



攜手邁進
2022年年報

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

面向可持續未來的空間及投資方案

ESR是由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司。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、資本合作夥伴及周邊社區帶來正面影響。

請瀏覽www.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多元化優質不動產，為資本合作夥伴提供單一連接平台及多種的投資機會。



新經濟開發

我們的新經濟開發平台具有端對端完整配套的技术能力及服務，涵蓋物業開發週期的每個階段，包括選地、設計、建築施工和租賃。

目錄

策略報告

- 10 ESR概覽
- 18 主席致辭
- 21 集團聯合創始人兼
聯席首席執行官致辭
- 24 財務摘要
- 26 年度回顧
- 28 營業回顧
- 36 財務回顧
- 39 資本管理
- 41 獎項及嘉許
- 42 物業組合
- 44 環境、社會及管治表現

企業管治

- 51 董事會
- 58 集團領導團隊與業務領導團隊
- 60 公司架構
- 61 投資者關係
- 64 風險管理
- 70 企業管治報告

財務報表

- 82 董事會報告
- 115 獨立核數師報告
- 121 綜合損益及其他全面收入表
- 122 綜合財務狀況表
- 124 綜合權益變動表
- 126 綜合現金流量表
- 129 綜合財務報表附註
- 240 集團財務概要
- 完 公司資料

ESR-LOGOS信託



FUTURE
READY
Annual Report 2022



ESR KendallSquare信託



PRIORITISING
GROWTH
Annual Report 2022



新達產業信託



RESILIENCE &
FORTITUDE
Annual Report 2022



THE NEXT LEAP
FORWARD
Annual Report 2022



Stock Code: 808



Stock Code: 778

AHEAD OF
THE CURVE
Annual Report 2022



POSITIONED
TO DELIVER
Annual Report 2022



泓富產業信託

置富產業信託

亞騰美國酒店信託

ESR標誌性收購亞騰資產管理有限公司(「ARA」)，讓我們能夠利用共同擁有的經驗和專業知識，以多元和靈活的方式進一步增強集團業務。ARA旗下物流及數據中心專家LOGOS的加入鞏固ESR作為亞太區最大的新經濟地產平台的地位。

強韌

ESR的資產負債表強健且資本充裕，截至2022年12月31日的資產負債比率穩健，為22.8%。

全年，本集團繼續擴大和多元化資金和資本結構，對推動本集團的長期增長至關重要。本集團於2022財政年度通過將資產負債表資產進行資本循環，投放於ESR管理基金，繼續以輕資產方式為重。

總資產管理規模

1,560億美元¹

流動資金狀況強健

18億美元

日本信貸評級

AA- / 穩定

從資產負債表出售

資產 -> 為年度目標的3倍

17億美元

首年全年股息每股金額²

3.2美仙

收益率

1.9%³

附註：

1. 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12月31日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,450億美元(110億美元外幣匯率換算影響)。
2. 董事會宣派截至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)及末期股息每股普通股12.5港仙(約每股1.6美仙)，2022財政年度的股息總額約為1.41億美元。
3. 按截至2023年3月21日的收市價13.26港元計算。

強化我們的 資產負債表



增長

即使在宏觀經濟出現不利因素和市場波動下，ESR於2022財政年度仍繼續實現穩健增長及創記錄新高，這是我們商業模式行之有效的有力證明。

在新經濟物業組合空置率近乎零，以及租金再創記錄下，開發項目動工和竣工規模大幅增加並再創高峰。本集團繼續以其亞太區內最大的開發項目規模，維持其市場領導地位。

199億美元

未催繳資本（「待投資金額」）可供動用

460萬平方米

新經濟物業組合創記錄的出租面積

119億美元

在建項目¹
（開發項目規模）

76億美元

通過28項新設／增資基金／授權籌集資本

65億美元

破記錄的
新開發項目動工¹

55億美元

破記錄的
開發項目竣工¹

首輪集資

10億美元

的ESR數據中心基金
破記錄的新開發項目動工

本集團與中國進出口銀行
合作在東盟的首個

10億美元

基礎設施
和可再生能源基金

附註：

1. 僅包括新經濟資產。不包括ESR-LOGOS信託及Sabana不動產投資信託基金。

記錄創新高，
正在籌備之
項目穩固增長

轉型

ESR集團繼續進行業務轉型和簡化。本集團通過整合ARA及持續整合LOGOS帶來的成本協同效應、出售非核心資產以簡化業務、管理我們的資產負債表，以及將資金重新部署於數據中心的新經濟重點領域，以鞏固我們實現長期股東價值的承諾。

1,500萬美元

整合ARA所得的
成本協同效應

高達

7.5億美元

出售識別出的非核心資產，
將資本重新部署於核心增
長領域

7.4%

平均共同投資股權
處於良好狀況，承擔更大
的開發能力

專注於業務 轉型及簡化



可持續發展

自ESG 2025發展藍圖於2020年11月推出以來，ESR集團的環境、社會及管治(ESG)框架的三大支柱-「以人為本」、「物業組合」和「企業管治表現」取得了重大進展。

本集團繼續致力在持份者的統一平台上，推動一流的可持續發展實踐。

UN PRI

於2022年6月成為聯合國支持的負責任投資原則(UN PRI)的簽署方

約100兆瓦

整個經擴大集團¹的屋頂太陽能發電能力

約30億美元

至今整個經擴大集團籌得的可持續發展表現掛鉤貸款

39%²

本集團的直接管理的已竣工物業資產獲得可持續發展建築認證，總建築面積約為1,100萬平方米

ESG評級

MSCI「A」級Sustainalytics「低風險」

零

ESR員工死亡³，除ARA Property Management已獲得的ISO 45001職業健康與安全(OHS)證書之外，亦正就ESR數據中心取得ISO 45001 OHS證書

過渡至低碳經濟

附註：

- 截至2022年12月在整個經擴大集團中，包括已完工太陽能發電容量85兆瓦及已規劃項目15兆瓦。
- 基於獲得認證的直接管理的已竣工資產總建築面積(約1,060萬平方米)除以直接管理的已竣工資產總建築面積(約2,730萬平方米)計算。
- 指ESR集團僱員。

ESR概覽

有關ESR集團

ESR是由新經濟驅動的亞太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，總資產管理規模逾1,560億美元¹。我們打造全面一體化的開發及投資管理平台，足跡遍佈亞太區主要市場，包括大中華區、日本、韓國、澳大利亞、新加坡、印度、新西蘭及東南亞(佔亞太區生產總值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

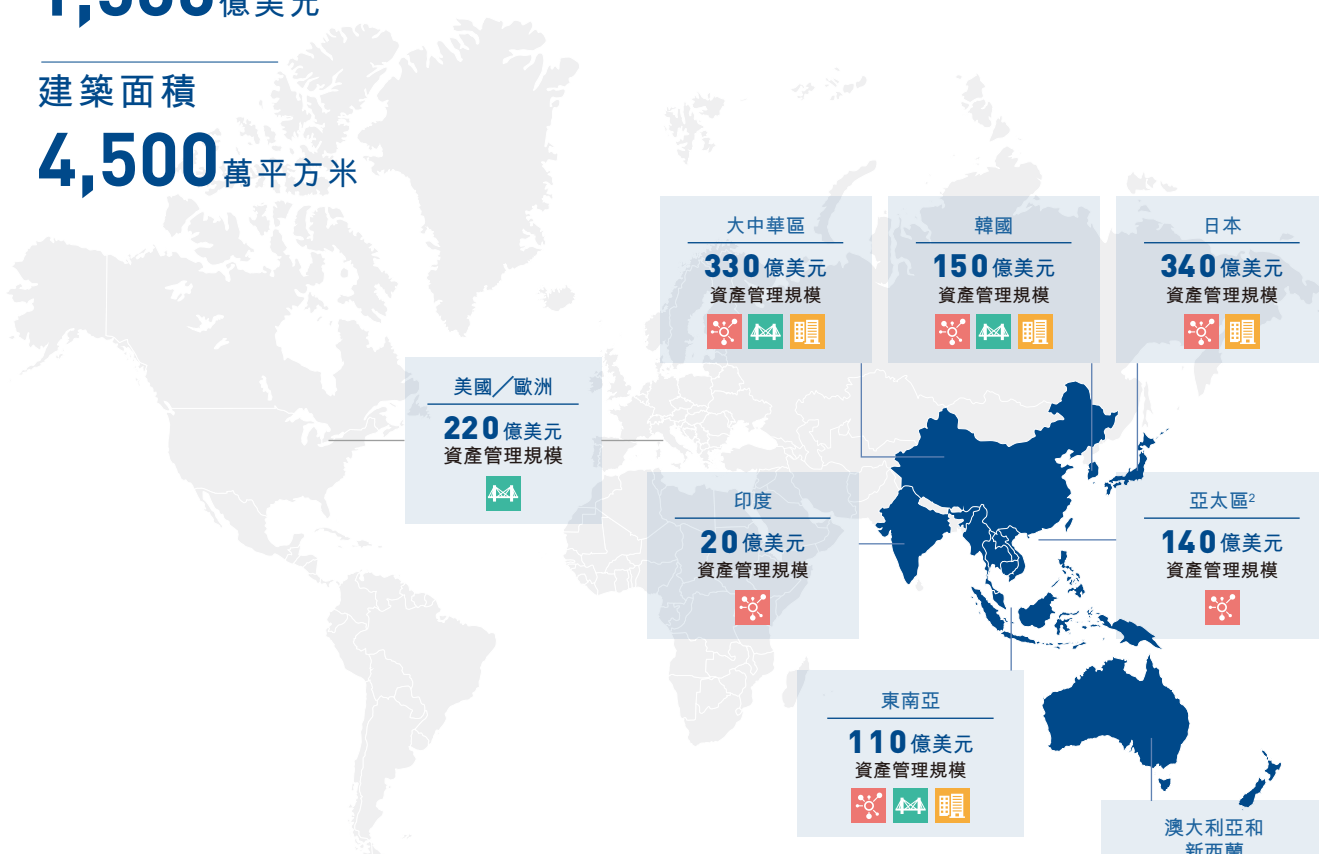
務，提供全面的不動產投資方案及新經濟地產開發機會，讓資本合作夥伴及客戶把握亞太區最重要的長期趨勢。ESR作為亞太區最大的房地產投資信託基金發起人及管理人，總資產管理規模達460億美元¹。我們的宗旨一面向可持續未來的空間及投資方案一促使我們進行可持續和具影響力的管理，並且將環境和經營所在的社區視為業務的主要持份者。ESR於香港聯合交易所主板上市，現為富時全球股票指數系列(大型股)、恒生綜合指數及MSCI香港指數的成份股，詳情請瀏覽 www.esr.com。

資產管理規模¹

1,560 億美元

建築面積

4,500 萬平方米



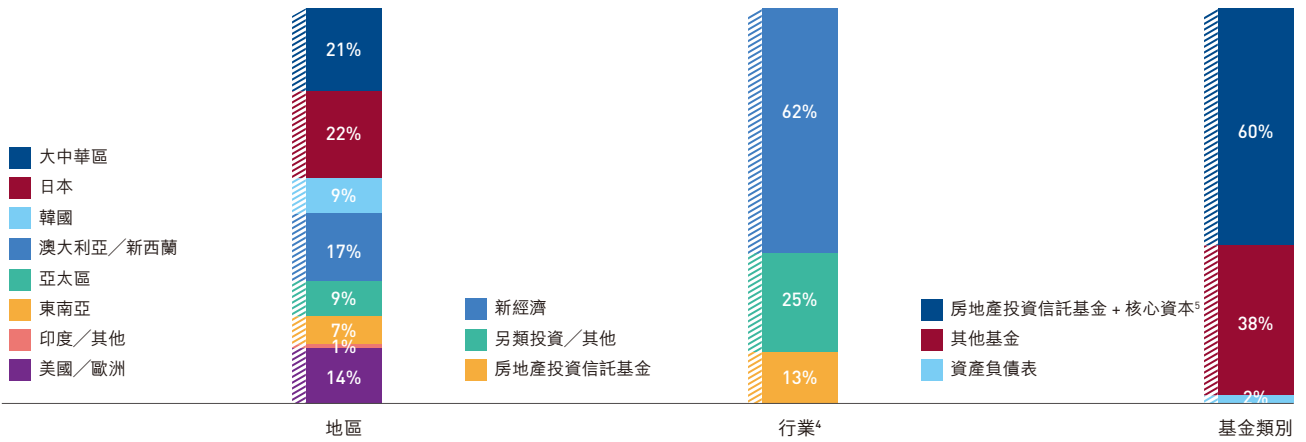
大中華區	32%
日本	11%
韓國	13%
澳大利亞/新西蘭	19%
東南亞	12%
印度	5%
亞太區	5%
美國/歐洲	3%



* 資料截至2022年12月31日

由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司

資產管理規模¹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區地產的未來

亞太區最大的不動產管理公司

全球第**3**大上市不動產投資管理公司

前**20**大**中12**名全球有限合夥人關係

由新經濟驅動

730 億美元 新經濟資產管理規模¹

119 億美元 在建開發項目⁶

全面的投資方案

460 億美元 上市房地產投資信託基金¹

60% 房地產投資信託基金 + 核心資本⁵

足跡遍佈全球，在亞太區具有領先地位

>95% 覆蓋亞太區生產總值⁷

28 個國家; ~85% 資產管理規模在亞太區

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12月31日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,450億美元(110億美元外幣匯率換算影響)，新經濟資產管理規模應為680億美元(50億美元外幣匯率換算影響)，而上市不動產投資信託基金管理規模應為450億美元(10億美元外幣匯率換算影響)。
- 指ESR數據中心基金1的資產管理規模及資產位於亞太地區多個區域的若干ARA基金。
- 包括ESR-LOGOS信託及ESR KendallSquare信託。
- 不包括截至2022年12月31日聯營公司的資產管理規模。
- 房地產投資信託基金 + 核心資本定義為ESR及公開市場資產(包括Cromwell及Kenedix不動產投資信託基金)的核心基金及上市房地產投資信託基金以及ARA的核心基金。
- 僅包括新經濟資產。不包括ESR-LOGOS信託及Sabana 不動產投資信託基金。
- 基於Euromonitor的2020年名義國內生產總值。

我們的宗旨

面向可持續未來的空間及投資方案

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、資本合夥人及周邊社區帶來正面影響。



客戶

我們位於策略地段的優越物業網絡支援企業應對新經濟的機遇和挑戰。憑藉非凡的戰略願景、行業洞察和以客為本的宗旨，我們持續創造一流的空間並提供綜合解決方案，不斷在創新和可持續營運範疇上樹立新標杆。



投資者

我們強大的基金管理平台提供一個獨特的全面一體化閉環解決方案生態系統，為資本合作夥伴建議實現投資目標的綜合方法，其中包括在全球增長最快的市場中最活躍的板塊，提供針對新經濟和另類資產的投資方案。



員工

我們堅信多元性並擁抱包容文化，以吸引多樣的人才組織一流的團隊，實現我們的目標和預期成果。我們鼓勵員工在個人和專業層面上學習、成長和發展，使他們能夠進步並充分發揮最大潛力。



社區

環境、社會及管治以及可持續發展是我們業務的核心，推動我們各個範疇的營運。我們的團隊堅信今天所作的一切將會對行業、人們的福祉以及更廣泛的社區產生深遠而正面的影響。

高度可擴展的輕資產業務模式

我們全面一體化的業務模式在整個資產生命週期產生經常性收費

ESR強大且全面一體化的產品組合



不動產價值鏈的多元化及高利潤率收費機會

我們的價值



卓越

我們在業務各方面皆力求卓越。我們保持高水準的表現和承擔，並追求持續學習、探索和進步。



包容性

我們擁抱工作場所的多樣性、平等性和包容性。我們相信與同事、合作夥伴和持份者之間建立信任和相互尊重是成長及達致成功的基石。

作為一家企業，我們的雄心遠超於對卓越財務表現的追求。我們提供創新的空間和可持續的投資方案以造福人群和周邊社區。我們致力通過達致個人、專業和社會價值觀的和諧平衡以實現可持續增長——而該些支柱價值觀使我們成為一家與眾不同的優質企業。



企業家精神

企業家精神反映我們對追求成功的熱情、勇氣和渴望，並最終推動我們在競爭激烈的市場中創造機會和取得卓越成果。

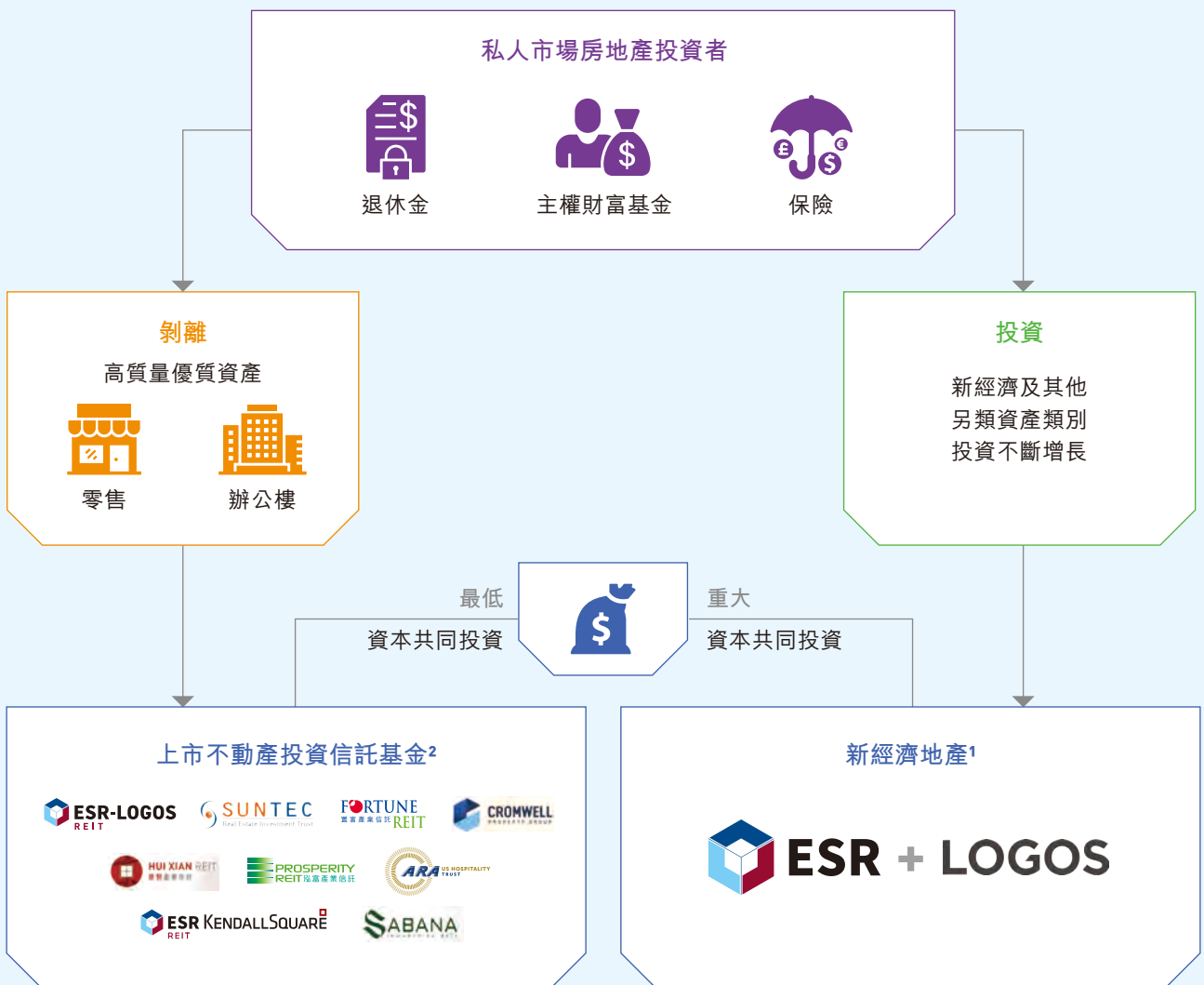


可持續發展

可持續發展是我們使命的核心，因為我們期望改善地球的未來環境。我們對持份者、當地社區以及整個世界肩負的責任與公司業務拓展同步。因此，我們致力引領和採用最高的管治標準，邁向成為碳中和企業。

為我們的資本合夥人而設的全面一體化的閉環解決方案生態系統

ESR集團為領先的全球和地區投資者提供一個全面包容的綜合平台，以重新平衡其投資組合。在ARA的助力下，通過為資本合夥人打造獨特的閉環解決方案生態系統，ESR集團可利用我們的永續資本工具幫助他們剝離該等資產，並透過ESR及LOGOS（亞太區最大新經濟房地產平台，資產管理規模730億美元）將該等資產重新配置調回新經濟房地產中。



一個全面一體化的閉環解決方案生態系統，供資本合作夥伴利用我們的永續資本工具並接觸新經濟及另類資產類別

資料來源：公司呈交的文件

附註：

1. 包括透過ESR及LOGOS的物流及數據中心。
2. 於2022年3月21日，ESR不動產投資信託基金及ARA LOGOS Logistics Trust單位持有人批准合併以組成ESR- LOGOS信託。

支持我們增長策略的主要趨勢

全球趨勢

亞太區物流 -
亞洲的最大長期
增長機遇



新經濟快速崛起



地產增長



亞太區房地產金融化

我們的競爭趨勢

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1,560億美元的總資產管理規模¹，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區市場(佔亞太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解決方案，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。ESR提供全面的上市及非上市投資解決方案，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，經擴大ESG集團將進一步擴大其產品組合併使之多元化。

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，並讓我們維持與我們的優質租戶網絡維持深厚及長期關係。

5

擁有經證實能夠實現自然增長的能力並把握時機進行併購交易以擴大我們的實力

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

6

優異的管理團隊及獲得有聲譽的股東支持

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

附註：

1. 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12月31日的外匯換算，總資產管理規模將為1,450億美元(110億美元的外匯換算影響)。

焦點

優先事項

1 把握亞太地區的重大市場機遇

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

2 利用我們的規模及地理位置進軍新增長市場

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

3 擴展基金管理平台吸引新的資本合夥人，同時將現有的資本合夥人引入不同市場

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

4 戰略性探索及進軍亞洲區內的關連業務及投資產品

利用由股東、資本合夥人、當地團隊及租戶組成的生態系統，進軍關連業務

主席致辭



JEFFREY DAVID PERLMAN

主席

在強勁長期趨勢的支持下，我們將專注於增長的三大支柱——新經濟、另類投資(包括基礎設施和可再生能源)和房地產投資信託基金。

各位股東：

2022年的市場環境充滿挑戰，自全球金融危機以來可算是數一數二：通脹持續、加息創紀錄，以及重大的地緣政治和宏觀挑戰。令人欣慰的是，即使在這些不利因素和市場波動下，ESR仍繼續實現穩健增長，這是我們商業模式行之有效的有力證明。

本集團於2022財政年度的收益為8.21億美元，較2021財政年度收益4.04億美元增加103.0%。EBITDA總額¹由2021財政年度的7.07億美元增加63.0%至2022財政年度的11.5億美元，PATMI²由2021財政年度的3.77億美元增加73.5%至2022財政年度的6.55億美元。收益增加原因是集團基金管理分部的費用增加，而EBITDA則受到費用收入增加、分佔共同投資利潤以及從資產負債表出售資產予澳大利亞和中國ESR管理基金的收益所推動。

本年基金管理表現出色

在我們與資本合作夥伴深厚關係的支持下，我們的基金管理分部於2022財政年度再度取得出色表現，令我引以自豪。基金管理分部的EBITDA³增加185.3%至5.68億美元，主要由於資產管理規模增加、創紀錄的發展、租賃費及可觀的獎勵費帶來大量經常性及其他費用收益。該分部受集團基金資產管理規模^{4、5}增長勢頭強勁推動，按年增長330%至1,520億美元，其中新經濟資產

附註：

1. EBITDA總額不包括與ARA相關的無形資產攤銷及交易成本；以及分佔若干聯營公司的投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融工具的公允價值以及股份酬金開支。法定EBITDA總額為10.69億美元。
2. PATMI不包括與ARA相關的無形資產攤銷及交易成本以及股份酬金開支；以及分佔若干聯營公司的投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融工具的公允價值。法定PATMI為5.74億美元。
3. 不包括分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融工具的公允價值。



中國昆山江蘇富萊德倉儲有限公司二期

管理規模^{4, 5}增長85%至730億美元，包括新的泛亞全權委託投資物流公司。本集團的基金管理分部也受益於ARA的經常性和穩定費用收益。

隨着全球機構投資者根據亞太區的增長尋求重新調整其物業組合配置，我們通過28個新設或增資基金及授權籌集76億美元已承諾資本。

在擴展基金管理業務方面，我們擁有創紀錄的199億美元「待投資金額」，用以把握新機遇，使我們能靈活善用市場錯位。

由新經濟驅動

隨着電子商務的發展和對本地供應鏈韌性的更高需求，ESR通過大幅增加開發項目動工和竣工規模，使其再創高峰，以滿足對大規模和優質新經濟資產不斷增長的需求。我們實現了價值65億美元⁶的開發項目動工和55億美元⁶的開發項目竣工，並在2022年下半年加速增長。鑑於整體物業組合的空置率創歷史新低，本集團的開發項目動工按年大幅增加94%至65億美元⁶，而開發項目竣工則按年增加304%至55億美元⁶。為進一步把握有利的經營因素，我們欣然宣佈開發項目規模達創紀錄的

119億美元，如此規模在亞太區位居第一。

穩健的資本管理和輕資產策略

憑藉穩健的資本管理，我們擁有強健且資本充裕的資產負債表。截至2022年12月31日，我們擁有18億美元的現金和22.8%的穩健資產負債比率⁷。全年，我們繼續拓展及豐富其集資及資本架構，對推動本集團的長期增長至關重要。

本集團繼續着重輕資產策略，2022財政年度，集團將資產負債表中逾17億美元的資產出售予ESR管理的基金，相當於過去年度目標的三倍，並尤其關注從選定的中國資產負債表的資產中獲得具體收益。我們在中國出售了85萬平方米的物業組合，為集團迄今最大宗的自行建造開發資產組合的減持交易。本集團亦於2022年5月成功出售其於中國物流資產控股公司的18.16%股權，獲得3.49億美元款項，為這項歷經4年的投資帶來豐厚回報。

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12月31日的外幣匯率換算，基金資產管理規模應為1,420億美元(100億美元外幣匯率換算影響)及新經濟資產管理規模應為680億美元(50億美元外幣匯率換算影響)。
- 指以下各項的總和：(i)我們管理的私募基金及投資公司所持有物業的公允價值；(ii)私募基金及投資公司的未認繳資本承諾總額；(iii)經參考我們所管理相關私募基金及投資公司於所有資本已認繳及投資時的目標槓桿比率而估計將會產生的額外債務；及(iv)上市房地產投資信託基金的經評估賬面值。
- 僅限新經濟資產。不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司。
- 債務淨額/資產總值。

主席致辭

專注於業務轉型和簡化

推動業務轉型和簡化是我們的重點工作，這方面工作突顯了我們對實現長期股東價值的承諾。通過整合ARA，我們已實現約1,500萬美元的成本協同效應，超出目標計劃，並已成功整合LOGOS部分業務。我們希望在未來12個月內進一步整合LOGOS業務的各個方面，從而產生更多協同效應。為實行精簡和進一步簡化業務的優先事項，本集團正評估額外高達7.5億美元的非核心資產出售，計劃將資本重新部署到核心增長領域。本集團亦已將平均共同投資股權進一步降低至7.4%，使其處於有利位置，在無須增加現有資產負債表的年度資本承擔的前提下進行更多開發活動。

本集團的業務轉型受輕資產模式支持，為我們提供強大的流動性，可將資金重新部署到新經濟的重點領域，包括通過首輪集資10億美元的ESR數據中心基金建立我們的數據中心平台，以及通過最近與越南的BW Industrial Development的戰略合作夥伴關係投資於市場領導者。

以三大增長支柱為支撐

在強勁長期趨勢的支持下，我們將專注於增長的三大支柱 — 新經濟、另類投資(包括基礎設施和可再生能源)和房地產投資信託基金。隨着電子商務在整個亞太區將以10%的速度增長，到2025年，超大規模數據中心的複合年增長率將達到30%以上。此外，社會對研發和醫藥高度關注，我們將繼續把握機遇，將資本部署到數據中心、物流、生命科學和高科技產業等領域。新經濟支柱將繼續推動我們在另類投資(例如基礎設施、可再生能源及房地產投資信託基金業務)方面的增長。憑藉亞太地區最大的屋頂空間，本集團在資本合作夥伴的支持下雄心勃勃地推出太陽能項目。這些可再生能源將為整個集團的數據中心和冷藏庫等新經濟資產提供動力。此外，由於亞太區房地產投資信託基金市場預計將以12%的複合年增長率，到2030年達到1.3萬億美元市值，ESR在發展我們的房地產投資信託基金方面具有獨特的優勢。本集團的資本合作夥伴向我們出售優質資產日趨頻繁，而且房地產投資信託基金法例起積極作用，將繼續為我們在整個地區開創新市場和機遇。我們潛在的基礎設施證券投資基金(C-REIT)分拆證明了房地產投資信託基金仍然是新經濟資產穩定後的自然轉營方式。

引領環境、社會及管治發展方向

在ESR，我們相信要做對經營所在的環境和社區有利的事。年內，在多方持份者的支持下，我們在環境、社會及管治(ESG)舉措方面取得了巨大進展，包括委任了兩名女性 — 藍秀蓮女士和郭瑋玲女士為新任獨立非執行董事，保持董事會在性別、背景和經驗方面的組合多元化。因此，在董事會層面，我們的獨立非執行董事中60%是女性。其他重點包括成為聯合國支持的負責任投資原則(UN PRI)的簽署方，加強我們對採用和促進負責任投資和資產管理做法的承諾，實踐本集團持續的ESG工作。根據國際ESG基準和全球評級，ESR繼續因穩健和堪稱典範的ESG披露做法而受認可，在全球房地產可持續標準(「GRESB」)、MSCI ESG評級和Sustainalytics ESG風險評級中獲得了2022年信用排名。令我自豪的是，我們每天都在提高ESG整合的標準，實現我們的ESG發展路線圖。

致謝和展望

我衷心感謝董事會的寶貴支持，同時熱烈歡迎藍秀蓮女士和郭瑋玲女士加入董事會擔任獨立非執行董事。謹此感謝由Stuart和Jeffrey領導的管理團隊，以及全體員工每天全力以赴，共創佳績。藉此機會，我亦希望向堅定不移信任和支持我們的資本合作夥伴、客戶和股東致以謝忱。

ESR今天的規模確實令人矚目。作為由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司及整個地區最大房地產投資信託基金平台，我們仍然是全球20大資本合作夥伴中的12家在亞太區動用資本的可靠合作夥伴。儘管地緣政治、未來加息、通脹等市場不確定性越來越大，ESR擁有資本充裕的資產負債表，定能把握合適的機遇，籌劃增長的下一頁，為股東創造長期價值。

Jeffrey David Perlman

主席

2023年3月22日

集團聯合創始人兼聯席首席執行官致辭



STUART GIBSON與 沈晉初

集團聯合創始人兼
聯席首席執行官

收購ARA後的轉型整合擴大了ESR的規模，我們正不斷利用業務、整體能力、業務範圍和市場地位的協同效應提高效率。

ESR在2022年取得一系列出色的業績，對收購ARA後經擴大集團而言是轉型之年。隨著規模和影響範圍擴大，本集團繼續借助亞太區領先的新經濟房地產平台，進一步提升我們作為亞太區最大不動產管理公司的實力和韌性。儘管全球宏觀問題充滿挑戰，但踏入2023年，ESR仍能憑藉基本實力和充裕的資產負債表資本，利用市場錯位，把握新機遇。

基金管理表現卓越

2022年，由於亞太地區仍然是新經濟資產(即物流和數據中心)的增長引擎，我們締造了非凡的融資年。亞太區的工業和物流業在疫情期間有所增長，並將隨著中國結束清零政策繼續造就更多機遇。鑑於亞太地區的基金配置不足，以及支撐集團增長的長期趨勢，我們的一大重點是推動對物流相關行業的投資，例如可再生能源、數據中心、生命科學和基礎設施，以推動協同效應，使我們的業務大增。

本集團在2022年的重要里程碑基金計劃包括：10億美元的初始亞太地區數據中心基金，包括八項待開發的種子項目；我們與中國進出口銀行合作在東盟的首個10億美元基礎設施和可再生能源基金，以及ESR和LOGOS在泛亞核心增益全權委託基金中的首次合作，初始投資金額為2.5億美元，投資於亞太區甲級物流資產。

租賃及租金調整創新高 大部分市場的空置率近乎零

令人鼓舞的是，本集團在2022年的租賃業績強勁，出租面積超過460萬平方米¹，創下歷史新高，主要由於電子商務加速發展和供應鏈韌性，繼續在主要門戶市場產生對現代化機構級物流設施的需求。我們見證了物業組合出租率達到創紀錄的95%¹(大中華區以外為98%¹)，澳大利亞／新西蘭、日本、印度和韓國的出租率接近全滿。由於在本集團經營的許多市場中，高出租率帶來強勁的租金增長，新經濟領域的物業組合整體的加權平均租金增長7.5%^{1,2}。事實上，由於本集團三分之一的租約將在未來24個月內到期且2023年將完成開發面積介乎400至500萬平方米³，我們已準備受惠於各主要市場的龐大租金增長。

附註：

1. 僅限穩定新經濟資產。不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司。
2. 加權資產管理規模。
3. 僅限新經濟資產。不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司。

集團聯合創始人兼聯席首席執行官致辭

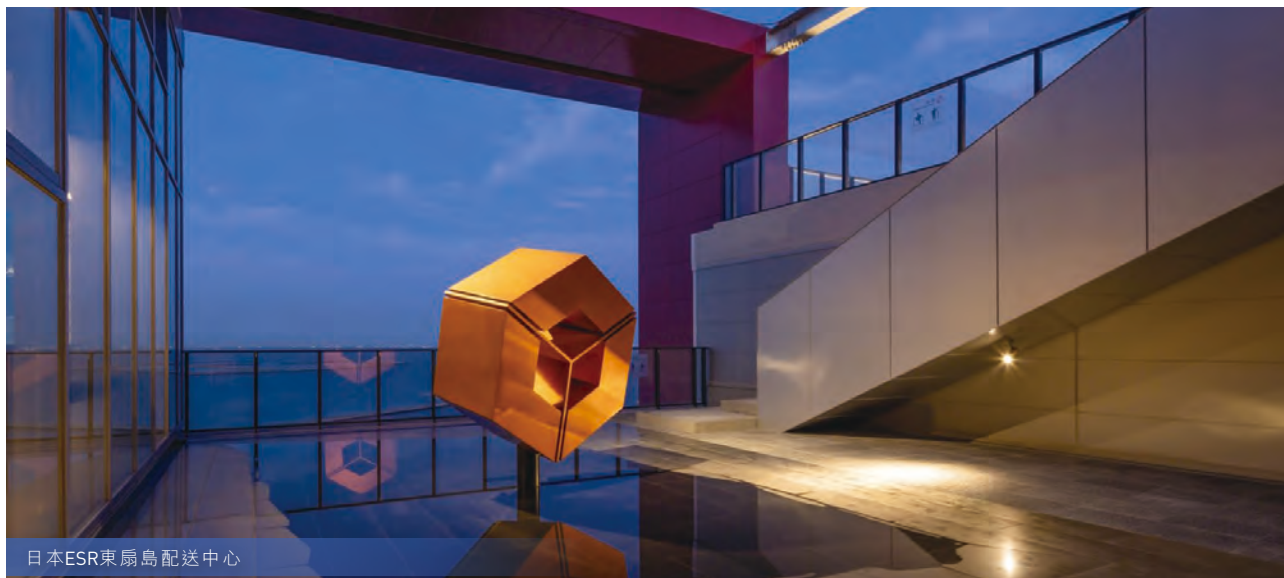
新經濟發展推動新領域

憑藉亞太區最大的開發項目規模，我們的開發項目儲備包括一些標誌性項目，將在市場上創立新基準。這些一流的設施包括位於大東京的多期開發項目ESR橫濱幸浦物流園區，分四期提供約720,000平方米的物流空間，建成後將成為日本最大的物流園區(按價值計算)和亞太區有史以來最大的物流園區之一(按價值計算)。其他主要項目包括日本最高的配送中心之一——九層高的ESR東扇島配送中心，建築面積為365,385平方米；LOGOS與其合作夥伴合作開發30億美元的莫雷班克(Moorebank)物流園區，是澳大利亞在Moorebank的最大多式聯運物流設施；以及我們與PGIM Real Estate合作，在新加坡為POKKA公司承建的重建設施，該公司已簽署十年租約，承諾至少70%的建築空間。

協同效應提高效率及組織卓越表現

收購ARA後的轉型整合擴大了ESR的規模，我們正不斷利用業務、整體能力、業務範圍和市場地位的協同效應提高效率。本集團善用ESR和LOGOS的人才儲備，為LOGOS的中國和印尼業務提供領導支持。此外，我們已設置新職能，以利用LOGOS在集團層面的保險和業務韌性及健康與安全職能等領域的既定專業知識。我們集中整個集團的集資職能，以加強各業務領域擁有的良好投資者關係，並增加內部集資團隊的專業知識。本集團將繼續進行整合工作，以不斷創造協同效應。

隨着電子商務的發展及房地產數碼化和金融化的加速發展，為滿足未來人才儲備的需求，本集團在人力資源部門成立一支正式的人才管理和學習團隊，作為獨立的卓越表現中心，發揮推動集團內人才管理和學習策略及計劃的作用。



日本ESR東扇島配送中心

塑造可持續未來

我們在環境、社會及管治(ESG)框架下的三大支柱—「以人為本」、「物業組合」和「企業管治表現」方面取得了重大進展。

作為經擴大集團，我們致力在持份者的統一平台上，推動一流的ESG實踐。為締造更包容和公平的工作場所，我們將高級管理職位的女性比例提高至40%。我們亦繼續在設計理念中為租戶營造以人為本的環境，例如在日本的配送中心成立九個BARNKLÜBB日間托兒中心，為員工及其家人提供更靈活和包容的環境。在對持份者的健康、安全及福祉的承諾方面，本集團與當地政府和行業機構密切合作，以保持ESR員工零死亡。

在環境方面，本集團已根據ESG 2025發展藍圖在全球物業資產中安裝近100兆瓦的屋頂太陽能發電能力，藉以在向低碳未來過渡的過程中盡量利用現場可再生能源發電和來源。ESR在日本是第一家與Enerbank合作向租戶頒發可再生能源證書(「REC」)的不動產管理公司，這些能源來自我們物業屋頂產生的太陽能。本集團亦繼續爭取達致為50%的物業組合取得可持續建築物認證的目標，以提高營運效率。

我們的ESG表現在各種領先的全球可持續發展基準和排名中獲得認可，包括在2022全球房地產可持續性評估指標(「GRESB」)評估中取得優異成績，在MSCI ESG評級中獲得「A」評級，以及獲Sustainalytics評為「低風險」。

展望未來

儘管我們對不斷變化的外部環境保持謹慎，但我們確有充裕能力應對不可預見的不利因素，並把握可能出現的機遇。ESR將繼續加強在亞太區新經濟房地產和房地產投資信託基金領域的市場領先地位，同時開始建立規模化的基礎設施和可再生能源平台。我們仍會着重加快輕資產策略，保持嚴謹的成本控制以繼續推動基金管理EBITDA利潤率提高，並進一步使我們的資金來源多元化，降低我們的借貸成本。

此外，我們以推進ESG和可持續發展工作為目標，在着手於全集團實施ESG 2025發展藍圖以塑造低碳和具氣候韌性的未來時，將其融入我們營運的各個領域。

藉此機會，我們感謝本地管理團隊在集團這次可觀的轉型中竭誠付出和承擔，亦感謝董事會給予寶貴的願景和指導。此外，我們衷心感謝客戶和投資者，對我們作為首選合作夥伴賴以信任。

STUART GIBSON及沈晉初

集團聯合創始人兼聯席首席執行官

2023年3月22日

財務摘要



經調整EBITDA¹
11.52億美元

▲ 63%



經調整PATMI²
6.55億美元

▲ 74%



每股股息³
3.2美仙



每股盈利²
14.7美仙

▲ 19%



現金
18億美元

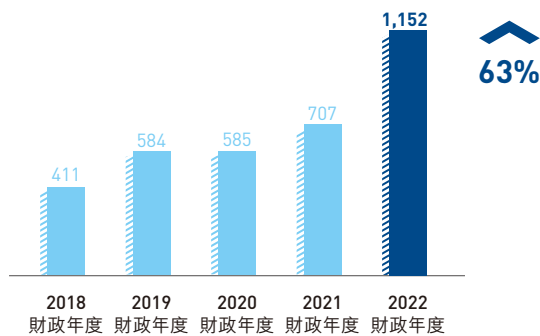


日本信貸評級
獲授AA-/穩定

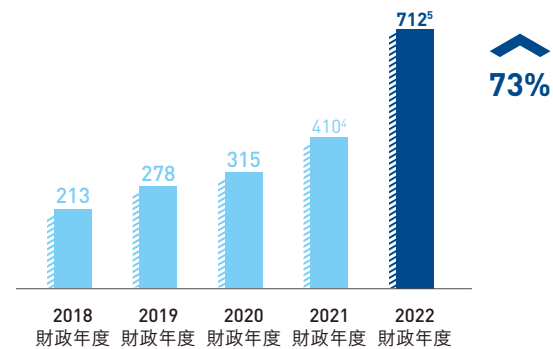
附註：

1. 經調整EBITDA不包括與ARA相關的無形資產攤銷及交易成本；以及分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融工具的公允價值；以及股份酬金開支。
2. 經調整PATMI／每股盈利不包括與ARA相關的無形資產攤銷、交易成本及股份酬金開支；分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融工具的公允價值。
3. 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)及建議派付末期股息每股普通股12.5港仙(約每股1.6美仙)，2022財政年度的股息總額約為1.41億美元。

