-
	<u>431,706</u>	<u>204,399</u>

上述持續經營收益資料乃基於資產所處位置。

#### (b) 非流動資產

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
大中華區	4,023,103	3,539,089
日本	1,485,628	826,514
韓國	482,802	410,256
澳大利亞及新西蘭	2,477,523	770,192
東南亞	1,849,731	178,575
印度	146,300	88,708
其他	354,994	-
	<u>10,820,081</u>	<u>5,813,334</u>

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

### 主要客戶的資料

截至2022年6月30日止財政期間的持續經營收益約48,558,000美元來自基金管理分部(2021年6月30日: 20,982,000美元來自投資分部)的單一客戶。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 4. 收益、其他收入及收益淨額

### (a) 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入(附註(i))	57,655	50,648
管理費	371,035	123,872
建設收入	151	26,741
太陽能收入	2,865	3,138
總計	431,706	204,399

確認收益時間

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	57,655	50,648
<b>在特定時間點確認</b>		
管理費	125,606	38,368
<b>在一段時間內確認</b>		
管理費	245,429	85,504
建設收入	151	26,741
太陽能收入	2,865	3,138
	431,706	204,399

附註：

- (i) 投資物業經營租賃的租金不包括並非取決於指數或利率的可變租金。



# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

### (b) 其他收入及收益淨額

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及 負債賬面值變動		(34,852)	(8,005)
股息收入		107,178	43,006
已竣工投資物業公允價值收益	13	43,249	63,253
在建投資物業公允價值收益	13	119,678	102,648
出售持作出售資產之收益		-	3,035
出售於以公允價值計量且其變動計入損益的金融 資產的權益之虧損		(291)	-
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益		11,124	5,289
出售投資物業之收益		32,722	-
出售附屬公司之收益		583	-
利息收入		5,028	2,236
其他		5,902	1,032
		<u>290,321</u>	<u>212,494</u>

## 5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：

### (a) 僱員薪酬開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	117,600	49,373
股份酬金開支(附註25)	10,438	5,172
退休金計劃供款	6,289	3,377
	<u>134,327</u>	<u>57,922</u>

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 5. 稅前利潤(續)

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：

### (b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
其他無形資產攤銷	14,428	3,238
核數師酬金	1,521	959
建設成本(附註(i))	151	26,771
物業、廠房及設備的折舊	2,763	1,770
使用權資產的折舊	6,178	3,258
匯兌虧損	1,056	2,091
出售物業、廠房及設備項目的虧損	367	-
其他稅項開支	8,931	6,096
專業服務費	52,357	13,568

附註：

(i) 截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月的建設成本計入簡明綜合損益及其他全面收入表的「銷售成本」。

## 6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	76,674	42,662
其他借款利息開支	725	615
債券利息支出	18,949	31,205
可換股債券利息開支	2,603	2,596
可換股債券應計利息(附註(i))	5,036	4,782
租賃負債利息開支	702	326
	104,689	82,186
減：資本化利息	(5,381)	(2,376)
	99,308	79,810

附註：

(i) 與可換股債券權益因素相關的非現金部分有關。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
即期稅項	58,475	19,908
遞延稅項	41,268	38,007
	99,743	57,915

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

期內，香港所得稅乃就於香港產生的應課稅利潤按16.5% (2021年6月30日：16.5%) 的稅率計提撥備。

期內，於中國註冊成立的附屬公司須按25% (2021年6月30日：25%) 的稅率繳納中國所得稅。

其他地區估計應課稅利潤之稅項按本集團經營所在各司法權區之現行稅率計算。

### 8. 股息

本公司於截至2022年6月30日止六個月並無派付股息 (2021年6月30日：無)。

於2022年8月25日，董事會宣派截至2022年12月31日止財政年度的中期股息每股普通股12.5港仙 (截至2021年6月30日止六個月：無)，相當於總額約70,000,000美元 (截至2021年6月30日止六個月：無)。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通權益持有人應佔利潤，除以期內已發行普通股的加權平均數計算。期內已發行普通股加權平均數為4,470,248,000股(2021年6月30日：3,059,967,000股)。

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

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
盈利：		
用於計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人應佔利潤	380,607	213,947
	2022年 千股	2021年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	4,470,248	3,059,967
攤薄效應－普通股加權平均數：		
購股權	36,314	38,634
	4,506,562	3,098,601

由於計及可換股債券時會增加每股攤薄盈利，故可換股債券對期內每股基本盈利具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已忽略可換股債券。因此，每股攤薄盈利金額乃根據期內利潤及母公司普通權益持有人應佔利潤380,607,000美元及期內已發行普通股加權平均數4,506,562,000股得出。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 10. 於合資經營企業及聯營公司的投資

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
分佔合資經營企業淨資產	870,996	878,187
分佔聯營公司淨資產	1,622,086	313,076
合資經營企業保留權益的商譽	2	2
	2,493,084	1,191,265
向合資經營企業提供的股東貸款	182,082	139,752
	2,675,166	1,331,017

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

本集團的重要合資經營企業及聯營公司詳情如下：

名稱	註冊及營業地點	佔百分比			主要業務	分類為以下各項之投資
		擁有權權益	投票權	利潤分享		
e-Shang Star Cayman Limited (「e-Shang Star」)	開曼群島	25.6455%	33.33%	25.6455%	投資控股	合資經營企業
Sunwood Star Pte. Ltd. (「Sunwood Star」)	新加坡	20.00%	33.33%	20.00%	投資控股	合資經營企業
ESR GIC Limited (「ESR-GIC」)	英屬維爾京群島	51.00%	50.00%	51.00%	投資控股	合資經營企業
ESR Milestone Partnership (「EMP」)	澳大利亞	20.00%	20.00%	20.00%	投資控股	聯營公司
Cromwell Property集團	澳大利亞	30.69%	30.69%	30.69%	物業投資、基金管理、物業管理及物業開發	聯營公司
Kenedix, Inc	日本	30.00%	30.00%	30.00%	基金管理	聯營公司

合資經營企業及聯營公司以權益法入賬。

須就於合資經營企業的投資向所有合資經營企業訂約方達成一致協議。

賬面值為363,497,000美元(2021年12月31日：零)的於合資經營企業及聯營公司的投資已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保(附註15)。



# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 11. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
<b>流動</b>		
按公允價值計量的上市股權投資 (附註(i))	15,474	-
<b>非流動</b>		
按公允價值計量的無報價股權 (附註(ii))	659,899	709,622
	675,373	709,622

附註：

- (i) 按公允價值計量的上市股權投資指本集團於公開上市公司的投資，該等投資於活躍市場報價。
- (ii) 該等投資的公允價值乃根據本集團應佔投資基金及聯營公司資產淨值的比例估計。

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

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 12. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
按公允價值計量的上市股權投資	791,848	779,436
按公允價值計量的非上市股權投資	211,046	-
	<u>1,002,894</u>	<u>779,436</u>

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

非上市股權投資的公允價值乃根據本集團應佔投資基金資產淨值的比例估計。

於2022年6月30日，由於本集團認為該等投資屬戰略性投資，因此上述1,002,894,000美元（2021年：779,436,000美元）之股權投資不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

期內，本集團於其他全面收入內確認股權投資虧損84,457,000美元（2021年6月30日：20,944,000美元）。本集團亦於損益表內確認股權投資股息收入58,610,000美元（2021年6月30日：13,948,000美元）。

上市股權投資包括以下內容：

	於2022年6月30日 之公允價值 (未經審核) 千美元
香港交易及結算所有限公司（「港交所」）	
• 投資 A	8,597
新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）	
• 投資 B	225,966
• 投資 C	90,239
• 投資 D	74,369
• 投資 E	301,113
韓國交易所（「韓交所KOSPI」）	
• 投資 F	91,564
	<u>791,848</u>

於2022年5月，本集團出售其於一項上市股權投資之股權。該項投資於出售日期的公允價值為349,259,000美元（已扣除交易成本），於其他全面收入內確認的累計收益111,580,000美元轉撥至保留盈利。

於2022年6月30日，公允價值為162,105,000美元（2021年12月31日：183,678,000美元）的按市值計量的上市股權投資已抵押作為本集團銀行貸款及其他借款的擔保（附註15）。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 13. 投資物業

	已竣工 投資物業 千美元	在建投資 物業 千美元	總計 千美元
於2021年1月1日	1,454,009	1,209,708	2,663,717
添置	443,607	343,891	787,498
收購附屬公司	226,364	30,424	256,788
投資物業之公允價值變動	95,825	178,659	274,484
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	217,409	(217,409)	-
出售附屬公司	(259,895)	(15,251)	(275,146)
匯兌調整	20,464	(23,562)	(3,098)
於2021年12月31日(經審核)及2022年1月1日	2,197,783	1,506,460	3,704,243
添置	3,175	267,192	270,367
收購附屬公司(附註19)	159,254	52,922	212,176
出售附屬公司(附註20)	(114,312)	(47,305)	(161,617)
出售	-	(59,331)	(59,331)
投資物業之公允價值變動	43,249	119,678	162,927
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	158,989	(158,989)	-
由已竣工投資物業轉撥至在建投資物業以進行重建	(65,659)	65,659	-
重新分類為分類為持作出售之出售組別資產	(726,716)	-	(726,716)
匯兌調整	(103,682)	(131,579)	(235,261)
於2022年6月30日(未經審核)	1,552,081	1,614,707	3,166,788

- (a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2022年6月30日由獨立專業合資格估值師北京高力國際房地產評估有限公司、Jones Lang LaSalle Property Consultants India Private Limited、Cushman & Wakefield K.K.、The Tanizawa Sogo Appraisal Co., Ltd.、KJPP Rengganis, Hamid & Rekan及高力國際物業顧問(香港)有限公司按公允價值基於所執行的估值工作重新估值。彼等是投資物業估值行業專家。

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

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 13. 投資物業 (續)

(b) 根據經營租賃出租的已竣工投資物業

本集團根據經營租賃安排出租已竣工投資物業。所有租賃為期一至十年，可於屆滿日期後選擇續期，屆時所有條款將重新磋商。本集團根據不可撤銷經營租賃來自已竣工投資物業的未來最低應收租金總額如下：

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
一年內	60,621	107,325
一年後但兩年內	41,621	79,404
兩年後但三年內	33,792	46,860
三年後但四年內	17,061	32,614
四年後但五年內	9,997	15,444
五年後	6,304	10,162
	<u>169,396</u>	<u>291,809</u>

(c) 本集團公允價值為2,836,960,000美元(2021年12月31日：2,971,458,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款及其他借款(附註15)。

(d) 公允價值層級

下表列示本集團投資物業的公允價值計量層級：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
重大可觀察輸入數據(第二級)	577,894	235,405
重大不可觀察輸入數據(第三級)	2,588,894	3,362,834
	<u>3,166,788</u>	<u>3,598,239</u>

期內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2021年6月30日：無)。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 13. 投資物業 (續)

### (d) 公允價值層級 (續)

期內，第三級公允價值計量變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
於1月1日	3,250,778	2,550,909
添置	105,270	460,883
收購附屬公司	44,941	226,364
投資物業公允價值變動	126,916	145,774
重新分類為持作出售之資產	(726,716)	-
匯兌調整	(212,295)	(21,096)
於6月30日	2,588,894	3,362,834

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

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

投資物業詳情	估值技術	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據與公允價值計量之間的相互關係
倉庫物業	收入資本化	資本化率： 中國：5.40%至6.85% (2021年：5.00%至6.25%) 日本：3.30%至5.10% (2021年：3.90%至5.60%) 香港：3.00% (2021年：3.00%) 印度：8.00% (2021年：8.00%)	估計公允價值與資本化率呈反比變動
		貼現現金流量	估計公允價值與貼現率呈反比變動
	貼現率： 中國：7.75%至9.00% (2021年：8.00%至9.25%) 日本：3.80%至5.00% (2021年：3.70%至6.00%) 香港：7.00% (2021年：7.00%) 印度：10.35%至13.85% (2021年：12.85%至13.70%)		
		期末資本化率： 中國：4.75%至6.25% (2021年：5.00%至6.25%) 日本：3.90%至5.50% (2021年：4.00%至5.50%) 香港：3.00% (2021年：3.00%) 印度：8.00% (2021年：8.00%)	估計公允價值與期末資本化率呈反比變動



## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 14. 貿易應收款項

本集團與客戶間的貿易條款以信貸為主。本集團力圖嚴格控制未收回應收款項，盡量減低信用風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。考慮到上文所述，加上本集團的貿易應收款項涉及各類客戶，故並無重大集中信用風險。本集團概無就貿易應收款項結餘持有任何抵押或採取其他信用增強措施。貿易應收款項結餘為不計利息。

於2022年6月30日及2021年12月31日，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
90日內	229,563	125,339
91至180日	4,990	540
超過180日	16,217	89
總計	250,770	125,968