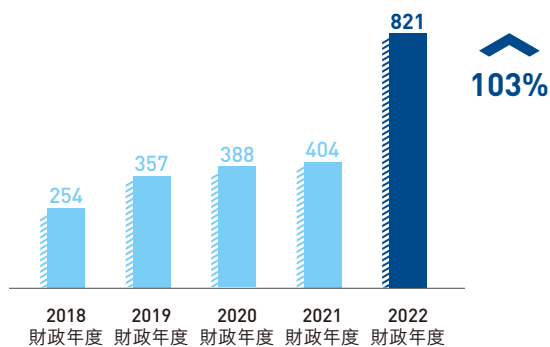
經調整EBITDA¹
百萬美元



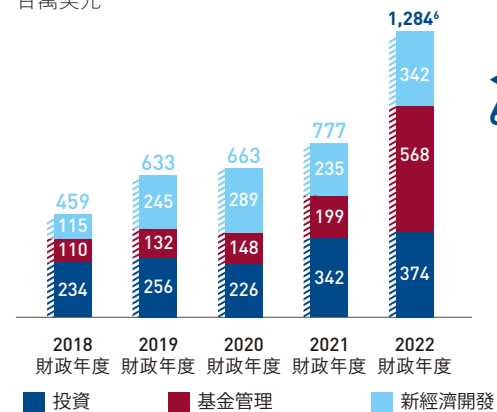
稅後利潤
百萬美元



收益
百萬美元



分部業績總額
百萬美元



資產負債表 (百萬美元)	2018財政年度	2019財政年度	2020財政年度	2021財政年度	2022財政年度
資產總值	4,432	6,352	7,687	9,338	16,199
現金及銀行結餘	581	884	1,515	1,638	1,807
銀行貸款及其他借款	1,460	2,571	3,295	4,248	5,497
債務淨額 ⁷	879	1,687	1,780	2,610	3,690
債務淨額／資產總值	19.8%	26.6%	23.2%	27.9%	22.8%

附註：

- 不包括與ARA相關的交易成本。
- 不包括與ARA相關的無形資產攤銷、交易成本及股份酬金開支；分佔若干聯營公司投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融工具的公允價值。
- 不包括分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融工具的公允價值。
- 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算。

EBITDA、經調整EBITDA及經調整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及經調整PATMI及任何其他財務表現計量指標不應視為經營業務所得現金流量的替代計量指標、流動資金的計量指標、淨利潤或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。EBITDA、經調整EBITDA及經調整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。非國際財務報告準則計量指標的對賬載於第241頁。

年度回顧

1月

- ESR集團宣佈成功以52億美元收購ARA。
- ESR集團完成五年期的280億日圓可持續發展表現掛鈎貸款(「SLL」)，隨後增至325億日圓，融資利率為東京銀行同業拆息加1.75%。
- ARA韓國出售Alpharium Tower，令其投資回報翻倍，成為韓國自爆發疫情以來所成交的最大規模寫字樓交易之一。

2月

- ESR印度宣佈於德里開發市內首個佔地8.2英畝的配送中心，迎合電子商務、藥品配送服務、雲端廚房及冷藏庫公司的需要。
- ESR中國與一名全球領先的投資者完成收購位處大上海佔地550,000平方米的優質物流及工業投資組合，為大上海區內迄今出售最大的物流及工業投資組合。

3月

- ESR日本宣佈於大阪都市圈內分期開發價值達15億美元的物流項目的ESR川西配送中心，為該區最大型及最重要的城市重新策展項目之一。
- ESR KendallSquare信託獲選為富時EPRA Nareit全球發達市場指數及富時EPRA Nareit發達市場亞洲指數的成份股，為兩大指數的首個韓國不動產投資信託基金。
- ESR-不動產投資信託基金與ARA LOGOS Logistics Trust的單位持有人均已批准兩者合併，組成ESR-LOGOS信託，並於2022年5月5日在新交所開始買賣。

4月

- 於新加坡，ESR與PGIM Real Estate合作定製重建項目，為POKKA建設64,490平方米的物流設施。
- ESR日本於東京三鷹市東久留米市收購一項重要數據中心資產，以供建設20兆瓦的IT負載數據中心。

5月

- ESR集團成功在對中國物流資產控股有限公司(香港聯交所股份代號：1589)的要約收購中，出售手上的18.16%股權，並就四年期投資獲得可觀回報。
- ESR集團完成五年期的3.7億新加坡元SLL，融資利率為新加坡隔夜平均利率加1.6%。

6月

- ESR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(「合作備忘錄」)，運用其能源及基建方案的專業，在香港發展可持續數據及物流中心。
- ESR集團成為聯合國支持的負責任投資原則組織(「UNPRI」)的簽署方，加強了其在整個集團內採用和促進負責任投資和資產管理實踐的承諾。
- ESR日本在東京都市圈內建造的ESR橫濱幸浦配送中心一期已經竣工，ESR橫濱幸浦物流園一期總體規劃達720,000平方米，為日本按價值計最大規模的物流園。
- 於2022年上半年，ESR-KendallSquare在首爾大都會區建設佔地合共520,000平方米的甲級物流倉庫空間已落成，並已全面預租。

7月

- ESR亦在出售ESR於中國為數人民幣49億元的資產負債表投資組合後，與一名領先的全球機構投資者成立合資經營企業。
- 在韓國，ESR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，以投資及開發頂尖級別的工業及倉儲物流投資組合。
- ESR乃首間與Enerbank合作的不動產管理公司，通過其資產屋頂產生的太陽能向租戶發出可再生能源證書(「可再生能源證書」)；ESR通過其設施自家生產的太陽能源現獲認可為日本電網的一部分。
- ESR集團制定並公佈其股息政策。
- ESR宣佈業務首次進軍香港物流市場，通過贏得政府葵涌地段KCT531號地塊招標發展現代化物流用地。
- ESR集團宣佈其初始數據中心基金完成首輪集資逾10億美元，該基金包括八項待開發的種子項目，容量超過260兆瓦。
- ESR集團先後於7月及9月分別進一步收購ESR-LOGOS信託基金經理人25%及7.7%的股權，務求取得其99%的股權。

8月

- ESR與其合資經營夥伴以人民幣2.68億元收購其首個位於上海市張江高新技術產業開發區的生命科學產業園。
- ESR與M&G Real Estate代表M&G Asia Property Fund宣佈建立長期合作關係，調配高達3.5億美元的資金，在東京、大阪及名古屋一帶開發物流物業投資組合。

9月

- ESR集團完成五年期約46.5億港元SLL，融資利率為香港銀行同業拆息加1.8%，並於年末後進一步增資至88.8億港元。
- 在韓國，STACK Infrastructure與ESR宣佈成立合資經營企業以於仁川開發可提供48兆瓦的設施。
- 就ESR Australia Logistics Partnership III (「EALP III」)與GIC合作，獲得6億澳元的股權承諾，以擴展ESR的核心增益物流戰略。
- Kendall Square Asset Management與SK Plug Hyverse及Coupang Fulfilment Services簽署合作備忘錄，以開發及營運韓國首個氫能配送中心。

10月

- ESR澳洲與GIC就價值為10億澳元的ESR Australia Development Partnership II (「EADP II」)達成合作，並獲注資合共5.4億澳元。
- ESR中國宣佈其於ESR廣東揭陽物流園的首個屋頂太陽能項目已竣工，該項目由ESR中國的再生能源附屬公司E-Power Technology Co., Ltd承辦。
- ESR與LOGOS首次合辦泛亞核心增益全權信託基金，初始股權承諾為2.5億美元，以在亞太區投資優質物流資產。

11月

- ESR與GIC成立價值達6億美元的合資經營企業，以便投資於印度的核心產業及物流資產。
- 本公司與中國進出口銀行合作取得東盟首個價值10億美元的基礎設施及可再生能源基金。

12月

- 在日本，STACK Infrastructure與ESR宣佈成立另一合夥企業以共同於京阪奈地區近大阪東郊開發可提供72兆瓦的數據中心。
- ESR中國完成溫州瑞安物流園及廊坊春暉產業園的建設工程。



ESR Bringelly Road Business Hub, New South Wales, Australia (澳大利亞)

營業回顧

概覽

2022財政年度重點摘要

- 資產管理規模總額為1,560億美元¹
- 新經濟資產管理規模為730億美元¹
- 物業組合建築面積超過4,500萬平方米²
- 全球20大有限合夥人中的12家，世界頂級投資者重複強力支持

#1由新經濟驅動的亞洲房地產投資管理公司

完成收購ARA大幅擴展了ESR的規模、能力、產品及資源。作為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，資產管理規模總額¹為1,560億美元，ESR集團保持強大的領導地位，約85%資產管理規模在亞太地區。

隨著LOGOS的加入，ESR集團鞏固了其作為亞太地區最大的新經濟房地產平台的地位，在亞太地區每個關鍵市場都處於領先的地位，能夠為客戶及資本合夥人提供全面的泛亞解決方案。

我們運用內部能力以挑選、設計、建造、租賃及管理主要位於亞洲的1線及1.5線城市的現代化物流設施，我們的地理分佈覆蓋亞太地區國內生產總值95%以上。ESG集團是唯一在亞太地區擁有領導地位的參與者，由全面整合及當地語系化的團隊提供支援。

我們的三大支柱業務

ESR運用資本以收購土地及撥付開發物流物業。資本來自我們的資產負債表或我們為機構資本合夥人所管理的基金及投資公司。最終，當物業建成及穩定時，資產則出售（通常出售予其他機構資本合夥人，讓我們可保留管理與租戶關係）及我們將資本循環使用於新項目。根據我們的產品及服務，我們擁有三個可呈報經營分部：開發、基金管理及投資。

強大的數碼基礎設施平台 — 數據中心

隨着本集團致力建立更廣泛的新經濟地產平台，數據中心是ESR的關鍵策略重點。透過在2022財政年度策略性收購優質資產，ESR為其數據中心平台奠定穩健基礎。本集團擁有亞太地區最大的專用數據中心基金。該數據中心基金首次完成募集10億美元，預計將在2023年上半年擴大規模。基金預期將由八個開發項目提供種子資本，包括購買的560兆瓦開發項目和另外30兆瓦的直接儲備資產。2023年，有五個數據中心項目計劃在亞太地區進行建設，包括大阪的Keihanna OS4數據中心、首爾的富平KR1數據中心、香港葵涌數據中



Cosmosquare OS1 Data Centre, Osaka, Japan

附註：

1. 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12月31日的外幣匯率換算，總資產管理規模應為1,450億美元（110億美元外幣匯率換算影響），新經濟資產管理規模應為680億美元（50億美元外幣匯率換算影響），而基金管理規模應為1,420億美元（10億美元外幣匯率換算影響）。
2. 包括截至2022年12月31日資產負債表上和管理的基金和投資公司中持有的總建築面積。

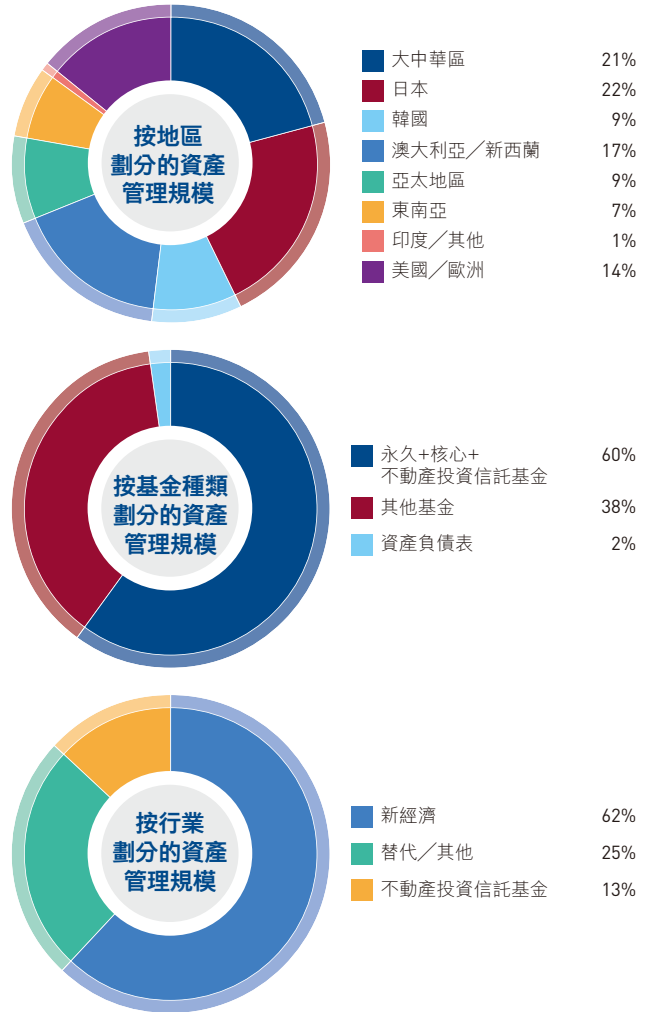
心、Rabale MU1數據中心，以及25兆瓦的Cosmosquare OS1，該項目於2022年開工建設，預計2026年竣工。

基礎設施

本集團另一個重要里程碑是於2022年11月設立了首個10億美元重點關注東盟的基礎設施基金，標誌着我們向可再生能源的和資訊通信技術子行業的新投資邁出了重要一步，這可善用本集團在東南亞的「實地」特許經營權，以及本集團對包括可再生能源在內的替代能源的推動。目前有幾項潛在的交易正在進行中，包括菲律賓的塔樓／光纖平台、越南的可再生能源組合，以及印尼和越南的其他基礎設施資產。

憑藉穩健的規模，本集團在提供全面的不動產投資解決方案生態系統方面擁有深厚的實力，其中1,060億美元投資於私人投資公司，460億美元投資於公共房地產投資信託基金。隨着我們在亞太地區不斷增長的廣泛影響力，我們有能力支持租戶實施他們的區域擴展計劃。

資產管理規模總額組成



本集團三大業務分部的主要推動力

	投資	基金管理	新經濟開發
收入	<ul style="list-style-type: none"> - 資產負債表上的已竣工物業 <ul style="list-style-type: none"> > 租金收入+重估收益 - 基金共同收益⁽¹⁾ <ul style="list-style-type: none"> > 按比例收益 - 上市證券 <ul style="list-style-type: none"> > 股息收入 - 太陽能收入 	<ul style="list-style-type: none"> - 基本／資產管理費 - 開發費 - 收購費 - 租賃費 - 獎勵費 - 表現費 	<ul style="list-style-type: none"> - 資產負債表上的開發利潤 <ul style="list-style-type: none"> > 在建物業的重估收益+銷售時的出售收益 - 基金開發利潤⁽¹⁾
開支	<ul style="list-style-type: none"> - 租金及太陽能收入的直接成本 - 獲分配的行政開支 	<ul style="list-style-type: none"> - 獲分配的行政開支 	<ul style="list-style-type: none"> - 建設成本 - 獲分配的行政開支
主要推動力	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 租金增長及高租用率 ✓ 物業估值 ✓ 上市證券的高派息率 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基金資產管理規模增長強勁 ✓ 基金擁有大量發展項目儲備 ✓ 正面投資回報及表現費機會 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 大量開發項目儲備(資產負債表、基金) ✓ 開發邊際利潤往績強勁 ✓ 資產負債表或開發基金的資產循環或注入核心基金／不動產投資信託基金

營業回顧

投資分部

2022財政年度重點摘要 — 強勁的物業組合基礎推動業績

- 穩健的物業組合出租率達95%¹
- 物業組合的物流空間租賃創歷史新高達460萬平方米²
- 創歷史新高的加權平均租金回升率7.5%^{1,3}
- 電子商務和第三方物流公司組成合併物業出租面積的64%^{2,4}
- 按收入劃分穩健的加權平均租約到期日為4.5年²



ESR Kawasaki Ukishima Distribution Centre

我們的投資分部分為三個主要類別：

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

我們能夠開發物業而無須為每個個別項目籌集資金，有需要時可在資產負債表上累積物業。

我們使用強勁的資產負債表收購和擁有具備可觀風險回報狀況的資產，以及捕捉未必符合我們基金目前投資準則的機遇，為日後可能建立的基金提供種子資本。此舉為準資本合夥人提供可觀成果，亦是我們平台的重要優勢，有助促進更快集資並實現開發利潤。此外，通過所管理基金共同投資及投資公司的物業投資，我們的利益便與我們的資本合作夥伴的利益相一致。

資產負債表物業

就我們的經擴大集團資產負債表上所有有關投資物業的資產管理規模總額為38億美元，佔截至2022年12月31日的物業組合的資產管理規模總額約2.4%。

有關ESR 2022財政年度資產負債表投資物業的資料，請參閱第42至43頁的「物業組合」。

由新經濟驅動

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

本集團的市場和租賃活動狀況保持穩健，我們繼續見證幾乎所有市場的客戶對這方面的強烈興趣。本集團取得創紀錄的租賃業績460萬平方米的物流空間，其中350萬

附註：

1. 僅限穩定的新經濟物業。不包括上市不動產投資信託基金和聯營公司。
2. 僅限新經濟物業。不包括上市不動產投資信託基金和聯營公司。
3. 按每個有關國家的資產管理規模加權。
4. 根據截至2022年12月31日資產負債表上的穩定資產，以及基金和投資公司中持有的物業組合資產。

平方米的空間出租予電子商務和第三方物流公司。強勁的需求主要是由電子商務加速和供應鏈韌性所推動。

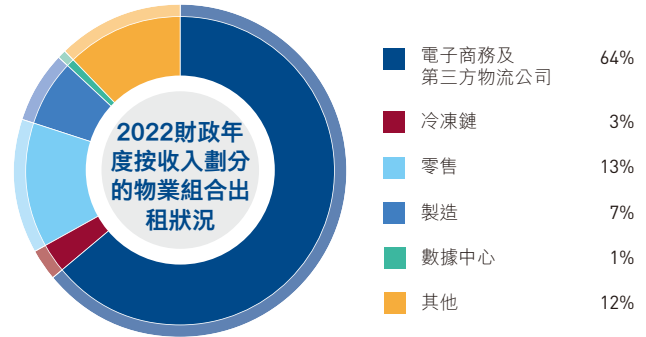
本集團的物業組合基礎依然穩健，按收入計算，穩健的物業組合加權平均物業組合有效期為4.5年。在我們市場空置率創歷史新低的通脹環境中，ESR的物業組合處於有利位置，可以把握市場潛在的超額租金增長。

按2022財政年度的收入計算，電子商務和第三方物流公司佔我們物業組合租賃狀況的64%^{1,2}。物業組合中的十大租戶佔2022財政年度租金收入的27%和租賃面積²的23%。在我們的十大租戶中，九個與電子商務有相關，因為新經濟仍然是本集團的主要驅動力。

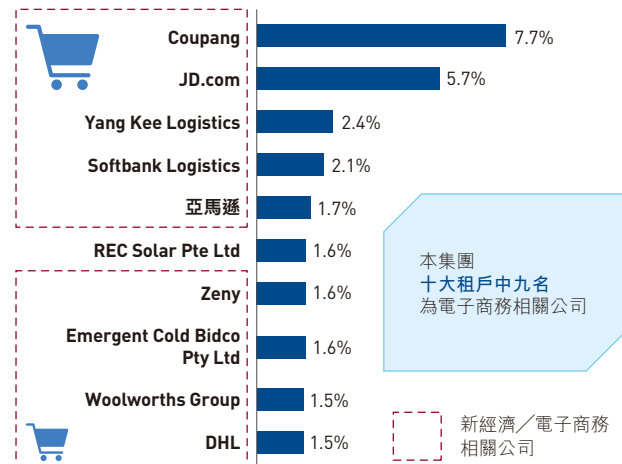
租約到期日狀況分佈平均

本集團的物業組合自其分佈平均的租約狀況而享有穩定性，於2022年12月31日，加權平均租約到期日(「WALE」)按出租面積劃分約為4.3年²及收入劃分為4.5年²，提供穩定和安全的收入基礎，同時受惠於租金增長勢頭及外部增長機會。

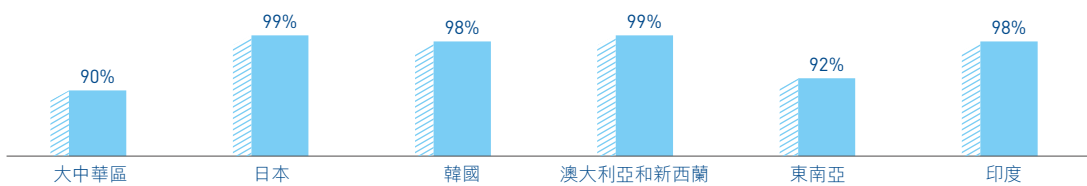
由於大部分市場的出租率接近全滿，本集團將繼續專注於維持截至2022年12月31日95%¹和98%¹(中國除外)的穩健物業組合出租率。



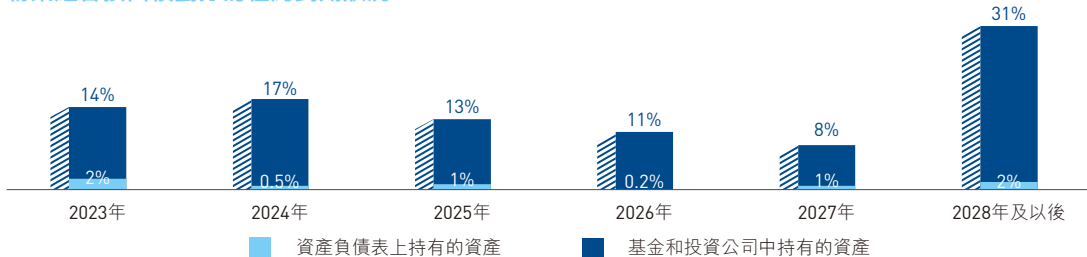
按收入劃分的物業組合十大租戶



按地區劃分物業組合出租率



物業組合按面積劃分的租約到期狀況



物業組合租賃指標 ^{1,2}	2021財政年度 (ESR)		2022財政年度	
	2021	2022	2021	2022
續期(百萬平方米)	0.6	1.3	0.6	1.3
新租約(百萬平方米)	2.7	3.3	2.7	3.3
租賃總面積	3.3	4.6	3.3	4.6
物業組合WALE				
(按出租面積劃分)	3.9年	4.3年	3.9年	4.3年
(按收入劃分)	3.9年	4.5年	3.9年	4.5年

營業回顧

基金管理分部

2022財政年度重點摘要

- 基金資產管理規模增加330%至1,520億美元¹
- 破紀錄的199億美元未催繳資本將予動用
- 永久+核心資本佔公司的資產管理規模60%²
- 於2022財政年度籌集76億美元資本



基金管理分部

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

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

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

ESR集團是亞太地區最大的不動產投資信託基金發起人及管理人，其13個上市不動產投資信託基金佔市場份額逾10%。主要來自永久及核心資本公司的額外基金管理收入提升了本集團的韌性。我們致力於所有ESR管理的不動產投資信託基金長期增長，發起基金將包括強大的房地產物業組合以及財務及營運支持。本集團的持續承諾及支持將確保不動產投資信託基金處於良好地位，能夠把握最大的長期趨勢，並實現長期可持續增長及擴充。

我們持續加深與新增及現有資本夥伴的合作關係，經擴大集團的集資勢頭保持強勁。於2022財政年度，ESR

附註：

1. 僅限穩定的新經濟物業。不包括上市不動產投資信託基金和聯營公司。
2. ESR集團的資產管理規模截至2022年12月31日。永久+核心資本定義為ESR的核心基金和公共不動產投資信託基金，以及ARA的公開市場資產(包括Cromwell和Kenedix不動產投資信託基金)和核心基金。

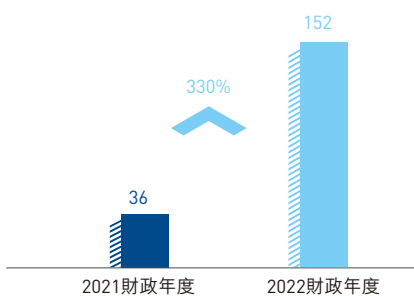
集團通過28個新設／增資基金／授權籌集了76億美元的資金，其中85%的資金以新經濟為重點，包括一個新的泛亞全權委託物流核心增益公司。

截至2022年12月31日，本集團擁有創紀錄的199億美元「待投資金額」，用以把握新機遇，使我們能靈活善用市場錯位。

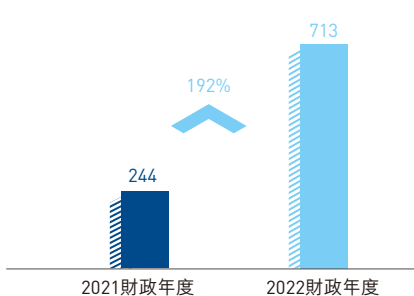
2022財政年度集資

基金類別	地區	籌集股本金 (百萬美元)
開發	大中華區	442
	韓國	500
	澳大利亞及新西蘭	832
	東南亞	169
	亞太區	1,046
核心	大中華區	1,000
	日本	476
	韓國	70
	澳大利亞及新西蘭	410
	東南亞	366
	印度	250
	亞太區	250
其他	美國及歐洲	292
	美國及歐洲	526
	東南亞	1,000
總計		7,629

基金資產管理規模 (十億美元)



基金收入 (百萬美元)



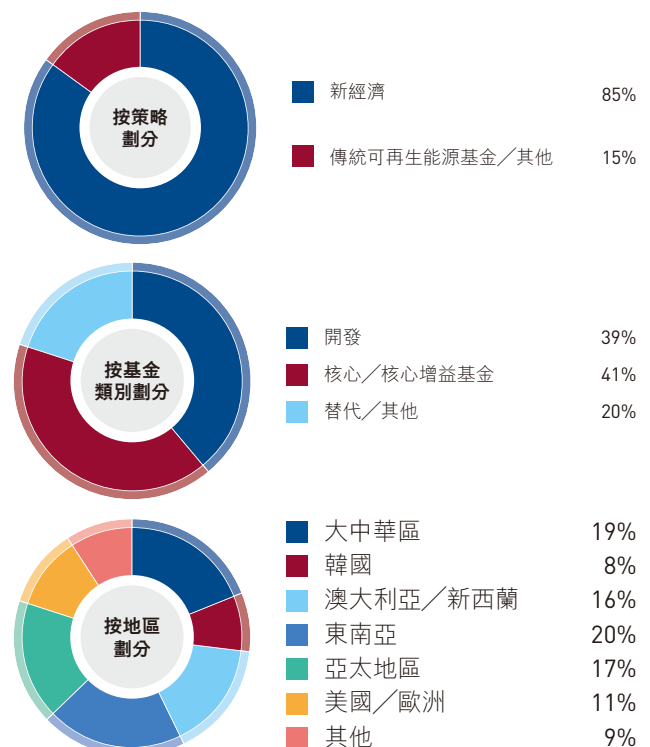
加快輕資產策略

ESR集團加深了產品和資本關係，以進一步加快我們的輕資產策略，以提高投資回報率。2022財政年度，本集團進一步將其平均共同投資股權降至7.4%，使其處於有利地位，可以承擔更大的開發能力。ESR繼續與其資本合作夥伴一同投入大量資金以協調利益，同時顯着提高我們的有形股本回報率，同時保持整個集團的融資能力充足。

我們繼續通過以下方式專注提高資本效率：

- 1) 管理共同投資股權以創造強大的一致性，同時保留資金以實現增長；
- 2) 通過擴大我們的泛亞投資公司增加利潤，這將擴大我們的全權委託投資產品系列，並吸引不同分部的機構投資合作夥伴；
- 3) 出售我們在資產負債表上收購的數據中心資產，為我們新計劃的數據中心基金提供種子資本；以及
- 4) 加快把資本從我們的資產負債表和基金中的成熟開發項目，投入我們新擴大的不動產投資信託基金和核心投資公司組合中。

2022財政年度所籌集資金



營業回顧

新經濟開發分部

2022財政年度重點摘要

- 在建開發項目119億美元 — 亞太地區最大規模
- 破記錄新開發項目動工65億美元
- 合併物業組合的強勁土地儲備超過640萬平方米
- 穩健開發項目儲備2,780萬平方米

新經濟開發分部

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

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

本集團通過所管理的基金及投資公司及／或資產負債表將該等開發項目資本化。我們使用基金管理(歸屬於基金管理分部)的資金時，我們從合夥人賺取開發費用，而我們使用資產負債表時，我們則於出售已竣工物業時賺取開發利潤。

此外，我們通過所管理的開發基金及投資公司的開發活動，按我們於有關基金及投資公司的共同投資比例獲得按比例收益和升值。所有與開發相關的資本收益均歸屬於我們的開發分部。

ESR繼續運用協力廠商資本為開發物業提供資金，採用嚴格的輕資產方法策略實現目標開發項目竣工。

於2022財政年度，新開發項目動工預計總投資額為65億美元，主要集中在日本、澳大利亞、中國、日本、韓國、東南亞和印度。新項目在物業組合中佔520萬平方米。

由於本集團當前開發重心落在價值更高、規模不斷擴充及品質更為優良的項目上，故此強勁的客戶需求，尤其是來自電子商務相關客戶的需求，拉動在建開發項目按年大幅增長68%。於2022財政年度，本集團在建開發項目高達119億美元，是亞太地區最大開發項目規模。我們的開發項目廣泛分佈於主要亞太地區市場，而本集團完全能夠從強大的優質大規模開發項目儲備中受惠。此等項目將成為我們核心基金、本地不動產投資信託基金的基石，並作為完成及穩定後的ESR LOGOS不動產投資信託基金增長中的關鍵資產。短期內，我們預期大規模項目竣工，包括日本ESR東扇島及ESR幸浦配送中心第二期，以及韓國大首爾地區平澤。

於2022財政年度，我們的物業組合中開發項目竣工的投資價值總額為55億美元，面積420萬平方米，包括日本ESR川崎浮島配送中心、ESR彌富木曾岬町配送中心和ESR幸浦配送中心、韓國Opo物流園區第一和二期、中國ESR溫州瑞安配送中心和成都青白江第一和二期。

本集團亦已組成2,780萬平方米的穩健開發項目儲備，包括640萬平方米的豐厚土地儲備，以擴大我們日後的物業組合，並善用對物流設施的強大客戶需求。



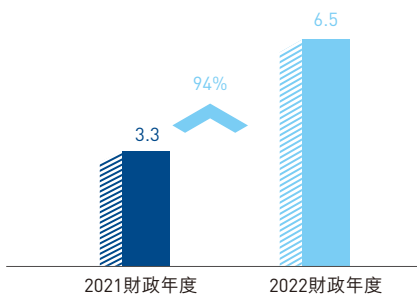
韓國平澤市物流園區

選定在建物流項目

	ESR川西第1A, 1B及2期	釜山新港	ESR東扇島配送中心 ¹	莫雷班克(Moorebank)第二期	上海雨潤第二期	平澤
地點	日本東京	韓國釜山	日本東京	澳大利亞悉尼	中國上海	韓國大首爾地區
預期竣工日期	2025年至2027年	2024年	2025年至2027年	2024年至2026年	2023年	2023年
建築面積(千平方米)	735	685	345	581	211	192
估計開發成本(百萬美元)	1,170	940	731	978	139	203

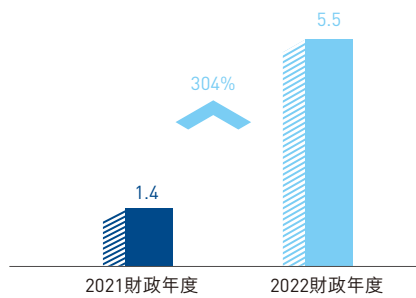
開發項目動工

估計總成本(十億美元)



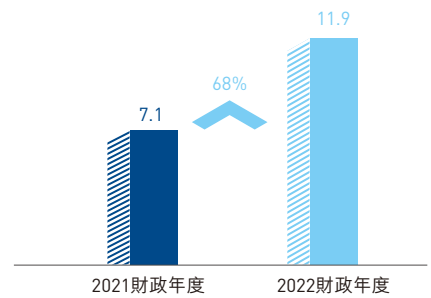
開發項目竣工

竣工公允價值(十億美元)



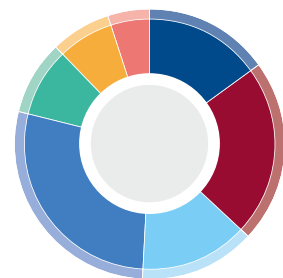
在建項目

估計總成本(十億美元)



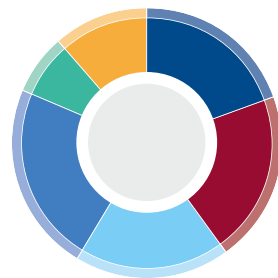
在建項目

按地區細分



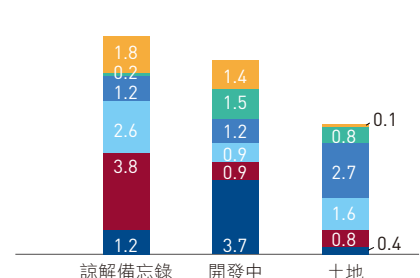
開發項目儲備

按地區劃分建築面積



開發項目儲備

建築面積(百萬平方米)



- 大中華區 15%
- 日本 22%
- 韓國 14%
- 澳大利亞/新西蘭 28%
- 東南亞 9%
- 印度 7%
- 數據中心 5%

- 大中華區 19%
- 日本 20%
- 韓國 18%
- 澳大利亞/新西蘭 22%
- 東南亞 7%
- 印度 11%

- 大中華區
- 日本
- 韓國
- 澳大利亞/新西蘭
- 東南亞
- 印度

財務回顧

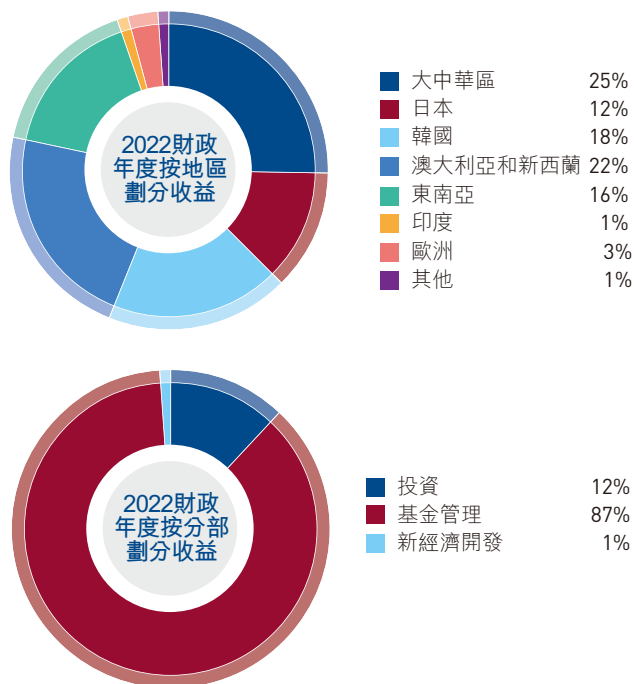
面對充滿挑戰的市場環境和持續的宏觀經濟挑戰，集團在截至2022年12月31日止年度實現了穩健的盈利增長和一系列強勁的經營業績。在收購和整合ARA Asset Management (「ARA」)和LOGOS之後，ESR的業績表明該集團在其業務基礎方面具有非凡的韌性，並且作為亞太區領先的不動產管理公司擁有無與倫比的規模。

截至2022年12月31日止年度，本集團的資產負債表財力雄厚且資本充裕，擁有現金18億美元，而債務淨額佔資產總值22.8%。

主要財務重點摘要如下：

- 收益由2021財政年度4.044億美元增加103.0%至2022財政年度8.212億美元；
- 年度利潤由2021財政年度3.827億美元增加64.9%至2022財政年度6.311億美元；
- EBITDA¹由2021財政年度6.642億美元增加60.9%至2022財政年度10.685億美元；
- 經調整EBITDA¹由2021財政年度7.068億美元增加63.0%至2022財政年度11.519億美元；
- 經調整PATMI¹由2021財政年度3.773億美元增加73.5%至2022財政年度6.546億美元；
- 年度利潤由2021財政年度3.827億美元增加64.9%至2022財政年度6.311億美元；及
- 全年派息每股25港仙(約合每股3.2美仙)，相當於1.9%²的收益。

收益



本集團的收益由2021財政年度4.044億美元增加103.0%至2022財政年度8.212億美元。總集團收益(不包括CIP的建設收益)由2021財政年度3.606億美元增加127.7%至2022財政年度8.212億美元，乃由於管理費增加。

管理費由2021財政年度2.44億美元增加192.3%至2022財政年度7.133億美元。該增幅乃由於更大的資產管理規模產生高費用收益以及受惠於ARA的經常性穩定費用收益所致。

整體建設收益由2021財政年度4,380萬美元減少75.5%至2022財政年度1,070萬美元。2021財政年度的更高建設收益乃由於ESR澳洲於2020年9月出售建設業務後進行的未竣工項目所致。隨著整體建設收益減少，銷售成本亦由2021財政年度5,400萬美元相應減少至2022財政年度2,920萬美元。

附註：

1. EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標。EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。有關經調整EBITDA及經調整PATMI的計算方式，請參閱第241頁的國際財務報告準則計量指標。
2. 按截至2023年3月21日的收市價13.26港元計算。

租金收入由2021財政年度1.105億美元減少17.1%至2022財政年度9,160萬美元。2022財政年度的租金收入減少，主要由於年內從資產負債表出售九項中國資產予一名領先全球投資者成立的核心基金。

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財政年度收益94.5%。其他市場(包括印度和歐洲)則佔本集團2022財政年度收益餘下5.5%。

PATMI及EBITDA

PATMI由2021財政年度3.494億美元增加64.3%至2022財政年度5.741億美元。EBITDA³由2021財政年度6.642億美元增加60.9%至2022財政年度10.685億美元。在本集團新經濟業務強韌的基礎支持下，PATMI及EBITDA³增加乃手續費收入、分佔聯營公司及合資經營企業的共同投資利潤以及從資產負債表出售澳大利亞及中國的資產予ESR管理的基金的收益增加所致。

本集團於2022財政年度錄得投資物業公允價值收益1.954億美元(2021財政年度：2.745億美元)，主要由本集團於中國及日本的資產所貢獻。

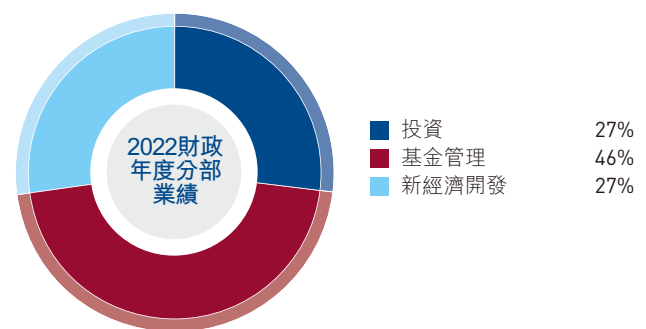
本集團分佔合資經營企業及聯營公司利潤由2021財政年度1.681億美元增加34.9%至2022財政年度2.267億美元。增長主要因為本集團於中國的投資分佔利潤增加，加上ARA持有的合資經營企業及聯營公司在收購後對本集團業績的貢獻所致。

雖然宏觀經濟下利率持續攀升，本集團運用其增長及多元化資金來源，使其截至2022年12月31日止年度的加權平均利率成本維持於4.2%(2021財政年度：4.1%)。

整體融資成本由2021財政年度1.635億美元增加36.0%至2022財政年度2.224億美元，與借貸總額由2021年12月31日42億美元增加至2022年12月31日55億美元的增幅一致，主要由於將ARA綜合入賬所致。

行政開支由2021財政年度2.418億美元增加103.2%至2022財政年度4.913億美元，主要由於將ARA的行政開支綜合入賬的全年影響及有關收購ARA的一次性成本2,250萬美元，以及與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷2,330萬美元所致。

分部業績



投資分部業績由2021財政年度3.425億美元減少2.6%至2022財政年度3.336億美元，反映基金管理分部下資產從資產負債表售予基金以產生手續費收入，ESR的輕資產策略取得成功。該減幅主要歸因於韓國資產在2021年被出售予ESR KendallSquare信託導致分佔共同投資收入減少，從資產負債表出售中國資產，以及現有資產負債表資產的相對公允價值收益減少，惟減幅部分被股息收入增加所抵銷。

基金管理分部業績由2021財政年度1.99億美元增加188.4%至2022財政年度5.737億美元，乃因資產管理規模增長使經常性費用收益增加、破記錄開發項目動工、租賃費以及獎勵費上升所致。此外，基金管理分部亦受惠於ARA經常性及穩定的手續費收益以及有紀律的成本管控及規模效應，並能在保持營運開支穩定的同時增加資產管理規模。

附註：

3 EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。

財務回顧

新經濟開發分部業績由2021財政年度2.353億美元增加45.6%至2022財政年度3.427億美元，乃由於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(55億美元)中產生重大貢獻。從資產負債表出售澳大利亞及中國的附屬公司及資產予ESR管理的基金的收益進一步推動新經濟開發分部業績增長。

資產及負債

本集團擁有強健且資本充裕的資產負債狀況，現金及銀行結餘為18億美元。截至2022年12月31日，本集團有現金及銀行結餘主要以美元、港元、新加坡元、人民幣、日圓、澳元及韓圓計值。資產總值由截至2021年12月31日的93億美元增至截至2022年12月31日的162億美元，主要因於2022年1月收購ARA所致。