### 15. 銀行貸款及其他借款

	2022年6月30日			2021年12月31日		
	實際利率 [%]	到期日	千美元 (未經審核)	實際利率 [%]	到期日	千美元 (經審核)
<b>即期</b>						
銀行貸款-有抵押	0.57-7.20	2022年- 2023年	291,686	0.57-6.18	2022年	438,846
銀行貸款-無抵押	4.69	2023年	311,619	3.09-4.10	2022年	192,479
其他借款-無抵押	10.00	2022年	7,162			-
債券-無抵押	3.75-4.25	2022年	28,006	6.75-7.875	2022年	681,558
			638,473			1,312,883
<b>非即期</b>						
銀行貸款-有抵押	0.57-8.67	2024年- 2041年	940,353	0.57-6.18	2023年- 2041年	794,954
銀行貸款-無抵押	1.80-4.85	2023年- 2027年	2,706,526	2.00-3.43	2023年- 2026年	1,609,920
其他借款-無抵押	0.00-0.50	2023年	49,606	0.50-10.00	2023年- 2024年	57,627
債券-無抵押	4.15-6.00	2023年- 2025年	300,168	5.10	2025年	163,742
			3,996,653			2,626,243
可換股債券(附註17)	5.03	2025年	313,805	5.03	2025年	308,769
			4,310,458			2,935,012
			4,948,931			4,247,895

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 15. 銀行貸款及其他借款 (續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
<b>應償還銀行貸款</b>		
一年內	603,305	631,325
第二年	471,968	621,335
第三至第五年 (包括首尾兩年)	2,890,647	1,488,164
五年以上	284,264	295,375
	<u>4,250,184</u>	<u>3,036,199</u>
<b>應償還債券及其他借款</b>		
一年內	35,168	681,558
第二年	131,379	50,099
第三至第五年 (包括首尾兩年)	532,200	480,039
	<u>698,747</u>	<u>1,211,696</u>
	<u>4,948,931</u>	<u>4,247,895</u>

附註：

於2022年6月30日，本集團公允價值總額為2,836,960,000美元 (2021年12月31日：2,971,458,000美元) 的若干已竣工投資物業及在建投資物業、賬面值為23,370,000美元 (2021年12月31日：28,390,000美元) 的物業、廠房及設備、金額為49,999,000美元 (2021年12月31日：52,145,000美元) 的已抵押銀行存款、公允價值為162,105,000美元 (2021年12月31日：183,678,000美元) 的按市值計量的上市股權投資及賬面值為363,497,000美元 (2021年12月31日：零) 的於合資經營企業及聯營公司的投資，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。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 16. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

貿易應付款項、應計費用及其他應付款項結餘包括：

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
貿易應付款項	12,164	2,963
應計費用及其他應付款項	498,821	232,959
總計	510,985	235,922

於2022年6月30日及2021年12月31日，貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
30日內	8,699	306
31至60日	441	1
超過60日	3,024	2,656
總計	12,164	2,963

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 17. 可換股債券

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

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

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

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

可換股債券按年利率1.50%計息，每半年期末支付一次，分別於3月及9月支付。

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

於2022年6月30日，概無轉換可換股債券。

發行之可換股債券已分拆為負債及權益部分，如下所示：

	負債部分 千美元	權益部分 千美元	總計 千美元
發行可換股債券	301,499	48,501	350,000
直接交易成本	(4,959)	-	(4,959)
於發行日期	296,540	48,501	345,041
於2021年1月1日	298,997	48,501	347,498
實際利息開支	15,011	-	15,011
應付利息增加淨額	(5,239)	-	(5,239)
於2021年12月31日(經審核)及2022年1月1日	308,769	48,501	357,270
實際利息開支	7,639	-	7,639
應付利息增加淨額	(2,603)	-	(2,603)
於2022年6月30日(未經審核)(附註15)	313,805	48,501	362,306

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 18. 持作出售之出售組別

持作出售之出售組別主要與出售中國物流及倉儲設施投資組合有關。

於2022年7月3日，本公司若干全資附屬公司訂立股份買賣協議（自2022年6月30日起生效），以向一間新中國收入企業出售中國物流及倉儲設施投資組合。交易完成後，本集團將繼續保留其於中國收入企業間接權益，並將出任中國收入企業的投資經理及其物業資產的資產經理，並通過提供此等服務賺取管理費。

分類為持作出售之資產及負債於2022年6月30日的詳情如下：

	於2022年6月30日 千美元
<b>資產</b>	
投資物業	726,716
遞延稅項資產	4,950
現金及銀行結餘	43,132
其他資產	134,328
分類為持作出售之出售組別資產	909,126
<b>負債</b>	
銀行貸款及其他借款	(281,931)
遞延稅項負債	(67,612)
其他負債	(268,946)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(618,489)
與出售組別直接相關之資產淨值	290,637

於2022年6月30日，281,931,000美元的銀行貸款及其他借款按浮動年利率3.07%至6.18%計息，於2023年至2033年到期。公允價值為589,423,000美元的投資物業已抵押作為銀行貸款及其他借款的擔保。

於2022年6月30日，持作出售的出售組別項下投資物業的公允價值乃根據協定交易價格（第二級）計量。

持作出售的出售組別項下已竣工投資物業產生的不可撤銷經營租賃項下的應收租金如下：

	於2022年6月30日 (未經審核) 千美元
一年內	38,604
一年後但兩年內	30,942
兩年後但三年內	14,101
三年後但四年內	6,604
四年後但五年內	1,566
	91,817



# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 19. 業務合併

### ARA Asset Management Limited及其附屬公司(「ARA集團」)

於2022年1月20日，本集團完成收購ARA集團的100%股權。管理層將收購ARA集團識別為業務合併。總對價4,859,393,000美元以現金519,231,000美元\*及發行新股份4,340,162,000美元結算，乃根據完成時現行股價每股股份25.15港元釐定。ARA集團於收購日期為一間全面營運公司，其主要業務為向投資於地產資產、私人地產信貸及基礎設施以及投資於新經濟地產資產的公共及私募投資基金，籌集資金、進行管理並且提供意見。

下表所披露之於收購日期ARA之可識別資產及負債公允價值及收購的商譽已按臨時基準計量。

	已收購資產淨值 千美元
<b>已收購資產淨值</b>	
於合資經營企業及聯營公司的投資	1,406,807
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	80,466
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	662,754
投資物業	114,312
現金及銀行結餘	457,412
其他資產	302,386
銀行貸款及其他借款	(970,738)
其他負債	(290,751)
以公允價值計量的可識別淨資產總額	1,762,648
收購產生的商譽	2,912,862
收購產生的管理權及信託管理權	1,250,000
收購產生的管理權及信託管理權的遞延稅項負債	(297,500)
非控股權益	(67,832)
永久資本證券	(699,830)
股份支付儲備	(955)
	4,859,393
	千美元
<b>以下列方式結算</b>	
現金	511,659
對價股份	4,340,162
應付對價	7,572
	4,859,393

\* 519,231,000美元之現金對價部分透過向SMBC發行新股份(SMBC認購)撥付。因此，本公司的現金支出淨額為269,231,000美元。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 19. 業務合併 (續)

### ARA Asset Management Limited及其附屬公司(「ARA集團」) (續)

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的現金流量 千美元
現金對價	(511,659)
已收購現金及銀行結餘	457,412
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(54,247)</u>

自收購後，ARA集團對本集團截至2022年6月30日止期間的收益貢獻210,492,000美元，對綜合利潤貢獻140,024,000美元。

倘合併於期初發生，則2022年6月30日止期間本集團之持續經營收益及本集團之利潤將分別為445,500,000美元及419,726,000美元。

於報告期初本集團商譽的賬面值與報告期末的對賬呈列如下：

	千美元
<b>賬面值總值</b>	
於2022年1月1日	542,636
收購附屬公司	2,912,862
於2022年6月30日	<u>3,455,498</u>
<b>累計減值虧損</b>	
於2022年1月1日	-
期內確認的減值虧損	-
於2022年6月30日	<u>-</u>
<b>賬面淨值</b>	
於2022年1月1日	<u>542,636</u>
於2022年6月30日	<u>3,455,498</u>

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 19. 業務合併 (續)

#### 收購非業務性質之附屬公司

#### Gati Realtors Private Limited (「Gati」) 及Future Retail Destination Private Limited (「FRDPL」)

本集團先前持有ESR Nagpur 1 Pte Ltd (「Gati」) 及ESR Delhi 3 Pte Ltd (「FRDPL」) 的51%權益，並將該等投資列賬為於合資經營企業(「該等合資經營企業」)的投資。於2022年1月，該等合資經營企業的另一名股東將其股權出售予一名外部人士。因此，本集團與該名新股東訂立經修訂股東協議。根據經修訂股東協議，本集團繼續持有該等合資經營企業的51%權益並成為主要決策人。因此，本集團被視為於Gati及FRDPL擁有控制權，並自2022年1月1日起將該等實體綜合入賬。

於收購日期，除下表披露者外並無其他重大資產及負債。

	已收購資產淨值 千美元
<b>已收購資產淨值</b>	
投資物業	44,942
現金及銀行結餘	22,196
其他資產	7,022
銀行貸款及其他借款	(44,780)
其他負債	(17,918)
以公允價值計量的可識別淨資產總額	11,462
非控股權益	(5,654)
	<u>5,808</u>
<b>以下列方式結算</b>	
於合資經營企業的投資	<u>5,808</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的現金流量 千美元
已收購現金及銀行結餘	<u>22,196</u>
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流入淨額	<u>22,196</u>

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 19. 業務合併 (續)

### 收購非業務性質之附屬公司 (續)

本集團亦於截至2022年6月30日止期間以32,892,000美元之總對價收購以下附屬公司：

所收購附屬公司名稱	所收購股權	收購月份
海南滬江企業管理有限公司	100%	2022年1月
上海肇然企業管理有限公司	75%	2022年1月
佛山市融金食品飲料有限公司	75%	2022年6月
三河市易陽電商產業園有限公司	87.3%	2022年6月

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

	已收購資產淨值 千美元
<b>已收購資產淨值</b>	
投資物業	52,922
現金及銀行結餘	5,263
預付款項、其他應收款項及其他資產	44
遞延稅項資產	16
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	(22,238)
非控股權益	(3,115)
	<u>32,892</u>
<b>以下列方式結算</b>	
現金	14,812
應付對價	18,080
	<u>32,892</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的現金流量 千美元
現金對價	(14,812)
已收購現金及銀行結餘	5,263
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(9,549)</u>

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 20. 出售附屬公司

於2022年4月，本集團透過其全資附屬公司訂立買賣協議，出售於附屬公司Brendale Asset Trust的47.38%權益。

	千美元
<b>所出售資產淨值：</b>	
投資物業	114,312
現金及銀行結餘	1,855
貿易應收款項、預付款項、貿易及其他應收款項	472
銀行貸款及其他借款	(68,528)
貿易應付款項	(2,337)
	45,774
匯兌波動儲備	1
出售附屬公司之收益	531
	46,306
<b>以下列方式結算：</b>	
現金	22,219
於合資經營企業的投資	24,087
	46,306

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	千美元
現金對價	22,219
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(1,855)
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流入淨額	20,364



## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 20. 出售附屬公司 (續)

本集團亦於期內出售以下附屬公司：

所出售附屬公司名稱	已出售股權	出售月份
ECN IV Offshore Holdings (BVI) Limited	100%	2022年1月
南寧市新榮中朗物流有限公司	100%	2022年2月
LV Project 6 Pte Ltd	100%	2022年2月
ARA Real Estate Investors X Pte. Ltd.	100%	2022年4月
Islay Eleven Singapore Holding Pte. Ltd.	100%	2022年5月
ARA Real Estate Investors 25 Limited	100%	2022年5月
Harmony V/FM (ADIII)/Mgrs (MIP)	100%	2022年6月
廊坊百醫供應鏈有限公司	100%	2022年6月
		<b>千美元</b>
<b>所出售資產淨值：</b>		
於合資經營企業的投資		14,812
投資物業		47,305
現金及銀行結餘		11,025
預付款項、貿易及其他應收款項以及其他資產		10,840
遞延稅項資產		88
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 <sup>#</sup>		(83,964)
		106
匯兌波動儲備		2,180
出售附屬公司之收益		52
		2,338
<b>以下列方式結算：</b>		
現金		766
其他應收款項		1,572
		2,338

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	千美元
現金對價	766
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(11,025)
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(10,259)

<sup>#</sup> 包括已出售附屬公司隨後於截至2022年6月30日止六個月期間向本集團償還的63,120,000美元。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 21. 或然負債

於2022年6月30日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

## 22. 承擔

### (a) 經營租賃承擔

#### 作為出租人

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

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額及其租戶到期日載於附註13。

### (b) 資本承擔

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
已訂約但未撥備投資物業	396,877	584,628
不動產投資基金的未提取催繳資金	1,316,179	1,187,297
	1,713,056	1,771,925