截至2022年12月31日，投資物業減少10.3%至33億美元(2021年12月31日：37億美元)，乃由於本集團出售中國物業所致，符合輕資產策略。該減幅被本集團於中國及日本如ESR上海青浦雨潤第二期等開發項目，以及本集團的資產組合增值所抵銷。

截至2022年12月31日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加122.1%至30億美元(2021年12月31日：13億美元)，主要歸因於本集團收購ARA於合資經營企業及聯營公司所持有的投資，以及年內於中國合資經營企業(如GIC JV、Victory Lane JV等)的投資增加。此外，本集團於2022年亦錄得分佔其中國合資經營企業及聯營公司的業績增長。

商譽由截至2021年12月31日的5億美元增加至截至2022年12月31日的35億美元，主要歸因於收購ARA所產生的商譽。

截至2022年12月31日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產增加25.3%至10億美元(2021年12月31日：8億美元)，主要因ARA的投資所致，惟增幅被於2022年5月出售中國物流資產控股有限公司的股份所抵銷。

截至2022年12月31日銀行貸款及其他借款總額為55億美元，而截至2021年12月31日則為42億美元。於2022年12月31日，現金及銀行結餘為18億美元，債務淨額佔資產總值22.8%(2021年12月31日：27.9%)。

權益總額

權益總額由2021年12月31日的44億美元增加至2022年12月31日的91億美元。主要由於為收購ARA而發行新股、將ARA發行的永久證券綜合入賬以及截至2022年12月31日止年度的淨利潤6.311億美元，導致股份溢價增加43億美元。上述增加部分被年內本集團於日本、中國及澳大利亞的業務未兌現匯兌虧損3.11億美元(因美元兌相關本地貨幣升值)；以及因以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產產生的未兌現公允價值虧損1.86億美元、贖回永久證券2.188億美元及分派予股東的股息7,080萬美元所抵銷。

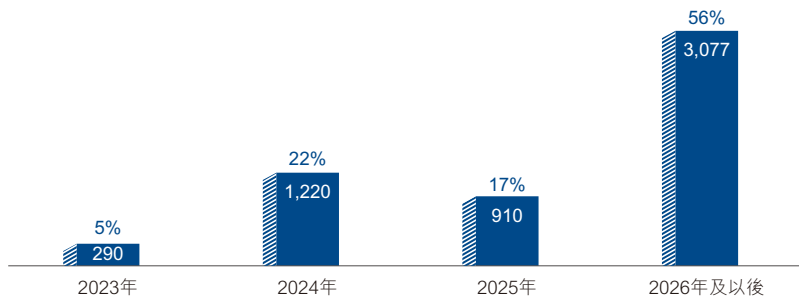
資本管理

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。ESR繼續嚴格執行資本循環策略，審慎部署資金運用，以推動增長。

於2022財政年度，本集團繼續專注於輕資產策略，17億美元的資產從資產負債表出售予ESR管理的基金，為年度過往目標的三倍，當中特別專注從中國資產負債表的受選資產變現收益。出售中國850,000平方米的資產為本集團迄今最大宗的自建資產負債表資產出售。本集團亦在2022年5月成功出售在中國物流資產控股有限公司的18.16%的股權，獲得了3.49億美元，並為此為期四年的投資帶來豐厚回報。此外，超過約13億美元的淨現金獲本集團回收，可用於資助整個地區的未來增長。我們繼續積極利用我們的基金管理平台以釋放價值並產生更高的經常性基金管理費。截至2022年12月31日，本集團的平均共同投資為7.4%。這顯著提高本集團的有形股本回報率，同時保持本集團整體充足的資金能力。

借款之債務到期情況

截至2022年12月31日(百萬美元)



本集團截至2022年12月31日的借款總額為55億美元。憑藉資本充裕的資產負債表，截至2022年12月31日，擁有18億美元的現金，債務淨額佔資產總值22.8%。

於整個年度，本集團繼續擴大及多元化其資金及資本結構，其對推動本集團的長期增長至關重要。

- 於2022年1月，本集團完成一筆五年期280億日元的SLL，隨後增至325億日圓，融資利率為東京銀行同業拆息加1.75%。
- 於2022年5月，本集團完成一筆3.7億新加坡元的SLL，為新加坡隔夜平均利率加1.6%。
- 於2022年9月，本集團完成一筆五年期46.5億港元的SLL，為香港銀行同業拆息加1.8%，並可於年末進一步增至88.8億港元。

2022年下半年至2023年3月期間亦完成一筆13億美元的再融資，其中截至2022年12月31日的總債務約5%將於2023年到期。

資本管理

本集團積極管理及監察其債務到期情況，並積極建立充足現金儲備及為現有借款再融資，以應付其短期責任、持續開發及投資機會。

以年期較長的企業借貸再融資後，本集團加權平均債務到期日由截至2021年12月31日的4.5年增至截至2022年12月31日的約5.1年。

本集團透過維持定息及浮息借款組合管理其利率風險。截至2022年12月31日，本集團借款15%為固定利率，其餘85%為浮動利率。於管理利率組合時，本集團考慮利率前景及其投資組合之持有期。於2022年12月底，本集團的加權平均利率為4.2%。

本集團面對匯率波動風險，主要來自大中華區、日本、韓國、澳大利亞、新加坡及印度的附屬公司、聯營公司及合資經營企業的投資及收入。

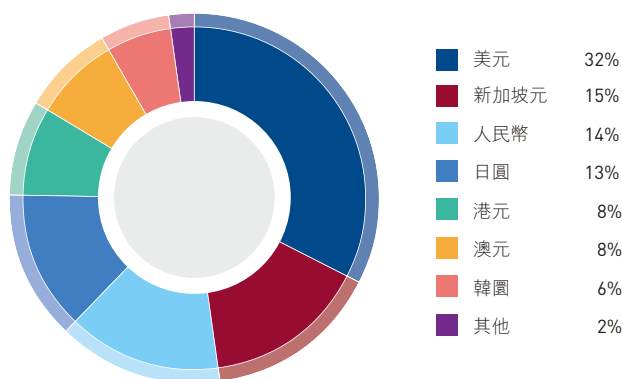
本集團透過於項目及企業層面使用各種貨幣的自然對沖來管理及盡量降低其外匯風險。於每個國家的營運及發展活動均透過以彼等各自當地貨幣的企業層面債務及營運收入而撥資。於企業層面上，本集團目前對其部分投資乃以有關投資所在國家的貨幣透過企業借款進行撥資。

本集團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。

截至2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘以及銀行貸款及其他借款的貨幣組合如下：

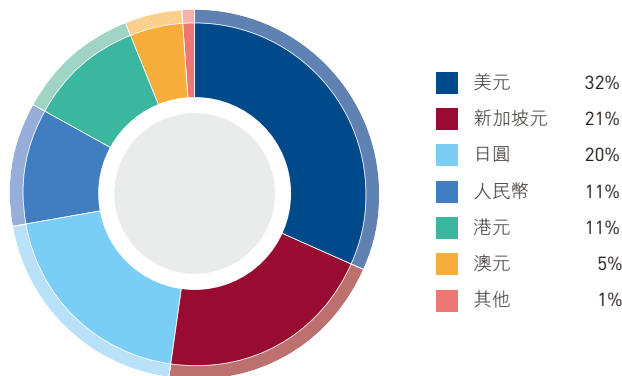
現金及銀行結餘*

於2022年12月31日



銀行貸款及其他借款*

於2022年12月31日



資產押記

截至2022年12月31日，本集團的若干資產已質押以作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的抵押。已押記資產的詳情於綜合財務報表附註25披露。除上述押記外，本集團所有資產並無任何產權負擔。

或然負債

截至2022年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

* 因約整之故，百分比總和未必確切。

獎項及嘉許

企業卓越表現

2022年PERE亞太地區基金經理指南

ESR集團

亞太地區領先私募股權房地產基金經理人第一位

2022年度《投資者關係雜誌》大中華區獎項評選

ESR集團

- 最佳投資者關係：金融業(包括房地產)
- 最佳投資者關係(企業交易)

HONG KONG BUSINESS MANAGEMENT EXCELLENCE AWARDS 2022

ESR集團

- 年度行政人員－物流業：曾瑞華女士

2022 BRITISH BUSINESS AWARDS

日本英商會

年度公司：ESR日本

THE ECONOMIC TIMES BEST BRANDS CONCLAVE 2022 — 印度最佳品牌

ESR印度

第十二屆中國物流投融資大會暨成渝地區供應鏈論壇

2021 — 2022年度物流行業最具投資價值企業：

ESR中國

蘇州外資穩增長突出貢獻獎(增資項目)：

ESR中國

上海市浦東新區橋鎮政府

經濟貢獻大獎：ESR中國

上海市浦東新區橋鎮政府

傑出發展大獎：ESR中國

京東集團

最佳合作夥伴大獎：ESR中國

優異產品

PUBLIC CO., LTD第11屆空間設計大獎

公共生活部門大獎：藤井寺配送中心KLÜBB Lounge

日本照明學會(IEIJ)照明普及賞2022

ESR尼崎配送中心

MIPIM ASIA大獎2022

最佳翻新建築銅獎：Lazada One



可持續發展

印度綠色建築委員會(IGBC) GREEN CHAMPIONS AWARD 2022

大規模採用綠色物流園及倉庫先鋒：ESR印度

如欲查閱ESR的2022年環境、社會及管治報告，以了解更多可持續建築物認證的資料，請瀏覽 www.esr.com/environmental-social-governance

物業組合

資產負債表持有的主要投資物業

於2022年12月31日

城市	項目名稱	狀況	建築面積 (平方米)	年期	租賃到期日	本公司持 有的權益	種類
中國							
東莞	東莞鴻商倉儲服務有限公司一期 廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村	已竣工	62,343	租賃業權	2063年	100%	物流設施
東莞	東莞鴻商倉儲服務有限公司四期 廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村	已竣工	40,383	租賃業權	2062年	100%	物流設施
汾湖	蘇州易商全盛倉儲服務有限公司 江蘇省蘇州市吳江區黎裡鎮 聯秋路東側、大同路北側	已竣工	29,287	租賃業權	2069年	55%	物流設施
嘉興	海寧海易智能裝備有限公司 浙江省海寧市海寧經濟開發區 安正時尚北側、海寧大道東側	已竣工	105,390	租賃業權	2069年	100%	物流設施
吉林	吉林易嶺倉儲服務有限公司 吉林省公主嶺大嶺汽車物流園 富民大街以南	已竣工	94,412	租賃業權	2068年	100%	物流設施
崑山	江蘇富萊德倉儲有限公司一期 江蘇省崑山市花橋鎮 新生路718及818號	已竣工	135,081	租賃業權	2054年	100%	物流設施
崑山	江蘇富萊德倉儲有限公司二期 江蘇省崑山市花橋鎮蓬善路516號	已竣工	85,674	租賃業權	2056年	100%	物流設施
崑山	江蘇富萊德倉儲有限公司三期 江蘇省崑山市花橋鎮蓬青路369號	已竣工	206,418	租賃業權	2056年	100%	物流設施
廊坊	廊坊唯度國際物流有限公司 河北省廊坊市經濟技術開發區 鳳舞道14號	已竣工	71,687	租賃業權	2061年	100%	物流設施
廊坊	廊坊市易智衡嘉科技有限公司 河北省廊坊市高新技術產業開發區 春和路437號	已竣工	81,950	租賃業權	2069年	100%	物流設施
廊坊	廊坊市弘科房地產開發有限公司 河北省廊坊市龍河高新技術產業開發區 雲棲大道29號	已竣工	34,476	租賃業權	2067年	100%	物流設施
廊坊	廊坊益司科技有限公司 河北省廊坊市高新技術產業開發區 景明道158號	已竣工	72,455	租賃業權	2063年	100%	物流設施
上海	上海江南船艇製造有限公司 上海市奉賢區柘林鎮11街坊4/9丘	已竣工	35,533	租賃業權	2058年	100%	物流設施
成都	成都易景供應鏈管理服務有限公司 (一期、二期) 成都市青白江區同心路東側、高平南 路南側	已竣工	77,024	租賃業權	2071年	51%	物流設施
上海	上海環綠實業有限公司 上海市浦東新區張江鎮蔡倫路103號	已竣工	8,940	租賃業權	2053年	100%	寫字樓
日本							
大阪	IBM Nanko Data Centre West, 5-1, Nanko-kita 1-chome, Suminoe-Ku, Osaka-Shi	已竣工	28,268	自有業權	不適用	100%	數據中心
印度							
那格浦爾	Gati Realtors Pvt Ltd State Highway 250, Village Khumari/ Kokarada, Tehsil Kalmeshwar, Nagpur, Maharashtra, India	已竣工	76,685	自有業權	不適用	51%	物流設施

城市	物業名稱	狀況	估計竣工年份	建築面積(平方米)	本公司持有的權益	種類
中國						
成都	成都易景供應鏈管理服務有限公司(三期) 四川省成都市青白江區同心路東側、高平南路南側	內部終飾	2023年	36,038	51%	物流設施
汾湖	蘇州易豪倉儲服務有限公司 江蘇省蘇州市吳江區黎裡鎮汾湖大道558號	上層結構在建中	2023年	221,689	100%	物流設施
惠州	惠州弘運倉儲有限公司 廣東省惠州市仲愷高新區陳江街道	上層結構在建中	2023年	105,787	60%	物流設施
崑山	中鋼結構(昆山)有限公司 江蘇省崑山市花橋鎮雙華路168號	上層結構在建中	2024年	293,152	100%	物流設施
上海	上海雨潤肉食品有限公司(一期及二期) 上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號	上層結構在建中	2023年	559,637	70%	物流設施
上海	上海易努實業有限公司 上海市青浦區青浦鎮銀中村	地基在建中	2024年	120,729	100%	物流設施
廊坊	廊坊春暉環保建材有限公司 河北省廊坊市經濟技術開發區耀華道6號	內部終飾	2023年	48,693	100%	物流設施
蘇州	蘇州易相精密機械有限公司 江蘇省蘇州市相城經濟技術開發區永昌路28號	上層結構在建中	2023年	194,210	100%	物流設施
日本						
川崎	RW Higashi-Ogijima DC, Site B 23-1 and other tracts, Higashiogishima, Kawasaki-ku, Kawasaki-shi, Kanagawa-ken, Japan :	土地	2028年	305,997	70%	土地
橫濱	ESR Sachiura 2A DC, 8-5, Sachiura 1-chome, Kanazawaku, Yokohama-shi, Kanagawa-ken, 236-0003, Japan	土地	2026年	164,810	100%	土地
橫濱	ESR Sachiura 2B DC, 8-4, Sachiura 1-chome, Kanazawaku, Yokohama-shi, Kanagawa-ken, 236-0003, Japan	土地	不適用	163,622	100%	土地
大阪	IBM Data Centre [Osaka Data Centre East] — OS1 and OS2 5-2 & 5-3, Nanko-kita 1-chome, Suminoe-Ku, Osaka-Shi	地基在建中	2026年	48,729	100%	數據中心
八王子	ESR 27 TMK [Hulic Hachioji] Sanyuumachi, Hachioji-shi, Tokyo,192-0012 Japan	土地	不適用	—	100%	土地
船橋	ESR 28 TMK [Hulic Funabashi] 2-9-1, Hinode, Funabashi city	土地	不適用	32,302	100%	土地
市川	ESR 29 TMK [Hulic Ichikawa] 2554-81, Hongyotoku, Ichikawa city	土地	不適用	62,256	100%	土地
印尼						
Bekasi	GIIC, Blok CE No 2, Pasirranji Village, Central Cikarang District, Bekasi Regency, West Java Province	內部終飾	2023年	70,499	100%	物流設施
韓國						
大首爾地區	Dangmok 995-5 Dangmok-ri, Juksan-myum, Anseong-si, Gyeonggi-do	土地	2025年	154,475	95%	土地

環境、社會及管治表現

與我們的可持續發展企業核心價值一致，ESR集團致力將環境、社會及管治與業務融合，為我們的持份者創造長遠可持續價值。

環境、社會及管治優先事宜及2022年表現摘要載於下文，以展示我們對可持續發展商業慣例的承諾。環境、社會及管治方式及舉措的進一步詳情載於我們的經擴大集團2022年環境、社會及管治報告，當中亦包括2022年1月收購事項後的ARA及LOGOS。披露乃按照聯交所主板上市規則的要求及根據全球報告倡議組織(「GRI」)的全球標準進行。2022年環境、社會及管治報告刊載於香港聯交所及本公司網站(參見二維碼)。



環境、社會及管治願景

我們期望成為一個面向可持續未來的空間和投資方案的領先供應商。

環境、社會及管治使命

通過對環境、我們的持份者及我們的社區鄰里帶來正面影響，從而推動業務的長期可持續增長。

環境、社會及管治框架

以人為本

基本的人類需求普遍存在。由於我們努力為所有員工、客戶、供應商和社區創造一個安全、支持及包容的環境，在確保持續滿足未來需求的同時，滿足現今的需求是可持續發展的基石。

重要領域：

- 持份者參與
- 安全、健康及福祉
- 管理及發展人才
- 多元化、平等及包容性
- 社區投資

物業組合

可持續發展是我們使命的核心，因為我們期望改善地球的未來環境。我們致力透過發展及維持可持續及有效建設進行環境管理。

重要領域：

- 可持續及高效營運
- 可持續建築物認證
- 氣候變化抵禦能力
- 靈活及適應環境的物業
- 策略性地點

企業管治表現

強勁的企業表現是我們實現可持續及均衡發展，取得長期穩定且可靠回報的基石。我們在各商業行為範疇採用最高的管治及道德標準。

重要領域：

- 企業管治
- 風險管理
- 負責任的投資
- 披露及匯報
- 供應鏈管理

支持聯合國可持續發展目標

我們對可持續發展和環境、社會及管治框架的願景與聯合國的2030年議程中的六項可持續發展目標(「SDG」)和聯合國責任投資原則(「UN PRI」)一致，將我們的業務策略引領至可持續發展，並有助我們全面達成使命。



3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 良好健康與福祉

5 GENDER EQUALITY 性別平等

7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 經濟適用的清潔能源




8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH 體面工作和經濟增長

9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE 產業、創新和基礎設施

13 CLIMATE ACTION 氣候行動

2022年環境、社會及管治成就

自我們於2020年11月推出ESG 2025年發展藍圖起，我們已取得重大進展。我們專注的範疇包括減低對環境的影響、應對氣候變化、促進多元化、平等及包容性、支持當地社區並堅持我們對企業管治的承諾等方面獲得重大進展。2022年的多項關鍵成就如下：

 以人為本	 物業組合	 企業管治表現
<p>約45% 為ESR女性代表¹</p> <p>60% 獨立非執行董事為女性(即三名女性董事)</p>	<p>約100兆瓦 整個經擴大集團³的屋頂太陽能發電能力</p> <p>超過314,000千焦耳 年內屋頂太陽能發電量⁴</p>	<p>37 個私募基金與不動產投資信託基金參與2022年GRESB評估並取得傑出成績</p> <p>ESG評級 MSCI「A」級 Sustainalytics「低風險」</p>
<p>24 項資產獲得韓國WELL健康 — 安全評價準則認證佔總樓面面積約180萬平方米</p> <p>Inclusion 以經擴大集團角色改革企業核心價值，以加強工作場所的多元化、平等性及包容性</p> <p>零 ESR員工死亡²，除ARA Property Management已獲得的ISO 45001職業健康與安全(OHS)證書之外，亦正就ESR數據中心取得ISO 45001 OHS證書</p>	<p>39%⁵ 本集團的直接管理的已竣工物業資產獲得可持續發展建築認證，總建築面積約為1,100萬平方</p> <p>631 個電動車充電站將安裝於我們的全球資產組合內</p> <p>氫氣 與SK Plug Hyverse及Coupang Fulfilment Services成立合資經營企業，以將Mokcheon LP發展為韓國首個氫動力設施</p> <p>淨零碳 準備制定淨零碳策略及減碳藍圖，作為本集團淨零碳承諾的一環</p>	<p>約30億美元 的可持續發展表現掛鉤貸款(SLL)</p> <p>UN PRI 於2022年6月成為UN-PRI的簽署方</p> <p>培訓 為全體員工推出連串全面合規線上課程，內容有關合規、風險管理及環境、社會及管治</p>

附註：

- 指於2022年12月直接受僱於經擴大集團的僱員。
- 指ESR集團僱員。
- 截至2022年12月在整個經擴大集團中，包括已完工太陽能發電容量85兆瓦及已規模項目15兆瓦。
- 約85兆瓦來自已完成裝機容量的太陽能發電，於截至2022年12月31日已全面投入運作。
- 基於獲得認證的直接管理的已竣工資產總建築面積(約1,060萬平方米)除以直接管理的已竣工資產總建築面積(約2,730萬平方米)計算。

環境、社會及管治表現



第一支柱：以人為本

我們的環境、社會及管治框架第一支柱重要領域包括我們業務的社會方面，涵蓋有關我們的內外持份者的範圍。

持份者參與

為將我們的環境、社會及管治工作與持份者的期望保持一致，我們進行了一次全面的雙重重大性評估，以釐定我們的環境、社會及管治優先關注領域。重大議題中新增了「供應鏈管理」。包括重大性矩陣結果的更多詳情，請參閱環境、社會及管治報告中的「重大性」一節。就我們的租戶而言，我們在物業組合中進行了參與度調查，以改善建築物管理及表現以及租戶滿意度。我們亦定期透過社交活動，如共融倡議、公共活動及現場心理健康支援，讓我們的租戶、社區及員工參與其中。



安全、健康及幸福

作為我們重視健康及安全的一環，我們在ESR集團成立健康及安全職能，讓我們擴大現有成熟專業能力，在本集團發展及資產管理相關領域融入健康及安全風險管理。此外，我們亦展開多項舉措在本集團推廣健康及幸福，例如幸福講座、運動會及改善僱員福利。

管理及培養人才

我們繼續員工參與活動，專注集團僱員參與度調查中發現的優先領域「包容及尊重／團隊合作」及溝通。該等活動包括團建活動，包括新加坡首屆「榴槤節」、與人力資源部的早餐會、為經擴大集團新建成的市政廳及集團聯合創始人兼聯席首席執行官與ARA高級員工的團建活動。ESR亦在本集團人力資源職能設立專門人才管理及學習團隊，作為獨立卓越中心以推動全集團的人才管理及學習策略。



多元化、公平及包容

於年內，ARA Venn及ARA Europe（兩者均為ESR集團公司）聯同高級代表及一名外部顧問組成專責多元化及包容委員會。該委員會每兩個月舉行會議，以討論及實施多項政策及舉措，確保在整個組織融入包容及多元化原則。ESR亦在不同市場的當地辦公室舉辦一連串活動慶祝國際婦女日#BreakTheBias，表揚在ESR工作的女性。



社區投資

ESR為本集團全體僱員提供兩天義工假，鼓勵參與義務工作。我們繼續透過專注教育活動投資社區，包括協助中國鄉村兒童建設「未來教室」及向尼日利亞自由學校的學童捐贈電腦設備。我們的其他舉措包括Farm@Fortune（一項城市農莊計劃）、及廉價房屋擔保計劃及其他計劃。



第二支柱：物業組合

該支柱專注於ESR控制範圍內的環境影響或對資產設計、建設、維護及營運相關範疇的重大影響。

可持續及高效營運

在過去一年，若干資產獲選進行資產改進工程以改善能源效益。作為資產減碳努力的一環，我們亦與眾多持份者合作實施減碳計劃。例如，ESR Japan與Enerbank開展策略合作關係，參與綠色能源證書制度，在我們的物流設施天台加裝自產太陽能設備作為可再生能源，以獲得綠色能源證書。ESR Korea與SK Plug Hyverse及Coupang Fulfilment Services成立合資經營企業，將Mokcheon LP發展為韓國首個氫動力配送中心。

此外，ESR正在制定涵蓋整個經擴大集團的減碳計劃，以推動長期減碳工作。ARA於2021年5月成為世界綠色建築協會（「世界綠色建築協會」）淨零碳建築承諾簽署人，並正制定減碳策略以在2030年前實現業務淨零碳。



可持續發展建築認證

作為一個經擴大集團，我們已獲得合共218項可持續發展建築認證及評級，涉及164個直接管理的已竣工資產，總建築面積約為1,100萬平方米。一些資產獲得了多項認證及評級，如LEED、WELL健康-安全評價準則，以及NABERS。此外，我們的開發項目亦獲得了6項可持續發展建築認證，包括BELS、CASBEE及綠色標章。

抵禦氣候變化的能力

本集團已在ESG報告採納氣候相關財務揭露（「氣候相關財務揭露」）框架的建議。在該等建議中，我們已就若干資產開始了氣候情境分析及氣候相關風險評估，以辨識、評估及減輕業務中的氣候相關風險及機會。ESR致力持續監察及報告該等氣候相關風險及機會，使我們的資產可緊貼世界。



日本ESR南港配送中心

環境、社會及管治表現

靈活及適應環境的物業

可達性及適應能力為ESR物業發展過程的重要因素。我們使用先進的技術和頂級的材料來設計、建造和維護我們的物業，確保切合客戶需要且經久耐用。ESR未來解決方案小組(FSG)與AMPD Energy合作新加坡POKKA的定製(「BTS」)重建項目。該發展項目在重建週期納入創新解決方案，支持POKKA的業務需要，並通過電池儲能系統及天台太陽能裝置優化能源效益。

策略性地點

生物多樣性為維持可持續生態系統的關鍵。維持生態平衡讓建築環境與大自然共存，減少對環境的不利影

響。澳大利亞的Moorebank Logistics Park為我們設有生物多樣性管理的資產之一，當地設有生物銀行管理當地長期生態價值及抵銷對生物多樣性的影響。

在關鍵策略性地點獲得資產使我們能擴展物流資產的分銷網絡，減少運輸造成的環境足跡。日本的ESR橫濱幸浦配送中心二期有富士山的廣闊海景，位於東京國際機場附近的策略位置，鄰近眾多不同的第三方物流商、進口商、出口商及製造商。



ESR橫濱幸浦配送中心二期



第三支柱：企業表現

該支柱著重於我們業務的企業表現，涵蓋企業管治、風險管理、負責任的投資，以及披露及匯報等領域。

企業管治

作為對企業管治統一方針的一部份，我們已制定一套全面、健全及有效的企業ESG政策，以推動長期可持續增長。下表概述適用於內部及外部持份者的強化集團政策：

本集團ESG政策

以人為本(社會)	物業資產(環境)	企業表現(管治)
<ul style="list-style-type: none"> • 多元化、公平及包容 • 人權 • 資產及服務質量 • 社區發展 • 集團人力資源 • 員工手冊 • 健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> • 適應、減輕及抵禦氣氛變化 • 淨零碳 • 能源及排放物管理 • 環境資源管理 • 環境保護 • 環境管理制度 • 室內環境質素 • 可持續採購 	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會多元化 • 授權 • 企業管治守則 • 反賄賂及貪污以及處理禮物、差旅及娛樂 • 反洗錢以及反恐怖份子融資及制裁 • 行為及商業道德守則 • 利益衝突 • 僱員交易及處理內幕消息 • 舉報 • 股東溝通 • 企業風險管理框架 • 有關基金管理及資金的利益衝突 • 供應商行為守則 • 負責任投資 • 收集及審閱ESG數據 • 資訊安全 • 集團危機管理 • 社交媒體

風險管理

由於氣候變化及網絡安全對我們的業務及持份者的長期影響，我們根據本集團企業風險管理(「**企業風險管理**」)框架確認為該等風險為新風險。本集團已制訂內部控制程序及機制，並實施行動計劃以積極管理該等風險及確保業務韌性。

隨著本集團確立供應鏈管理作為新重大議題，我們在供應鏈管理有關可持續採購、營運韌性及供應商可持續發展表現領域引入ESG因素。為管理交易對手風險，我們根據嚴格的條件篩選及評估供應商，並利用Compliance Desktop[®]作為我們強化交易對手盡職審查工作流程的一環。

負責任投資

於2022年，ESR成功成為聯合國支持的負責任投資原則組織(UN PRI)的簽署成員，加強我們在本集團投資及風險管理流程中納入ESG議題的承諾。迄今，本集團已獲得約30億美元可持續發展相關貸款，展示我們在環保融資的領導力及本集團的業務常規。

環境、社會及管治表現

披露及匯報

我們致力繼續改善ESG表現，積極聯絡持份者，並透過透明的ESG披露及匯報加強問責。ESR定期參與國際認可的ESG基準及評級，包括：

MSCI

2022年ESG評級獲評為

「A」級



可持續發展分析

2022年獲評

19.7分 (低風險)



UN PRI

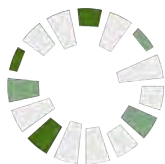
簽署成員

聯合國責任投資原則組織



GRESB

一項「全球區域領袖」
 四項「區域行業領袖」
 11項五顆綠星評級(平均3.2)



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2022



GRESB
★★★★★ 2022



董事會

JEFFREY DAVID PERLMAN先生，39歲

主席兼非執行董事

首次獲委任為董事日期：2011年6月14日

Jeffrey David Perlman先生於2011年6月14日獲委任為董事，並於2019年2月22日調任非執行董事。彼於2019年5月20日獲委任為主席。彼亦為薪酬委員會成員。

Perlman先生為Warburg Pincus董事總經理、亞太地區地產及東南亞主管，亦為該公司執行管理小組的成員。除了公司在亞太地區的房地產業務外，彼領導Warburg Pincus在東南亞的投資。Perlman先生亦自2022年4月15日獲委任為新交所上市房地產投資基金新達房地產投資信託的非執行董事。Perlman先生目前亦任職於ESR Fund Management (ESR不動產投資信託基金)、ARA Asset Management Holdings、BW Industrial Development JSC、Gojek、Lodgis Hospitality Holdings、Mofang Apartments、Nova Property Investment、NWP Retail、Trax Technology Solutions、Online Pajak、Momo、Weave Co-Living Cayman Limited、Asia Self Storage、Circles Asia Cayman Limited及Princeton Digital Group Limited的董事會。於2006年加入Warburg Pincus前，彼任職於瑞士信貸的房地產投資銀行業務部工作。

Perlman先生取得美國密歇根大學羅斯商學院工商管理學士學位。

沈晉初先生，50歲

執行董事、集團聯合創始人兼聯席首席執行官

首次獲委任為董事日期：2011年6月30日

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

沈先生擁有逾23年中國工業地產經驗。2011年6月聯合創辦本集團前，沈先生於2004年1月至2010年9月在全球物流資產公司(中國)(前稱Prologis(中國))擔任高級副總裁等各種職務，負責監管華東區域。沈先生於2001年6月至2003年12月擔任DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers副主管，此前，彼於1995年7月至2000年11月擔任上海市外高橋保稅區新發展有限公司市場營銷部的助理總經理。沈先生亦於2017年1月至2019年1月出任ESR信託的基金經理(ESR信託基金經理人)的董事。

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

董事會

STUART GIBSON先生，59歲

執行董事、集團聯合創始人兼聯席首席執行官

首次獲委任為董事日期：2016年1月20日

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

Gibson先生擁有逾27年亞洲地產開發及投資經驗(包括在日本工業地產行業從業15年)。Gibson先生於1998年加入Prologis B.V.(前稱LogiStar B.V.)擔任發展合作夥伴，隨後自2000年起從Prologis B.V.暫調至Prologis(日本)擔任副總裁，之後晉升為Prologis(日本)地區主管。彼於2003年至2006年是AMB BlackPine的前聯合創始人兼聯席首席執行官。AMB BlackPine隨後併入Prologis。彼亦於2006年7月至2007年12月擔任AMB Property Corporation(日本)顧問委員會主席。

CHARLES ALEXANDER PORTES先生，53歲

非執行董事兼集團聯合創始人

首次獲委任為董事日期：2016年1月20日

Charles Alexander Portes先生(亦稱為Charles de Portes)，本集團聯合創始人，彼自2006年7月起擔任紅木集團的聯合創始人兼總裁，直至於2016年1月根據合併協議在e-Shang Cayman Limited、ESR Singapore Pte. Ltd.(前稱Redwood Group Asia Pte. Ltd.)及Redwood Asian Investments Ltd.之間進行合併為止。根據2016年1月的合併協議，彼於2016年1月至2020年12月擔任本集團總裁。彼於2016年1月20日獲委任為本公司董事，負責監督本公司整體私募股權融資及營運及業務發展。彼於2019年2月22日調任為執行董事。自2021年1月1日起，彼自本集團總裁兼執行董事調任為非執行董事，並為本公司資本委員會名譽主席。

Portes先生擁有逾26年房地產投資經驗(包括在亞洲物流及新經濟行業從業逾20年)。2003年至2006年，Portes先生為AMB BlackPine的聯合創始人兼聯席首席執行官(AMB BlackPine其後併入Prologis)，彼於2006年6月至2008年8月為AMB Property(日本)顧問委員會成員。1998年至2003年，Portes先生為Prologis的歐洲及亞洲收購與資本事務負責人，彼於1996年至1998年在Goldman Sachs Investment Holdings (Asia) Limited工作，主要從事地產投資。

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

胡偉先生，40歲**非執行董事**

首次獲委任為董事日期：2021年2月2日

胡偉先生於2021年2月2日獲委任為非執行董事。

胡先生擁有逾12年的倉儲及物流業經驗。彼亦於不同行業及大型企業內擁有管理經驗。彼於2010年加入京東(連同其附屬公司,統稱「京東集團」),並於京東集團內擔任多個職位,包括京東物流的人力資源部總監(西南區域)、總經理(西南區域)以及總經理(華北區域)。彼自2019年起擔任京東集團的副總裁及京東物產的首席執行官。

胡先生畢業於四川農業大學,取得土地資源管理學士學位。

林惠璋先生，66歲**非執行董事**

獲委任為董事日期：2022年1月20日

林惠璋先生於2022年1月20日獲委任為非執行董事及高級顧問。

林先生為JL Family Office的主席。彼擔任ARA Trust Management(Suntec) Limited(在新加坡上市的新達產業信託的管理人)、ARA Asset Management (Fortune) Limited、ARA Asset Management(Prosperity)Limited及匯賢房託管理有限公司(在香港上市的置富產業信託、泓富產業信託及Hui Xian不動產投資信託基金的管理人)的非執行董事。

林先生為Asia Pacific Real Assets Association (APREA)的主席及新加坡國立大學房地產系諮詢委員會主席。彼亦為Securities Investors Association of Singapore (SIAS)贊助人及新加坡中華總商會理事會成員。

林先生於2002年共同創辦ARA Asset Management Limited,並擔任集團首席執行官18年,於2021年2月至2022年1月擔任副主席。

林先生在房地產行業擁有逾41年經驗,並獲得多個著名企業獎項。其中包括PERE 2020年全球獎及2016年年度行業人物:亞洲、2012年安永新加坡年度企業家和2012年新加坡商業獎2011年傑出首席執行官。

林先生連同ARA Asset Management Limited的董事會,在2012年新加坡企業獎中獲得著名的最佳管理董事會(金)獎。於2017年,彼獲得新加坡總統授予公共服務獎章(PBM),表彰其對社區的貢獻。林先生擁有新加坡國立大學機械工程(一級榮譽)工程學士學位元、工業工程理學碩士學位及工商管理文憑。

董事會

趙國雄博士，72歲

非執行董事

獲委任為董事日期：2022年1月20日

趙國雄博士於2022年1月20日獲委任為非執行董事。

趙博士自2002年7月至2022年1月為ARA Asset Management Limited創始主席兼董事。彼為泓富產業信託(於香港上市)的管理人ARA Asset Management (Prosperity) Limited主席兼非執行董事、置富產業信託(目前於香港上市，先前亦於2019年10月21日前在新加坡上市)的管理人ARA Asset Management (Fortune) Limited非執行董事。

趙博士於1997年加入長江集團，現為長江實業集團有限公司(於香港上市)執行董事及執行委員會成員，領導房地產銷售、營銷及物業管理團隊。趙博士自2022年9月擔任德運控股有限公司(於香港上市)獨立非執行董事。

趙博士於香港及海外累積逾41年的國際房地產經驗，是亞洲房地產行業最受尊敬的專業人士之一。彼為皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局副主席、加拿大Trent University工商管理學系名譽院士、新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員、香港浸會大學工商管理學院顧問委員會成員及工商管理學院客席教授及英國劍橋大學土地經濟學系高級學系院士。彼曾任中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。

趙博士持有香港浸會大學工商管理博士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大Trent University頒授榮譽法學博士學位。

RAJEEV VEERAVALLI KANNAN先生，51歲

非執行董事

獲委任為董事日期：2022年1月20日

Rajeev Veeravalli Kannan先生於2022年1月20日獲委任為非執行董事。

Kannan先生自2022年4月起擔任三井住友銀行以及三井住友金融集團的常務執行官及亞太地區聯席主管。Rajeev負責三井住友銀行及三井住友金融集團的亞太地區業務。

Kannan先生的銀行業職業生涯超過27年，曾在亞洲擔任過各種領導職務，負責全球、區域和產品。先生在企業和投資銀行業務、結構性融資、本金投資和基礎設施以及能源融資方面擁有豐富的經驗，並且熱衷於建立業務和多元化團隊以推動創新、適應性和可持續增長。

擔任現職前，Kannan先生於2020年至2022年為亞太地區企業銀行主管，並於2016年至2020年擔任亞太地區執行官兼投資銀行業務主管。在Kannan先生的企業銀行業務和投資銀行業務的領導下，三井加強在區內的平台，擴大客戶群，將三井打造成基礎設施金融領域的佼佼者，並建立了強大的ESG解決方案團隊，在可持續發展和綠色金融方面取得了重大進展。Kannan先生亦於2012年及2016年期間常駐東京，負責全球結構性融資。Kannan先生為首位常駐三井總公司的非日裔執行官／總經理。

Kannan先生亦為Clifford Capital Group公司、Pierfront Capital Pte Ltd及Fullerton India Credit Company Limited的董事會成員。Kannan先生對可持續發展和綠色金融充滿熱情，是該領域的思想領袖。Kannan先生為Singapore Green Finance Centre顧問委員會成員，以及經合組織和世界經濟論壇聯合倡議的可持續發展投資夥伴關係東盟中心指導小組成員。

Kannan先生在印度皮拉尼的Birla Institute of Technology & Science (BITS)獲得管理及工程碩士學位元後，於1994年在孟買的ICICI Bank展開職業生涯。Kannan先生於2019年獲授銀行與金融學會(IBF)傑出院士獎。

BRETT HAROLD KRAUSE先生，54歲**獨立非執行董事**

首次獲委任為董事日期：2019年5月20日

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

Krause先生擁有豐富的亞洲銀行業及企業管理經驗。Krause先生自2022年8月加入Transcend Fund(風險投資公司)，現時為一般合夥人。彼自2022年5月擔任Xterio(全球跨平台邊玩邊賺遊戲開發商及發行商)主席。Krause先生於2018年3月至2022年8月為FunPlus首席投資官。FunPlus於2010年成立，為一流的獨立遊戲開發商及發行商，總部設於瑞士，在中國、日本、新加坡、西班牙、瑞典及美國營運。加入FunPlus之前，Krause先生於2016年7月至2018年2月擔任PurpleSky Capital LLC(專注於為高科技行業的初創企業提供資金的中國天使風險投資公司)的管理合夥人。

Krause先生於2014年1月至2016年7月擔任摩根大通銀行(中國)有限公司的行政。此前，於1996年8月至2013年12月期間，彼於花旗集團擔任多個高級職位，其中於2008年至2013年擔任Citibank的花旗越南區總行長。Krause先生自2017年11月起擔任華美銀行(中國)有限公司(由華美銀行全資擁有)的獨立董事，並自2017年9月至2020年12月期間擔任Vincom Retail Joint Stock Company(於越南上市)的獨立董事。

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

SIMON JAMES MCDONALD先生，60歲**獨立非執行董事**

首次獲委任為董事日期：2019年5月20日

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

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

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

董事會

劉京生女士，71歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：2019年5月20日

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

劉女士在中國資本市場有豐富經驗。彼於1996年加入中國國際金融股份有限公司〔(中金公司)〕，並為中金公司的顧問董事直至2021年12月。此前，彼擔任中金公司集團內的多個職務，包括中金公司投資銀行業務委員會主席、China International Capital Corporation (Singapore) Pte. Limited主席兼行政總裁及中金公司戰略研究部主管，直至2021年12月。加入中金公司前，劉女士曾於中國國家計劃委員會(現稱國家發展和改革委員會)國土規劃和地區經濟司任職。

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

藍秀蓮女士，43歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：2022年4月19日

藍秀蓮女士為獨立非執行董事，亦為審核委員會及提名委員會之成員。彼於2022年4月19日獲委任為獨立非執行董事。

藍女士於2023年1月加入Digital Realty(於紐約上市)，現時為董事總經理及亞太地區負責人。加入Digital Realty前，彼自2021年10月起出任嘉里建設有限公司(於香港上市)的執行董事並自2020年9月至2022年8月出任其首席財務主管。她亦曾於2019年10月至2020年8月出任嘉里建設有限公司首席策略官。在擔任該職位前，藍女士曾任SilverLake Partners的亞洲投資組合管理主管，她為組合內的管理層提供推動價值創造及開拓亞太地區業務之建議。於任職SilverLake Partners之前，她在通用電氣的金融、併購及不同轉型團隊擁有十年經驗。

在她最後任職為通用電氣金融集團的財務總監期間，她領導通用電氣於中國內地、香港及台灣建立商業及消費金融業務。藍女士畢業於新加坡南洋理工大學商業管理學士學位，以及持有凱洛格管理學院與香港科技大學合辦的行政人員工商管理碩士課程的行政人員工商管理碩士學位。