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 23. 關聯方交易

除財務資料其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月與關聯方進行以下重大交易：

### (a) 與關聯方之交易：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
聯營公司：		
－ 管理費收入(附註(i))	35,539	23,270
合資經營企業：		
－ 管理費收入(附註(i))	44,403	37,371
－ 關聯方及合資經營企業還款／(向關聯方及合資經營企業墊款)(附註(ii))	(22,378)	3,924
－ 向合資經營企業還款(附註(ii))	-	(890)
－ 合資經營企業還款(附註20)	63,120	-
－ 合資經營企業發行之債券投資(附註(iii))	1,834	9,659
－ 債券投資之利息收入(附註(iii))	525	789
董事：		
－ 應收董事利息(附註23(d))	210	248

附註：

- (i) 本集團及其附屬公司與合資經營企業(包括其營運附屬公司)及若干聯營公司訂立協議以收取管理服務費，包括下列各項：
- 按土地成本淨額一定百分比收取的土地收購費；
  - 按施工期內項目開發成本總預算一定百分比收取的開發費；
  - 穩定價格前按項目總成本或穩定價格後按公允價值一定百分比收取的資產管理費；及
  - 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 關聯方及合資經營企業還款／(向關聯方及合資經營企業墊款)均為無擔保、免息及須於要求時償還。於2022年6月30日，未償還的應收關聯方款項為49,590,000美元(2021年6月30日：4,263,000美元)。
- (iii) 合資經營企業發行之債券投資及相關利息收入與本集團之強制可換股債券、有選擇權可換股債券及非可換股債券投資相關。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 23. 關聯方交易 (續)

#### (b) 與關聯方的承諾

於2022年6月30日，本集團對聯營公司及合資經營企業的資本承擔分別為157,758,000美元及350,055,000美元(2021年12月31日：255,187,000美元及417,249,000美元)。

#### (c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 千美元	2021年 (未經審核) 千美元
短期僱員福利	4,675	2,794
離職後福利	13	5
股份支付	591	345
已付主要管理人員的薪酬總額	5,279	3,144

#### (d) 向董事提供的貸款

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

姓名	於2021年	年內最高 未償還金額 千美元	於2021年 12月31日 (經審核)及 2022年	期內最高 未償還金額 千美元	於2022年
	1月1日 千美元		1月1日 千美元		6月30日 (未經審核) 千美元
Stuart Gibson先生	4,600	4,853	4,853	4,600	4,600
Charles Alexander Portes先生	4,600	4,853	4,853	4,600	4,600

向董事授出的貸款按年利率4.5%(2021年12月31日：4.5%)，且其乃無抵押及須於2023年償還。向董事提供的貸款及相關應收利息計入2022年6月30日的預付款項、其他應收款項及其他資產。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 24. 股本

	2022年6月30日 (未經審核)	2021年12月31日 (經審核)
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000

	2022年6月30日 (未經審核) 千美元	2021年12月31日 (經審核) 千美元
已發行及繳足	4,464	3,049

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千美元	股份溢價賬 千美元	總計 千美元
於2021年1月1日	3,059,814,917	3,060	2,064,135	2,067,195
已行使股份酬金計劃(附註(i)、(ii))	2,662,626	3	121	124
已購回及註銷股份(附註(iii))	(13,873,800)	(14)	(42,068)	(42,082)
於2021年12月31日(經審核)及 2022年1月1日	3,048,603,743	3,049	2,022,188	2,025,237
收購附屬公司	1,345,898,078	1,346	4,338,816	4,340,162
發行新股份	76,689,349	77	249,923	250,000
已行使股份酬金計劃 (附註(iv)、(v)、(vi))	1,665,096	1	1,568	1,569
已購回及註銷股份(附註(vii))	(8,847,800)	(9)	(47,594)	(47,603)
於2022年6月30日(未經審核)	4,464,008,466	4,464	6,564,901	6,569,365



## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 24. 股本(續)

附註：

- (i) 本公司已按零現金對價發行2,662,626股股份，以滿足2021年已按行使價每股0.99美元行使的4,837,951份購股權。行使購股權後，3,216,000美元(除稅前1,851,000美元)由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (ii) 年內，本公司就過往財政年度行使之購股權支付預扣稅1,241,000美元。預扣稅開支於股份溢價賬入賬。
- (iii) 本公司於香港聯交所購回13,873,800股本身股份，對價約為42,082,000美元。購回的股份已經註銷，而購入股份所支付的金額已在股本及股份溢價中扣除。
- (iv) 本公司已按零現金對價發行1,458,829股股份，以滿足2022年已按行使價每股1.07美元行使的2,283,919份購股權，而本公司已發行206,267股股份，以滿足2022年行使的464,134份長期獎勵計劃(附註25)。行使股份酬金計劃後，2,874,000美元(除稅前124,000美元)由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (v) 於截至2022年6月30日止六個月期間內，根據於2021年6月2日採納的長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)規則及信貸契據，長期獎勵計劃受託人於香港聯交所購買合共257,867股本公司股份，總代價為830,000美元。
- (vi) 截至2022年6月30日止六個月，本公司就過往財政年度行使之購股權支付預扣稅351,000美元。預扣稅開支於股份溢價賬入賬。
- (vii) 本公司於香港聯交所購回17,084,600股本身股份，對價約為47,603,000美元。8,847,800股股份已在2022年6月30日報告日前註銷，而8,236,800股股份已在2022年7月報告日後註銷。購入股份所支付的金額已在股本及股份溢價中扣除。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 25. 股份酬金計劃

### A. 購股權計劃

截至2022年6月30日止六個月，購股權計劃，包括KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃（「該等計劃」）項下尚未行使的購股權如下：

	加權平均行使價 美元	購股權數目 千份
於2021年1月1日		57,139
年內授出	3.15	11,486
年內沒收	0.99	(298)
年內行使	0.99	(4,837)
於2021年12月31日（經審核）及於2022年1月1日		63,490
期內授出	2.90	384 <sup>#</sup>
期內行使	1.07	(2,284)
於2022年6月30日（未經審核）		61,590

截至2022年6月30日止六個月，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為每股24.48港元（2021年12月31日：25.11港元）。