郭瑋玲女士，47歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：2022年5月25日

郭瑋玲女士為獨立非執行董事兼薪酬委員會成員。彼於2022年5月25日獲委任為獨立非執行董事。

郭女士是邦典置地集團(一間私營房地產開發及投資公司)的酒店主管。她自2008年起加入該公司，目前負責監督邦典置地集團在新加坡、馬爾代夫及悉尼的酒店投資組合。郭女士是新加坡酒店協會會長，該協會代表新加坡85%的客房數量及新加坡的40,000名酒店業從業員。自2021年4月起，她獲委任為新加坡政府未來經濟委員會成員，並擔任其生活方式委員會成員。自2020年5月至2021年5月，作為新加坡越戰越勇工作小組(Emerging Stronger Taskforce)的成員，郭女士共同領導旅遊聯盟，其為公私營合作項目，旨在於2019冠狀病毒病的封關措施結束後推動航空公司重啟新加坡航線。郭女士分別自2022年3月及2022年6月起出任新加坡中華總商會及新加坡商業聯合會的理事會成員。她也是新加坡人力部下屬的工作場所安全與健康委員會的成員。她是西班牙IE商學院的國際顧問委員會成員。她是2013年艾森豪威爾基金會學人，並自2022年3月起擔任艾森豪威爾基金會新加坡協會的榮譽秘書。

郭女士於1998年自布朗大學畢業，獲經濟學及國際關係學學士學位，並於2008年在史丹福大學商學院獲得工商管理碩士學位。

集團領導團隊與業務領導團隊

沈晉初先生

執行董事、集團聯合創始人兼聯席首席執行官

請參閱第51頁董事會一節的詳細資料。

STUART GIBSON先生

執行董事、集團聯合創始人兼聯席首席執行官

請參閱第52頁董事會一節的詳細資料。

林明倫先生

集團首席財務官

林先生自2022年9月19日起獲委任為ESR集團首席財務官，負責本集團各方面的財務管理，包括財務（會計、稅項、預算與預測）、融資（債務與股權）及投資者關係。

獲委任前，林先生以首席財務官的身份掌管LOGOS Property Group Limited和ARA Asset Management Limited，該等公司均為ESR Group收購ARA後的主要附屬公司。林先生擁有逾20年的房地產經驗，可為本集團作出貢獻，彼亦曾於基金管理和投資、資產管理、諮詢和顧問、公司財務、集團財務和法定報告領域擔任領導職位。在加入LOGOS之前，林先生在華聯企業有限公司擔任集團首席財務官。彼擁有豐富的領導經驗，曾擔任豐樹物流信託管理公司及吉寶房地產信託管理有限公司的首席財務官。

林先生於1999年9月獲得馬來亞大學房地產管理學士學位（二等榮譽）。他於2009年10月獲得特許公認會計師公會資深會員，並於2016年12月獲得新加坡特許會計師資格。林先生還於2007年1月成為馬來西亞估價師委員會的持牌估價師。

李佩娥女士

集團首席運營官

李女士自2020年6月起為ESR的集團首席運營官，負責監管本集團的行政、人力資源、企業傳訊及IT職能。彼於人力資源領域擁有經驗，涵蓋人力資源管理領域的方方面面。於加入ESR之前，彼為位於中國上海的Mapletree Investments Pte. Ltd的人力資源及行政總經理，同時擔任高級副總裁，負責公司的集團學習及發展事宜。李女士於管理多家公眾上市公司（包括SIA Engineering Company及CapitaLand Limited）的大規模跨市場團隊方面擁有豐富經驗。

李女士畢業於新加坡國立大學，獲文學榮譽學士學位。

壽文溢女士

集團法務總裁

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

壽女士於華東政法大學畢業。

JOSH DAITCH先生

集團資金及新經濟、基金管理主管

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

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

曾瑞華女士

資本市場及投資者關係主管

曾女士管理本集團ESR資本市場及投資者關係。彼致力於推動ESR集團層面的資本及公開市場活動，包括策略併購投資；引領本集團的投資者關係職能並就市場發展提供意見。

加入ESR前，曾女士曾於CapitaLand Group任職六年，擔任管理籌資、於中國的企業融資及企業計劃、於新加坡的投資者關係及資本市場合規的職務。此前，彼亦曾於2006年至2013年在中國國際金融股份有限公司及星展銀行擔任投資銀行家。

曾女士持有倫敦大學政治學院的國際公共政策碩士學位（優異），以及新加坡國立大學社會科學、經濟學學士學位（二等榮譽）。彼已完成芝加哥大學布斯商學院的高級管理課程。彼亦持有國際投資者關係證書及特許管理專業。

MICHAEL DE JONG-DOUGLAS博士

物流客戶解決方案及合夥企業主管

Michael de Jong-Douglas博士自2014年起一直任職於ESR，目前為物流客戶解決方案及合夥企業主管，並負責未來方案小組(新技術)。彼擁有近25年的物流房地產經驗，de Jong-Douglas博士曾於亞洲擔任豐樹物流信託的副首席執行官，並曾於歐洲擔任Prologis的中歐地區主管、物業管理主管及歐洲大陸盡職主管。

de Jong-Douglas博士持有烏特勒支大學城市規劃及應用地理學博士學位並曾參與西北大學的行政人員發展課程；彼亦擁有工商管理碩士學位、地理學碩士學位和公共管理與規劃學士學位。de Jong-Douglas博士為皇家特許測量師學會、ULI亞太技術及創新理事會及ULI工業與物流理事會，及ANREV可持續發展委員會的成員。

黃正晞先生

法律主管

黃正晞先生於2022年獲委任為集團法律主管。黃先生一直擔任ARA Asset Management Limited(「ARA」)的總法律顧問，負責所有法律事務。加入ARA之前，黃先生為一家私人投資公司的法律及業務發展總監，負責監督及管理亞太地區眾多上市及非上市企業的法律事務，包括房地產、金融服務、酒店、資源及商品、化學品、零售、快速消費品、汽車零部件及輪胎。

此前，黃先生為摩根士丹利房地產投資銀行業務的執行董事，建立此銀行首個專門針對東南亞的房地產業務團隊。加入摩根士丹利前，黃先生曾於新加坡的Allen & Gledhill及香港的Paul Hastings擔任資本市場及企業律師。擔任該等職務期間，彼協助兩個市場建立不動產投資信託基金行業，深入參與大部分首次公開發售，並跟進新加坡及香港的不動產投資信託基金的籌資活動。黃先生擁有新加坡國立大學法律學士學位及英國倫敦大學學院法律碩士學位。

陳文江先生

管治及可持續發展主管

陳文江先生於2022年獲委任為集團管治及可持續發展主管。陳先生曾任ARA Asset Management Limited(「ARA」)集團管治及可持續發展高級總監，負責領導ARA的風險管理、內部審核、合規及可持續發展職能。彼監督ARA的可持續發展計劃以及環境、社會及管治事宜報告。

陳先生擁有逾20年審核、合規、風險管理及企業管治經驗。加入ARA前，陳先生於2001年至2009年擔任新加坡羅兵咸永道Assurance Practice的審核經理。

陳先生擁有新加坡南洋理工大學會計學學士學位(一級榮譽)，名列南洋商學院院長嘉許名單。彼亦為新加坡國立大學企業風險規劃和管理專業文憑(優異)的認證企業風險經理。此外，陳先生為英格蘭及威爾士特許會計師協會特許會計師、新加坡特許會計師協會特許會計師及新加坡內部審計師協會認證內部審計師。彼亦為新加坡董事學會及亞洲風險管理學會會員。

業務領導團隊

DAVID BLIGHT先生

ARA Private Funds首席投資官

MARK EBBINGHAUS先生

ARA歐洲首席執行官

TRENT ILIFFE先生

LOGOS董事總經理兼聯席首席執行官

ANTHONY KANG先生

ARA韓國首席執行官

姜志憲先生

ESR韓國首席投資官

MEOW CHONG LOH先生

ESR印尼首席執行官

ABHIJIT MALKANI先生

ESR印度首席執行官

JOHN MARSH先生

LOGOS董事總經理兼聯席首席執行官

DIARMID MASSEY先生

數據中心首席執行官

松波秀明先生

ESR日本董事總經理

JAI MIRPURI先生

新加坡開發及泰國主管

南宣祐先生

ESR韓國首席執行官

PHILIP PEARCE先生

ESR澳洲首席執行官

宋強勳先生

ARA Asset Management Limited首席執行官

周波先生

ESR中國首席運營官

業務領導團隊—不動產投資信託基金

裴常揮先生

ESR KendallSquare信託首席執行官

趙宇女士

置富產業信託行政總裁

鍾奇雄先生

新達產業信託首席執行官

徐偉賢先生

ESR-LOGOS信託首席執行官

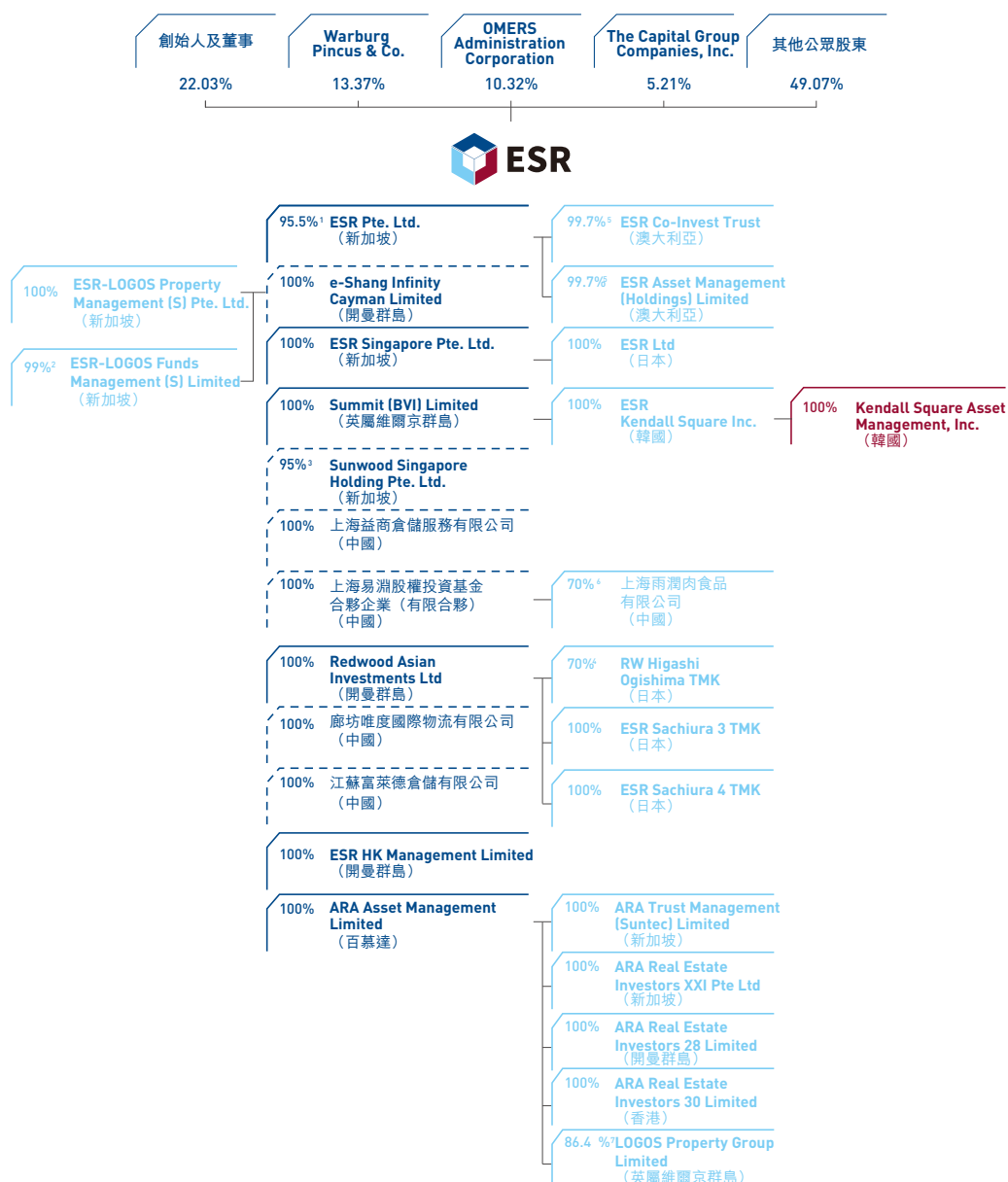
李鎮鎔先生

亞騰美國酒店信託首席執行官

黃麗虹女士

泓富產業信託行政總裁

公司架構



* 於2022年12月31日

附註：

- ESR Pte. Ltd. 其餘4.5%股權由Rosewood (Cayman) Holdings持有，而Rosewood (Cayman) Holdings的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。
- ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited其餘1%股權由本集團獨立第三方Shanghai Summit Pte Ltd持有。
- Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd. 其餘5%股權由南宣祐先生 (ESR韓國的首席執行官) 及姜志憲先生 (ESR韓國的首席投資官) 分別持有3%及2.0%。
- RW Higashi Ogishima TMK分別由RW Higashi Ogishima GK (50.10%經濟權益) 及RW Higashi SPE 1 Pte Ltd (49.90%經濟權益) 持有。RW Higashi Ogishima GK及RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd. 均為RW Higashi Pte. Ltd. 的全資附屬公司。
RW Higashi Pte. Ltd. 由Redwood Investor (Higashi) Ltd (本公司透過Redwood Asian Investments Ltd擁有的全資附屬公司) 持有70.0%股權。於RW Higashi Pte. Ltd. 的其餘30.0%股權由Redwood Japan Logistics Fund II Limited Partnership (本集團管理的日本基金) 持有。
- ESR Co-Invest Trust及ESR Asset Management (Holdings) Limited透過ESR Australia Holding Company Pte. Ltd. 持有，本集團透過ESR Pte. Ltd. 持有ESR Australia Holding Company Pte. Ltd. 的99.732%權益。ESR Co-Invest Trust及ESR Asset Management (Holdings) Limited的餘下0.268%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人) 持有。
- 上海雨潤肉食品有限公司餘下30%股權由嘉興易商股權投資合夥企業 (有限合夥) 持有，而嘉興易商股權投資合夥企業 (有限合夥) 由我們管理的基金控制。
- LOGOS Property Group Limited其餘13.6%股權分別由John Marsh先生、Trent Iliffe先生及Stephen Hawkins先生最終持有6.15%、6.15%及1.31%，彼等均為LOGOS Property Group Limited的創始人。

直接擁有

間接擁有

投資者關係



與股東之積極溝通

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

2022年6月，ESR股東週年大會於線上召開，而香港的實體會議僅限數名人士參與。與會的ESR董事會及高級管理人員在股東週年大會與股東進行線上互動。



獎項及認可

為表彰我們以敏銳的洞察力和足智多謀的態度迎接受過去一年的挑戰，ESR榮獲2022年IR Magazine大中華區獎項的「行業最佳獎－房地產類」及「最佳投資者關係獎（於企業交易）」。

提高投資者參與度

年內，ESR的高級管理人員與投資者關係團隊主動會見全亞太、歐洲及美國的股東及投資社群。ESR管理人員與投資者關係團隊參加了九個線上會議，並透過會議、非交易路演及一對一的投資者更新與超過500名投資者建立聯繫。

年內，投資者關係團隊在我們位於澳大利亞、日本和韓國的房地產及開發項目現場為投資者及分析師組織多次實地考察。與會者取得我們在各個城市的當地管理團隊的第一手視角，並獲得內部體驗，獨家參觀我們的物業。

納入主要指數

自2021年3月15日起，ESR成為恆生綜合指數之成分股，並獲納入滬港通及深港通計劃。

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

投資者關係

研究分析師的研究目標

於2022年12月31日，ESR成為以下16所研究機構的研究對象：

- 美國銀行
- 中國國際金融股份有限公司
- 中信證券
- 花旗全球市場
- 瑞士信貸
- 星展唯高達
- 德意志銀行
- 高盛
- 滙豐研究
- 華創證券有限責任公司
- 摩根大通
- 晨星研究
- 摩根士丹利研究
- 申萬研究
- 瑞銀集團
- 大華繼顯

財務日誌

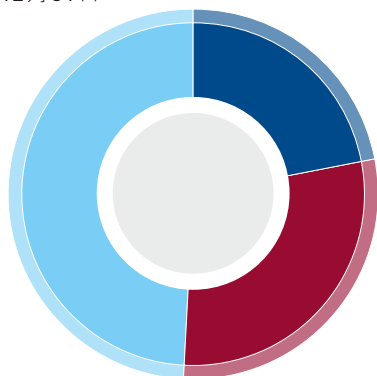
截至2022年12月31日止財政年度的業績公告	2023年3月22日
股東週年大會	2023年6月7日
截至2023年6月30日止半年度的中期業績公告	2023年8月

2022財政年度投資者關係日誌

日期	活動	日期
2022年上半年	瑞銀大中華研討會(UBS Greater China Conference)	1月11日
	摩根大通中國機遇投資論壇(J.P. Morgan China Opportunities Forum)	1月12日
	2021財政年度業績公佈後非交易路演	3月25、28、29日
	瑞銀主持的非交易路演	5月4日
	環境、社會及管治非交易路演	6月2日
	高盛亞洲金融線上企業日(Goldman Sachs Asia Financials Virtual Corporate Day)	6月10日
	瑞信香港／中國房地產企業日(Credit Suisse Hong Kong/China Property Corporate Day)	6月21日
	花旗銀行亞太區房地產會議(Citi APAC Conference)	6月23日
	ESR集團及房地產投資信託基金企業日	6月24日
	瑞銀亞太區房地產會議(UBS APAC Property Conference)	6月28日
2022年下半年	2022年上半年業績公佈後非交易路演	8月26、29、30日
	中信里昂證券旗艦投資者論壇(CITIC CLSA Flagship Investors' Forum)	9月13及14日
	摩根大通主持的非交易路演	10月20日
	高盛中國會議(Goldman Sachs China Conference)	11月1日
	香港非交易路演	11月1至3日
	摩根士丹利亞太峰會(Morgan Stanley Asia Pacific Summit)	11月16日

按投資者類別劃分的股東基礎

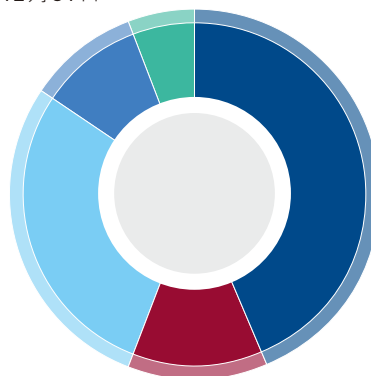
截至2022年12月31日



創始人／董事	22.0%
策略股東	28.9%
其他公眾股東	49.1%

按地域分佈劃分的股東基礎

截至2022年12月31日



香港／中國	43.8%
亞洲其他地區	12.3%
北美洲	28.6%
英國及歐洲	9.7%
世界其他地方／未識別持股	5.6%

截至2022年12月31日的股權

登記股權規模	股東數目	股東百分比	股份數目	已發行股本百分比
500股或以下	55	56.12%	11,456	0.00%
501 – 1,000股	16	16.33%	13,200	0.00%
1,001 – 10,000股	20	20.41%	81,000	0.00%
10,001 – 100,000股	3	3.06%	85,400	0.00%
100,001 – 500,000股	—	—	—	—
500,000股以上	4	4.08%	4,422,073,136	99.99%
合計	98	100.00%	4,422,264,192	100.00%

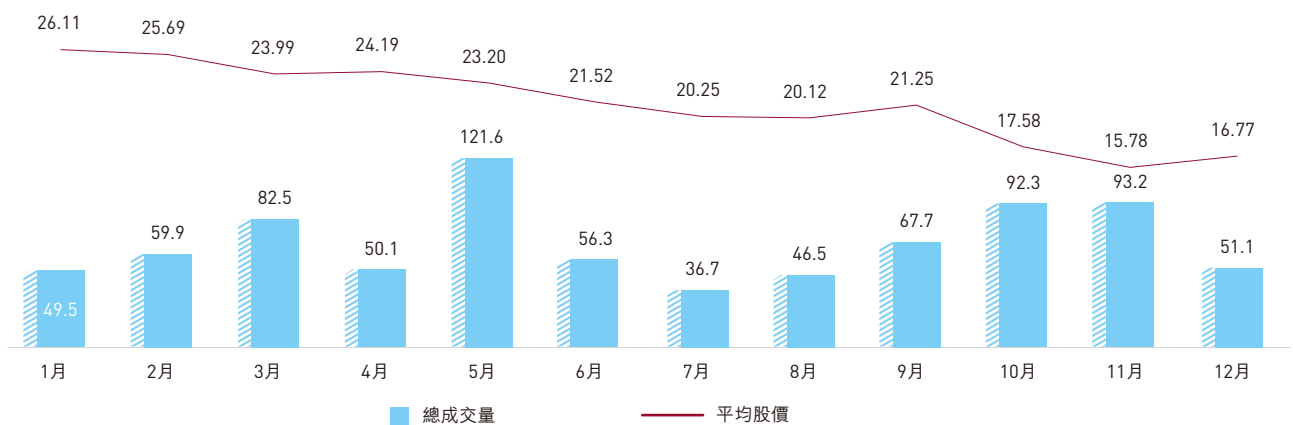
* 於2022年12月31日，已發行股份總數的90.78%或4,402,549,792股股份乃透過香港證券結算有限公司持有。

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

2022財政年度股價表現

股價(港元) (根據交易日結束收市價計算)	2022年1月1日至12月31日
開市價	26.35
最高	26.90
最低	13.40
平均	21.29
年度最低成交價	16.38
總成交量(百萬股)	807.6
每日平均成交量(百萬股)	3.3

2022財政年度每月成交表現



股份代號

香港聯交所：1821	彭博：1821.HK	路透社：1821.HK
------------	------------	-------------

投資者關係聯絡

電郵：ir@esr.com

企業傳訊聯絡

電郵：gca@esr.com

風險管理

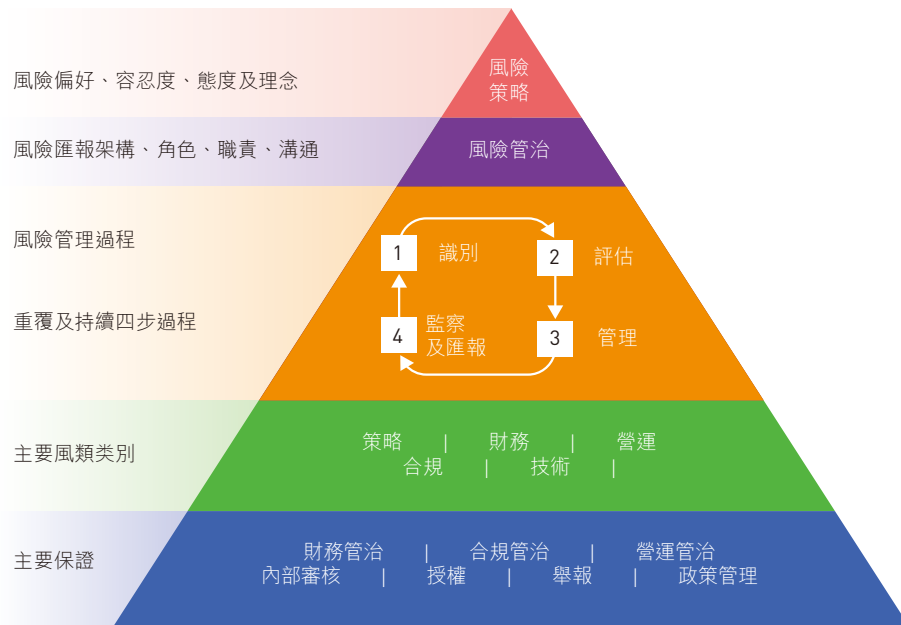
本集團積極建立健全而穩健的風險管理框架，以確保本集團準備就緒迎接挑戰並透過告知風險的決策抓住機遇。風險管理計劃不僅在戰略及營運上是我們業務不可或缺的一部分，亦旨在為ESR持份者創造價值。我們的目標並非將風險降至最低，而是在董事會制定的已知及協定風險水平內優化機會。

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

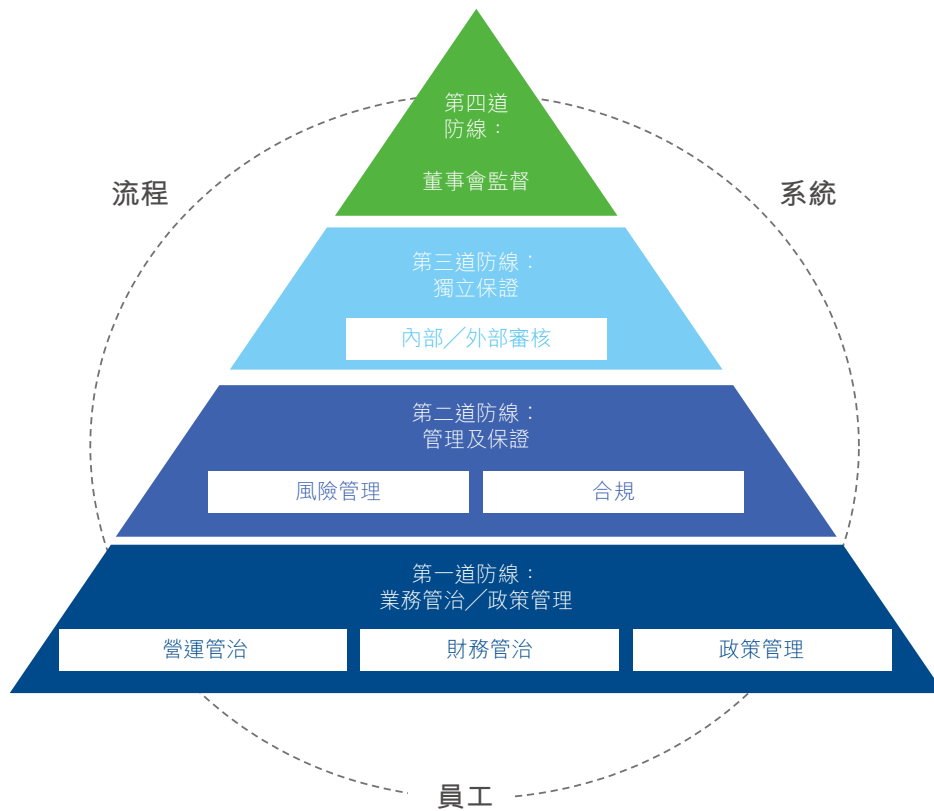
強健的監督及管治

董事會負責根據市場慣例及監管要求釐定本集團的整體風險策略，以及管治及維持穩健的風險管理及內部監控系統。董事會亦批准風險偏好聲明，其中列出為實現本集團業務目標可承擔的風險性質及程度。董事會檢討整個集團建立風險管理框架所涉及資源的充足性，並監督整個集團風險管理職能的獨立性。在審核委員會的協助下，董事會由具備集體多元化經驗及知識的董事組成，可提供指導及策略見解，並監督集團內的風險管理設計、實施及監察。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，每年至少召開兩次會議。

ESR在建立組織範圍內的風險管治架構時採用ERM框架乃基於ISO 31000國際風險管理標準、COSO內部控制的綜合框架及氣候相關財務披露工作小組的建議，為識別、評估、監察及匯報風險，並提供完整且一致的過程。此框架旨在推動組織內各層面的風險問責制及所有權，同時維持對持份者組別的承擔及劃分的適當水平。本集團風險管理部門與管理層緊密合作，在審核委員會及董事會的指導下，根據市場慣例及監管要求，不斷檢討及提升風險管理系統。ERM框架、風險政策、風險參數及職權範圍的主要變動乃與審核委員會進行討論。



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



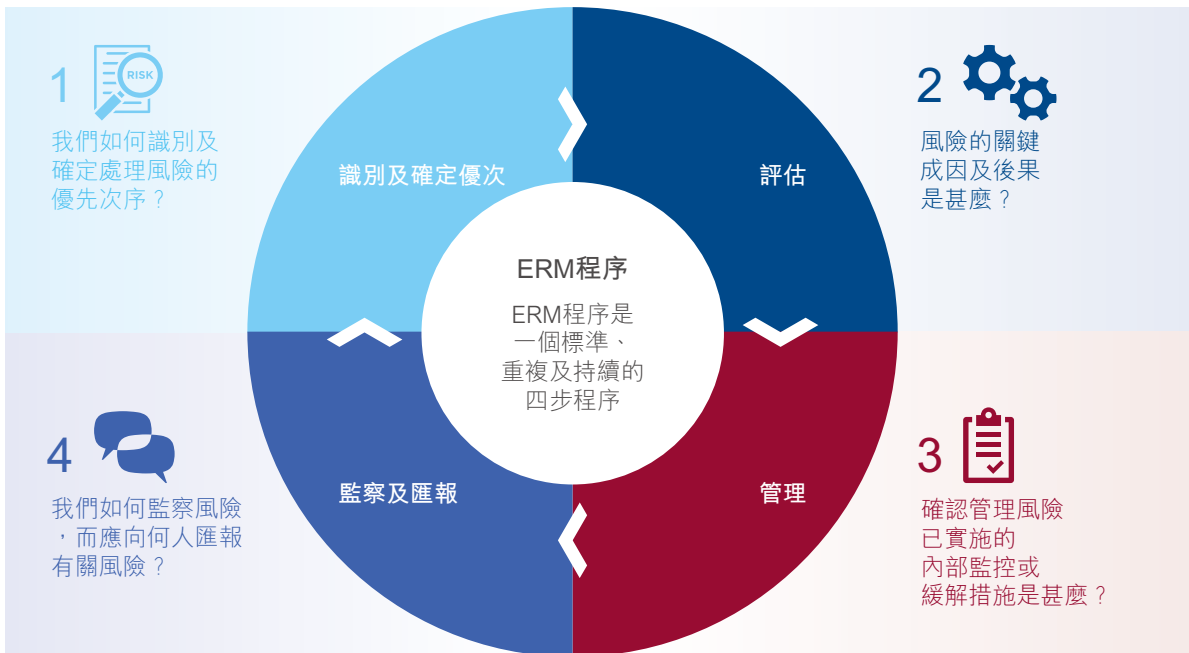
四道防線

第一道防線： 業務管治／政策管理	流程、系統及風險負責人構成第一道防線。風險管理應納入日常運作中，並通過相關的集團範圍內既定的政策及程序管理風險至可接受剩餘水平來實現業務目標。
第二道防線： 管理及保證	此防線包括本集團內風險管理及合規相關職能。該等職能的主要角色為確保風險管理及合規相關框架於組織內得到充分界定及貫徹應用。
第三道防線： 獨立保證	此防線的職能主要就風險管理及內部監控系統設計的有效性提供獨立保證，並針對不斷變化的對內及對外業務和控制環境提出更改或改進建議。
第四道防線： 董事會監督	任何企業對風險的最後一道防線為董事會。董事會在審核委員會的支持下，全面負責管治及監督本集團內風險管理及內部監控系統，以保障本公司及其利益相關者的利益。

風險管理

風險管理程序

本集團採納四個步驟的風險管理程序，旨在識別、評估、管理、監察及匯報不同類型的風險。



- **風險識別**

本公司採用自上而下及自下而上的綜合風險審查程序，以全面識別及優先處理整個集團內的主要風險。組織內的主要持份者將一同討論頂級風險並檢查彼等認為重要的任何其他風險議題及新出現的風險。這能確保風險方針與本集團的業務目標及戰略保持一致，且亦與經營過程相結合以提高有效性及問責性。風險識別過程包括建立風險背景、識別風險因素、分析及評估風險水平及相關可能性以及其對本集團業務表現的影響。本集團的風險狀況(包括主要風險)每年審查及更新一次，或當業務環境需要時更頻繁地審查及更新。有關資料保留並記錄於風險登記冊內，而風險細分為策略、財務、營運、合規及技術的風險。在營運風險類別中，本集團亦考慮與我們業務相關的氣候相關風險。

本集團使用五種風險矩陣作為根據可能性及影響促進風險優先排序的主要工具。風險根據風險發生的可能性及影響程度按矩陣進行估值。影響的程度包括對財務、監管、聲譽、營運及環境影響的考慮。我們亦建立了代表ESR風險偏好及承受能力的參數，以指導矩陣中的風險估值。風險識別工作監控任何風險變化及趨勢以及相關控制機制及／或控制活動於整體風險狀況內的有效性。本集團的風險管理部門與風險所有者緊密合作，以識別主要風險，評估其可能性及對本集團業務的影響，並建立相應的緩解監控措施以管理該等風險。本集團亦已制定內部關鍵風險指標作為預警系統，以突顯超出協定容忍水平的風險。此外，管理層已制定在違反風險閾值時需要採取的後續行動。主要風險和相關關鍵風險指標於提交董事會前由管理層及審核委員會審閱。

- **風險評估及管理**

本集團對所面對的主要風險進行深入的風險評估，並考慮潛在推動因素、風險發生的可能性及後果，以及為管理風險而實施的緩解監控。此等風險評估乃於年內促進風險優先排序及培訓研討會期間與來自國家及本集團層面的風險負責人進行。之後確定行動計劃，於必要時進一步管理風險。本集團亦定期檢討風險評估，以確保與本集團持續相關。對過程及其結果進行記錄，以促進溝通並為決策提供資料。

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

- **風險監察及匯報**

為確保風險管理保持專注及有效，本集團已設立機制以定期監察及匯報風險。獲委任的風險負責人負責持續監察彼等各自的風險。彼等於識別、評估、管理、監察及匯報主要風險時根據已制定的風險管治架構及流程採取重複及全面的綜合方法。所發現的關鍵問題會及時向適當人士強調。每半年向管理層、審核委員會及董事會提交有關本集團風險狀況、活動及監控的任何重大變化的主要更新資料，以供審閱及討論。

風險類別

策略風險

本集團致力維持及鞏固其作為領先物流地產平台的地位，為投資者及股東帶來持續價值及增長。ESR的投資組合面臨行業相關市場風險(如租金及出租率波動)及國家特定風險(如競爭、供應、需求及當地法規)。在適用的情況下，對現有資產及潛在收購事項的有關風險進行量化及監察。每個新投資機會均經過嚴格、規範及徹底的評估流程，包括評估資產質量、市場估值、收益增值、預期回報、專業第三方盡職調查、未來增長潛力及資產表現的可持續性，同時考慮到現有經濟及金融市場狀況。每個開發項目均經過嚴格的選地評估、審閱資產設計、建設及施工方法。投資提案須由ESR的投資策略委員會及／或董事會根據已批准的授權進行嚴格審查。該等可直接阻礙本集團實現其戰略目標的風險在組織內密切管理及監控。此外，本集團透過定期對話確保與投資者及業務夥伴有效溝通以管理期望，並帶來出色的表現及往績記錄。

憑藉其遍及亞太地區主要市場的戰略性多元化網絡，加上專注於電子商務及第三方物流企業的優質租戶群，ESR具備穩健的經營業績、嚴格的資本管理及強大的第三方公司集資能力，以面對市場變化及乾擾時仍具韌性。此外，積極監察影響其營運市場的宏觀經濟趨勢、政策及監管變化，同時評估其投資項目。

本集團提供一套私募不動產基金及不動產投資信託產品，涵蓋新經濟及主要商業領域資產生命週期的每個階段。其亦於亞太地區充滿活力的增長市場中開發及管理優質物流、數據中心及商業資產網絡。本集團繼

風險管理

續推動建立新的不動產投資信託基金、私募不動產基金以及投資於包括新經濟在內的各個不動產領域的戰略性長期增長。此外，由於吸引從ESR的資產組合中尋求綠色解決方案的投資者以及對環境、社會及管治合規及規定的更高期望，本集團致力於將環境、社會及管治融入其業務、投資及營運的各個範疇。

財務風險

本集團相信，審慎理財是業務可持續發展不可或缺的一環，並透過維持穩健的資產負債表及強大的資本管理，採取嚴謹的財務管理。管理層密切管理及監察流動資金、信用、貨幣及利率風險等財務風險，通過交錯的債務到期狀況、密切監測信貸利差及利率波動、對沖策略及維持較低的資產負債比率降低風險。管理層亦保持穩健的現金流狀況，確保有足夠的營運資金額度來履行財務責任。監察財務量度及指標的報告至少每半年提交董事會一次。

營運風險

本集團已制定一套全面的政策及程序，旨在識別、管理、監察及匯報與日常活動相關的營運風險，並促進理解和實施不同的工作流程。本集團定期審查該等營運程序及指引，以確保相關性及有效性。此外，通過僱員培訓及本集團內部審核部門的定期審查來評估對購股權計劃的遵守情況，把發現的任何差距提供建議。作為業務持續性程序的一部分，就緊急情況制定事故報告及升級協議，並向全體員工傳達。此乃為確保本集團能夠有效應對內部及外部事件造成的干擾，同時繼續其關鍵業務職能並將對其人員、資產及營運的影響降至最低。ESR亦認為人力資本是企業的支柱，並已採取措施管理吸引及管理人才，包括繼任計劃、定期員工薪酬基準、績效獎勵等。本集團已建立績效管理

架構以每年檢討所有僱員的表現。將根據每名僱員的績效給予評級，並根據評級給予相應的報酬。此外，將就所有僱員的職業及發展規劃進行定期檢討。本集團內業務單位員工須於年內完成一定時數的培訓，作為其正式的特定工作培訓目標，並實現員工的個人發展計劃。

隨著氣候變化及氣候法規的相關變動，除了加強對減少碳足跡的關注外，ESR亦在可行的情況下評估其現有資產及開發中資產的環境績效以及潛在的財務影響，例如對資產的直接損害及供應鏈中斷的間接影響。目標是建立一個富有彈性的投資組合併落實其可持續發展工作，同時將環境風險計入其盡職調查過程的一部分。ESR已採納氣候相關財務披露工作小組的建議作為評估及管理氣候相關風險的框架。氣候相關財務披露工作小組就如何通過情景分析及氣候風險評估評估、識別、理解、適應及／或減輕將對ESR業務構成中長期影響的氣候相關風險及機遇(包括實體及過渡)提供建議，包括潛在的財務影響。

隨著全球過度至低碳未來，ESR將繼續增加對可再生能源解決方案的接觸，探索創新技術並在可行的情況下獲取綠色建築認證。ESR積極與其租戶、承包商及供應商討論環境、社會及管治的最佳實踐進行交流，以幫助推動可持續發展經濟。

由於更嚴格的法規、披露及利益相關者的更高期望，本集團監察其營運所載的每個國家司法權區內氣候法規的不斷變化。作為由新經濟驅動的亞太區最大房地產管理公司，ESR專注於提高其可持續發展工作的標準，以此作為相對於同業的競爭優勢。

合規風險

本集團致力遵守其日常業務營運所在的適用法律及司法權區，且絕不容忍任何違反監管規定的行為。不合規可能會導致訴訟、處罰、罰款或吊銷營業執照，可能造成聲譽及財務影響。本集團已建立合規框架，涵

蓋任何不合規情況的培訓、監察、匯報，包括篩查、調查、執行及紀律行動。本集團密切監察新訂及即將發生的法規變動以確保本集團遵守監管要求，重大不合規或監管違規事件上報董事會及管理層跟進。

本集團已建立全面的企業管治框架，以維持負責任及透明的商業慣例，並對商業行為中的任何形式的欺詐、賄賂及貪污採取零容忍態度。全體僱員在任何時候與利益相關者的所有業務交易及關係中始終以專業、透明和公平的方式行事。該框架包括有關操守守則與商業道德、利益衝突、舉報、反洗錢及反恐怖主義融資、禁止賄賂、接受或提供禮物及娛樂以及僱員買賣及處理內幕消息的政策，確保所有商業活動均以誠實、公平和高道德標準進行。任何時候均需遵守政策及程序。本集團內部審核將對有關政策(包括道德標準)的合規性進行每三年一次的定期檢討。此外，全體員工(包括至少有12個月僱傭合同的契約員工)必須接受強制性年度道德與合規培訓，員工買賣守則和道德認證規範。道德培訓包括通過第三方培訓平台完成反洗錢、反賄賂及反貪污意識等必修課程，僱員必須通過評估以完成課程。培訓將幫助新入職員工及現有員工了解指導員工行為符合標準及規定的合規政策及程序，並加強員工的合規知識及相關協議，作為彼等的持續業務活動的一部分，最大限度地減少合規風險。透過本公司的操守守則，鼓勵員工向當地的合規人員，本集團合規人員或集團總法律顧問(倘適用)匯報監察缺陷或疑似不當行為。所有舉報的案件將根據舉報人提供的資料進行初步審查，以了解指控的相關情況。ESR嚴肅對待所有不當及不誠實行為，並就提出的問題進行獨立調查及採取適當紀律處分(包括終止聘用)(如有需要)。

所有獨立調查將相應向審核委員會匯報。另外，僱員可向其經理、部門主管或直接向人力資源部提出複雜程度及嚴重程度不同的申訴。在涉及對僱員採取紀律處分的情況下，人力資源部將採取必要措施，根據紀律處分規定在管理層批准的情況下採取必要行動。

技術風險

本集團認識到網絡攻擊所構成的威脅日益增加，該等威脅已變得越發普遍及複雜。ESR持續評估電腦系統的充足性，並由於對技術的依賴增加而對平台進行改進，以提高本集團的營運效率及提供優質的內部管治。ESR已制定措施，以保護其免受內部及外部來源可能產生的技術相關風險。此外，ESR亦制定全面的資訊技術政策及程序以管控資訊的可用性、機密性及安全性，以防止任何機密資料洩露。定期進行有關資訊科技安全意識的培訓，有助員工及時了解任何潛在的安全漏洞及網絡釣魚詐騙。除持續監察互聯網網關以檢測潛在安全事件外，亦定期進行網絡漏洞評估及滲透測試，以識別任何潛在的安全漏洞，因為本公司內部的資訊科技安全薄弱可能會引致對聲譽形象的不利影響並導致利益相關者失去信心。安全營運中心(「安全營運中心」)已由第三方服務供應建立及監察，集團資訊科技一同監察可能對ESR的網絡及數據產生影響的外部事件。安全營運中心持續監控及改善ESR的安全態勢，同時預防、檢測、分析及響應任何潛在的網絡安全事件。

資訊技術災難恢復計劃亦已實施並每年進行測試，以在災難發生時確保能夠達到ESR的業務恢復目標，包括確保資訊專有權得到安全保障。

企業管治報告

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

企業管治常規

本集團承諾實現高水平的企業管治標準，以保障其持份者利益。本公司已應用上市規則附錄十四第2部所載企業管治守則（「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12月31日止年度（「本年度」）內，本公司一直遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

董事會

董事會的組成

於本年度及於本年報日期，董事會的組成如下：

執行董事

沈晉初先生（集團聯合創始人兼聯席首席執行官）
Stuart GIBSON先生（集團聯合創始人兼聯席首席執行官）

非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生（董事會主席）
Charles Alexander PORTES先生（集團聯合創始人）
胡偉先生
David Alasdair William MATHESON先生（於2022年6月1日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上退任）
林惠璋先生（於2022年1月20日獲委任）
趙國雄博士（於2022年1月20日獲委任）
Rajeev Veeravalli KANNAN先生（於2022年1月20日獲委任）

獨立非執行董事

Brett Harold KRAUSE先生
胡戈·斯瓦爾爵士（The Right Honourable Sir Hugo George William SWIRE，KCMG）（於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任）
Simon James MCDONALD先生
劉京生女士
Robin Tom HOLDSWORTH先生（於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任）
藍秀蓮女士（於2022年4月19日獲委任）
郭瑋玲女士（於2022年5月25日獲委任）

董事履歷載於本年報「董事會」一節。

董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

主席及首席執行官

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

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

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

非執行董事的任期

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

所有董事的委任須遵守本公司組織章程細則第108條的輪值退任規定。任何董事的罷免須遵守香港法例第622章公司條例的相關條文及本公司組織章程細則第105條。

本公司已制定以下機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點及意見：

- 董事會上有足夠的五名獨立非執行董事(佔董事會人數的三分之一以上)獲任，而彼等均持續向本公司投入足夠時間。
- 所有獨立非執行董事均須每年書面確認彼等遵守上市規則第3.13條所載的獨立性規定。
- 主席與所有獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行的年度會議，提供了有效平台讓主席就本公司各項議題聽取獨立意見。
- 可以應獨立非執行董事的合理要求，向彼等提供獨立專業意見以協助彼等履行對本公司的職責。
- 非執行董事就彼等作為董事會及董事委員會成員收取固定費用(如適用)。
- 非執行董事的獨立性於委任後、每年及於需重新考慮情況下的任何其他時間評估。
- 鼓勵所有董事於董事會／董事委員會會議上自由表達獨立意見及富建設性之質疑。
- 董事會於有需要管理任何關連／關聯方交易時成立獨立董事委員會(由獨立非執行董事組成)。

董事會已審核上文的機制，並確認其有效確保董事會可獲得獨立意見及觀點。

有關獨立非執行董事的合規情況

於本年度及於本年報日期，本公司已全面遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條。於本年報日期，董事會現時由13名董事組成，其中五名為獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。至少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所規定的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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

企業管治報告

會議及出席記錄

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

董事姓名	附註	董事會	出席次數／會議舉行次數(出席百分比 ^(附註6))			
			審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
執行董事						
沈晉初先生(集團聯合創始人兼聯席 首席執行官)		7/7 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
Stuart GIBSON先生(集團聯合創始人 兼聯席首席執行官)		6/7 (86%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
非執行董事						
Jeffrey David PERLMAN先生 (董事會主席)	(1)	6/7 (86%)	不適用	不適用	3/3 (100%)	1/1 (100%)
Charles Alexander PORTES先生 (集團聯合創始人)		7/7 (100%)	不適用	不適用	不適用	0/1 (0%)
胡偉先生		4/7 (57%)	不適用	不適用	不適用	0/1 (0%)
David Alasdair William MATHESON先生	(2)	2/2 (100%)	不適用	不適用	不適用	0/1 (0%)
林惠璋先生	(3)	6/7 (86%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
趙國雄博士	(3)	5/7 (71%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
Rajeev Veeravalli KANNAN先生	(3)	6/7 (86%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
獨立非執行董事						
Brett Harold KRAUSE先生		7/7 (100%)	4/4 (100%)	3/3 (100%)	3/3 (100%)	1/1 (100%)
胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William SWIRE, KCMG)	(2)	2/2 (100%)	不適用	3/3 (100%)	不適用	1/1 (100%)
Simon James MCDONALD先生		7/7 (100%)	4/4 (100%)	不適用	3/3 (100%)	1/1 (100%)
劉京生女士		7/7 (100%)	不適用	3/3 (100%)	不適用	1/1 (100%)
Robin Tom HOLDSWORTH先生	(2)	2/2 (100%)	1/1 (100%)	不適用	不適用	1/1 (100%)
藍秀蓮女士	(4)	5/6 (83%)	3/3 (100%)	1/1 (100%)	不適用	1/1 (100%)
郭瑋玲女士	(5)	4/5 (80%)	不適用	不適用	2/2 (100%)	1/1 (100%)

附註：

- Jeffrey David Perlman先生根據組織章程細則已迴避其中一次會議。
- David Alasdair William Matheson先生、胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG)、Robin Tom Holdsworth先生於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任。
- 林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生於2022年1月20日獲委任為非執行董事。
- 藍秀蓮女士於2022年4月19日獲委任為獨立非執行董事，並已出席其後舉行的所有委員會會議。
- 郭瑋玲女士於2022年5月25日獲委任為獨立非執行董事，並已出席其後舉行的所有委員會會議。
- 於2022財政年度及2021財政年度，董事的平均出席率分別為90%及92%。

入職及持續培訓及專業發展

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

本公司每名新委任董事均於獲委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。根據董事提供的記錄，各董事於截至2022年12月31日止年度接受的持續專業發展概述如下：

董事姓名	所出席培訓 ^(附註1)
執行董事	
沈晉初先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)	✓
Stuart GIBSON先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)	✓
非執行董事	
Jeffrey David PERLMAN先生(董事會主席)	✓
Charles Alexander PORTES先生(集團聯合創始人)	✓
胡偉先生	✓
David Alasdair William MATHESON先生(於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任)	不適用
林惠璋先生(於2022年1月20日獲委任)	✓
趙國雄先生(於2022年1月20日獲委任)	✓
Rajeev Veeravalli KANNAN先生(於2022年1月20日獲委任)	✓
獨立非執行董事	
Brett Harold KRAUSE先生	✓
胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William SWIRE, KCMG) (於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任)	不適用
Simon James MCDONALD先生	✓
劉京生女士	✓
Robin Tom HOLDSWORTH先生(於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任)	不適用
藍秀蓮女士(於2022年4月19日獲委任)	✓
郭瑋玲女士(於2022年5月25日獲委任)	✓

附註：

- 1 所有董事均已接受培訓及收到培訓資料，包括來自本公司外聘法律顧問有關彼等身為董事的職責相關事宜的資料。彼等亦通過出席與財務、商業、經濟、法律、監管及業務事務有關的研討會及會議及／或閱讀資料，掌握與其身為董事的角色相關的最新事項。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自設董事進行本公司證券交易的守則。本公司已就所有董事、高級職員及僱員的證券交易採納一套守則(「操守及商業道德守則」)，其條款不遜於標準守則所載的規定標準。

本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於本年度已遵守標準守則所載的所有規定標準。

企業管治報告

董事會及管理層的責任、問責及貢獻

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

董事會的職能及職責包括(但不限於)以下各項：

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

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

董事委員會

審核委員會

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

審核委員會的主要職能及職責包括：

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

於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生(審核委員會主席，具備上市規則第3.10(2)條規定的適當會計及相關財務管理專業知識)及藍秀蓮女士。

於本年度，審核委員會於2022年3月、6月、8月及12月已舉行四次會議，以分別審閱本集團2021年年度業績及2022年中期業績，且亦包括但不限於檢討風險管理及內部監控系統以及檢討本集團內部審核部門的成效。

薪酬委員會

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

薪酬委員會的主要職能及職責包括：

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

於本年報日期，薪酬委員會現時由四名董事組成，包括一名非執行董事Jeffrey David Perlman先生及三名獨立非執行董事，即Brett Harold Krause先生(薪酬委員會主席)、Simon James McDonald先生及郭瑋玲女士。

於本年度，薪酬委員會於2022年3月及11月已舉行三次會議，以釐定執行董事的薪酬政策、評估執行董事的表現、批准執行董事服務合約及獨立非執行董事委任函的條款。就執行董事而言，其薪酬總額包含與彼等績效目標相關的可變部分。薪酬委員會亦於年內審查根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權及根據長期獎勵計劃授出的獎勵。就於年內授出且歸屬期少於12個月的購股權及獎勵(「授出」)而言，薪酬委員會認為授予歸屬期少於12個月的授出屬適當，因為該等授出本應於較早時間授予，惟因行政或合規之故而在隨後的批次中授出，此乃旨在讓相關承授人處於猶如與較早時間進行授出相同的地位。

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、本公司財務及可持續之表現及當前市況後釐定，並考慮薪酬水平是否足以招攬及挽留擁有適當經驗及專長的董事及管理層管理本公司。任何酌情花紅及其他獎勵報酬取決於本集團之溢利表現以及董事、高級管理層及其他僱員的個人表現。

薪酬水平足以吸納及挽留董事成功經營本公司，而又不至於支付超過必要水平。本公司定期檢討其薪酬政策。

截至2022年12月31日止年度，應付高級管理層成員的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(美元)	截至12月31日止年度	
	2022年 人數	2021年 人數
2,000,000美元以下	2	1
2,000,001美元至4,000,000美元	—	2
4,000,001美元至6,000,000美元	2	—

執行董事的薪酬詳情載列於綜合財務報表附註8。

企業管治報告

提名委員會

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

提名委員會的主要職能及職責包括：

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

於本年報日期，提名委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為Brett Harold Krause先生(提名委員會主席)、劉京生女士及藍秀蓮女士。

於本年度，提名委員會於2022年3月、4月及5月舉行3次會議，提名委員會全體當時成員均有出席，以檢討提名委員會採納的提名政策、程序、流程及標準，以甄選及推薦董事候選人。

提名委員會採納的董事會提名政策、程序及準則概述如下：

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

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

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

於執行董事會多元化政策時，提名委員會不時評估董事會組成及董事候選人，以達成不斷提升董事會成員的性別多元化、拓闊其文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。

提名委員會將考慮設定可衡量的目標以實施董事會多元化政策並定期檢討該等目標，確保其適當性及確定達成該等目標的進程。

本公司就董事會多元化已制定以下可衡量的目標：

- 甄選候選人將按一系列多元化範疇為依據，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。
- 本集團將適當地制定招聘及甄選常規，以考慮來自廣泛領域的人選。
- 最終將按候選人的優點及將為董事會帶來的貢獻而作決定。
- 董事會的組成(包括性別、種族、年齡及服務任期)將每年於企業管治報告披露。

對於2022財政年度，提名委員會認為董事會組成符合董事會多元化政策的目標。鑑於董事會規模擴大及公司增長，其將每年檢討該政策，以確保該政策在實現其目標方面持續有效。董事會旨在至少維持現有女性代表水平。

考慮到董事會的繼任事宜及為確保董事會組成層面達致多元化，提名委員會將委聘一間行政人員獵頭公司，以助本公司於適當時候物色合適人選擔任非執行董事。董事會將繼續把握機會物色合適人選，隨時間提高女董事的比例。

於員工(包括高級管理層)性別多元化方面，於本報告日期，本公司的女性員工(包括高級管理層)佔員工總數42%。董事會銳意於2025年前僱用佔本公司員工總數至少42%的女性員工，並已經達成有關目標。因此，經參考本公司當前狀況，董事會認為目前已達致員工(包括高級管理層)性別多元化。

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

企業管治職能

本公司已採納企業管治守則作為本公司的企業管治政策。

董事會負責履行企業管治職能。董事會已履行以下職責：

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

公司秘書

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

企業管治報告

根據上市規則第3.29條，李先生於2022年已接受不少於15小時的相關專業培訓。

財務匯報及內部監控

財務匯報

董事確認彼等有責任編製本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。核數師就其對財務報表的核數師報告的匯報責任作出的聲明載於本年報第115至120頁的獨立核數師報告。

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

外聘核數師酬金

本集團的外聘核數師為安永會計師事務所。審核委員會有責任確保續聘核數師的客觀性及保持核數師的獨立性。本集團會先每年對外聘核數師的表現和獨立性作出評價，方會於股東週年大會上建議彼等的委聘或續聘事宜。如有意更換核數師，本集團亦會就彼等的專業知識、審計質素和獨立性等考量因素諮詢審核委員會。直至本報告日期，審核委員會已考慮及批准委聘安永會計師事務所於報告年度內為本集團核數師及相關估計之審核費用。

本集團已付或應付安永會計師事務所的酬金乃就彼等有關稅務及交易服務的審核及非審核服務；截至2022年12月31日止年度分別約為2,594,000美元及762,000美元。

內部監控及風險管理

董事會負責評估及釐定本公司為實現其戰略目標而願意承擔的風險性質及程度，並確保本公司持續建立及維持適當有效的風險管理及內部監控系統，包括確保本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足，以及有關本公司ESG的表現及報告。

適時且有效地確認及管理風險對本公司業務及保障持份者的利益及價值而言至關重要。在承認對系統的責任及檢討其成效的同時，董事會意識到該等系統旨在協助本公司管理而非消除未能達成業務目標之風險，且僅能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

審核委員會向董事會匯報，並獲授權和有責任持續監察及評估相關制度之有效性。審核委員會確保管理層維持穩健的風險管理架構及健全的內部監控制度。

根據其職權範圍，審核委員會的職責範圍如下：

- (a) 檢討風險管理框架，包括識別、評估、監察和報告主要風險的流程及資源；
- (b) 監督風險管理及內部監控系統的制定、實施和監察；
- (c) 定期檢討風險管理實踐對戰略、財務、合規、營運及技術風險等主要風險的充分性，包括檢討有效風險管理的管治及流程；
- (d) 監督企業管治守則中的事項；及
- (e) 就董事會或管理層提交的風險事宜提出建議。

本公司已實施以下風險管理及內部監控架構及措施，以識別、評估、監察及報告主要風險：

- 以ISO 31000國際風險管理標準、COSO內部控制集成框架及氣候相關財務披露工作小組建議為基礎的企業風險管理框架，用於識別、評估、監察及報告風險。該框架包括風險管治、風險政策及風險參數等工具，該等工具為適應瞬息萬變的營商環境而不斷發展。其亦包括識別、評估、監察及報告主要風險以及向管理層、審核委員會及董事會報告的全面及系統方法。
- 由於風險狀況不時變動，管理層根據需要或至少每年一次，通過監控風險變化和趨勢以及相關控制機制及／或控制活動在整體風險概況中的有效性來執行定期風險評估，以確保能維持其相關性。此外，本集團風險管理部門與管理層緊密合作，在審核委員會及董事會的指導下，根據市場慣例及監管要求，檢討及提升風險管理系統。
- 本公司設有內部監控職能，以對該等系統之充足性及有效性進行分析及獨立評估。凡有重大不合規事項或內部控制無效事項及相關改進意見均可向審核委員會及董事會匯報。
- 本集團已制定嚴格的內部政策及程序，以防止不當使用內幕消息及防止利益衝突，包括制定舉報政策、信息安全政策及利益衝突政策。

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

有關本集團的風險管理計劃的進一步詳情，請參閱於本年報第64至69頁的「風險管理」一節。

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

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

內部審核

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

企業管治報告

企業文化

企業文化對公司的使命而言至關重要。董事會繼續維持並確保本公司的目標、價值及策略與企業文化一致。

本公司在不同方面持續發展及改善企業文化，包括但不限於維持穩固的管治文化、加強良好商業道德文化及推廣多元化及共融文化。

股東權利及投資者關係

召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第64條，一名或以上於提出要求日期持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東可要求召開股東特別大會。要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明的任何事項的要求應以書面形式向董事會或公司秘書提出，並送交至本公司的香港主要營業地點（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期2905-06室），該大會應於提出該要求後兩個月內舉行。如董事會在提出請求日期起計21日內未有如期召開有關會議，則請求人（或多名請求人）可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有召開會議而招致的所有合理開支，須由本公司償付請求人。

於股東大會上提呈決議案

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

決議案的書面通知連同股東的詳細聯絡資料須送交至本公司的香港主要營業地點（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期2905-06室），並將決議案副本送交至本公司的香港證券登記處。

向董事會提出查詢

股東可向董事會提出書面查詢及關注，並隨附詳細聯絡資料，送交至本公司香港主要營業地點（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期2905-06室），註明收件人為董事會或公司秘書。本公司於一般情況下不會處理口頭或匿名查詢。

表決權

本公司僅有一個類別的股份，即普通股。本公司所有普通股持有人均有權按彼等各自的股權比例就股東週年大會提呈的事宜投票。股東可於會上親身或委任代表投票。

組織章程細則文件

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

投資者關係

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

本公司設有集團投資者關係部及集團企業事務部,兩者均有助於本公司股東、投資者、分析師、基金經理、傳媒及公眾進行有效溝通。本公司積極與股東溝通,並已制定股東溝通政策(「股東溝通政策」),以促進與股東的持續、有效及透明溝通。股東溝通政策訂明董事會與股東及投資社群保持對話。資訊主要透過本公司的財務報告、股東週年大會及可能召開其他股東會議,向股東及投資社群傳達,並將所有呈交予聯交所的披露資料、其企業通訊及其他企業刊物登載於本公司網站。時刻確保有效及適時向股東及投資社群傳達有關本集團表現及業務變動的資訊(會重大影響股價)。年內,本公司高級管理層及投資者關係團隊透過線上及實體會議、非交易路演及一對一的投資者更新積極會見全亞太、歐洲及美國的股東及投資社群,而該等簡報資料亦及時於聯交所及/或本公司網站刊發。於2022年6月,本公司股東週年大會(「2022股東週年大會」)於線上舉行,而香港的實體會議僅限數名人士參與。與會董事及高級管理層人員在2022股東週年大會與股東及受委代表進行線上互動。股東溝通政策的進一步詳情載於本公司網站www.esr.com。

董事會於2022年內對股東通訊政策的執行情況及成效作出檢討。

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

有關本公司投資者關係工作的更多資料,請參閱本年報第61至63頁的投資者關係一節。

董事會報告

董事會欣然提呈本報告連同本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。

主要業務

本集團是亞太區由新經濟推動的最大不動產管理公司，並為全球第三大上市地產投資管理公司。本集團全面整合的開發及投資管理平台覆蓋亞太區主要市場，包括大中華區、日本、韓國、澳大利亞、新加坡、印度、新西蘭及東南亞，亦包括及延伸至歐洲及美國。截至2022年12月31日止年度，本集團主要從事(i)開發、建設及銷售已竣工物業；(ii)透過其管理的基金及投資公司代表其資本合夥人管理相關資產；及(iii)投資已竣工物業、共同投資基金及投資公司以及其管理的公募不動產投資信託基金及其他投資。其主要附屬公司、聯營公司及合資經營企業的業務載列於綜合財務報表附註1及15。

股本

本公司於報告年度內的股本及已發行股份的變動詳情於綜合財務報表附註41披露。

業務回顧

對本集團業務的中肯審視、有關本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論，以及對ESR集團2022財政年度業務相當可能的未來發展的展示，載於本年報第28至35頁的「營業概覽」、第36至38頁「財務回顧」、第18至23頁「主席致辭」及「集團聯合創始人兼聯席首席執行官致辭」各章節，使用主要財務績效指標的分析載於本年報第24至25頁「財務摘要」。

使用ESR集團的主要績效指標的分析載於本年報第28至35頁「營運回顧」。

業績

本集團截至2022年12月31日止年度的財務業績載於本年報第121至239頁的本集團綜合財務報表。

銀行貸款及其他借款

本集團於2022年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載列於綜合財務報表附註25。

股息

董事會建議就截至2022年12月31日止年度宣派末期股息每股12.5港仙(2021年：無)(「建議股息」)，並將於2023年6月30日(星期五)向於2023年6月16日(星期五)(即釐定股東是否有權收取建議末期股息的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付有關末期股息(須待股東於2023年6月7日(星期三)舉行的應屆股東週年大會(「2023年股東週年大會」)批准)。連同中期股息每股12.5港仙，全年股息金額為每股25港仙(2021年：無)。詳情載於綜合財務報表附註11。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記手續

2023年股東週年大會

為釐定出席2023年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年6月2日(星期五)至2023年6月7日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，該期間本公司不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶表格連同有關股票須於2023年6月1日(星期四)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

末期股息

待股東於2023年6月7日(星期三)舉行的應屆股東週年大會批准後，建議股息將支付予於2023年6月16日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，而本公司將於2023年6月14日(星期三)至2023年6月16日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，該期間本公司不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於2023年6月13日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

股息政策

董事會於2022年7月13日批准並採納股息政策(「股息政策」)，詳情請參閱2022年7月13日的公告。

根據股息政策，本公司擬開始於每一財政年度向本公司股東派付股息，其金額於今後數年由董事會考慮下文所述的因素釐定。此後，本公司將可能尋求採納基於其核心盈利的股息派付比率，詳情將由本公司於適當時公佈。

本公司日後擬宣派及派付股息時，任何財政年度的股息派付金額均將受限於(其中包括)：

- (a) 本公司維持最佳資本架構以確保有足夠資本資源用於業務增長及投資機遇；
- (b) 本集團實際及預期的財務表現；
- (c) 本公司是否可從其附屬公司收取股息；
- (d) 本集團的現金流及流動資金狀況；及
- (e) 現行經濟和市場條件及其他可能影響本集團業務或財務表現的其他因素。

此外，本公司宣派及派付股息進一步受限於遵守適用法律法規，包括開曼群島法律及本公司的組織章程細則。

董事會在評估日後股息分派的利弊、金額及時間時將考慮上述因素。本公司在股東大會上可以宣派以任何貨幣支付的股息，但股息不得超過董事會建議的金額。

股息政策將由董事會不時檢討，且不保證會就任何特定期間建議或宣派任何特定金額的股息。

董事會報告

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的經審核綜合業績以及資產及負債概要載於本年報第240至242頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

環境政策及表現

本集團致力於為社會的未來及本公司的發展提供更好及可持續的環境。我們的環境政策及表現詳情於本年報第44至50頁「環境、社會及管治表現」披露。

遵守相關法律及法規

本集團已按適用於其營運之法律及監管規定(如本集團營運所在司法權轄區的公司、外匯投資及證券法律)，推行監管合規的慣例及政策。截至2022年12月31日止年度，本集團已遵守對其有重大影響之相關法律法規。

與持份者的主要關係

本集團關心其僱員、客戶及供應商的利益，同時以可持續方式實施其業務增長策略。

於2022年12月31日，本集團於澳大利亞、中國、香港、印度、印尼、日本、馬來西亞、新西蘭、新加坡、韓國、泰國、英國、美國及越南共14個地區擁有2,237僱員。本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並鼓勵參與培訓計劃以提升彼等的知識及技能，以及促進跨市場及跨文化合作以培養彼等對本集團的歸屬感。

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

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

於制定及實施其環境、社會及管治策略時，本集團透過各種溝通渠道及活動與持份者溝通。進一步詳情載於本年報第44至50頁的「環境、社會及管治表現」。

主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止財政年度，本集團的五大客戶佔本集團銷售貨品或提供服務的總收益少於30%。

截至2022年12月31日止財政年度，最大供應商及五大供應商分別佔本集團總採購額的13%及38%。

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

董事會報告

可供分派儲備

本公司截至2022年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註44。

於2022年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為5,639,911,000美元（2021年：1,438,916,000美元）。

董事

截至2022年12月31日止年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事	委任日期
沈晉初先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)	2011年6月30日
Stuart GIBSON先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)	2016年1月20日
非執行董事	
Jeffrey David PERLMAN先生(董事會主席)	2011年6月14日
Charles Alexander PORTES先生(集團聯合創始人)	2016年1月20日
胡偉先生	2021年2月2日
David Alasdair William MATHESON先生(於2022年6月1日召開的股東週年大會上退任)	2021年3月30日
林惠璋先生	2022年1月20日
趙國雄博士	2022年1月20日
Rajeev Veeravalli KANNAN先生	2022年1月20日
獨立非執行董事	
Brett Harold KRAUSE先生	2019年5月20日(於2019年10月22日生效)
胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William SWIRE, KCMG)(於2022年6月1日召開的股東週年大會上退任)	2019年5月20日(於2019年10月22日生效)
Simon James MCDONALD先生	2019年5月20日(於2019年10月22日生效)
劉京生女士	2019年5月20日(於2019年10月22日生效)
Robin Tom HOLDSWORTH先生(於2022年6月1日召開的股東週年大會上退任)	2019年10月14日(於2019年10月22日生效)
藍秀蓮女士	2022年4月19日
郭瑋玲女士	2022年5月25日

於報告年度及直至本報告日期，自2022年1月20日起，林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生獲委任為非執行董事。藍秀蓮女士、郭瑋玲女士分別自2022年4月19日及2022年5月25日起獲委任為獨立非執行董事。非執行董事David Alasdair William Matheson先生；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先生於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任。除上述者外，年內，本公司董事並無其他變動。

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第51至58頁「董事會」及「集團領導團隊與業務領導團隊」章節。

董事會報告

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

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

本公司於應屆股東週年大會通函就輪任及重選連任將向股東提供意見。

根據細則第112條，獲得董事會委任作為現屆董事會新增成員的任何董事的任期僅為直至本公司下一屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。由於郭瑋玲女士女士的董事委任由董事會於2022年5月25日及2022年6月1日作出，其任期將為直至應屆股東週年大會為止，將符合資格在應屆股東週年大會上重選連任。

董事的服務合約及委任函

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

董事於重大交易、安排及合約中的權益

除向由本公司董事Stuart Gibson先生與Charles Alexander Portes先生各自擁有50%權益的Redwood Consulting (Cayman) Ltd.提供貸款融資(「貸款融資」)外(其進一步資料載於本公司日期為2022年10月24日及2022年12月12日之公告)，截至2022年12月31日止財政年度，概無訂立董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約，亦無於該財政年度內任何時間存續的重大交易、安排或合約。截至2022年12月31日，貸款融資項下所有未償還款額已經償還。

董事會報告

競爭業務

非執行董事Jeffery David Perlman先生為Warburg Pincus Private Equity X, L.P. (直至2020年11月27日為本公司的主要股東)及其聯屬公司的僱員，而該等公司於亞太區的不動產行業擁有其他投資，其中部分可能與本公司有業務重疊及潛在競爭。就彼之僱用而言，彼可能於該等業務中擔任董事職務。本公司於2022年1月20日收購ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd. [「ARA」]前，Jeffrey David Perlman先生為ARA非執行董事。自此，ARA成為本公司之全資附屬公司。ARA為不動產基金管理及不動產投資信託基金經理。ARA或其聯屬公司為置富產業信託於香港聯交所(股份代號：0778)上市、新達產業信託(於新加坡證券交易所上市(股份代號：T82U)及匯賢產業信託(於香港聯交所上市，股份代號：87001)及泓富產業信託(於香港聯交所上市，股份代號：0808)之不動產投資信託基金經理。

獨立非執行董事藍秀蓮女士，為Digital Realty的董事總經理及亞太地區負責人，該公司於亞太地區擁有、收購、開發及營運可能與本公司有業務重疊及潛在競爭的數據中心，Digital Realty亦於新加坡、日本、馬來西亞、韓國、香港及印度設有數據中心。

概無董事於本公司任何主要競爭中擁有權益。

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

管理合約

截至2022年12月31日止年度，本公司並無訂立任何合約而致使由一人承擔本公司任何業務的全部或任何重大部分的管理及行政工作。

薪酬政策

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

本公司亦設有長期獎勵計劃，詳情載於本報告「KM 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」各段。

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

董事會報告

有關董事資料之變動

自本公司2022年中期報告的日期以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更載列如下：

Jeffrey David Perlman先生自2022年4月15日起獲委任為新達房地產投資信託(於新加坡上市)的非執行董事。

Brett Harold Krause先生於2022年8月辭去於趣加的職務。彼自2022年5月起擔任Xterio(全球跨平台邊玩邊賺遊戲開發商及發行商)主席。Brett先生於2022年8月加入Transcend Fund(一家創業投資公司)，目前為一名普通合夥人。

藍秀蓮女士於2023年1月加入Digital Realty(於紐約證券交易所上市)，目前為董事總經理兼亞太地區負責人。

趙國雄博士自2022年9月起一直為德運控股有限公司(於香港聯交所上市)的獨立非執行董事。

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12月31日，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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12月31日 的股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益(附註2)	319,658,645 (L) (附註3)	
	實益擁有人(附註5及6)	1,171,500 (L)	
		320,830,145 (L)	7.25%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益(附註4)	449,783,103(L)	
		149,644,368 (S) (附註8)	
	配偶權益	73,000 (L)	
	實益擁有人(附註5及6)	1,171,500(L)	
		451,027,603 (L)	10.20%
		149,644,368 (S)	3.38%
Charles Alexander Portes 先生	於受控法團的權益(附註4)	449,783,103 (L)	10.17%
		149,644,368 (S) (附註8)	3.38%

董事會報告

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於2022年12月31日 的股權概約百分比
林惠璋先生	於受控法團的權益(附註7)	203,969,969 (L)	
	實益擁有人	8,402,959 (L)	
		212,372,928 (L)	4.80%
Brett Harold Krause先生	實益擁有人	145,000 (L)	0.00%
劉京生女士	實益擁有人	69,200 (L)	0.00%
郭璋玲女士	實益擁有人	8,000 (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：

- 字母「L」及「S」分別指於股份的好倉及淡倉。
- 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。
- 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。
- Redwood Investment Company, Ltd.直接持有本公司448,933,103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，Redwood Investor (Cayman) Limited由Redwood Investor II (Cayman) Ltd.全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor II (Cayman) Limited 45.87%及45.87%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor II (Cayman) Ltd.、Redwood Investor (Cayman) Limited及Kurmasana Holdings, LLC將視作擁有Redwood Investment Company, Ltd.所持有股份的權益。此外，於2022年12月31日，Redwood Consulting (Cayman) Limited (「Redwood Consulting」)作為實益擁有人持有850,000股股份。Redwood Consulting由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50%及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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 淡倉表示Redwood Investor II (Cayman) Ltd.成為股權衍生品的持有人，開具或發行股權衍生品，如有關股份的價格高於若干水平，則有責任向另一人支付款項。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，概無董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事會報告

董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益或淡倉」一段所披露的資料及誠如本公司日期為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日之公佈及本公司日期為2021年10月18日之通函所披露有關收購ARA Asset Management Limited及其附屬公司外，於截至2022年12月31日止年度任何時間及直至本報告日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或本公司控股公司的附屬公司概無參與訂立任何安排，而其目的或目的之一為使董事可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。本公司董事(包括彼等之配偶或十八歲以下之子女)概無於本公司或任何其他法團之股本或債券中擁有任何權益或獲授任何可認購該等股本或債券之權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉

於2022年12月31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：

所持普通股份／相關股份數目	股東姓名／名稱	身份／權益性質 (附註1)	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)	13.37%
Warburg Pincus China GP, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus China, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus Partners II, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus Private Equity XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
WP Global LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Alexandrite Athena Group Co Ltd	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Alexandrite Gem Holdings Limited	實益擁有人(附註2)	503,733,253 (L)	11.39%
Alexandrite Gem TopCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	503,733,253 (L)	11.39%
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943 (L)	10.32%
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、8)	451,027,603 (L) 149,644,368 (S)	10.20% 3.38%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益(附註3、8)	449,783,103 (L) 149,644,368 (S)	10.17% 3.38%
Redwood Investor II (Cayman) Ltd.	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103 (L) 149,644,368 (S)	10.15% 3.38%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103 (L)	10.15%
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103(L)	10.15%
Redwood Investment Co., Ltd.	實益擁有人(附註3)	448,933,103(L)	10.15%

董事會報告

所持普通股份／相關股份數目	股東姓名／名稱	身份／權益性質 (附註1)	股權概約百分比
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)	7.25%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人(附註4)	319,658,645 (L)	7.23%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人(附註4)	319,658,645 (L)	7.23%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人(附註4)	319,658,645 (L)	7.23%
The Capital Group Companies, Inc.	於受控法團的權益(附註7)	230,275,553 (L)	5.21%

附註：

- 字母「L」及「S」分別指於股份的好倉及淡倉。
- Alexandrite Gem Holdings Limited (「**Gem Holdings**」)及Athena Logistics Holdings Ltd (「**Logistics Holdings**」)分別持有503,733,253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.直接持有本公司448,933,103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) Ltd.全資擁有，Redwood Investor (Cayman) Limited由Redwood Investor II (Cayman) Ltd.全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor II (Cayman) Ltd. 45.87%及45.87%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor (Cayman) Ltd.、Redwood Investor (Cayman) Limited及Kurmasana Holdings, LLC將視作擁有Redwood Investment Company, Ltd.所持有股份的權益。此外，於2022年12月31日，Redwood Consulting (Cayman) Limited (「**Redwood Consulting**」)作為實益擁有人持有850,000股股份。Redwood Consulting由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50%及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。
- 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的319,658,645股股份(包括於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付的非上市衍生工具，而向Stuart Gibson先生授出的購股權為非以實物或現金交付的非上市衍生工具。
- 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付的非上市衍生工具。
- 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。
- 淡倉表示Redwood Investor II (Cayman) Ltd.成為股權衍生品的持有人，開具或發行股權衍生品，如有關股份的價格高於若干水平，則有責任向另一人支付款項。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，董事並不知悉任何人士(並非董事或本公司行政總裁)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉。

董事會報告

股票掛鈎協議

除本報告「KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃、首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃」各段所披露的資料外，截至2022年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議，且於2022年12月31日，概無本公司所訂立任何股權掛鈎協議存續。

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)激勵及鼓勵受助人繼續表現良好；(b)挽留對本公司增長及持續成功至關重要的服務對象；及(c)將董事會成員及僱員的個人利益與股東利益掛鈎。

(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12月31日止年度，本公司根據KM ESOP僱員持股計劃已發行1,545,384股普通股。已發行股份按面值0.001美元均已入賬列為繳足。

(iv) 最高股份數目

於本報告日期，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18,125,237股股份（於本報告日期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」）

董事會報告

- (d) 倘參與者與本公司或本集團任何成員公司的僱傭關係以下列方式終止：(a)於授出日期起計三個月內自願辭任；(b)嚴重違反其僱傭協議或嚴重違反其不披露承諾；或(c)其嚴重行為不當，購股權將即時失效及不可行使。倘參與者因裁員或被解僱(非即時解僱)而不再為本公司僱員，則購股權可在於僱傭關係終止起計三個月內歸屬的情況下行使。(「解僱或終止僱用的影響」)
 - (e) 參與者在任何情況下(上文「身故、退休、受傷及殘疾時的權利」及「解僱或終止僱用的影響」所述者除外)不再為合資格人士當日；
 - (f) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮或批准本公司自願清盤的決議案(以已歸屬者為限)，則購股權可於有關決議案獲通過或否決或大會無限期押後(視乎決議案獲通過而定)前隨時行使(以已歸屬者為限)。倘本公司由法院清盤，在購股權已歸屬且法律允許的情況下，購股權可於清盤指令發出後一個月內行使，之後將失效。倘清盤的目的為進行重組或合併，則該分條款並不適用。(「清盤權利」)
 - (g) 在上文「清盤時的權利」一段的規限下，通過本公司自願清盤的有效決議案(惟就重組或合併而清盤則除外)；
 - (h) 在上文「清盤時之權利」一段之規限下，於法院頒令本公司清盤後一個月屆滿(惟清盤之目的為重組或合併則除外)；
 - (i) 參與者宣佈破產；
 - (j) 參與者轉讓、出讓、抵押或以其他方式處置購股權，惟違反KM ESOP僱員持股計劃條款者除外；
 - (k) 董事會認為所施加的任何行使條件不再符合時；或
 - (l) 身為股東的參與者：(A)被視為無法或承認無法償還到期債務；或(B)參與者嚴重違反組織章程細則的條文，而該等條文無法補救，或該等條文可補救但於該等嚴重違反發生後30日內仍未補救。
- (vii) 行使購股權前必須持有購股權之最短期限
在KM ESOP僱員持股計劃其他條件均已滿足的情況下，已授出購股權須於董事會可能釐定的期間及KM ESOP僱員持股計劃歸屬時間表所載期間歸屬。

董事會報告

- (viii) 股份的認購價、購股權的對價及必須或可能作出付款或催繳或就此償還貸款的期限
根據KM ESOP僱員持股計劃的條款，購股權可按指定格式向本公司地址發出書面行使通知而全部或部分行使。參與者亦可(於本公司及任何適用法律或法規允許的情況下)選擇以下其中一項：
- (a) 提供本公司信納的證據，證明其已收到或將在實際可行情況下盡快收到就將予行使購股權所涉及股份數目悉數支付行使價的款項；或
 - (b) 向本公司發出書面通知以確認股份結算淨額(即參與者代替支付行使價，參與者將收取按KM ESOP僱員持股計劃所載公式釐定的最高數目股份)或現金結算淨額安排(即參與者代替支付行使價以行使購股權，參與者將收取相等於行使購股權所涉股份價值減去就該等股份應付的行使價的現金付款)的用途。
- (ix) 釐定行使價之基準
董事會已決定於授出日公佈的購股權價格。除非購股權所涉股份將獲認購(購股權價格不能低於股份的名義價值)，否則購股權價格可定為零。行使購股權時應付款項總額等於相關購股權價格乘以行使購股權可獲股份數目。
- (x) 計劃的剩餘年期及行使購股權的詳情
KM ESOP僱員持股計劃條款將於生效日期(即2017年11月24日)起計第十個週年當日或董事會釐定的較早時間終止。KM ESOP僱員持股計劃的終止不會影響終止前授出的購股權。

董事會報告

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表行使價

行使價 (美元)	授出日期	歸屬期間	購股權數目 (附註1)			
			於2022年 1月1日 持有	年內行使 (附註2)	年內註銷	於2022年 12月31日 持有
管理層及僱員(董事除外) (附註3)						
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	(1,022,292)	—	4,172,468
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	(512,592)	(32,956)	1,901,976
0.9445	2019年5月	3至4年不等及 全部已歸屬	179,769	(71,250)	—	108,519
1.5172	2019年5月	4年	626,146	(90,627)	—	535,519
			20,654,954	(2,496,761)	(32,956)	18,125,237

附註：

(1) 截至2022年12月31日止年度，概無購股權獲授出或失效。

(2) 緊接購股權行使日期前的股份加權平均收市價為24.36港元。

(3) 董事或聯席首席執行官均無獲授KM ESOP僱員持股計劃項下的任何購股權。

自上市日期以來再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃獲授出。

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12月31日止年度內僅淨發行合共1,545,384股普通股，以滿足2,496,761份獲行使的購股權。已發行股份按面值0.001美元均已入賬列為繳足。

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。

(iii) 選定參與者

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

董事會報告

(iii) 管理

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

(iv) 一級僱員持股計劃的期限

一級僱員持股計劃將不會於購股權尚未行使時終止。

(v) 根據一級僱員持股計劃可能發行的股份類別

根據一級僱員持股計劃，可發行普通股。截至2022年12月31日止年度，根據一級僱員持股計劃並發行13,410,571股普通股。

(vi) 最高股份數目

根據一級僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有行使購股權時可予發行的股份數目，於本報告日期任何時間均不得超過7,799,856股股份（佔於本報告日期本公司已發行股本約0.18%）。

(vii) 行使價

行使價為每份購股權0.46美元，有關金額乃經參考本公司當時的估值和未來前景而釐定。

(viii) 直線歸屬

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

(ix) 行使條件

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

(x) 歸屬事件

倘出現下列事件，購股權將悉數歸屬：

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

董事會報告

(xi) 購股權失效

除購股權任何特定條件另行指定的日期外，尚未行使購股權將於下列最早者失效：

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

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

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

(xii) 身故或健康欠佳時的權利

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

(xiii) 達成債務重整或償債安排時的權利

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

董事會報告

(xiv) 清盤時的權利

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

(xv) 重組或合併時的權利

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

(xvi) 根據一級僱員持股計劃授出的尚未行使購股權

於2022年12月31日，可認購合共7,799,856股股份（相當於本公司已發行股份約0.18%）之購股權尚未行使。持有人的變動詳情如下：

參與者姓名	於2022年 1月1日持有	購股權數目 年內行使 (附註e)	於2022年 12月31日持有 (附註d)
執行董事			
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)	—
	<u>24,699,543</u>	<u>(16,899,687)</u>	<u>7,799,856</u>

附註：

- (a) 購股權乃授予Laurels Capital Investments Limited。Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited（其唯一股東為沈晉初先生）。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
- (b) 購股權乃授予Redwood Consulting (Cayman) Limited。Redwood Consulting (Cayman) Limited由Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生分別擁有50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生各自被視為擁有於Redwood Consulting (Cayman) Limited所持有購股權的權益。
- (c) 於2017年4月20日所授出購股權的行使價為0.46美元。上述尚未行使購股權的歸屬期乃以直線法按日歸屬直至2021年1月20日。
- (d) 截至2022年12月31日止年度，概無購股權獲授出、失效或註銷。
- (e) 緊接購股權行使日期前的股份加權平均收市價為16.46港元。