於2022年6月30日及2021年12月31日尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目（千份）		行使價每股	行使期
2022年6月30日	2021年12月31日		
24,700	24,700	0.4600美元	2017年4月20日至2026年1月20日
100	100	0.4722美元	2023年1月1日*至2029年2月22日
13,863	15,659	0.9445美元	2023年1月1日*至2029年5月19日
873	873	1.1453美元	2023年8月16日*至2028年8月15日
948	948	1.3655美元	2024年2月16日*至2029年2月25日
2,586	3,074	1.5172美元	2024年5月20日*至2029年5月19日
6,650	6,650	27.30港元	2021年12月28日至2030年12月27日
11,486	11,486	24.50港元	2021年8月23日至2031年8月22日
384 <sup>#</sup>	-	22.78港元	2022年6月8日至2032年6月7日
61,590	63,490		

\* 參與者將擁有無條件權利行使購股權，惟以下列最早發生者後歸屬者為限：

- (a) 首次公開發售；
- (b) 提早歸屬事件；
- (c) 授出日期起計五年。

<sup>#</sup> 合共384,000份購股權已按22.78港元的行使價於2022年6月8日平均授予本公司董事沈晉初及Stuart Gibson。購股權將於2022年6月8日、2023年6月8日及2024年6月8日分三批平均歸屬。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 25. 股份酬金計劃(續)

#### A. 購股權計劃(續)

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

於截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月授出的購股權的公允價值分別約為434,412美元(每份1.13美元)及12,281,408美元(每份1.07美元)。

於截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月授出的購股權的公允價值乃於授出日期採用二項式模式估計，並考慮授出購股權的條款及條件。下表載列所用模型的輸入數據：

	於2022年6月30日	於2021年12月31日
股息收益率(%)	-	-
波動(%)	25.06	25.59
無風險利率(%)	2.87	1.13
購股權預計年期(年)	10.00	10.00

購股權預計年期乃根據過去三年的過往數據所得，未必為可能出現的行使方式的指標。預期波動反映歷史波動可指示未來趨勢的假設，其亦未必是實際結果。

公允價值計量並無包含所授出購股權的其他特徵。

截至2022年6月30日止六個月內行使的2,283,919份購股權導致本公司發行1,458,829股普通股及產生新股本1,459美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註24。

於2022年6月30日，本公司有61,590,000份根據該等計劃尚未行使的購股權。根據本公司目前的資本架構，按常規行使法悉數行使尚未行使的購股權將導致額外發行61,590,000股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價91,381,000美元(扣除發行開支前)。

於批准該等財務報表日期，本公司根據該等計劃有61,590,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約1.38%。

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 25. 股份酬金計劃(續)

### B. 長期獎勵計劃

長期獎勵計劃旨在吸引技術熟練及經驗豐富的人員，鼓勵彼等留任本集團及激勵彼等為本集團日後發展及壯大而努力，方式為向彼等提供獲取本公司股權之機會。

長期獎勵計劃之合資格參與者包括董事會全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之本公司或其附屬公司之僱員、執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)、代理或顧問。接納根據長期獎勵計劃授出獎勵(「獎勵」)，根據長期獎勵計劃授予參與者的受限制股份單位及/或績效股份單位獎勵，倘為績效股份單位，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利；受限制股份單位，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利)之要約之每一名參與者為「承授人」。長期獎勵計劃於2021年6月2日生效，除非另行註銷或修訂，否則將自該日起10年有效。

根據長期獎勵計劃可能授出獎勵所涉及之最高股份數目(「最高數目」)，與根據首次公開發售後購股權計劃將予授出之任何購股權所涉及之最高股份數目匯總，相當於採納日期已發行股份總數的10%(即總計306,004,506股股份)。根據長期獎勵計劃，董事會可按其不時釐定之形式發出通知(「授出函件」)向參與者授出獎勵，要求參與者承諾按授出條款及條件持有獎勵，並受長期獎勵計劃條款約束。

截至2022年6月30日止六個月，長期獎勵計劃項下尚未行使的獎勵股份如下：

	於授出日期的 加權平均股價 美元	2022年獎勵 股份數目 千股
於2022年1月1日		-
期內授出	2.95	13,031*
期內歸屬	3.10	[464]
於2022年6月30日(未經審核)		12,567

\* 如授出若干績效股份單位獎勵相關的績效目標獲達成，將使承授人有權獲得獎勵的初始股份數目的150%，則為最多14,406,000股股份。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 25. 股份酬金計劃(續)

#### B. 長期獎勵計劃(續)

於2022年6月30日，長期獎勵計劃項下尚未行使獎勵股份於授出日期的股價及歸屬期如下：

獎勵股份數目(千股)	於授出日期的股價每股		歸屬期
2,982	24.35港元		2022年2月23日至2025年6月30日
9,585	22.70港元		2022年6月8日至2026年6月8日
<u>12,567</u>			

獎勵股份之公允價值乃基於授出日期本公司股份的市值釐定。截至2022年6月30日止六個月，已授出獎勵股份的加權平均公允價值為每股24.55港元。截至2022年6月30日止六個月，就本公司所採納的長期獎勵計劃確認的總開支總額為4,963,000美元。

於批准財務報表日期，本公司根據長期獎勵計劃約有12,567,000股尚未行使獎勵股份，佔本公司於該日已發行股份約0.28%。

### 26. 永久資本證券

#### 永久證券NC5 5.65%

於2021年3月，本公司根據2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行本金總額為200,000,000新加坡元的重設遞增從屬的永久證券。於2021年6月，本公司發行另一批本金總額為150,000,000新加坡元的永久證券，總額共計350,000,000新加坡元。

年分派率為5.65%，將於2026年3月2日首次重設分派率，此後每五年重設一次。分派每半年於期末支付。在遵守日期為2021年2月23日的補充發售通函相關條款及條件的前提下，本公司可選擇延遲就永久資本證券作出分派，可延遲分派的次數概不受限制。

本公司可選擇於2026年3月2日或其後的任何分派支付日期，根據發行之條款及條件發出不少於30日亦不多於60日的不可撤回通知贖回永久資本證券。永久資本證券分類為權益工具，並於綜合財務狀況表的權益內入賬。



## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 26. 永久資本證券(續)

#### 永久證券001系列、002系列及004系列

於2022年1月20日，本集團於完成收購ARA集團100%股權後，合併總額為699,830,000美元的次級永久資本證券(包括發行成本及應計股息分派)。該等次級永久證券(「永久證券」)由ARA Asset Management Pte Ltd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」)發行，本金總額為950,000,000新加坡元(約698,000,000美元)(001系列、002系列及004系列分別為300,000,000新加坡元、300,000,000新加坡元及350,000,000新加坡元)。

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集團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。永久資本證券分類為權益工具，並於綜合財務狀況表的權益內入賬。

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。永久證券001系列已於2022年5月4日悉數贖回。

永久資本證券的變動如下：

	本金 千美元	分派 千美元	總計 千美元
於2021年1月1日	-	-	-
發行永久資本證券	260,197	-	260,197
永久資本證券應佔直接發行成本	(3,879)	-	(3,879)
永久資本證券持有人應佔利潤	-	10,664	10,664
已付永久資本證券持有人的分派	-	(5,835)	(5,835)
於2021年12月31日(經審核)及2022年1月1日	256,318	4,829	261,147
收購附屬公司	699,830	-	699,830
永久資本證券持有人應佔利潤	-	21,181	21,181
已付永久資本證券持有人的分派	-	(23,762)	(23,762)
贖回永久資本證券	(216,601)	-	(216,601)
於2022年6月30日(未經審核)	739,547	2,248	741,795

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 27. 按類別劃分的金融工具

於2022年6月30日及2021年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

### 2022年6月30日

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 (未經審核) 千美元	以攤銷成本 計量的 金融資產 (未經審核) 千美元	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入的金融 資產 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益的金 融資產	675,373	-	-	675,373
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	-	-	1,002,894	1,002,894
金融衍生資產	4,692	-	-	4,692
貿易應收款項	-	250,770	-	250,770
計入其他非流動資產的金融資產	5,436	58,804	-	64,240
計入預付款項、其他應收款項及其他資 產的金融資產	-	369,060	-	369,060
已抵押銀行存款	-	49,999	-	49,999
受限制銀行結餘	-	56,641	-	56,641
現金及現金等價物	-	1,907,091	-	1,907,091
到期日超過三個月的無抵押定期存款	-	954	-	954
	685,501	2,693,319	1,002,894	4,381,714

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融負債 (未經審核) 千美元	以攤銷成本 計量的金融 負債 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
<b>金融負債</b>			
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的 金融負債	-	446,081	446,081
計息銀行貸款及其他借款	-	4,948,931	4,948,931
租賃負債	-	29,823	29,823
應付或然代價	-	11,333	11,333
金融衍生負債	190	-	190
計入其他非流動負債的金融負債	128,731	37,569	166,300
	128,921	5,473,737	5,602,658

# 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

## 27. 按類別劃分的金融工具 (續)

2021年12月31日

	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 (經審核) 千美元	以攤銷成本 計量的 金融資產 (經審核) 千美元	以公允價值 計量且其變動 計入其他全面 收入的金融 資產 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 千美元
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	709,622	-	-	709,622
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	-	-	779,436	779,436
貿易應收款項	-	125,968	-	125,968
計入其他非流動資產的金融資產	12,191	37,577	-	49,768
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	-	40,785	-	40,785
已抵押銀行存款	-	52,145	-	52,145
受限制銀行結餘	-	68,550	-	68,550
現金及現金等價物	-	1,517,533	-	1,517,533
	721,813	1,842,558	779,436	3,343,807

	以攤銷成本計量的 金融負債 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 千美元
<b>金融負債</b>		
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的金融負債	190,645	190,645
計息銀行貸款及其他借款	4,247,895	4,247,895
租賃負債	9,089	9,089
計入其他非流動負債的金融負債	45,915	45,915
	4,493,544	4,493,544

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 28. 金融工具之公允價值層級

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

管理層已評估現金及銀行結餘、應收關聯方款項、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、即期計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期。

金融資產及負債之公允價值按自願雙方於當前交易（而非被迫或清算銷售）換取工具所需金額入賬。下列方法及假設乃用於估計公允價值：

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

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

本集團訂立衍生金融工具，包括外幣遠期合約及認沽期權合約。外幣遠期合約的公允價值乃使用類似金融資產的報價計量，並就交易開支作出調整。認沽期權合約的公允價值乃按反映期權時間價值及內在價值的現值技術使用期權定價模式釐定。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，管理層可能會就於聯營公司的投資之股價與參考可比較公司之間的差異作出調整。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 28. 金融工具之公允價值層級(續)

於2022年6月30日及2021年12月31日，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析如下：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對 輸入數據的敏感度
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入及損益的非上市金融資產	資產淨值	資產淨值	2022年：309,000美元至 674,164,000美元 2021年：395,000美元至 642,305,000美元	資產淨值增加(減少) 1%將導致公允價值 增加(減少)1%
以公允價值計量有選擇權可換股債券的投資	貼現現金流量法	股權成本	2022年：10.25% 2021年：10.25%	股權成本增加(減少) 1%將導致估計公允價值(減少)增加 0.15%
認沽期權合約	期權定價模式	於聯營公司的 投資之股價	2022年：1,553日圓 2021年：無	於聯營公司的投資之 股價增加(減少)5% 將導致估計公允價值 (減少)增加921,000 美元
		貼現率	2022年：0.46% 2021年：無	貼現率增加(減少)10 個基點將導致估計公 允價值(減少)增加 5,000美元
股份贖回期權	貼現現金流量法	資產公允價值 淨值	2022年：1,360,856,000美元 2021年：無	資產公允價值淨值增加 (減少)1%將導致估 計公允價值增加(減 少)1%

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 28. 金融工具之公允價值層級 (續)

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

#### 以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千美元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
<b>2022年6月30日 (未經審核)</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益的金 融資產	15,474	-	665,335	680,809
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	791,848	-	211,046	1,002,894
金融衍生資產	-	210	4,482	4,692
	807,322	210	880,863	1,688,395
<b>2021年12月31日 (經審核)</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益的金 融資產	-	-	721,813	721,813
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	779,436	-	-	779,436
	779,436	-	721,813	1,501,249



## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 28. 金融工具之公允價值層級 (續)

#### 以公允價值計量的資產 (續)

期內第三級內公允價值計量變動如下：

	認沽期權 千美元	權益工具 千美元
<b>以公允價值計量的金融資產</b>		
於2021年1月1日	-	685,223
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的權益之收益	-	1,074
出售	-	(22,817)
出售附屬公司 (扣除保留權益)	-	257
分派	-	(71,448)
應收利息	-	1,067
購入	-	156,045
於損益確認並計入其他收入的收益總額	-	13,976
匯兌調整	-	(41,564)
於2021年12月31日 (經審核) 及2022年1月1日	-	721,813
收購附屬公司	5,316	333,729
分派	-	(59,149)
對銷	-	(6,815)
應收利息	-	263
購入	-	80,623
重新分類為持作出售之資產	-	(21,166)
重新分類自於合資經營企業的投資	-	300
贖回	-	(24,759)
於其他全面收入確認的虧損總額	-	(42,388)
於損益確認並計入其他收入的虧損總額	-	(32,392)
匯兌調整	(834)	(73,678)
於2022年6月30日 (未經審核)	4,482	876,381