自上市日期以來再無購股權根據一級僱員持股計劃獲授出。

董事會報告

3. 首次公開發售後購股權計劃

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

(i) 首次公開發售後購股權計劃的目的

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

(ii) 首次公開發售後購股權計劃的選定參與者

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

(iii) 根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的股份類別

普通股

(iv) 最高股份數目

因根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有行使購股權而可能發行的股份數目為303,658,464股，即不超過全球發售完成時已發行股份的10%。於本報告日期，首次公開發售後購股權計劃項下可供發行的股份總數為18,418,824股，佔本報告日期本公司已發行股本約0.42%。

(v) 承授人可獲授權益上限

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

(vi) 績效目標

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

(vii) 認購價

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

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

董事會報告

(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覆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6年7個月。

董事會報告

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

授出日期	行使價	緊接授出日期前收市價	歸屬期間	行使期	購股權數目					
					於2022年1月1日持有	年內授出(附註)	年內行使	年內註銷	年內失效	於2022年12月31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	-	192,000	-	-	-	192,000
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	-	-	(53,400)	-	11,432,200
			小計		18,135,600	-	-	(53,400)	-	18,082,200
			總計		18,135,600	384,000	-	(53,400)	-	18,466,200

附註：於截至2022年12月31日止年度，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)。公允價值詳情載於綜合財務資料附註42。

年內，概無向服務供應商或任何參與者授出超過1%個人上限的獎勵。

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。

董事會報告

(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。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(「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疇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。授出函件應訂明(其中包括)任何歸屬條件、相關歸屬時間表及適用歸屬日期。本公司可要求承授人向本公司匯款1.00港元(或董事會可能指定的另一貨幣的等值金額)作為授出的代價。

(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

董事會報告

- (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(vi-a)及(vi-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
- (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。

董事會報告

(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

董事會報告

提前歸屬及失效的所有獎勵將予以恢覆，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、失效及恢覆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%（即總計306,004,506股股份）。於本報告日期，長期獎勵計劃項下可供發行的股份總數為8,867,333股，佔於本報告日期本公司已發行股本約0.20%。

(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。

(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。

董事會報告

(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.ii段所述最高數目範圍內可用未發行股份(不包括註銷股份)。

董事會報告

(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。

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。

董事會報告

授出日期	關連/ 非關連	姓名/職位	緊接授出 日期前的 收市價	歸屬期	股份數目				
					於2022年 1月1日	年內 授出 ^(附註5)	年內 歸屬	年內 失效/ 註銷	於2022年 12月31日
績效股份單位 ^{(附註5)(8)}									
2022年6月8日		董事							
	關連承授人	沈晉初先生	22.5	附註(3)	—	979,500	—	—	979,500
	關連承授人	Stuart Gibson先生	22.5	附註(3)	—	979,500	—	—	979,500
					—	1,959,000	—	—	1,959,000
2022年2月23日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	25	附註(2)	—	839,400	—	—	839,400
2022年2月23日	非關連承授人	非本集團的董事或主要行政人員 的本集團僱員	25	附註(2)	—	3,285,300	—	(89,700)	3,195,600
					—	4,124,700	—	(89,700)	4,035,000
					—	6,083,700	—	(89,700)	5,994,000
受限制股份單位 ^{(附註5)(8)}									
2022年2月23日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	25	附註(1)(7)	—	386,800	(257,867)	—	128,933
2022年2月23日	非關連承授人	非本集團的董事或主要行政人員 的本集團僱員	25	附註(1)(6)	—	309,400	(206,267)	—	103,133
					—	696,200	(464,134)	—	232,066
2022年6月8日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	22.5	附註(4)(7)	—	2,039,500	(129,833)	—	1,909,667
2022年6月8日	非關連承授人	非本集團的董事或主要行政人員 的本集團僱員	22.5	附註(4)	—	5,586,600	—	—	5,586,600
					—	7,626,100	(129,833)	—	7,496,267
					—	8,322,300	(593,967)	—	7,728,333
					—	14,406,000	(593,967)	(89,700)	13,722,333

附註：

- 在滿足歸屬條件的前提下，受限制股份單位將在授出日期至2023年4月1日期間歸屬。就將授予關連承授人的386,800股受限制股份單位的相關股份而言，受託人須在本公司公佈截至2021年止年度的末期業績後，立即在市場上購買相關股份以滿足已歸屬的受限制股份單位的部分。
- 就績效股份單位而言，於2023年4月1日起計的三年內，績效股份單位將根據在2021年1月1日至2022年12月31日(包括首尾兩天)的兩年內達到相關績效條件，分三批等額以相關參與者利益歸屬。
- 授予的績效股份單位將於2023年4月1日起計的三年內，根據在2021年1月1日至2022年12月31日(包括首尾兩天)的兩年內達到相關績效條件，分三批等額以相關參與者利益歸屬。誠如本公司在2022年4月29日的股東週年大會通函所披露，本公司將尋求激勵及獎勵長期獎勵計劃的合資格參與者，以優化彼等在包括但不限於股東總回報、管理的總資產及對本集團的貢獻方面的表現。
- 就授予相關參與者的合共7,626,100份受限制股份單位而言，在滿足歸屬條件的情況下：
 - 授予關連承授人的389,500份受限制股份單位及授予非關連承授人的311,600份受限制股份單位將在授出日期、2023年6月8日及2024年6月8日分三批等額歸屬；及
 - 授予關連承授人的1,650,000份受限制股份單位及授予非關連承授人的5,275,000份受限制股份單位將在2023年、2024年、2025年及2026年各年的6月8日分四批等額歸屬。
- 關於授出日期的獎勵的公允價值以及所採納的會計準則及政策，請參閱綜合財務報表附註42。
- 緊接獎勵歸屬日期前的股份加權平均收市價為每股23.95港元。
- 獎勵歸屬的股份平均購買價為每股23.28港元。
- 績效股份單位/受限制股份單位相關股份的購買價為零。

本年度並無向服務提供者或任何參與者授出超過1%的個人上限的獎勵。

董事會報告

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6.20%。

(xix) 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。

除上文所披露者外，本公司概無訂立其他購股權計劃。

根據本公司首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃授出的購股權及獎勵可予發行的股份數目除以截至2022年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數為0.60%。

就於年內授出且歸屬期少於12個月的購股權及獎勵（「授出」）而言，薪酬委員會認為授予歸屬期少於12個月的授出屬適當，因為該等授出本應於較早時間授予，惟因行政或合規之故而在隨後的批次中授出，此乃旨在讓相關承授人處於猶如與較早時間進行授出相同的地位。

董事會報告

購回、出售或贖回上市證券

股份購回

於截至2022年12月31日止財政年度，本公司已根據購回授權按每股介乎13.08港元至23港元的價格在市場上購回本公司合共69,739,200股股份（「股份」），佔於2022年12月31日已發行股份約1.58%，對價約為1.693億美元（約13.243億港元，不包括交易成本）。於本年報日期，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	
2022年5月	5,836,000	23.00	22.15	131.9
2022年6月	11,248,600	23.00	19.80	240.6
2022年7月	10,799,200	21.80	19.00	217.2
2022年8月	735,000	21.25	20.20	15.1
2022年9月	8,758,400	22.15	19.62	181.9
2022年10月	16,920,000	20.75	13.08	287.9
2022年11月	6,152,000	17.50	13.36	95.0
2022年12月	9,290,000	17.90	15.84	154.7
	69,739,200			1,324.3

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6.75%固定利率票據（ISIN代碼：SGXF43834302）（「3.5億新加坡元票據」）及本金總額為425,000,000美元於2022年到期的7.875%固定利率票據（ISIN代碼：XS1970560451）（「4.25億美元票據」）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3.5億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100%，分別全數贖回全部未償還的3.5億新加坡元票據及4.25億美元票據。全數贖回全部未償還的3.5億新加坡元票據及4.25億美元票據之後，3.5億新加坡元票據及4.25億美元票據已按3.5億新加坡元票據及4.25億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3.5億新加坡元票據及於2022年4月4日再無未償還的4.25億美元票據。

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12月31日止財政年度，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387,700股本公司股份，總對價約為115萬美元（約902萬港元）。

董事會報告

除上文披露者外，截至2022年12月31日止年度，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。

已發行普通股

截至2022年12月31日止年度，本公司共發行1,545,384及13,410,571股普通股，以履行已分別根據KM ESOP僱員持股計劃及一級僱員持股計劃行使的2,496,761及16,899,687份購股權，原因是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。以每股面值0.001美元發行的股份入賬列為繳足。

於截至2022年12月31日止年度，本公司共發行了206,267股普通股，以滿足593,967個長期獎勵計劃的歸屬。該等按每股面值0.001美元發行的股份已悉數記入為繳足。

除本年報上文所披露者外，截至2022年12月31日止年度，本公司並無發行其他股權證券(包括可轉換為股權證券的證券)。

本公司股本及報告年度已發行股份的變動詳情於綜合財務報表附註41披露。

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3.5億美元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)轉換為本公司普通股份，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3.45億美元，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2021年年度，所得款項淨額已悉數用於本公司日期為2020年9月10日之公告所披露的用途。

董事相信債券發行將會使融資來源多元化並拓寬投資人基礎。這是本公司的首次可換股債券發行並且符合其資本管理策略。截至2022年12月31日止年度，債券並無轉換為本公司普通股。截至2022年12月31日可換股債券結餘於綜合財務報表附註31披露。

完成收購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業務合併(「ARA收購事項」)。

ARA收購事項已於2022年1月20日完成。已結付總代價48.59億美元，其中5.19億美元為現金，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。

董事會報告

除上文披露者外，截至2022年12月31日止年度，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。

優先購買權

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

關連交易(包括持續關連交易)

截至2022年12月31日止年度，除下文所披露的關連交易外，本公司並無與本集團關連人士進行須遵守上市規則項下的申報、公告或獨立股東批准規定的任何交易。所有關連交易須待董事會審閱及批准。截至2022年12月31日止年度，本公司已符合上市規則第14A章的適用規定。

根據上市規則第14A.60條的持續關連交易

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日的公告以及本公司日期為2021年10月18日的通函，內容有關已於2022年1月20日完成的ARA收購事項；及(ii)本公司日期為2022年1月23日的公告，內容有關根據上市規則第14A.60條的持續關連交易。

ARA收購事項完成後，Alexandrite Gem及Athena Logistics共同持有本公司股份權益約13.2%。Alexandrite Gem及Athena Logistics均為投資控股公司，由Warburg Pincus LLC或其聯屬公司管理或提供諮詢的基金間接全資擁有。

ARA收購事項完成前，於2022年1月17日，本公司全資附屬公司ESR V Investment Holding Pte. Ltd. (「**ESR V Investment**」)分別與BW Industrial Development Thoi Hoa One Member Limited Liability Company及BW Industrial Development Thoi Hoa (Project 02) One Member Limited Liability Company (各自為一間「**BW合資經營企業**」)訂立管理協議，據此，BW合資經營企業委任ESR V Investment為該BW合資經營企業就該BW合資經營企業的業務提供若干管理服務(各自為一份「**BW管理協議**」)。

由於各BW合資經營企業由Cong Ty Co Phan Sao Hoa Toan Quoc (「**BW**」)間接擁有51%，而BW與Alexandrite Gem及Athena Logistics相同，乃由Warburg Pincus LLC或其聯屬公司管理或提供諮詢的實體控制，BW合資經營企業各自於ARA收購事項完成後成為本公司的關連人士。因此，ARA收購事項完成後，根據上市規則第14A章，各BW管理協議項下交易成為本公司持續關連交易。

由於ESR V Investment與各BW合資經營企業訂立終止協議，BW管理協議已於2023年1月12日(交易時段後)終止。於截至2022年12月31日止年度及直至2023年1月12日，並無根據BW管理協議進行交易。

有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月23日及2023年1月12日的公告。

與提供貸款有關的關聯交易

茲提述本公司日期為2022年10月24日及2022年12月11日的公告，本公司(作為貸方)、Redwood Consulting (Cayman) Ltd. (作為借方)(「**借款人**」)與Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生(均為本公司董事)作為擔保方(統稱「**擔保人**」)按下述條款訂立備用貸款融資協議(「**貸款協議**」)。

董事會報告

由於借款人為本公司若干董事的聯繫人，根據上市規則第14A.07條，借款人為本公司的關連人士。由於該貸款在與本公司於2020年向擔保人提供的無抵押計息貸款合併計算時，有關的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故提供該貸款(定義見下文)構成本公司的關連交易，而根據上市規則第14A.76(2)條，此交易可獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

本公司、借款人與擔保人於2022年10月24日訂立貸款協議，據此，本公司同意按倫敦銀行同業拆息加4.0%的年利率，向借款人借出一筆本金額最高達5,000萬美元的貸款(「該貸款」)。該貸款將借予借款人供其營運資金之用，動用期限由貸款協議日期起最長至提供該貸款當日後18個月。該貸款獲擔保人擔保，且將以借款人的股份作抵押及承諾尋求以借款人的一間關聯公司的股份作額外抵押。本公司可動用擔保人基於任何協議向本公司應收的任何款項的50%，用作償還該貸款的本金。

貸款協議的條款由本公司與借款人經公平磋商達致。該貸款將以本集團內部資源撥資。

於2022年12月11日，借款人向本公司提交正式通告，借款人將於2022年12月31日或之前償還貸款協議項下之所有未償還款項，即根據貸款協議悉數及最終償還所有未償還款項。於2022年12月31日前償還該款項後，貸款協議於2022年12月31日已告終止。

關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或可對另一方的財務及營運決策發揮重大影響力，則雙方視為有關聯。倘雙方受共同控制，亦視為有關聯。本公司主要管理層成員及彼等的近親亦被視為關聯方。有關關聯方交易的討論，請見本年報綜合財務報表附註40。董事認為，關聯方交易乃按公平基準進行，且不會扭曲我們截至2022年12月31日止年度的業績或令有關業績無法反映我們的未來表現。於本附註所述的所有關聯方交易獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)(a)及(b)條項下申報、公告或獨立股東批准規定。

慈善捐款

本集團於截至2022年12月31日止年度作出的慈善及其他捐款為772,000美元(2021年：130,000美元)。

報告期後重要事項

除於綜合財務報表附註48所披露的資料外，截至2022年12月31日止年度後及直至本報告日期，概無重大事項。

董事會報告

獲准許的彌償條文

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

截至2022年12月31日止年度，本公司已為保障董事而安排適當的董事責任保險。

足夠公眾持股量

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

審核委員會

本公司截至2022年12月31日止年度之綜合年度業績已經由本公司審核委員會審閱。有關審核委員會之工作及其組成之資料載於第74頁之企業管治報告。

核數師

安永會計師事務所（自上屆股東週年大會起獲重新委任為本公司核數師）於截至2022年12月31日止年度擔任本公司核數師。

截至2022年12月31日止年度合併財務報表已由安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所於應屆股東週年大會退任並合資格膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈一項決議案以重新委任安永會計師事務所為本公司核數師。

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

代表董事會

主席

Jeffrey David Perlman先生

香港，2023年3月22日

獨立核數師報告



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 (前ESR Cayman Limited) 列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下統稱「我們」)已審計載列於第121至239頁ESR Group Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見基準

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

關鍵審計事項

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

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產的減值考慮	
<p>商譽3,455,498,000美元及具有無限可使用年期的信託管理權無形資產1,178,477,000美元，須至少每年進行減值檢討。本財政年度概無確認減值。</p> <p>我們將商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產的減值評估識別為關鍵審計事項，原因為減值測試及評估主要基於管理層對各現金產生單位未來業績的預期及估計。減值測試所用假設乃基於管理層對包括現金流量預測、貼現率及最終增長率在內的變量的估計。</p> <p>有關 貴集團商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之進一步披露載於綜合財務報表附註19及20。</p>	<p>我們了解 貴集團對商譽及具有無限可使用年期的信託管理權無形資產進行年度減值測試的過程。</p> <p>我們了解並評估 貴集團於使用價值模型中的假設及方法。</p> <p>我們邀請內部估值專家評估管理層及其獨立專業估值師所使用的估值技術及關鍵假設，如貼現率及最終增長率。</p> <p>我們評估現金流量預測及相關假設(如預算總手續費收入及未來管理費率)的合理性。</p> <p>我們亦評估 貴集團有關商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產減值的披露。</p>
直接或透過合資經營企業、聯營公司持有的投資物業及以公允價值計量的金融資產的估值	
<p>貴集團於物業資產的投資包括直接或透過合資經營企業、聯營公司持有的投資物業及以公允價值計量的金融資產，須於年末進行公允價值重估。於2022年12月31日的公允價值由獨立專業估值師評估。</p> <p>我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為該等投資物業公允價值總額對綜合財務報表而言屬重大，且釐定公允價值涉及重大判斷及估計。關鍵假設包括(其中包括)倉庫物業的已採納租期收益率、復歸收益率及市場單位租金。</p> <p>有關 貴集團投資物業之進一步披露載於綜合財務報表附註15、16、18及47。</p>	<p>我們了解 貴集團有關投資物業估值的過程。</p> <p>我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性。</p> <p>我們的內部估值專家參與評估估值技術及評估管理層及獨立專業估值師所使用的關鍵假設的合理性，例如所採納的年收益率、復歸收益率及市場單位租金，方法為將費率與特定物業數據、同類物業及過往年度的輸入數據進行比較。</p> <p>我們亦評估有關專業估值師所應用估值技術及主要輸入數據的披露。</p>

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
業務合併的會計處理	
<p>截至2022年12月31日止年度，貴集團完成一項收購，導致貴公司收購ARA Asset Management Limited及其附屬公司（「ARA集團」）的控股權益。</p> <p>我們將本次收購的會計審計識別為關鍵審計事項，原因為本次收購屬年內重大交易，需要就於所收購資產及負債分配購買價以及為統一新收購實體與貴集團的會計政策作出調整行使重大管理層判斷。管理層亦需要釐定所收購的資產及負債的公允價值，並辨識收購事項中收購的無形資產。</p> <p>有關貴集團業務合併之進一步披露載於綜合財務報表附註34。</p>	<p>我們閱讀有關本次收購事項的買賣協議及致股東通函，以了解交易及主要條款。</p> <p>我們評估就本次交易採用的會計處理是否適當。</p> <p>我們評估所付代價的估值及追蹤在股份過戶登記處的股份發行。</p> <p>我們根據我們與管理層的討論及對ARA集團的了解測試被收購資產的鑑定及公允價值，包括無形資產。</p> <p>我們讓內部估值專家評估管理層及其獨立專業估值師所採用的估值方式及關鍵假設，例如貼現率及最終增長率。</p> <p>我們評估獨家專業估值師的資格、能力及客觀性。</p> <p>我們亦評估貴集團有關本次業務合併的披露。</p>

獨立核數師報告

年報所載的其他資料

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行職責，監督貴集團的財務匯報過程。

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任(續)

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任(續)

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為樂文豪。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2023年3月22日

綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
收益	4、5	821,154	404,426
銷售成本		(29,228)	(53,967)
毛利		791,926	350,459
其他收入及收益淨額	5	510,173	375,701
行政開支		(491,275)	(241,825)
融資成本	7	(222,415)	(163,549)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		226,716	168,054
稅前利潤	6	815,125	488,840
所得稅開支	10	(184,016)	(106,164)
年度利潤		631,109	382,676
以下各方應佔：			
本公司擁有人		574,145	349,440
非控股權益		56,964	33,236
		631,109	382,676
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本			
年度利潤	12	0.13美元	0.11美元
攤薄			
年度利潤	12	0.13美元	0.11美元
年度利潤		631,109	382,676
其他全面收入			
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		(310,963)	(50,851)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		(210,350)	(31,044)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(521,313)	(81,895)
其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入：			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產之公允價值變動		(186,003)	45,674
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備		10,022	—
其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入淨額		(175,981)	45,674
年內其他全面虧損(已扣除稅項)		(697,294)	(36,221)
年內全面(虧損)/收入總額		(66,185)	346,455
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(90,429)	307,227
非控股權益		24,244	39,228
		(66,185)	346,455

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	43,822	33,937
使用權資產	14	30,999	8,940
於合資經營企業及聯營公司的投資	15	2,955,816	1,331,017
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	752,851	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	17	976,395	779,436
投資物業	18	3,322,232	3,704,243
商譽	19	3,455,498	542,636
其他無形資產	20	1,322,754	101,694
其他非流動資產	21	227,440	90,867
遞延稅項資產	29	101,276	114,956
非流動資產總值		13,189,083	7,417,348
流動資產			
貿易應收款項	22	353,488	125,968
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	414,758	156,074
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	21,883	—
現金及銀行結餘	24	1,806,915	1,638,228
		2,597,044	1,920,270
分類為持作出售之出售組別資產	32	413,247	—
流動資產總值		3,010,291	1,920,270
流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	290,452	1,312,883
租賃負債	26	10,403	3,488
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	28	403,492	235,922
應付或然代價		2,581	—
應付所得稅		108,068	29,550
		814,996	1,581,843
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	32	264,721	—
流動負債總額		1,079,717	1,581,843
流動資產淨值		1,930,574	338,427
資產總值減流動負債		15,119,657	7,755,775

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
非流動負債			
遞延稅項負債	29	617,504	355,212
銀行貸款及其他借款	25	5,206,178	2,935,012
租賃負債	26	23,785	5,601
其他非流動負債	27	131,876	45,915
非流動負債總額		5,979,343	3,341,740
資產淨值		9,140,314	4,414,035
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本	41	4,422	3,049
永久資本證券	43	742,701	261,147
可換股債券之權益部分	31	48,501	48,501
其他儲備	44	8,019,035	3,846,161
		8,814,659	4,158,858
非控股權益	33	325,655	255,177
權益總額		9,140,314	4,414,035

Jeffrey David Perlman先生
董事

沈晉初先生
董事

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔											權益總額 千美元		
	已發行資本 (附註41) 千美元	股份溢價* (附註41) 千美元	法定儲備* (附註44) 千美元	合併儲備* (附註44) 千美元	股份支付 儲備* (附註42) 千美元	匯兌波動 儲備* (附註44) 千美元	保留利潤* (附註44) 千美元	投資儲備 (非回收)* (附註44) 千美元	可換股證券之 權益部分 (附註31) 千美元	永久資本 證券 (附註43) 千美元	其他儲備* (附註44) 千美元		總計 千美元	非控股權益 千美元
於2022年1月1日	3,049	2,022,188	4,302	56,358	29,899	21,240	1,555,582	127,274	48,501	261,147	29,218	4,158,858	255,177	4,414,035
年度利潤	-	-	-	-	-	-	574,145	-	-	-	-	574,145	56,944	631,109
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	-	-	-	-	-	-	-	(180,410)	-	-	-	(180,410)	(5,593)	(186,003)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(283,836)	-	-	-	-	-	(283,836)	(27,127)	(310,963)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(210,350)	-	10,022	-	-	-	(200,328)	-	(200,328)
年度全面虧損總額	-	-	-	-	-	(494,166)	574,145	(170,388)	-	-	-	(90,429)	24,244	(66,185)
轉撥自保留利潤	-	-	1,427	-	-	-	(1,427)	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	70,627	(70,627)	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤(附註43)	-	-	-	-	-	-	(42,524)	-	-	42,524	-	-	-	-
贖回永久資本證券，扣除交易成本(附註43)	-	-	-	-	-	-	(2,201)	-	-	(216,601)	-	(218,802)	-	(218,802)
已付永久資本證券持有人的分派(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,199)	-	(44,199)	-	(44,199)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	-	-	-	-	-	-	4,011	-	-	-	-	4,011	26,327	30,338
收購附屬公司	1,346	4,338,816	-	-	955	-	-	-	-	699,830	-	5,040,947	80,060	5,121,007
授予一間附屬公司非控股股東的股份贖回期權之 調整(附註27)	-	-	-	-	-	87	-	-	-	-	(37,843)	(37,756)	(55,931)	(93,687)
出售附屬公司	-	-	(927)	-	-	5,545	-	-	-	-	-	4,638	(8,108)	(3,470)
發行新股份	77	249,923	-	-	-	-	-	-	-	-	250,000	-	250,000	
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(37,371)	-	-	-	-	(37,371)	(23,741)	(61,112)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,852	33,852
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,268)	(6,268)
分派股息	-	-	-	-	-	-	(70,777)	-	-	-	-	(70,777)	-	(70,777)
已贖回及註銷股份	(64)	(169,253)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(169,317)	-	(169,317)
於行使購回權時發行股份	14	6,349	-	-	(6,849)	-	-	-	-	-	(486)	-	-	(486)
於沒收購回權後轉讓股份支付儲備	-	-	-	-	(21)	-	21	-	-	-	-	-	-	-
根據長期獎勵計劃發行股份	-	196	-	-	(1,354)	-	-	-	-	-	-	(1,158)	-	(1,158)
股份酬金安排(附註42)	-	-	-	-	26,500	-	-	-	-	-	-	26,500	43	26,543
於2022年12月31日	4,422	6,448,219	4,802	56,358	49,130	(467,294)	2,050,186	(113,741)	48,501	742,701	(8,625)	8,814,459	325,655	9,140,314

* 該等儲備賬包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備8,019,035,000美元(2021年：3,846,161,000美元)。

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔											權益總額 千美元		
	已發行資本 (附註41) 千美元	股份溢價* (附註41) 千美元	法定儲備* (附註44) 千美元	合併儲備* (附註44) 千美元	股份支付 儲備* (附註42) 千美元	匯兌波動 儲備* (附註44) 千美元	保留利潤* (附註44) 千美元	投資儲備 (非回收)* (附註44) 千美元	可換取債券之 權益部分 (附註31) 千美元	永久資本 證券 (附註43) 千美元	其他儲備* (附註44) 千美元		總計 千美元	非控股權益 千美元
於2021年1月1日	3,060	2,064,135	2,735	56,358	18,511	109,443	1,131,490	133,758	48,501	-	29,218	3,596,209	209,996	3,805,205
年度利潤	-	-	-	-	-	-	349,440	-	-	-	-	349,440	33,236	382,676
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	-	-	-	-	-	-	-	44,990	-	-	-	44,990	684	45,674
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(56,189)	-	-	-	-	-	(56,159)	5,308	(50,851)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(31,044)	-	-	-	-	-	(31,044)	-	(31,044)
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(87,203)	349,440	44,990	-	-	-	307,227	39,228	346,455
轉撥自保留利潤	-	-	1,567	-	-	-	(1,567)	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	51,474	(51,474)	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤	-	-	-	-	-	-	(110,664)	-	-	10,664	-	-	-	-
發行永久資本證券，扣除發行成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	256,318	-	256,318	-	256,318
已付永久資本證券持有人的分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,835)	-	(5,835)	-	(5,835)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	-	-	-	-	-	-	35,295	-	-	-	-	35,295	31,029	66,324
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89)	(89)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,068	33,068
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(744)	(744)
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,311)	(56,311)
已購回及註銷股份	(14)	(42,068)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,082)	-	(42,082)
於行使購回權時發行股份	3	121	-	-	(3,216)	-	-	-	-	-	-	(3,092)	-	(3,092)
於沒收購回權後轉讓股份支付儲備	-	-	-	-	(214)	-	214	-	-	-	-	-	-	-
股份酬金安排	-	-	-	-	14,818	-	-	-	-	-	-	14,818	-	14,818
於2021年12月31日	3,049	2,022,188	4,302	56,358	29,899	21,240	1,555,682	127,274	48,501	261,147	29,218	4,198,858	255,177	4,414,035

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		815,125	488,840
就下列各項調整：			
其他無形資產攤銷	6	30,261	6,892
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	5	(8,040)	(14,182)
持作出售資產賬面值變動	5	(5,391)	—
金融衍生資產及負債公允價值變動	5	(6,191)	—
物業、廠房及設備折舊	6	5,589	3,706
使用權資產折舊	6	12,013	6,539
股息收入	5	(136,858)	(62,464)
已竣工投資物業公允價值收益	5	(63,167)	(95,825)
在建投資物業公允價值收益	5	(132,264)	(178,659)
融資成本	7	222,415	163,549
出售持作出售資產之收益	5	—	(2,885)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	5	(11,116)	(11,389)
出售投資物業之收益	5	(50,623)	—
出售其他資產之收益	5	(2,291)	—
出售附屬公司之收益	5	(48,659)	(420)
其他無形資產減值	20	541	—
已撇銷貿易應收款項及壞賬減值		15,017	—
利息收入	5	(16,867)	(5,328)
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虧損／(收益)	5	883	(1,074)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	1,115	1
單位已收／應收管理費		(68,051)	—
其他收入		(16,640)	—
股份酬金開支	6	26,543	14,818
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(226,716)	(168,054)
		336,628	144,065
貿易應收款項增加		(156,608)	(36,765)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(71,952)	(44,702)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加		72,473	37,704
經營所得現金流量		180,541	100,302
已付所得稅		(108,542)	(25,153)
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		1,130	—
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		6,073	—
經營活動所得現金流量淨額		79,202	75,149

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司		(140,005)	(487,590)
添置投資物業		(782,925)	(818,580)
添置其他無形資產	20	(2,280)	(417)
(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		(2,771)	9,084
向以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產注資		(97,101)	(57,400)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產注資		(158,559)	(113,243)
向合資經營企業及聯營公司注資		(415,950)	(387,642)
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資本贖回		43,199	—
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		362,109	206,873
出售投資物業		314,462	—
出售物業、廠房及設備		324	9
出售附屬公司		295,198	(27,569)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分派		92,707	71,448
合資經營企業及聯營公司之分派		212,282	181,427
有報價金融資產的股息收入		39,509	18,446
無報價金融資產的股息收入		93,586	40,026
解除到期日超過三個月的無抵押定期存款		—	2,312
已收利息		16,098	4,900
於其他投資的投資		(6,407)	(10,545)
向第三方提供的貸款		(84,825)	—
支付應付或然代價		(4,679)	—
收購土地使用權的預付款項		(138,170)	(5,007)
出售合資經營企業及聯營公司權益的所得款項		44,189	88,504
出售持作出售資產的所得款項		—	9,628
出售其他資產的所得款項		3,490	—
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		—	22,817
購買衍生金融資產		(105)	—
購買物業、廠房及設備		(16,541)	(8,261)
向本公司董事提供的貸款的還款		945	—
出售附屬公司後合資經營企業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的還款		206,760	102,073
收購附屬公司產生的交易成本		(45,167)	—
投資活動所用現金流量淨額		(170,627)	(1,158,707)

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
融資活動所得現金流量			
收購非控股權益		(61,112)	(744)
非控股權益資本注資		33,852	33,068
已抵押銀行存款及受限制銀行結餘變動		22,787	(11,645)
已付永久資本證券持有人的分派		(44,199)	(5,835)
分派予非控股權益的股息		(6,268)	(56,311)
分派予股東股息		(70,777)	—
已付銀行貸款及其他借款利息	30	(237,771)	(166,623)
租賃付款的本金部分	30	(12,125)	(7,450)
銀行貸款及其他借款所得款項	30	2,382,853	1,944,651
發行股份所得款項		250,000	—
發行永久資本證券所得款項，扣除交易成本	43	—	256,318
贖回永久資本證券淨額		(218,802)	—
償還銀行貸款及其他借款	30	(1,494,391)	(753,032)
已購回股份		(169,317)	(42,082)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益		30,338	66,324
融資活動所得現金淨額		405,068	1,256,639
現金及現金等價物增加淨額		313,643	173,081
年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		(113,504)	(59,616)
年末現金及現金等價物		1,717,672	1,517,533
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,806,915	1,638,228
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款		8,665	—
已抵押銀行存款	24	(2,030)	(52,145)
受限制銀行結餘	24	(95,878)	(68,550)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		1,717,672	1,517,533

綜合財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司資料

ESR Group Limited (前稱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。

附屬公司資料

截至2022年12月31日，本公司於其主要附屬公司擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

名稱	註冊成立／註冊及營業地點及日期	已發行普通／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海益商倉儲服務有限公司	中國 2011年7月8日	人民幣109,090,909元	—	100%	投資及管理
廊坊唯度國際物流有限公司	中國 2011年3月15日	24,000,000美元	—	100%	倉儲業務
江蘇富萊德倉儲有限公司	中國 2003年8月14日	人民幣371,320,077元	—	100%	倉儲業務
ESR Kendall Square, Inc.	韓國 2014年12月16日	34,000,000,000韓圓	—	100%	投資及管理
Redwood Asian Investments Ltd. (「RAIL」)	開曼群島 2013年8月5日	100美元	100%	—	投資控股
ESR Singapore Pte. Ltd.	新加坡 2007年11月27日	1美元	100%	—	投資及管理
ESR Ltd	日本 2006年5月8日	466,970,000日圓	—	100%	投資及管理
Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.	新加坡 2014年12月24日	234,206,136美元	—	95%	投資及管理
ESR Pte. Ltd.	新加坡 2017年5月26日	308,885,207澳元	95.5%	—	投資控股
e-Shang Infinity Cayman Limited	開曼群島 2015年9月30日	35,243,934美元	—	100%	投資控股
RW Higashi Ogishima TMK (「Higashi」)	日本 2016年3月18日	6,015,350,000日圓	—	70%	倉儲業務
ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited (前稱ESR Funds Management (S) Limited)	新加坡 2005年9月14日	64,714,500新加坡元	—	99%	投資及管理
ESR-LOGOS Property Management (S) Pte. Ltd. (前稱ESR Property Management (S) Pte. Ltd.)	新加坡 2005年11月4日	250,000新加坡元	—	100%	投資及管理

綜合財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立／註冊及 營業地點及日期	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海雨潤肉食品有限公司	中國 2010年6月3日	人民幣687,142,857元	—	70%	倉儲業務
Summit (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2012年2月24日	1美元	100%	—	投資及管理
Kendall Square Asset Management, Inc.	韓國 2016年9月1日	2,500,000,000韓圓	—	100%	投資及管理
ESR HK Management Limited	開曼群島 2018年6月29日	100美元	100%	—	投資控股
ESR Asset Management (Holdings) Limited	澳大利亞 2000年5月3日	91,370,012澳元	—	95.2%	投資及管理
ESR Sachiura 3 TMK	日本 2019年1月11日	5,894,700,000日圓	—	100%	資產持有
ESR Sachiura 4 TMK	日本 2019年1月11日	6,390,800,000日圓	—	100%	資產持有
RW Investor (Kuki) Ltd.	開曼群島 2016年4月11日	1美元	—	100%	投資控股
ESR Queensland Hold Trust	澳大利亞 2018年6月29日	不適用	—	95.2%	投資控股 酌情信託
ESR India Investment Holdings Pte. Ltd.	新加坡 2017年9月8日	1新加坡元	—	100%	投資控股
Kendall Square REIT Management, Inc.	韓國 2020年5月28日	8,000,000,000韓圓	—	100%	投資及管理
Daisy Offshore Holdings (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2019年5月29日	1美元	100%	—	投資及管理
蘇州易豪倉儲服務有限公司	中國 2018年11月23日	60,000,000美元	—	100%	倉儲業務
成都易景供應鏈管理服務有限公司	中國 2020年5月22日	66,000,000美元	—	51%	倉儲業務
ESR Landmark Pty Ltd	澳大利亞 2021年3月26日	492,965,316澳元	—	95.2%	投資控股
ESR Co-Invest Trust	澳大利亞 2018年6月29日	767,121,062澳元	—	95.2%	投資控股
Skye TMK	日本 2020年11月27日	5,962,900,000日圓	—	100%	倉儲業務
蘇州易相精密機械有限公司	中國 2019年12月4日	65,000,000美元	—	100%	倉儲業務
上海易之商企業管理服務有限公司	中國 2021年12月24日	人民幣1,000,000元	—	100%	投資及管理
ESR 29 TMK	日本 2022年3月1日	6,791,000,000日圓	—	100%	資產持有

綜合財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立／註冊及 營業地點及日期	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
ESR 27 TMK	日本 2022年5月13日	12,778,050,000日圓	—	100%	資產持有
ARA Asset Management Limited	百慕達 2002年7月1日	2,571,943新加坡元	100%	—	投資控股
ARA Korea Limited	韓國 2002年9月29日	7,000,000,000韓圓	—	90.1%	投資及管理
ARA Trust Management (Suntec) Limited	新加坡 2004年8月30日	1,000,000新加坡元	—	100%	投資及管理
ARA Asset Management (Fortune) Limited	新加坡 2003年4月7日	1,000,000新加坡元	—	100%	投資及管理
APM Property Management Pte Ltd	新加坡 1994年9月1日	3新加坡元	—	100%	投資及管理
ARA Dunedin Limited	英國 2019年6月28日	200英磅	—	58.5%	投資及管理
Venn Partners LLP	英國 2009年7月30日	1,311,637英磅	—	60.8%	投資及管理
ARA Real Estate Investors XXI Pte. Ltd.	新加坡 2018年2月7日	1澳元	—	100%	投資控股
ARA Real Estate Investors 28 Limited	開曼群島 2019年8月7日	1澳元	—	100%	投資控股
ARA Real Estate Investors 30 Limited	香港 2021年1月8日	100日圓	—	100%	投資控股
ARA Real Estate Investors XVII Pte Ltd	新加坡 2014年2月18日	1新加坡元	—	100%	投資控股
ARA Real Estate Investors XIII Limited	英屬維爾京群島 2015年3月27日	1美元	—	100%	投資控股
LOGOS Property Group Limited	英屬維爾京群島 2015年1月27日	14.84美元	—	86.4%	投資控股
樂歌供應鏈管理(上海)有限公司	中國 2018年2月8日	1,000,000美元	—	86.4%	投資及管理
Logos Development Management Pty Ltd	澳大利亞 2014年9月26日	100澳元	—	86.4%	投資及管理
Logos Investment Management Pty Ltd	澳大利亞 2014年9月26日	100澳元	—	86.4%	投資及管理
Logos MLP Development Management	澳大利亞 2021年4月15日	100澳元	—	86.4%	投資及管理
Logos SE Asia (Funds Management) Pte. Ltd.	新加坡 2017年4月11日	4,361,575.99新加坡元	—	86.4%	投資及管理

綜合財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

上表載述董事認為對年內的業績產生重要影響或屬於本集團資產總值重要組成部分的本公司附屬公司。董事認為，詳述其他附屬公司將導致資料過於冗長。於中國註冊成立的附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業，除上海雨潤肉食品有限公司及成都易景供應鏈管理服務有限公司為非外商獨資企業。

2.1 編製基準

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》(包括所有《國際財務報告準則》、《國際會計準則》及詮釋)及《香港公司條例》的披露規定編製。除投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債乃以公允價值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。持作出售之非流動資產按其賬面值與公允價值減出售成本的較低者呈列，更多詳情載於附註2.4。該等財務報表以美元呈列，除另有指明外，數值均四捨五入至最接近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至2022年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本集團直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘若本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

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

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

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘根據上述事實及情況的三個控制權元素中，有一個或以上出現變動，則本集團會重新評估是否控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表中首次採納以下的經修訂《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第3號修訂本	引述概念框架
《國際財務報告準則》第16號修訂本	於2021年6月30日後之Covid-19相關租金優惠
《國際會計準則》第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
《國際會計準則》第37號修訂本	虧損性合約－履約成本
《國際財務報告準則》2018年至2020年週期的年度改進	《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第9號、 《國際財務報告準則》第16號隨附之說明性示例及《國際會計準則》 第41號修訂

適用於本集團的經修訂《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號的修訂本擬以2018年3月發佈財務報告概念框架(「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。由於在本年度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《國際會計準則》第2號存貨釐定的成本計入損益。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前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。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (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日起前瞻性應用該等修訂本。由於本集團於本年度並無修訂或交換金融負債，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。

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

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

《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的資產出售或注資 ³
《國際財務報告準則》第16號修訂本	於售後回租中的租賃負債 ²
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ¹
《國際財務報告準則》第17號修訂本	保險合約 ^{1,5}
《國際財務報告準則》第17號修訂本	初始應用《國際財務報告準則》第17號及《國際財務報告準則》 第9號—比較資料 ⁶
《國際會計準則》第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) ^{2,4}
《國際會計準則》第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ²
《國際會計準則》第1號及《國際財務報告 準則》實務公告2號修訂本	披露會計政策 ¹
《國際會計準則》第8號修訂本	對會計估計的定義 ¹
《國際會計準則》第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

⁴ 作為2022年修訂本的結果，2020年修訂本的生效日期被推遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。

⁵ 作為2021年10月發佈的《國際財務報告準則》第17號修訂本的結果，《國際財務報告準則》第4號獲修訂以延長允許保險公司於2023年1月1日前開始的年度期間應用《國際會計準則》第39號而非《國際財務報告準則》第9號的暫時豁免。

⁶ 選擇應用本修訂本所載分類重置法相關過渡性選項的實體須於首次應用《國際財務報告準則》第17號時應用該選項。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》(續)

有關預期將適用於本集團的《國際財務報告準則》的進一步資料載述如下。

《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之修訂本針對《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之間有關投資者與其聯營公司或合資經營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以非關聯投資者於該聯營公司或合資經營企業之權益為限。該等修訂已前瞻應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資經營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

《國際財務報告準則》第16號修訂本訂明計量售後回租交易產生的租賃負債所用的賣方-承租人之規定，以確保賣方-承租人不確認為所保留使用權有關的任何損益金額。修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用於《國際財務報告準則》第16號的首次適用日期(即2019年1月1日)之後所訂立的售後回租交易。允許提早採納。可提早應用預期修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

《國際會計準則》第1號將負債分類為流動或非流動釐清對將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權於報告期後推遲至少12個月清償負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。於2022年，國際會計準則理事會頒佈的2022年修訂，進一步闡明，於貸款安排引致的負債契約中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契約，方會影響該負債的流動或非流動類別。此外，2022年修訂要求將貸款安排產生的負債分類為非流動負債的實體於有權延遲於報告期內遵守未來契約的12個月內清償該等負債時進行額外披露。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。可提早應用提前應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估修訂本的影響，以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，有關修訂本預計不會對本集團財務報表產生重大影響。

《國際會計準則》第1號修訂本披露會計政策要求實體披露彼等的重要會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期會影響通用目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該資料屬重要。《國際財務報告準則》實務報告第2號之修訂為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指導。《國際會計準則》第1號的修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。《國際會計準則》第1號修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。由於《國際財務報告準則》實務報告第2號之修訂所提供之指引並非強制性，故該等修訂無須生效。本集團現正重新審視有關會計政策披露以確保與該等修訂保持一致。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》(續)

《國際會計準則》第8號修訂本澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂本亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用有關修訂本。預期該等修訂本對本集團財務報表並無任何重大影響。

《國際會計準則》第12號修訂本縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減臨時差異的交易，如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的臨時差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債(前提為有足夠應課稅利潤)。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並將適用於與所呈列的最早比較期間期初的租賃及退役責任有關的交易，任何累積影響獲確認為對該日保留利潤或其他權益組成部分的期初結餘的調整(視情況而定)。此外，該等修訂本將前瞻性地應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提早應用有關修訂本。本集團已應用初步確認例外情況，且並無就與租賃相關的交易暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。預期該等修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合資經營企業的投資

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力指參與被投資公司財務及營運決策的權力，惟並無對該等決策擁有控制或共同控制。

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

對聯營公司及合資經營企業的投資成本包括交易成本。本集團在聯營公司及合資經營企業的投資包括收購時確定的商譽，並扣除任何累積的減值損失。本集團在聯營企業及合資經營企業的投資在綜合財務狀況表中按本集團在權益法下的資產淨值份額，減去任何減值損失後列報。

本集團分佔聯營公司及合資經營企業收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益及其他全面收入。此外，倘於聯營公司或合資經營企業的權益直接確認出現變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其分佔任何變動(倘適用)。本集團與聯營公司或合資經營企業交易產生的未變現損益按本集團於聯營公司或合資經營企業的投資比例對銷，惟未變現虧損有證據顯示所轉讓的資產出現減值除外。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

於聯營公司及合資經營企業的投資(續)

倘於聯營公司的投資成為於合資經營企業的投資(反之亦然)，則保留權益不會重新計量。反之，該項投資繼續按權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力或對合資經營企業之共同控制權後，本集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。於失去對聯營公司之重大影響力或對合資經營企業之共同控制權時，聯營公司或合資經營企業之賬面值與保留投資公允價值及出售所得款項之間之任何差額於損益中確認。

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

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

業務合併及商譽

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

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

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

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

由收購方將轉讓的任何或然對價於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值變動於損益確認。分類為權益的或然對價並不重新計量，而其後的結算在權益內入賬。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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

減值透過評估商譽相關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不可於其後期間撥回。

當商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位元的一部分業務被出售時，所出售業務的相關商譽於釐定出售收益或虧損時計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務及所保留現金產生單位元部分的相關價值計量。

公允價值計量

本集團於2022年12月31日及2021年12月31日計量其投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及負債以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產時收取或轉讓負債時支付的價格。公允價值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場中進行，倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要市場或者最優市場必須是本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者透過使用資產的最高及最佳用途，或將其出售予另一名將使用資產的最高及最佳用途的市場參與者而產生經濟利益的能力。本集團採用任何情況下均屬適當且有足夠數據的估值技術計量公允價值，並盡量使用有關可觀察輸入數據和盡量避免使用不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

公允價值計量(續)

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

第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)

第二級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據可直接或間接觀察的估值方法

第三級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於2022年12月31日及2021年12月31日重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試(不包括存貨、建造合同資產、遞延稅務資產、金融資產、投資物業及非流動資產／列為持作出售的出售組別)，便會估計資產之可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者的較高者計算，並以個別資產釐定，除非相關資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合的現金流入，在此情況下須就相關資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。在測試現金產生單位減值時，若公司資產(例如，總部大樓)的賬面金額的一部分可以在合理且一致的基礎上進行分配，則分配給單個現金產生單位，否則將分配到最小的現金產生單位組。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，於稅前貼現率將估計未來現金流量折現至現值，而該貼現率反映市場當時所評估的貨幣期間價值及該資產的特有風險。減值虧損於產生期間自損益扣除，列入與該已減值資產的功能一致的同類開支。

於2022年12月31日及2021年12月31日，將評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。過往確認之資產(商譽除外)減值虧損僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計有變時撥回，惟撥回後之金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊)。該減值虧損的撥回於其產生期間計入損益。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方

在下列情況下，一方視為與本集團有關聯：

- (a) 該方為某人士或其關係密切的家庭成員，且該人士：
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；或
- (b) 該方為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資經營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合資經營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合資經營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關聯實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)項界定的人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項界定的人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司為本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。倘物業、廠房及設備項目歸類為持作出售或屬於歸類為持作出售之出售組別，則不予折舊而根據《國際財務報告準則》第5號入賬，進一步詳情請參閱「持作出售之非流動資產及出售組別」之會計政策。物業、廠房及設備項目的成本包括購買價及使資產達到擬定用途運作狀態及地點的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的維修及保養等開支，通常於產生期間自損益扣除。於符合確認標準的情況下，大型檢測開支撥充為資產的賬面值，作為重置成本。倘物業、廠房及設備之重要部分須定期更換，則本集團確認該等部分為具特定可使用年期之個別資產並相應計提折舊。

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

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
汽車	3-5年	10%
機械	20年	0%
租賃改良	1-9年	0%
其他	2-15年	10%

倘物業、廠房及設備項目不同部分的可使用年期有別，該項目的成本按合理基準分配至不同部分且個別進行折舊。至少於各財政年度末會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

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

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業包括持作賺取租金或資本增值或兩者兼有之已落成物業及在建或重建物業(包括持作使用權資產之租賃物業股權)。投資物業初步按成本(包括交易成本)計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及使物業達到可經營所需狀況的最初租賃佣金。倘達到確認標準，賬面值亦計入於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

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

投資物業乃於其出售或永久撤離使用且預期自其出售並無任何未來經濟利益時終止確認。停用或出售投資物業的任何損益於停用或出售年度於損益確認。

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。

持作出售之非流動資產及出售組別

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

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

其他無形資產(商譽除外)

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

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

其他無形資產(商譽除外)(續)

其他無形資產的主要估計可使用年期如下：

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
軟件	3年	0%
管理合約	5-10年	0%
信託管理權	無限可使用年期	0%
客戶合約	3年	0%
其他	無限可使用年期	0%

租賃

本集團作為承租人

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租金減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理保證於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產可能受減值影響。

租賃負債

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

本集團作為出租人

本集團未轉移資產所有權的絕大部分風險及利益的租賃分類為經營租賃。磋商經營租賃產生的初始直接成本加至租賃資產的賬面值，並於租期內按租金收入的相同標準確認。

或然租金於賺取期間確認為收益。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

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

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

本集團管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

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

後續計量

按攤銷成本計量的金融資產

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還的本金產生的利息。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

按攤銷成本計量的金融資產(續)

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

指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(股權投資)

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

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

本集團選擇將其股權投資不可撤回地分類至該類別。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

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

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

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

終止確認金融資產

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

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

倘本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，或已訂立轉遞安排，則會評估是否保留該項資產的擁有權風險及回報以及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，本集團將以本集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。在該情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及義務的基準計量。

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

金融資產減值

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

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

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就初始確認以來信用風險大幅增加的信用敞口而言，須就預期於敞口的餘下年產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的期間(存續期預期信貸虧損)。

本集團在各報告日期評估相關金融工具的信用風險是否自初始確認起顯著增加。於作出評估時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮在無須付出過多成本或努力下即可獲得的合理及可靠資料，包括過往及前瞻性資料。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

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

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

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

第一階段 — 信用風險自初始確認以來並未出現顯著增加的金融工具，虧損撥備按十二個月預期信貸虧損計量

第二階段 — 倘金融工具自初始確認起信用風險大幅增加，而金融資產並無發生信用減值，則就全期預期信貸虧損計提虧損撥備

第三階段 — 倘金融資產於報告日期發生信用減值(非購入或源生信用減值)，則就全期預期信貸虧損計提虧損撥備

簡化方法

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團計算預期信貸虧損時應用簡化法。故此，本集團並無追溯信用風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟狀況的特定前瞻性因素作出調整。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債

初始確認及計量

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

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

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行貸款及其他借款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、衍生金融工具及可換股債券。

後續計量

金融負債後續計量取決於以下分類：

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

倘產生金融負債的目的為於近期回購，則該金融負債分類為持作買賣。此分類包括本集團根據《國際財務報告準則》第9號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之金融衍生工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作買賣的負債收益或虧損於損益表內確認。於損益表內確認的公允價值收益或虧損淨值並不包括對該等金融負債收取的任何利息。

在初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債在初始確認日被指定，並且只有在滿足《國際財務報告準則》第9號的標準時方被指定。指定以公允價值計量且其變動計入損益的負債的收益或虧損在損益表中確認，惟因本集團自身的信用風險而產生的收益或虧損在其他全面收入中列示，隨後不會重新分類到損益表中。在損益表中確認的公允價值收益或虧損淨值不包括對該等金融負債收取的任何利息。

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，倘折現的影響不重大，則按成本列賬。當終止確認負債時和在採用實際利率法的攤銷過程中，收益和虧損會在損益內確認。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

可換股債券及可贖回可轉換工具

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

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

與非控股權益相關的認沽期權

本集團在收購一間實體及其附屬公司的過程中賦予非控股股東將其所持有的股本權益出售予本集團的權利。本集團在綜合財務報表中將少數股東持有的該附屬公司股本權益確認為非控股權益。與此同時，對於股份贖回期權，本集團承擔以現金購買非控股權益所持有的該附屬公司股本權益的義務。本公司將於購買該股份贖回期權所對應的股本權益時所需支付的金額的現值從非控股權益扣除並分類為本集團的金融負債。該項金融負債在後續期間以未來行使時所需支付金額的現值重新計量，變動計入權益。

優先股

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

本集團若干附屬公司發行的優先股股本如可於指定日期或按股東的選擇贖回，或如股息並非酌情派付，則分類為金融負債，而按相關發行人的溢利或資產淨值估計的相關非酌情股息於損益確認為公允價值收益或虧損。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

重新分類金融負債

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

終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，金融負債將終止確認。

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

抵銷金融工具

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

現金及現金等價物

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

現金及銀行結餘

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

撥備

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

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期履約責任所需開支於2022年12月31日的現值。折現現值隨時間增加之金額計入損益的融資成本。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅

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

即期稅項資產及負債，乃根據於2022年12月31日前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於2022年12月31日資產及負債的稅基與兩者用作財務報表的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

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

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

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

遞延稅項資產的賬面值於2022年12月31日進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時作出調減。未確認的遞延稅項資產於2022年12月31日重新評估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

政府補助

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

客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。本集團認為，由於本集團於轉讓貨品或服務予客戶前一般擁有該等貨品或服務的控制權，故此為全部收益安排的當事人。下述具體確認標準亦須滿足方可確認收益。

管理費收入

管理費收入包括在一段時間內確認的基本管理費、資產管理費及開發管理費以及在特定時間點確認的租賃費收入、收購費收入及獎勵費。

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

開發管理費包括開發費用及項目管理費用。開發管理費於本集團根據協議提供服務予物業資產擁有人時隨時間確認。

租賃費收入與投資經理就不動產投資基金提供租賃服務所賺取的費用有關。

收購費收入與就不動產投資基金收購物業所賺取的費用有關。收購費用收入乃根據所收購物業之價值釐定，並於提供服務時確認。

倘不動產投資基金的回報超過若干指定最低預期回報，則獎勵費收入與不動產投資基金賺取的收入相關。獎勵費須以收益很可能不會大幅撥回為前提確認。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

客戶合約收益(續)

太陽能收入

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

建設收入

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

其他來源收入

租金收入

租金收入投資物業經營租賃的租金收入以直線法在租期內入賬，計入收益。

利息收入

利息收入按應計基準以實際利息法入賬，所採用的比率能將金融工具預期年期或較短者(如適用)的估計未來收取現金準確貼現至金融資產的賬面值淨值。

股息收入

股息收入乃在本公司有權收取款項時確認。

合約資產

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

合約負債

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

股份支付

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

股本結算交易之成本連同權益之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員薪酬開支確認。於2022年12月31日及2021年12月31日直至歸屬日期就股本結算交易確認的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的權益工具數目的最佳估計。在某一期間內在損益內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時的變動。

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

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

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

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應反映為額外股份攤薄。

其他僱員薪酬

本集團於中國經營之附屬公司的僱員須參加由地方政府管理之中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應支付時自損益扣除。

本集團於新加坡及其他司法權區營運的附屬公司的僱員須參與定額供款計劃。定額供款計劃為一項退休後福利計劃，根據該計劃，實體須向一個單獨的實體作出固定金額的供款，無須承擔任何法定或推定責任支付其他款項。定額供款退休金計劃的供款責任於僱員提供相關服務期間於損益確認為僱員薪酬開支。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

借貸成本

購買、興建或生產未完成資產(即須經過頗長期間方可作擬定使用或銷售的資產)直接應佔的借款成本資本化為該等資產之成本組成部分。該等資產基本可作擬定使用或銷售時，停止將借款成本資本化。所有其他借款成本於產生期間確認為開支。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。建議末期股息於財務報表附註11披露。

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

外幣

本公司的功能貨幣為美元。本集團各實體釐定其本身的功能貨幣，而各實體財務報表所列項目均以該功能貨幣計量。本集團實體已入賬的匯兌交易初步按交易發生日的現行功能貨幣匯率入賬。以匯兌計值的貨幣資產及負債按2022年12月31日的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益內確認。

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

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

若干海外附屬公司的功能貨幣並非美元。於2022年12月31日，該等實體的資產及負債按2022年12月31日的現行匯率換算為公司的呈列貨幣，其損益則按交易日的概約匯率換算為美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

外幣(續)

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

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

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出影響所呈報收益、開支、資產及負債金額及其隨附披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不確定因素會導致須對未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

判斷

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

經營租賃承擔 — 本集團為出租人

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

預扣稅的遞延稅項負債

根據《中國企業所得稅法》，於中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%預扣稅(倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約，則可按較低預扣稅率繳稅)。於2022年12月31日及2021年12月31日，並無就本集團於中國成立的附屬公司及合資經營企業須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。於2022年12月31日，概無就源自本集團中國附屬公司的可供分派保留利潤約39,418,000美元(2021年：41,132,000美元)計提遞延稅項撥備，原因是本集團能夠控制撥回暫時差額的期間，且暫時差額可能不會於可見將來撥回。

釐定遞延稅項時，以公允價值計量之投資物業假設可透過銷售或使用收回其價值

於2022年12月31日，已就重估投資物業計提遞延稅項負債250,762,000美元(2021年：305,696,000美元)。本集團釐定該等遞延稅項負債乃根據按公允價值列賬之投資物業乃透過使用而非出售收回之假設確認。更多詳情載於附註29。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

結構性實體的合併

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

在評估控制權時，本集團會考慮：(1)投資者對投資對象的控制程度；(2)通過參與被投資單位的相關活動而獲得的可變回報；及(3)利用其對被投資方的權力獲得的回報金額。

本集團在評估對結構性實體的控制水準時，考慮下列四個方面：

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

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

估計不確定因素

於2022年12月31日有關未來的關鍵假設及估計不明朗因素的其他主要來源(具有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)載述如下。

商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽有否減值。須對已獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值時，本集團需要估計現金產生單位的預計未來現金流量，亦要選擇合適貼現率計算該等現金流量的現值。於2022年12月31日，商譽賬面值為3,455,498,000美元(2021年：542,636,000美元)。詳情載於附註19。

貿易應收款項、其他應收款項及合約資產之預期信貸虧損撥備

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

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

貿易應收款項、其他應收款項及合約資產之預期信貸虧損撥備(續)

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

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

當缺乏同類物業在活躍市場的現行價格時，本集團會參考各種來源資料，其中包括：

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

進一步詳情(包括用作公允價值計量之關鍵假設及敏感度分析)載於財務報表附註18及47。

金融工具之公允價值

倘某項金融工具的市場並不活躍，本集團會採用估值技術估計其公允價值。估值技術包括參照在市場中具有完全資訊且有買賣意願的經濟主體之間進行公平交易時確定的近期交易價格(如有)、參照實質上相同的其他工具的現行公允價值、或運用現金流量折現分析及期權定價模型進行估算。如實際可行，估值技術會最大限度地使用市場輸入值。然而，當市場輸入數據無法獲得時，管理層須對非可觀察市場輸入數據作出估計。

遞延稅項資產

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於2022年12月31日評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。無固定可使用年期的其他無形資產每年及於出現減值跡象時測試減值。其他非金融資產則於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(為公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者)，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產的增量成本得出。計量使用價值時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

4. 經營分部資料

本集團按產品及服務組織業務部門，有以下三個可呈報經營分部：

- (a) 投資分部分為三大類別：(i)本集團計入資產負債表的物業，從中賺取租金收入及升值收入等總回報；(ii)本集團管理的共同投資基金及投資公司與不動產投資信託基金，從中賺取股息收入、分成盈利及／或分成升值收入；及(iii)其他投資。
- (b) 基金管理分部透過基金及投資公司代表本集團資本合作夥伴管理資產，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。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

4. 經營分部資料(續)

分部間銷售及轉讓按當時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2022年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	新經濟開發 千美元	合計 千美元
分部收益	97,123	713,297	10,734	821,154
— 分部間銷售	—	1,157	—	1,157
對賬：	97,123	714,454	10,734	822,311
剔除分部間銷售	—	(1,157)	—	(1,157)
持續經營收益	97,123	713,297	10,734	821,154
經營開支	(28,908)	(190,830)	(57,946)	(277,684)
投資物業公允價值收益	63,167	—	132,264	195,431
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	(22,752)	(10)	30,802	8,040
持作出售資產公允價值變動	2,869	—	2,522	5,391
金融衍生資產及負債公允價值變動	—	6,191	—	6,191
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	63,606	27,436	135,674	226,716
出售附屬公司之收益/(虧損)	21,278	(42)	26,937	48,173
出售於合資經營企業及聯營公司的權益 之(虧損)/收益	(8)	—	11,124	11,116
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	(875)	(8)	—	(883)
出售投資物業之收益	2,348	—	48,275	50,623
出售其他資產之收益	—	—	2,291	2,291
其他收入	—	16,640	—	16,640
股息收入	135,798	1,060	—	136,858
分部業績	333,646	573,734	342,677	1,250,057
對賬：				
折舊及攤銷				(47,863)
外匯收益				1,011
利息收入				16,867
融資成本				(222,415)
股份酬金開支				(26,543)
其他未分配收益				12,430
企業及其他未分配開支				(168,419)
持續經營之稅前利潤				815,125
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(47,863)
資本開支*				2,511,252
於合資經營企業及聯營公司的投資				2,955,816

綜合財務報表附註

2022年12月31日

4. 經營分部資料(續)

	截至2021年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	新經濟開發 千美元	合計 千美元
分部收益	116,569	244,042	43,815	404,426
持續經營收益	116,569	244,042	43,815	404,426
經營開支	(27,958)	(45,086)	(89,561)	(162,605)
投資物業公允價值收益	95,825	—	178,659	274,484
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	(4,506)	—	18,688	14,182
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	95,411	—	72,643	168,054
出售持作出售資產之收益	—	—	2,885	2,885
出售於合資經營企業及聯營公司的權益 之收益	3,315	—	8,074	11,389
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收益	—	—	1,074	1,074
出售附屬公司之收益/(虧損)	1,373	—	(953)	420
股息收入	62,464	—	—	62,464
分部業績	342,493	198,956	235,324	776,773
對賬：				
折舊及攤銷				(17,137)
外匯收益				1,587
利息收入				5,328
融資成本				(163,549)
股份酬金開支				(14,818)
其他未分配收益				1,888
企業及其他未分配開支				(101,232)
持續經營之稅前利潤				488,840
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(17,137)
資本開支*				1,077,249
於合資經營企業及聯營公司的投資				1,331,017

* 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)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 外部客戶收益

	2022年 千美元	2021年 千美元
大中華區	206,671	124,998
日本	102,253	107,676
韓國	149,867	52,956
澳大利亞及新西蘭	182,740	87,520
東南亞	134,283	25,205
印度	10,935	6,071
歐洲	23,427	—
其他	10,978	—
	821,154	404,426

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 千美元	2021年 千美元
大中華區	4,157,231	3,539,089
日本	1,714,318	826,514
韓國	510,047	410,256
澳大利亞及新西蘭	2,365,203	770,192
東南亞	1,967,817	178,575
印度	152,316	88,708
歐洲	247,063	—
其他	233,801	—
	11,347,796	5,813,334

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

主要客戶的資料

由於概無單一客戶之銷售收益佔截至2022年12月31日止財政年度收益的10%或以上，概無主要客戶資料根據《國際財務報告準則》第8號營運分部呈列(2021年：截至2021年12月31日止年度的持續經營收益約42,218,000美元來自投資分部的單一客戶)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

5. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	2022年 千美元	2021年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入(附註(i))	91,626	110,508
管理費	713,296	244,042
建設收入	10,735	43,815
太陽能收入	5,497	6,061
總計	821,154	404,426

確認收益時間

	2022年 千美元	2021年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	91,626	110,508
在特定時間點確認 管理費	177,569	69,286
在一段時間內確認 管理費	535,727	174,756
建設收入	10,735	43,815
太陽能收入	5,497	6,061
總計	821,154	404,426

附註：

(i) 投資物業經營租賃的租金收入不包括並非取決於指數或利率的可變租金。

履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

建設服務

履約責任於服務提供的一段期間內完成。

管理服務

就基本管理費、資產管理費及開發管理費而言，履約責任於提供服務時隨期間達成。就收購／出售費及租賃費用而言，履約責任於成功收購／出售物業及進行租賃服務的時間點達成，原因為客戶僅於成功收購／出售及提供租賃服務後收取及消耗本集團提供的利益。就獎勵費而言，履約責任於不動產投資基金超出若干特定門檻後達成，且出現重大撥回的機會極微。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

5. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(a) 收益(續)

履約責任(續)

太陽能銷售

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

於2022年12月31日及2021年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2022年 千美元	2021年 千美元
一年內	54,152	—
一年後	63,894	—
	118,046	—

分配至餘下履約責任的交易價格金額與一般於三年內達成的建設服務有關，其中上文披露的金額並不包括受限制的可變代價；及獎勵費涉及管理層於應用限制確認獎勵費收入時行使判斷的管理服務。

(b) 其他收入及收益淨額

	附註	2022年 千美元	2021年 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		8,040	14,182
持作出售資產賬面值變動		5,391	—
金融衍生資產及負債公允價值變動		6,191	—
股息收入		136,858	62,464
外匯收益		1,011	1,587
已竣工投資物業公允價值收益	18	63,167	95,825
在建投資物業公允價值收益	18	132,264	178,659
出售持作出售資產之收益		—	2,885
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益		11,116	11,389
出售投資物業之收益		50,623	—
出售其他資產之收益		2,291	—
出售附屬公司之收益	36	48,659	420
利息收入		16,867	5,328
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)/收益		(883)	1,074
其他		28,578	1,888
		510,173	375,701

綜合財務報表附註

2022年12月31日

6. 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

	2022年 千美元	2021年 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	256,721	110,898
股份酬金開支(附註42)	26,543	14,818
退休金計劃供款 [#]	11,077	7,052
	294,341	132,768

[#] 本集團作為僱主不得使用任何被沒收的供款來降低現有的供款水準。

(b) 其他項目

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
其他無形資產攤銷	20	30,261	6,892
核數師酬金：			
— 審計服務		4,710	3,289
— 非審計服務		2,050	574
建設成本(附註(i))		9,802	43,830
物業、廠房及設備的折舊	13	5,589	3,706
使用權資產的折舊	14	12,013	6,539
招待費		3,514	2,429
已撤銷貿易應收款項及壞賬減值		15,017	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損		1,115	1
其他稅項開支		15,031	14,291
專業服務費		68,466	51,961

附註：

(i) 截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的建設成本計入綜合損益及其他全面收入表的「銷售成本」。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

7. 融資成本

	2022年 千美元	2021年 千美元
銀行貸款利息開支	187,665	89,520
其他借款利息開支	1,619	1,457
債券利息支出	27,699	62,778
可換股債券利息開支	5,250	5,239
可換股債券應計利息(附註(i))	10,284	9,772
租賃負債利息開支	1,347	580
	233,864	169,346
減：資本化利息	(11,449)	(5,797)
	222,415	163,549

附註：

(i) 與可換股債券權益因素相關的非現金部分有關。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金

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

	2022年 千美元	2021年 千美元
董事袍金	4,957	5,066
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	4,903	2,700
股份酬金開支(附註(i))	2,276	143
	7,179	2,843
	12,136	7,909

附註：

(i) 授予紅木諮詢及沈晉初先生的關聯實體。

年內，根據本公司的長期獎勵計劃，若干董事就彼等對本集團的服務獲授購股權，更多詳情載於財務報表附註42。該等購股權的公允價值乃於授出日期釐定，已於歸屬期內在損益確認，而財務報表所載金額已計入上述董事及主要行政人員的薪酬披露。

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的董事袍金如下：

	2022年 千美元	2021年 千美元
Brett Harold Krause先生	90	123
Robin Tom Holdsworth先生(附註(i))	33	100
胡戈•斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG) (note (i))	40	118
Simon James McDonald先生	90	125
劉京生女士	65	100
藍秀蓮女士(附註(ii))	51	—
郭瑋玲女士(附註(iii))	34	—
	403	566

年內概無應付獨立非執行董事的其他薪酬。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

2022年

	董事袍金 千美元	薪金、津貼及 實物福利 千美元	股份酬金開支 千美元	總計 千美元
執行董事：				
沈晉初先生	1,800	2,150	1,138	5,088
Stuart Gibson先生	1,800	2,150	1,138	5,088
	3,600	4,300	2,276	10,176
非執行董事：				
Jeffrey David Perlman先生	—	—	—	—
Charles Alexander Portes先生	900	—	—	900
胡偉先生	—	—	—	—
David Alasdair William Matheson 先生(附註(i))	—	—	—	—
林惠璋先生(附註(iv))	18	603	—	621
趙國雄博士(附註(iv))	18	—	—	18
Rajeev Veeravalli Kannan先生 (附註(iv))	18	—	—	18
	954	603	—	1,557
	4,554	4,903	2,276	11,733

年內並無任何關於董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。本年度並無就董事的退休金計劃供款。

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

附註：

- (i) Robin Tom Holdsworth先生、胡戈•斯瓦爾爵士及David Alasdair William Matheson先生於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任。
- (ii) 藍秀蓮女士獲委任為獨立非執行董事，自2022年4月19日起生效。
- (iii) 郭瑋玲女士獲委任為獨立非執行董事，自2022年5月25日起生效。
- (iv) 林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生均獲委任為非執行董事，自2022年1月20日起生效。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

2021年

	董事袍金 千美元	薪金、津貼及 實物福利 千美元	股份酬金開支 千美元	總計 千美元
執行董事：				
沈晉初先生	1,800	1,350	—	3,150
Stuart Gibson先生	1,800	1,350	—	3,150
	3,600	2,700	—	6,300
與執行董事有關聯的實體：				
與沈晉初先生有關聯的實體	—	—	27	27
紅木諮詢	—	—	58	58
	—	—	85	85
非執行董事：				
Jeffrey David Perlman先生	—	—	—	—
Charles Alexander Portes先生 (附註(i))	900	—	—	900
王振輝先生(附註(ii))	—	—	—	—
胡偉先生(附註(iii))	—	—	—	—
David Alasdair William Matheson 先生(附註(iv))	—	—	—	—
	900	—	—	900
與非執行董事有關聯的實體：				
紅木諮詢	—	—	58	58
	4,500	2,700	143	7,343

附註：

- (i) 於2021年1月1日起，Charles Alexander Portes先生調任非執行董事。
- (ii) 王振輝先生於2021年1月15日辭任。
- (iii) 胡偉先生於2021年2月2日獲委任。
- (iv) David Alasdair William Matheson先生於2021年3月30日獲委任。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括兩名董事(2021年：兩名董事)，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內其餘三名(2021年：三名)非本公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2022年 千美元	2021年 千美元
薪金、津貼及實物福利	6,236	3,977
股份酬金開支	5,270	3,077
退休金計劃供款	169	30
	11,675	7,084

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	2022年	2021年
11,000,001港元至11,500,000港元	—	1
15,500,001港元至16,000,000港元	—	1
25,000,001港元至25,500,000港元	1	—
27,000,001港元至27,500,000港元	1	—
29,000,001港元至29,500,000港元	—	1
39,000,001港元至39,500,000港元	1	—
	3	3

於年內及過往年度，就非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員對本集團的服務向彼等授出購股權，其進一步詳情載於財務報表附註42。該等購股權的公允價值乃於授出日期釐定，已於歸屬期內在損益確認，而計入財務報表的金額已計入上述非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的薪酬披露。

10. 所得稅開支

	2022年 千美元	2021年 千美元
即期稅項	132,489	45,789
遞延稅項(附註29)	51,527	60,375
	184,016	106,164

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。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

10. 所得稅開支(續)

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

其他地區估計應課稅利潤之稅項按本集團經營所在各司法權區之現行稅率計算。

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

	2022年 千美元	2021年 千美元
稅前利潤	815,125	488,840
按法定稅率計算的稅項	177,391	118,501
合資經營企業及聯營公司應佔利潤	(28,731)	(26,597)
無須課稅收入	(62,194)	(21,058)
不可扣稅開支	12,080	4,523
預扣稅影響	75,477	24,392
未確認可抵扣暫時性差異	5,066	62
調整以前期間即期稅項	(3,302)	2,364
動用過往期間未確認的稅項虧損	(37)	(382)
未確認稅項虧損	7,742	4,368
本期確認的前期稅項虧損	(426)	(20)
其他	950	11
稅項支出	184,016	106,164

年內，分佔合資經營企業及聯營公司稅項28,731,000美元(2021年：26,597,000美元)計入綜合損益及其他全面收入表內的「分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額」。

11. 股息

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(2021年：零)，相當於總額70,777,000美元(2021年：零)。

於2023年3月22日，董事會建議派付截至2022年12月31日止財政年度的末期股息每股普通股12.5港仙(2021年：零)，相當於總額約70,200,000美元(2021年：零)。

本公司已於截至2022年12月31日止財政年度派付中期股息70,777,000美元(2021年：零)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

12. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通權益持有人應佔利潤，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。年內已發行普通股加權平均數為4,456,506,000股(2021年：3,056,456,000股)。

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

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	2022年 千美元	2021年 千美元
盈利：		
用於計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人應佔利潤	574,145	349,440
	2022年 千股	2021年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	4,456,506	3,056,456
攤薄效應 — 普通股加權平均數：		
購股權	36,314	37,586
	4,492,820	3,094,042

由於計及可換股債券時會增加每股攤薄盈利，故可換股債券對年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年度利潤及本公司普通權益持有人應佔利潤574,145,000美元及年內已發行普通股加權平均數4,492,820,000股得出。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	汽車 千美元	機器 千美元	租賃改良 千美元	在建工程 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2022年12月31日						
於2022年1月1日：						
成本	520	33,330	4,400	—	9,578	47,828
累計折舊	(319)	(4,940)	(2,233)	—	(6,399)	(13,891)
賬面淨值	201	28,390	2,167	—	3,179	33,937
於2022年1月1日，						
扣除累計折舊	201	28,390	2,167	—	3,179	33,937
添置	—	5,636	1,539	4,954	4,412	16,541
收購附屬公司	404	—	—	—	3,673	4,077
出售	(160)	—	(672)	—	(607)	(1,439)
出售附屬公司	—	—	—	—	(1)	(1)
年內折舊撥備	(192)	(1,591)	(774)	—	(3,032)	(5,589)
從無形資產重新分類	—	—	—	—	208	208
轉撥至持作出售資產	—	—	(129)	—	—	(129)
匯兌調整	375	(3,560)	(123)	(163)	(312)	(3,783)
於2022年12月31日，						
扣除累計折舊	628	28,875	2,008	4,791	7,520	43,822
於2022年12月31日：						
成本	1,110	34,731	4,249	4,791	20,467	65,348
累計折舊	(482)	(5,856)	(2,241)	—	(12,947)	(21,526)
賬面淨值	628	28,875	2,008	4,791	7,520	43,822

綜合財務報表附註

2022年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	汽車 千美元	機器 千美元	租賃改良 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2021年12月31日					
於2021年1月1日：					
成本	318	30,502	3,928	8,589	43,337
累計折舊	(275)	(3,667)	(2,129)	(5,350)	(11,421)
賬面淨值	43	26,835	1,799	3,239	31,916
於2021年1月1日，扣除累計折舊	43	26,835	1,799	3,239	31,916
添置	196	5,936	736	1,393	8,261
收購附屬公司	—	—	331	79	410
出售	—	—	—	(10)	(10)
年內折舊撥備	(39)	(1,684)	(581)	(1,402)	(3,706)
匯兌調整	1	(2,697)	(118)	(120)	(2,934)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	201	28,390	2,167	3,179	33,937
於2021年12月31日：					
成本	520	33,330	4,400	9,578	47,828
累計折舊	(319)	(4,940)	(2,233)	(6,399)	(13,891)
賬面淨值	201	28,390	2,167	3,179	33,937

於2022年12月31日，本集團賬面值為28,875,000美元(2021年：28,390,000美元)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團若干銀行貸款及其他借款的擔保(如附註25所披露)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

14. 使用權資產

	辦公室物業 千美元	設備 千美元	總計 千美元
2022年12月31日			
於2022年1月1日：			
成本	25,552	3,517	29,069
累計折舊	(19,486)	(643)	(20,129)
賬面淨值	6,066	2,874	8,940
於2022年1月1日，扣除累計折舊	6,066	2,874	8,940
添置	25,590	33	25,623
收購附屬公司	14,738	—	14,738
年內折舊撥備	(11,858)	(155)	(12,013)
出售	(2,680)	—	(2,680)
修改	(2,652)	—	(2,652)
匯兌調整	(575)	(382)	(957)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	28,629	2,370	30,999
於2022年12月31日：			
成本	67,081	3,080	70,161
累計折舊	(38,452)	(710)	(39,162)
賬面淨值	28,629	2,370	30,999
2021年12月31日			
於2021年1月1日：			
成本	23,049	3,498	26,547
累計折舊	(13,553)	(519)	(14,072)
賬面淨值	9,496	2,979	12,475
於2021年1月1日，扣除累計折舊	9,496	2,979	12,475
添置	3,482	376	3,858
年內折舊撥備	(6,360)	(179)	(6,539)
出售	(250)	—	(250)
匯兌調整	(302)	(302)	(604)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	6,066	2,874	8,940
於2021年12月31日：			
成本	25,552	3,517	29,069
累計折舊	(19,486)	(643)	(20,129)
賬面淨值	6,066	2,874	8,940

綜合財務報表附註

2022年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
分佔合資經營企業淨資產	916,766	878,187
分佔聯營公司淨資產	1,637,406	313,076
合資經營企業保留權益的商譽	2	2
	2,554,174	1,191,265
向合資經營企業提供的股東貸款	401,642	139,752
	2,955,816	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	註冊及營運地點	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 Group	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371,459,000美元(2021年：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若干銀行貸款及其他借款的擔保(附註25)。

截至2022年12月31日，根據其所報市價，一間重要聯營公司的公允價值為361,433,000美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資(續)

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

	e-Shang Star 千美元	Sunwood Star 千美元	ESR-GIC 千美元	EMP 千美元	Cromwell Property Group 千美元	Kenedix, Inc 千美元
2022年12月31日						
現金及銀行結餘	148,875	40,865	55,360	24,957	84,908	294,336
其他流動資產	34,715	1,698	32,934	5,075	186,194	1,295,784
流動資產	183,590	42,563	88,294	30,032	271,102	1,590,120
非流動資產	2,006,918	1,785,020	791,122	2,538,770	2,915,134	622,520
金融負債，不包括貿易及 其他應付款項	—	—	(4,196)	—	(51,012)	(21,559)
其他流動負債	(56,386)	(7,741)	(87,360)	(12,996)	(54,905)	(46,326)
流動負債	(56,386)	(7,741)	(91,556)	(12,996)	(105,917)	(67,885)
非流動金融負債，不包括 貿易及其他應付款項	(695,469)	(226,200)	(232,998)	(1,521,015)	(1,366,987)	(1,237,775)
其他非流動負債	(247,178)	(175,240)	(46,857)	—	(805)	(10,057)
非流動負債	(942,647)	(401,440)	(279,855)	(1,521,015)	(1,367,792)	(1,247,832)
資產淨值	1,191,475	1,418,402	508,005	1,034,791	1,712,527	896,923
本集團擁有權比例	25.6455%	20.00%	51.00%	20.00%	30.69%	30.00%
投資之賬面值	288,580	283,506	256,040	206,958	575,043	434,221
收益	88,480	31,858	4,255	128,127	257,377	565,555
利息收入	407	2,108	—	209	—	—
利息支出	(31,569)	(6,065)	(2,760)	(40,207)	(56,756)	(11,686)
稅項	(48,879)	(32,731)	(30,276)	—	2,841	(40,714)
年度利潤	124,676	232,516	85,373	68,110	832	90,087
年度全面收入總額	124,676	153,080	85,373	85,441	7,207	94,551

綜合財務報表附註

2022年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資(續)

	e-Shang Star 千美元	Sunwood Star 千美元	ESR-GIC 千美元	EALP [#] 千美元	EMP 千美元
2021年12月31日					
現金及銀行結餘	147,020	217,355	52,429	11,174	26,721
其他流動資產	40,324	833	17,805	4,466	9,254
流動資產	187,344	218,188	70,234	15,640	35,975
非流動資產	1,963,596	1,951,295	429,744	1,025,203	2,667,036
金融負債，不包括貿易及 其他應付款項	—	—	(1,768)	(238)	—
其他流動負債	(112,595)	(7,612)	(22,565)	(37,100)	(26,102)
流動負債	(112,595)	(7,612)	(24,333)	(37,338)	(26,102)
非流動金融負債，不包括貿易及 其他應付款項	(629,011)	(277,200)	(98,173)	(514,788)	(1,632,840)
其他非流動負債	(219,487)	(198,828)	(16,729)	—	—
非流動負債	(848,498)	(476,028)	(114,902)	(514,788)	(1,632,840)
資產淨值	1,189,847	1,685,843	360,743	488,717	1,044,069
本集團擁有權比例	25.6455%	20%	51%	10%	20%
投資之賬面值	289,847	336,816	181,699	48,872	208,814
收益	89,007	40,374	2,982	57,221	71,379
利息收入	346	6,056	—	1,145	123
利息支出	(29,355)	(8,133)	(1,343)	(6,655)	(11,991)
稅項	(12,919)	(84,196)	(11,290)	—	—
年度利潤	17,854	442,506	31,864	161,959	107,998
年度全面收入總額	19,016	321,977	31,234	162,728	111,420

[#] 本集團認為EALP於截至2022年12月31日止財政年度並非重要聯營公司。

下表列示本集團個別不屬重大性質的合資經營企業及聯營公司之總計財務資料概要：

	2022年 千美元	2021年 千美元
分佔合資經營企業及聯營公司之年度利潤	61,311	22,417
分佔合資經營企業及聯營公司年度全面收入總額	68,540	20,266
本集團於合資經營企業及聯營公司投資的賬面值總值	911,468	264,969

綜合財務報表附註

2022年12月31日

16. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
流動		
按公允價值計量的上市股權投資(附註(i))	21,883	—
非流動		
按公允價值計量的無報價股權投資(附註(ii))	752,851	709,622
	774,734	709,622

附註：

- (i) 按公允價值計量的上市股權投資指本集團於上市公眾公司的投資，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分估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效的資料有關。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。

17. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
按公允價值計量的上市股權投資	781,180	779,436
按公允價值計量的非上市股權投資	195,215	—
	976,395	779,436

按公允價值計量的上市股權投資指本集團於上市公眾公司的投資，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分估投資基金資產淨值的比例估計。

於2022年12月31日，由於本集團認為該等投資屬戰略性投資，上述股權投資976,395,000美元(2021年：779,436,000美元)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。

年內，本集團於其他全面收入內確認的股權投資虧損為186,003,000美元(2021年：收益45,674,000美元)。本集團亦於損益表內確認的股權投資股息收入為79,967,000美元(2021年：22,438,000美元)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

17. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(續)

上市股權投資包括以下內容：

	於2022年 12月31日 之公允價值 千美元
香港交易及結算所有限公司(「港交所」)	
• 投資A	7,201
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資B	271,048
• 投資C	73,056
• 投資D	85,167
• 投資E	272,021
韓國交易所(「韓交所KOSPI」)	
• 投資F	72,687
	781,180

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

於2022年12月31日，公允價值為157,207,000美元(2021年：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若干銀行貸款及其他借款的擔保(附註25)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

18. 投資物業

	已竣工 投資物業 千美元	在建 投資物業 千美元	總計 千美元
於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日及2022年1月1日	2,197,783	1,506,460	3,704,243
添置	119,405	784,188	903,593
收購附屬公司(附註34)	198,979	134,746	333,725
投資物業之公允價值變動	63,167	132,264	195,431
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	148,906	(148,906)	—
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	(288,883)	(4,005)	(292,888)
出售	(117,089)	(146,750)	(263,839)
出售附屬公司(附註36)	(831,380)	(97,971)	(929,351)
匯兌調整	(165,110)	(163,572)	(328,682)
於2022年12月31日	1,260,119	2,062,113	3,322,232