#### 以公允價值計量的負債

	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千美元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
<b>2022年6月30日 (未經審核)</b>			
金融衍生負債	190	-	190
股份贖回期權	-	128,731	128,731
	190	128,731	128,921

截至2022年6月30日止六個月，金融負債的公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

## 簡明綜合財務資料附註

截至2022年6月30日止六個月

### 29. 報告日期後事項

於2022年7月3日，本公司若干全資附屬公司訂立協議，以向一間新中國收入企業出售中國物流及倉儲設施投資組合。交易完成後，本集團將繼續保留其於中國收入企業間接權益，並將出任中國收入企業的投資經理及其物業資產的資產經理，並通過提供此等服務賺取管理費。截至2022年6月30日，將予出售之物業組合已呈列為「分類為持作出售之出售組別資產及負債」。

於2022年7月21日，本公司之全資附屬公司Sunrise Victory Limited (「**Sunrise Victory**」) 收到香港政府地政總署的函件確認接納其以約5,257百萬港元地價承投一幅位於新界葵涌美青路與貨櫃碼頭南路交界，於土地註冊處註冊為葵涌市地段第531號之用地。

其後，於2022年8月15日，本集團通過其全資附屬公司Victory Door Limited (「**Victory Door**」) 與其合資經營夥伴就組建合資經營企業(即Victory Lane Development Limited) 訂立股份認購及股東協議(「**股份認購及股東協議**」)。合資經營企業將持有Sunrise Victory的全部股本權益。於訂立股份認購及股東協議之前，Sunrise Victory由合資經營企業間接全資擁有，而合資經營企業則由Victory Door全資擁有。於完成後，合資經營企業被視為本集團的合資經營企業(本集團持有合資經營企業51%權益)，並不再是本集團的附屬公司。合資經營企業將於本集團的財務報表中以權益法入賬，其財務業績將不會併入本集團的財務報表。

### 30. 財務資料之批准

董事會已於2022年8月25日批准及授權刊發簡明綜合財務資料。

## 非國際財務報告準則計量

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

下表載列EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI的對賬：

財政年度 (千美元)	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2021 年上半年	2022 年上半年
稅前利潤	360,334	410,704	488,840	287,610	519,486
加／(減)：					
折舊及攤銷	16,363	17,141	17,137	8,266	23,369
融資成本	180,368	147,414	163,549	79,810	99,308
利息收入	(7,974)	(4,082)	(5,328)	(2,236)	(5,028)
<b>EBITDA</b>	<b>549,091</b>	<b>571,177</b>	<b>664,198</b>	<b>373,450</b>	<b>637,135</b>
加／(減)：					
股份酬金開支	18,469	14,082	14,818	5,172	10,438
匯兌(收益)／虧損	1,111	5,425	(1,587)	2,091	1,056
上市開支	16,345	-	-	-	-
投資物業的公允價值收益	(226,083)	(224,680)	(274,484)	(165,901)	(162,927)
與ARA收購有關的交易成本	-	-	27,818	-	22,463
<b>經調整 EBITDA</b>	<b>358,933</b>	<b>366,004</b>	<b>430,763</b>	<b>214,812</b>	<b>508,165</b>
稅後及非控股權益後利潤	245,177	286,466	349,440	213,947	380,607
加／(減)：					
已竣工投資物業的公允價值收益	(68,568)	(53,717)	(95,825)	(63,253)	(43,249)
與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項)	-	-	-	-	8,329
上市開支	16,345	-	-	-	-
股份酬金開支	18,469	14,082	14,818	5,172	10,438
與ARA收購有關的交易成本	-	-	27,818	-	22,463
調整的稅務影響	15,300	13,110	19,764	11,074	10,848
<b>核心PATMI</b>	<b>226,723</b>	<b>259,941</b>	<b>316,015</b>	<b>166,940</b>	<b>389,436</b>



# 公司資料

## 執行董事

沈晉初先生 (聯席首席執行官)  
Stuart GIBSON先生  
(聯席首席執行官)

## 非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生  
(董事會主席)  
Charles Alexander PORTES先生  
胡偉先生  
林惠璋先生  
趙國雄博士  
Rajeev Veeravalli KANNAN先生

## 獨立非執行董事

Brett Harold KRAUSE先生  
Simon James MCDONALD先生  
劉京生女士  
藍秀蓮女士  
郭瑋玲女士  
(自2022年5月25日起生效)

## 公司秘書

李建成先生

## 審核委員會成員

Simon James MCDONALD先生  
(主席)  
Brett Harold KRAUSE先生  
藍秀蓮女士

## 提名委員會成員

Brett Harold KRAUSE先生  
(主席)  
劉京生女士  
藍秀蓮女士

## 薪酬委員會成員

Brett Harold KRAUSE先生  
(主席)  
Jeffrey David PERLMAN先生  
Simon James MCDONALD先生  
郭瑋玲女士  
(自2022年5月25日起生效)

## 授權代表

沈晉初先生  
李建成先生

## 總部及香港主要營業地點

香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場2期  
2905-06室

## 註冊辦事處

Walkers Corporate Limited  
190 Elgin Avenue, George Town,  
Grand Cayman KY1-9008,  
Cayman Islands

## 主要往來銀行

中國銀行  
招商銀行股份有限公司  
花旗銀行新加坡分行  
東方匯理銀行香港分行  
瑞士信貸銀行股份有限公司  
星展銀行  
德意志銀行新加坡分行  
玉山商業銀行股份有限公司  
馬來亞銀行  
瑞穗銀行有限公司  
三菱UFJ銀行  
法國外貿銀行香港分行  
華僑銀行有限公司  
興業銀行(馬來西亞)  
渣打銀行  
上海農商銀行  
三井住友銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
大華銀行有限公司

## 主要股份過戶登記處

Walkers Corporate Limited  
190 Elgin Avenue, George Town,  
Grand Cayman KY1-9008,  
Cayman Islands

## 香港證券登記處

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

## 核數師

安永會計師事務所  
(註冊公眾利益實體核數師)

## 網頁

ESR集團  
([www.esr.com](http://www.esr.com))  
LOGOS  
([www.logosproperty.com](http://www.logosproperty.com))

## 股份代號

香港聯合交易所有限公司  
代號：1821



[esr.com](http://esr.com)



本中期報告由 Forest Stewardship Council™  
(森林管理委員會) 認證的紙張及其他受控  
來源的材料製作，並以大豆油墨印刷。