- (a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2022年12月31日由獨立專業合資格估值師Colliers Appraisal & Advisory Services Co., Ltd.、Jones Lang LaSalle Property Consultants India Private Limited、Cushman & Wakefield K.K.、Cushman & Wakefield (Vietnam) Ltd.、KJPP Susan Widjojo & 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。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

18. 投資物業(續)

(b) 根據經營租賃出租的已竣工投資物業

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

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
一年內	58,891	107,325
一年後但兩年內	69,345	79,404
兩年後但三年內	17,044	46,860
三年後但四年內	5,409	32,614
四年後但五年內	3,123	15,444
五年後	6,043	10,162
	159,855	291,809

(c) 如附註25所披露，本集團公允價值為2,802,672,000美元(2021年：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。

(d) 公允價值層級

下表列示本集團投資物業的公允價值計量層級：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
重大可觀察輸入數據(第二級)	698,023	453,465
重大不可觀察輸入數據(第三級)	2,624,209	3,250,778
	3,322,232	3,704,243

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2021年：無)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

18. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，第三級公允價值計量變動如下：

	2022年 千美元	2021年 千美元
於1月1日	3,250,778	2,550,909
添置	258,701	523,817
收購附屬公司	44,941	226,364
投資物業公允價值變動	178,232	211,414
從第二級轉移至第三級	153,438	3,702
重新分類為持作出售之資產	(239,902)	—
出售附屬公司	(720,435)	(259,895)
出售	—	—
匯兌調整	(301,544)	(5,533)
於12月31日	2,624,209	3,250,778

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：	估計公允價值與資本化率呈反比變動
		中國：5.40%至6.85% (2021年：5.00%至6.25%)	
		日本：3.80%至5.10% (2021年：3.90%至5.60%)	
		香港：3.00% (2021年：3.00%)	
		印度：7.75% (2021年：8.00%)	
	貼現現金流量	貼現率：	估計公允價值與貼現率呈反比變動
		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：9.83%至13.85% (2021年：12.85%至13.70%)	
		期末資本化率：	估計公允價值與期末資本化率呈反比變動
		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：7.50% (2021年：8.00%)	

綜合財務報表附註

2022年12月31日

19. 商譽

	千美元
於2021年1月1日	
成本	340,243
累計減值	—
賬面淨值	340,243
於2021年1月1日的成本，扣除累計減值	340,243
收購附屬公司	202,393
於2021年12月31日	542,636
於2021年12月31日	
成本	542,636
累計減值	—
賬面淨值	542,636
於2022年1月1日的成本，扣除累計減值	542,636
收購附屬公司(附註34)	2,912,862
於2022年12月31日	3,455,498
於2022年12月31日	
成本	3,455,498
累計減值	—
賬面淨值	3,455,498

商譽減值測試

截至2022年12月31日，本集團商譽減值測試分配至紅木資產管理業務現金產生單位、Infinitysub資產管理業務現金產生單位、ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位、SIP資產管理業務現金產生單位及ARA資產管理業務現金產生單位。

紅木資產管理業務現金產生單位

紅木資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為11.5%。於推算五年後紅木資產管理業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為3.0%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。

Infinitysub資產管理業務現金產生單位

Infinitysub資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為10.0%。於推算五年後Infinitysub業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為2.5%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

19. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位

ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為9.0%。於推算五年後ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位現金流量時採用的增長率為2.5%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。

SIP資產管理業務現金產生單位

SIP資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為10.0%。於推算五年間後SIP業務現金產生單位現金流量時採用的增長率為2.5%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。

ARA資產管理業務現金產生單位

ARA資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為7.8%。於推算五年後ARA資產管理業務現金產生單位現金流量時採用的增長率為1.2%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

19. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

分配至業務各現金產生單位的商譽賬面值如下：

資產管理業務	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
紅木	210,480	210,480
Infinitysub	34,370	34,370
ESR澳大利亞	284,216	284,216
SIP	13,570	13,570
ARA	2,912,862	—
總計	3,455,498	542,636

計算本集團於2022年12月31日及2021年12月31日的現金產生單位的使用價值時已使用假設。下文載述管理層於對商譽進行減值測試時就現金流量預測作出的各項關鍵假設。

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

貼現率 — 所使用的貼現率反映與相關單位有關的特定風險。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

20. 其他無形資產

	軟件 千美元	管理合約 千美元	具無限 使用年期的 信託管理權 千美元 (附註(i)、(ii) 及(iii))	客戶合約 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2022年12月31日						
於2022年1月1日：						
成本	1,920	55,553	74,095	3,927	892	136,387
累計攤銷	(1,551)	(29,215)	—	(3,927)	—	(34,693)
賬面淨值	369	26,338	74,095	—	892	101,694
於2022年1月1日，扣除累計攤銷	369	26,338	74,095	—	892	101,694
添置	450	—	—	—	1,830	2,280
收購附屬公司	569	146,000	1,104,000	—	467	1,251,036
年內攤銷撥備	(402)	(29,859)	—	—	—	(30,261)
出售	(1)	—	—	—	—	(1)
重新分類至固定資產	—	—	—	—	(208)	(208)
減值	—	—	—	—	(541)	(541)
匯兌調整	(46)	(1,485)	382	—	(96)	(1,245)
於2022年12月31日	939	140,994	1,178,477	—	2,344	1,322,754
於2022年12月31日：						
成本	3,855	199,650	1,178,477	3,649	2,344	1,387,975
累計攤銷	(2,916)	(58,656)	—	(3,649)	—	(65,221)
賬面淨值	939	140,994	1,178,477	—	2,344	1,322,754
2021年12月31日						
於2021年1月1日：						
成本	1,758	33,009	75,246	4,127	720	114,860
累計攤銷	(1,271)	(23,486)	—	(3,440)	—	(28,197)
賬面淨值	487	9,523	75,246	687	720	86,663
於2021年1月1日，扣除累計攤銷	487	9,523	75,246	687	720	86,663
添置	182	—	—	—	235	417
收購附屬公司	—	23,875	—	—	—	23,875
年內攤銷撥備	(279)	(5,941)	—	(672)	—	(6,892)
匯兌調整	(21)	(1,119)	(1,151)	(15)	(63)	(2,369)
於2021年12月31日	369	26,338	74,095	—	892	101,694
於2021年12月31日：						
成本	1,920	55,553	74,095	3,927	892	136,387
累計攤銷	(1,551)	(29,215)	—	(3,927)	—	(34,693)
賬面淨值	369	26,338	74,095	—	892	101,694

綜合財務報表附註

2022年12月31日

20. 其他無形資產(續)

附註：

- (i) 於2019年6月，本集團收購SIP，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。

本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的SIP資產管理業務，該項業務被視為現金產生單位作減值測試。有關SIP資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註19。

- (ii) 於2017年1月，本集團收購Infinitysub Pte. Ltd. (「Infinitysub」)，為一家於新加坡提供信託管理及物業管理服務的資產管理公司。

於2018年10月，本集團收購Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd. (「VITM」)，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。

預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。根據於2018年10月進行之ESR不動產投資信託基金及Viva Industrial Trust的合併，Infinitysub及VITM均被視作單一現金產生單位，即Infinitysub資產管理業務。

本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的Infinitysub資產管理業務，該業務被視為現金產生單位作減值測試。有關Infinitysub資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註19。

- (iii) 於2022年1月，本集團收購ARA Asset Management Limited及其附屬公司(「ARA集團」)，其為一間資產管理公司，在新加坡及香港提供信託管理及物業管理服務。本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的ARA資產管理業務，該業務被視為現金產生單位作減值測試。有關ARA資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註19。

21. 其他非流動資產

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
合約成本	375	—
應收合資經營企業款項	7,998	974
應收附屬公司非控股權益款項	25,184	13,319
金融衍生資產	10,765	—
強制可換股債券投資(附註(i))	—	6,815
有選擇權可換股債券投資(附註(ii))	5,380	5,376
非可換股債券投資	10,622	8,660
可收回進項稅	5,367	19,004
應收第三方貸款	41,583	—
收購土地使用權的預付款項	99,195	12,723
預付建設費	1,700	9,372
應收基金款項	3,758	7,207
租賃按金	4,569	2,541
租金收入應收款項	517	2,321
其他	10,427	2,555
	227,440	90,867

綜合財務報表附註

2022年12月31日

21. 其他非流動資產(續)

附註：

- (i) 本集團認購由本集團合資經營企業發行的強制可換股債券。強制可換股債券須於強制可換股債券配發日期起計19年及364日完成時或之前任何期間悉數轉換為權益股份。強制可換股債券轉換為權益股份的轉換比率將為1:1(即每股強制可換股債券獲配發一股權益股份)。強制可換股債券的公允價值計量已根據所用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值(見附註47)。
- (ii) 本集團認購本集團合資經營企業發行的有選擇權可換股債券。在貸款人的要求和借款人的同意下，有選擇權可換股債券應在提取日期起3年內的任何時候，但在提取日期起6年內的完成日期前轉換為權益股份。有選擇權的可換股債券可以一次或分多次轉換為權益股份。有選擇權可換股債券應按有選擇權可換股債券轉換為權益股份之日的公平市場價值轉換為權益股份。沒有轉換或贖回的已發行有選擇權可換股債券，應在提取日期起6年屆滿時被強制贖回。有選擇權可換股債券的公允價值計量已根據所用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值(見附註47)。

應收附屬公司非控股權益結餘為非交易性質及無抵押。於2022年12月31日，22,277,000美元(2021年：7,504,000美元)的結餘按4.00%至5.50%(2021年：4%)的年利率計息。剩餘結餘免息。

應收合資經營企業結餘為非交易性質及無抵押。於2022年12月31日，7,569,000美元(2021年：零)的結餘按6%的年利率計息。剩餘結餘免息。

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團的其他非流動資產被視為信用風險較低，因此，本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估按金的預期信貸虧損並不重大。

22. 貿易應收款項

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
租金收入應收款項	6,414	6,567
應收本集團合資經營企業及聯營公司管理費	109,757	15,945
應收本集團所管理基金及不動產投資信託基金的管理費	248,573	74,342
應收附屬公司少數股東的管理費	875	—
建設收入應收款項	2,247	28,308
太陽能收入應收款項	661	806
	368,527	125,968
減值	(15,039)	—
	353,488	125,968

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

22. 貿易應收款項(續)

於2022年12月31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：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
90日內	347,924	125,339
91至180日	3,904	540
超過180日	1,660	89
總計	353,488	125,968

貿易應收款項的減值變動如下：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
年初	—	—
減值虧損	15,017	—
匯兌調整	22	—
年末	15,039	—

本集團已應用《國際財務報告準則》第9號所訂明的簡化方法就貿易應收款項作出減值撥備，該規定允許對所有貿易應收款項採用全期的預期虧損撥備。年內確認減值虧損撥備15,039,000美元(2021年：零)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
合約資產	3,275	936
出售附屬公司應收代價	7,406	1,918
可抵扣增值稅	63,417	70,554
收購按金	61,820	35,593
應收股息	8,487	396
應收合資經營企業款項	3,778	4,064
應收聯營公司款項	327	—
應收關聯方款項(附註40(d))	9,607	10,031
應收附屬公司非控股股東款項	3,155	—
應收第三方貸款	64,223	—
代基金預付款項	2,963	3,377
向供應商預付款項	13,419	8,206
應收基金款項	116,409	6,612
其他應收款項	56,472	14,387
	414,758	156,074

應收合資經營企業及聯營公司款項無抵押、免息並須於要求時支付。

上述結餘包含的金融資產與近期無違約紀錄的應收款項有關。於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團的其他應收款項被視為信用風險較低，因此本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

24. 現金及銀行結餘

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
現金及銀行結餘	1,709,007	1,517,533
到期日超過三個月的無抵押定期存款	—	—
受限制銀行結餘	95,878	68,550
已抵押銀行存款(附註25)	2,030	52,145
	1,806,915	1,638,228

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

24. 現金及銀行結餘(續)

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

於2022年12月31日，所有已抵押銀行存款均以日圓(2021年：人民幣)計值。已抵押銀行存款按相關金融機構規定的利息計息。已抵押銀行存款指抵押以擔保授予本集團的銀行貸款及其他借款的金額(附註25)。

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團及本公司的現金及銀行結餘以及存款被視為信用風險較低，因此，本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估現金及銀行結餘的預期信貸虧損並不重大。

25. 銀行貸款及其他借款

本集團

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
即期						
銀行貸款－有抵押	0.57-7.20	2023年	53,744	0.57-6.18	2022年	438,846
銀行貸款－無抵押	2.20	2023年	95,382	3.09-4.10	2022年	192,479
其他借款－無抵押	0.50-10.00	2023年	52,560			—
債券－無抵押	4.25-6.00	2023年	88,766	6.75-7.875	2022年	681,558
			290,452			1,312,883
非即期						
銀行貸款－有抵押	0.57-9.40	2024年至 2042年	1,270,017	0.57-6.18	2023年至 2041年	794,954
銀行貸款－無抵押	1.75-7.98	2024年至 2027年	3,392,381	2.00-3.43	2023年至 2026年	1,609,920
其他借款－無抵押			—	0.50-10.00	2023年至 2024年	57,627
債券－無抵押	4.15-5.10	2024年至 2025年	224,727	5.10	2025年	163,742
			4,887,125			2,626,243
可換股債券(附註31)	5.03	2025年	319,053	5.03	2025年	308,769
			5,206,178			2,935,012
			5,496,630			4,247,895

綜合財務報表附註

2022年12月31日

25. 銀行貸款及其他借款(續)

本集團(續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	149,126	631,325
第二年	1,161,178	621,335
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,038,692	1,488,164
五年以上	462,528	295,375
	4,811,524	3,036,199
應償還債券及其他借款		
一年內	141,326	681,558
第二年	59,199	50,099
第三至第五年(包括首尾兩年)	484,581	480,039
	685,106	1,211,696
	5,496,630	4,247,895

本公司

	於2022年12月31日			於2021年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
即期						
銀行貸款－有抵押			—	2.70	2022年	40,451
銀行貸款－無抵押	2.20	2023年	95,382	3.09-4.10	2022年	192,479
債券－無抵押			—	6.75-7.875	2022年	681,558
			95,382			914,488
非即期						
銀行貸款－無抵押	1.75-7.98	2024年至 2027年	2,863,760	2.00-3.43	2023年至 2026年	1,609,920
債券－無抵押	5.10	2025年	165,528	5.10	2025年	163,742
			3,029,288			1,773,662
可換股債券(附註31)	5.03	2025年	319,053	5.03	2025年	308,769
			3,348,341			2,082,431
			3,443,723			2,996,919

綜合財務報表附註

2022年12月31日

25. 銀行貸款及其他借款(續)

本公司(續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	95,382	232,930
第二年	993,071	475,305
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,870,689	1,134,615
	2,959,142	1,842,850
應償還債券及其他借款		
一年內	—	681,558
第二年	—	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	484,581	472,511
	484,581	1,154,069
	3,443,723	2,996,919

附註：

於2022年12月31日，本集團公允價值總額為2,802,672,000美元(2021年：2,971,458,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業(附註18(c))、賬面值為28,875,000美元(2021年：28,390,000美元)的物業、廠房及設備(附註13)、金額為2,030,000美元(2021年：52,145,000美元)的已抵押銀行存款(附註24)、公允價值為157,207,000美元(2021年：183,678,000美元)的按市值計量的上市股權投資(附註17)、賬面值為371,459,000美元(2021年：零)的於聯營公司的投資(附註15)及金額為51,285,000美元(2021年：零)的持作出售資產，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。

26. 租賃負債

	於2022年12月31日			於2021年12月31日		
	實際利率 [%]	到期日	千美元	實際利率 [%]	到期日	千美元
流動租賃負債	1-13	2023年 2024年至	10,403	1-13	2022年 2023年至	3,488
非流動租賃負債	1-13	2042年	23,785	1-13	2041年	5,601
			34,188			9,089

綜合財務報表附註

2022年12月31日

27. 非流動負債

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
應付關聯方款項(附註(i))	2,599	2,624
遞延收益	4,917	—
長期服務金及退休金撥備	6,121	4,640
長期僱員福利負債	5,955	—
授予一間附屬公司非控股股東的股份贖回期權(附註(ii))	93,687	—
抵押按金	16,999	37,714
其他	1,598	937
	131,876	45,915

附註：

- (i) 應付關聯方款項為非交易性質及無抵押。於2022年12月31日，2,599,000美元(2021年：2,624,000美元)的結餘按11.82%至12.25%的年利率計息。
- (ii) 向一間附屬公司非控股股東授出的股份贖回期權總值93,687,000美元，為本集團收購一間附屬公司非控股股東擁有的權益的債務，乃按2022年12月31日的資產公允價值淨值釐定。

28. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
貿易應付款項	16,722	2,963
應計費用	80,595	75,315
就收購附屬公司應付之對價	27,122	18,887
遞延收益	2,718	—
應付利息	26,713	35,659
應付附屬公司非控股股東款項	7,537	9,076
應付關聯方款項	3,854	366
其他應付稅項	9,300	7,932
添置物業、廠房及設備與投資物業的應付款項	126,092	35,643
應付基金款項	2,713	606
預收租金	1,737	2,646
應付員工薪金及福利	85,791	34,699
其他	12,598	12,130
	403,492	235,922

綜合財務報表附註

2022年12月31日

28. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(續)

於2022年12月31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：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
30日內	13,932	306
30至60日	256	1
超過60日	2,534	2,656
總計	16,722	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。

29. 遞延稅項

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的遞延稅項資產變動如下：

	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 千美元	應付 僱員福利 千美元	應計開支 千美元	收購 附屬公司的 交易成本 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2022年12月31日						
於2022年1月1日	31,099	1,585	9,940	69,622	2,710	114,956
收購附屬公司	982	1,075	99	—	802	2,958
計入/(扣除)年內損益之 遞延稅項	17,595	497	(5,135)	(19,644)	2,448	(4,239)
出售附屬公司(附註36)	(3,204)	—	(132)	—	(1,209)	(4,545)
匯兌調整	(2,895)	(176)	(597)	(3,927)	(259)	(7,854)
於2022年12月31日	43,577	2,981	4,175	46,051	4,492	101,276
2021年12月31日						
於2021年1月1日	15,543	2,189	4,066	—	2,463	24,261
收購附屬公司	18,261	—	40	73,042	—	91,343
計入/(扣除)年內損益之 遞延稅項	(1,582)	(516)	6,247	—	337	4,486
出售附屬公司	—	—	—	—	(151)	(151)
匯兌調整	(1,123)	(88)	(413)	(3,420)	61	(4,983)
於2021年12月31日	31,099	1,585	9,940	69,622	2,710	114,956

綜合財務報表附註

2022年12月31日

29. 遞延稅項(續)

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度的遞延稅項負債變動如下：

	投資物業 公允價值 調整 千美元	以公允價值 計量且其變 動計入損益 的金融資產 之公允價值 變動收益 千美元	收購附屬公 司產生的公 允價值調整 千美元	未開票收益 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2022年12月31日						
於2022年1月1日	305,696	8,130	26,208	10,074	5,104	355,212
收購附屬公司	—	—	305,346	717	5,626	311,689
計入/(扣除)年內損益之遞 延稅項	38,239	(391)	(8,399)	11,329	6,510	47,288
出售附屬公司(附註36)	(66,608)	—	—	(420)	—	(67,028)
匯兌調整	(26,565)	(639)	(328)	(949)	(1,176)	(29,657)
於2022年12月31日	250,762	7,100	322,827	20,751	16,064	617,504
2021年12月31日						
於2021年1月1日	246,799	7,805	21,160	1,383	3,826	280,973
收購附屬公司	—	—	7,162	—	—	7,162
計入/(扣除)年內損益之遞 延稅項	54,730	887	(1,596)	9,033	1,807	64,861
出售附屬公司	(489)	—	—	—	(314)	(803)
匯兌調整	4,656	(562)	(518)	(342)	(215)	3,019
於2021年12月31日	305,696	8,130	26,208	10,074	5,104	355,212

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

於2022年12月31日，本集團可供抵銷若干附屬公司未來利潤的未動用稅項虧損為31,284,000美元(2021年：28,998,000美元)，而遞延稅項資產尚未確認。

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

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

29. 遞延稅項(續)

於2022年12月31日，並無就本集團於中國成立的附屬公司及本集團於合資經營企業的投資須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項(2021年：無)。董事認為，該等附屬公司及於合資經營企業的投資不大可能於可見將來分派有關盈利。於2022年12月31日，與於中國附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為39,418,000美元(2021年：41,132,000美元)。

30. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

本集團的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為25,623,000美元及24,771,000美元(2021年：3,858,000美元及3,708,000美元)。

(b) 融資活動產生的負債變動

	銀行貸款及 其他借款 千美元	應付利息 千美元	其他應付款項 — 應付關聯方 款項 千美元	租賃負債 千美元
2022年12月31日				
於2022年1月1日	4,247,895	35,659	366	9,089
融資現金流量變動	888,057	(237,366)	3,488	(12,125)
投資現金流量變動				
— 添置投資物業	—	(11,449)	—	—
重新分類為持作出售負債	(111,709)	(4,097)	—	—
外匯變動	(196,564)	—	—	(645)
利息開支	—	232,517	—	1,347
資本化利息開支	—	11,449	—	—
新增	—	—	—	24,771
收購附屬公司	1,015,518	—	—	16,222
出售附屬公司	(346,567)	—	—	—
修改	—	—	—	(4,471)
於2022年12月31日	5,496,630	26,713	3,854	34,188

綜合財務報表附註

2022年12月31日

30. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債變動(續)

	銀行貸款及 其他借款 千美元	應付利息 千美元	租賃負債 千美元
2021年12月31日			
於2021年1月1日	3,295,278	32,084	13,393
融資現金流量變動	1,190,187	(165,191)	(7,450)
投資現金流量變動－添置投資物業	—	(5,797)	—
外匯變動	(62,915)	—	(614)
利息開支	—	168,766	580
資本化利息開支	—	5,797	—
新增	—	—	3,708
出售附屬公司	(174,655)	—	—
修改	—	—	(528)
於2021年12月31日	4,247,895	35,659	9,089

31. 可換股債券

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

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

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

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

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

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

截至2022年12月31日，概無轉換可換股債券。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

31. 可換股債券(續)

年內發行之可換股債券已分拆為負債及權益部分，如下所示：

	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日及2022年1月1日	308,769	48,501	357,270
實際利息開支	15,534	—	15,534
應付利息增加淨額	(5,250)	—	(5,250)
於2022年12月31日(附註25)	319,053	48,501	367,554

32. 持作出售的出售組別

持作出售的出售組別主要與出售倉儲設施資產組合有關。

於2022年12月，本公司若干全資附屬公司訂立合資經營企業協議，以購買香港一項倉儲設施資產(「目標實體」)作為新香港合資經營企業。截至2022年12月31日，目標實體為本公司全資附屬公司。

根據合資經營企業協議，目標實體的所有資產及負債(包括投資物業)於2022年12月31日重新分類為持作出售的出售組別。

交易完成後，本集團將繼續於香港合資經營企業維持間接權益，並擔任香港合資經營企業的投資經理及其物業資產的資產管理人，以就該等服務賺取管理費。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

32. 持作出售的出售組別(續)

於2022年12月31日劃分為持作出售的資產及負債的詳情載列如下：

	於2022年 12月31日 千美元
資產	
投資物業	239,902
現金及銀行結餘	6,458
其他資產	1,068
分類為持作出售之出售組別資產	247,428
負債	
銀行貸款及其他借款	(111,709)
其他負債	(121,019)
與分類為持作出售資產直接相關之負債	(232,728)
與出售組別直接相關的資產淨值	14,700

於2022年12月31日，銀行貸款及其他借款111,709,000美元按浮動年利率7.26%計息，於2023年到期。公允價值為239,902,000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12月31日，持作出售的出售組別項下投資物業的公允價值與協定交易價格(第二級)相若。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

33. 擁有重大非控股權益的附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
非控股權益於報告日期所持股權百分比：		
非控股權益所持股權：		
Higashi	30%	30%
上海雨潤	30%	30%
Sunwood Astra Pte Ltd	50%	不適用
LOGOS Property Group Limited	13.6%	不適用
	千美元	千美元
分配至非控股權益的年度利潤：		
非控股權益所持股權：		
Higashi	12,710	6,512
上海雨潤	619	7,559
Sunwood Astra Pte Ltd	12,042	不適用
LOGOS Property Group Limited	7,742	不適用
	33,113	14,071
於報告日期的非控股權益累計結餘：		
非控股權益所持股權：		
Higashi	38,313	29,442
上海雨潤	97,749	106,561
Sunwood Astra Pte Ltd	39,245	不適用
LOGOS Property Group Limited	零	不適用
	175,307	136,003

綜合財務報表附註

2022年12月31日

33. 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)

下表概述上述附屬公司的財務資料。所披露金額未計及任何公司間對銷：

	Higashi 千美元	上海雨潤 千美元	Sunwood Astra Pte Ltd 千美元	LOGOS Property Group Limited 千美元
2022年				
收益	7,182	—	—	167,510
開支總額	(2,222)	(600)	7	(211,417)
年度利潤	42,274	2,153	23,756	58,635
年度全面收入總額	29,406	2,153	18,660	11,548
流動資產	12,903	44,971	1	264,672
非流動資產	216,560	489,719	78,526	531,264
流動負債	4,224	15,979	36	163,692
非流動負債	96,424	207,359	—	50,128
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	5,263	325	—	(112,788)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	—	(72,778)	(4,116)	24,607
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(3,633)	53,625	4,116	(32,971)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,630	(18,828)	—	(121,152)
			Higashi 千美元	上海雨潤 千美元
2021年				
收益			8,412	—
開支總額			(3,719)	(408)
年度利潤			23,652	28,158
年度全面收入總額			23,652	28,158
流動資產			25,070	67,988
非流動資產			199,442	507,775
流動負債			4,024	6,762
非流動負債			108,916	187,848
經營活動所得／(所用)現金流量淨額			(10,018)	63
投資活動所得／(所用)現金流量淨額			1	(86,296)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額			(144,565)	140,069
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			(154,582)	53,836

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 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。

下表披露於收購日期ARA之可識別資產及負債公允價值及收購的商譽。

	已收購資產淨值 千美元
已收購資產淨值	
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
以下列方式結算	
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。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 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12月31日止年度的收益貢獻367,504,000美元，對綜合利潤貢獻181,789,000美元。

倘合併於期初發生，則截至2022年12月31日止年度本集團之持續經營收益及本集團之利潤將分別為834,948,000美元及631,092,000美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 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
已收購資產淨值	
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)
	5,808
以下列方式結算	
於合資經營企業的投資	5,808

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	22,196
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	22,196

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 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12月31日止年度以121,114,000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
上海環綠實業有限公司	100%	2022年7月
NuoFeng Investment Limited	90%	2022年10月
JinChang International Limited	90%	2022年10月
Space4anseong PFV	100%	2022年10月
Bakefsfield Enterprises Co., Ltd	75%	2022年11月
Fresno Industry Co Ltd	75%	2022年11月

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

	已收購資產淨值 千美元
已收購資產淨值	
投資物業	174,471
現金及銀行結餘	12,496
其他資產	11,225
其他負債	(70,504)
非控股權益	(6,574)
	<u>121,114</u>
以下列方式結算	
現金	116,146
應付對價	4,968
	<u>121,114</u>

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 業務合併(續)

收購非業務性質之附屬公司(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	(116,146)
已收購現金及銀行結餘	12,496
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(103,650)</u>

35. 於未綜合入賬結構實體的權益

於2022年12月31日，本集團將其於48個(2021年：20個)投資基金的股權投資視為於未綜合入賬結構實體的權益。投資基金的設計在於使管理權並非決定控制該等基金人士的主要因素，並透過向各投資者發行所有權權益工具而融資。

本集團亦擔任71個(2021年：25個)不動產基金的投資／資產經理，以管理該等資產的營運，根據投資者的注資、不動產項目產生的開發費用或就收購諮詢服務及經紀服務而賺取手續費收入。設計上述資產旨在令投票權及類似權利並非決定如何開展投資活動的主要因素，該等資產透過向投資者發行所有權權益工具融資。本集團並無提供任何財務支援，亦無意提供財務或任何其他支援。

截至2022年12月31日止年度，本集團自不動產基金賺取合計手續費收入總額266,869,000美元(2021年：65,619,000美元)。於2022年12月31日，本集團因擔任不動產基金之投資經理而面臨之最大虧損風險相當於應收彼等之手續費收入之賬面值69,344,000美元(2021年：35,978,000美元)及投資之賬面值731,965,000美元(2021年：538,066,000美元)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

36. 出售附屬公司

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，以向一間新中國收入企業出售中國物流及倉儲設施資產的全部權益。完成交易後，本集團繼續於中國收入企業保留間接權益，並擔任中國收入企業的投資經理及其物業資產的資產管理人，以就該等服務賺取管理費。

	千美元
所出售資產淨值	
物業、廠房及設備	1
投資物業	720,436
現金及銀行結餘	42,370
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產 [#]	140,694
遞延稅項資產	4,430
銀行貸款及其他借款	(280,058)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 [#]	(275,032)
遞延稅項負債	(67,028)
非控股權益	(5,067)
	<u>280,746</u>
匯兌波動儲備	343
其他儲備	(927)
出售附屬公司之收益	<u>47,834</u>
	<u>327,996</u>
以下列方式結算	
現金	320,590
其他應收款項	7,406
	<u>327,996</u>

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	320,590
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(42,370)
計入投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流出淨額	<u>278,220</u>

[#] 包括年內中國收入企業隨後向本集團償還的淨額98,126,000美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

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
所出售資產淨值	
投資物業	110,945
現金及銀行結餘	1,800
貿易應收款項、預付款項、貿易及其他應收款項	457
銀行貸款及其他借款	(66,509)
貿易應付款項	(2,268)
	44,425
出售附屬公司之收益	517
	44,942
以下列方式結算	
現金	21,565
於合資經營企業的投資	23,377
	44,942

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	21,565
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(1,800)
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	19,765

綜合財務報表附註

2022年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

本集團亦於年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	
Kawanishi 1 TMK	100%	2022年2月	
Kawanishi 2 TMK	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	
三河市易陽電商產業園有限公司	90%	2022年8月	
RW Kafu 2 Pte Ltd	100%	2022年8月	
Victory Lane Development Limited	49%	2022年8月	
Hana K Pte Ltd	100%	2022年8月	
Korea DC 1 Pte Ltd	50%	2022年8月	
SKDC 1 Pte Ltd	96%	2022年8月	
ARC UK (Holdings) Pte Ltd/ARC Asset Management Limited	100%	2022年11月	
ESR DC Investor 1 Pte Ltd	100%	2022年11月	
ESR DC Investor 7 Pte Ltd	100%	2022年11月	
			千美元
所出售資產淨值			
於合資經營企業的投資			14,812
投資物業			97,970
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			5,089
現金及銀行結餘			39,748
預付款項、貿易及其他應收款項以及其他資產			242,350
遞延稅項資產			115
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 [#]			(366,762)
非控股權益			(3,041)
			30,281
匯兌波動儲備			5,223
出售附屬公司之收益			308
			35,812
以下列方式結算			
現金			35,042
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			770
			35,812

[#] 包括年內合資經營企業及基金隨後向本集團償還的金額108,634,000美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

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	35,042
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(39,748)
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>(4,706)</u>

37. 或然負債

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

38. 資產抵押

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

39. 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12月31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18。

(b) 資本承擔

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
已訂約但未撥備投資物業	367,421	584,628
已訂約但未撥備廠房及機器	7,636	—
不動產投資基金的未提取催繳資金	1,300,989	1,187,297
	<u>1,676,046</u>	<u>1,771,925</u>

綜合財務報表附註

2022年12月31日

40. 關聯方交易

除財務報表其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

(a) 與關聯方之交易：

	2022年 千美元	2021年 千美元
聯營公司：		
— 管理費收入(附註(i))	81,456	50,444
— 建設收益	—	9,755
合資經營企業：		
— 管理費收入(附註(i))	122,342	87,192
— 合資經營企業還款／(向合資經營企業墊款)(附註(ii))	(3,784)	9,084
— 合資經營企業還款(附註(iii))	63,120	29,430
— 合資經營企業發行之債券投資(附註(iv))	6,482	9,537
— 債券投資之利息收入(附註(iv))	1,212	1,851
— 建設收益	—	307
與董事有關聯的實體：		
— 貸款	(50,000)	—
— 還款	50,000	—
— 利息	578	—
董事：		
— 利息	464	452

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；
 - 穩定前按項目總成本或穩定後按公允價值一定百分比收取的資產管理費；及
 - 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 關聯方還款／(向關聯方墊款)及來自合資經營企業還款／(向合資經營企業墊款)均為無擔保、免息及須於要求時償還。截至2022年12月31日，未償還的應收關聯方款項金額為4,105,000美元(2021年：4,064,000美元)。
- (iii) 年內，本集團從向本集團合資經營企業出售的附屬公司收取還款63,120,000美元。該款項於出售完成後向本集團支付。
- (iv) 合資經營企業發行之債券投資及相關利息收入與本集團於附註21所披露之強制可換股債券、有選擇權可換股債券及非可換股債券投資相關。

(b) 與關聯方的承諾

本集團預期對聯營公司及合資經營企業的資本承擔總額分別為301,335,000美元及386,099,000美元(2021年：255,187,000美元及417,249,000美元)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

40. 關聯方交易(續)

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2022年 千美元	2021年 千美元
短期僱員福利	9,665	8,312
離職後福利	32	13
股份支付	2,683	379
已付主要管理人員的薪酬總額	12,380	8,704

(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	於2021年12月31日及	年內最高未	於2022年
	1月1日	償還金額	2022年	償還金額	12月31日
	千美元	千美元	千美元	千美元	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倫敦同業拆息利率加4%(2021年：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12月31日的預付款項、其他應收款項及其他資產之結餘。

41. 股本

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000
	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
已發行及繳足	4,422	3,049

綜合財務報表附註

2022年12月31日

41. 股本(續)

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千美元	股份溢價賬 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))	15,162,222	14	6,545	6,559
已購回及註銷股份(附註(vii))	(64,089,200)	(64)	(169,253)	(169,317)
於2022年12月31日	4,422,264,192	4,422	6,448,219	6,452,641

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(附註42)。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) 截至2021年12月31日止年度，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) 截至2021年12月31日止年度，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14,955,955股股份，以滿足2022年已按行使價每股0.5美元行使的19,396,448份購股權，而本公司已發行206,267股股份，以滿足2022年歸屬的464,134份根據長期獎勵計劃授予的受限制股份單位(附註42)。行使股份酬金計劃後，8,203,000美元(除稅前135,000美元)由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (v) 截至2022年12月31日止年度，根據於2021年6月2日採納的長期獎勵計劃(「長期獎勵計劃」)規則及信託契據，長期獎勵計劃受託人於香港聯交所購買合共387,700股本公司股份，總代價為1,158,000美元。
- (vi) 截至2022年12月31日止年度，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) 截至2022年12月31日止年度，本公司於香港聯交所購回69,739,200股本身股份，對價約為169,317,000美元。64,089,200股股份已在2022年12月31日報告日前註銷，而5,650,000股股份已於報告日後在2023年1月註銷。購入股份所支付的金額已在股本及股份溢價中扣除。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

42. 股份酬金計劃

A. 本公司發行的購股權計劃

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，購股權計劃，包括KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃(「該等計劃」)項下尚未行使的購股權如下：

	加權平均 行使價 美元	購股權數目 千份
於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日及2022年1月1日		63,490
年內授出	2.92	384
年內沒收	2.52	(86)
年內行使	0.54	(19,397)
於2022年12月31日		44,391

截至2022年12月31日止年度，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為每股16.70港元(2021年：25.11港元)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

A. 本公司發行的購股權計劃(續)

於截至2022年12月31日及2021年12月31日止各年度尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目		每股行使價	行使期
2022年 千份	2021年 千份		
7,800	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
13,767	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
2,437	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
11,432	11,486	24.50港元	2021年8月23日至2031年8月22日
384 [#]	—	22.78港元	2022年6月8日至2032年6月7日
44,391	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：

- 首次公開發售；
- 提早歸屬事件；
- 授出日期起計五年。

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

[#] 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。

於2022年及2021年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)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

A. 本公司發行的購股權計劃(續)

於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度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 12月31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。

年內行使的19,396,448份購股權導致本公司發行14,955,955股普通股及產生新股本14,956美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註41。

於2022年12月31日，本公司有44,391,293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44,391,293股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價83,120,000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44,391,293份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約1.0%。

B. 本公司附屬公司的購股權計劃

於2022年1月20日，本集團完成收購ARA集團的全部股權。ARA集團擁有由其附屬公司持有的股份支付安排。

於2021年，附屬公司設立一項僱員購股權計劃，由附屬公司董事會酌情決定讓僱員購買該公司的股份。僱員購股權計劃擬用於激勵、獎勵及挽留管理團隊的若干成員，目的為促進附屬公司的長期增長及推動與股東的戰略及經濟利益接軌。

根據僱員購股權計劃，由附屬公司董事會酌情決定已歸屬購股權的持有人有權按附屬公司董事會參考購股權授出當日的普通股市值釐定的行使價購買股份。僱員購股權計劃將於2031年9月屆滿。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

B. 本公司附屬公司的購股權計劃(續)

倘持有人於加入僱員購股權計劃日期至購股權相關歸屬日期期間持續受僱於附屬公司，持有人僅有權於僱員購股權計劃訂明的退出事件發生時行使已歸屬購股權。

於2021年9月，合共790.13份購股權根據僱員購股權計劃授予若干合資格僱員。該等購股權於2021年9月及2021年至2023年各年的12月分為四等份授出。

於2022年9月，合共102.20份購股權根據僱員購股權計劃授予若干合資格僱員。該等購股權於2022年9月及2022年至2025年各年的12月分為五等份授出。

購股權的公允價值使用柏力克－舒爾斯期權定價模式計量。下表呈列所用模型的輸入數據：

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
股息收益率(%)	—	—
行使價(美元)	14,545	14,545
波動(%)	33.1%	29.1%
無風險利率(%)	4.23%	0.25%
預計年期(年)	3.3年	3.4年

僱員購股權計劃下的購股權數目及行使價如下：

	加權平均 行使價 美元	購股權數目 份
於2021年12月31日及2022年1月1日		—
收購附屬公司	14,545	790.13
年內授出	14,545	102.20
年內註銷	14,545	(112.93)
於2022年12月31日		779.40

綜合財務報表附註

2022年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

C. 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12月31日止年度，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	獎勵股份數目 千股
於2022年1月1日		—
年內授出	2.98	14,406
年內註銷	3.12	(90)
年內歸屬	3.08	(594)
於2022年12月31日		13,722

綜合財務報表附註

2022年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

C. 長期獎勵計劃(續)

於2022年12月31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)	於授出日期的每股股價		行使期
4,267	24.35港元		2022年2月23日至2025年6月30日
9,455	22.70港元		2022年6月8日至2026年6月8日
<u>13,722</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12月31日止年度，已授出獎勵股份的加權平均公允價值為每股23.25港元。截至2022年12月31日止年度，就本公司所採納的長期獎勵計劃確認的開支總額為17,612,000美元。

於2022年12月31日，本公司根據長期獎勵計劃有13,722,333股尚未行使獎勵股份，佔本公司於該日已發行股份約0.31%。

43. 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。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

43. 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	—	42,524	42,524
已付永久資本證券持有人的分派	—	(44,199)	(44,199)
贖回永久資本證券，扣除交易成本	(216,601)	—	(216,601)
於2022年12月31日	739,547	3,154	742,701

綜合財務報表附註

2022年12月31日

44. 儲備

(a) 本集團

本集團的儲備金額及其變動於財務報表的綜合權益變動表呈列。

(i) 法定儲備

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

(ii) 合併儲備

本集團的合併儲備指由附屬公司重組而產生的儲備。

(iii) 匯兌波動儲備

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

44. 儲備(續)

(b) 本公司

	股份溢價 千美元	股份支付 儲備 千美元	匯兌波動 儲備 千美元	累計虧損 千美元	投資儲備 (非回收) 千美元	其他儲備 千美元	總計 千美元
於2022年1月1日	2,022,188	29,899	19,590	(583,272)	17,357	29,218	1,534,980
年度虧損	—	—	—	(157,126)	—	—	(157,126)
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	—	—	—	—	(1,285)	—	(1,285)
分佔合資經營企業其他 全面虧損	—	—	(27,648)	—	—	—	(27,648)
年度全面虧損總額	—	—	(27,648)	(157,126)	(1,285)	—	(186,059)
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	—	—	—	17,179	(17,179)	—	—
永久資本證券持有人應佔利潤	—	—	—	(14,333)	—	—	(14,333)
收購附屬公司	4,338,816	—	—	—	—	—	4,338,816
已付股息	—	—	—	(70,777)	—	—	(70,777)
發行新股份	249,923	—	—	—	—	—	249,923
購回及註銷股份	(169,253)	—	—	—	—	—	(169,253)
於行使購股權時發行股份	6,349	(6,838)	—	—	—	—	(489)
於沒收購股權後轉撥股份支付 儲備	—	(21)	—	21	—	—	—
根據長期獎勵計劃發行股份 股份酬金安排	196	(1,354)	—	—	—	—	(1,158)
	—	25,709	—	—	—	—	25,709
於2022年12月31日	6,448,219	47,395	(8,058)	(808,308)	(1,107)	29,218	5,707,359

綜合財務報表附註

2022年12月31日

44. 儲備(續)

(b) 本公司(續)

	股份溢價 千美元	股份支付 儲備 千美元	匯兌波動 儲備 千美元	累計虧損 千美元	投資儲備 (非回收) 千美元	其他儲備 千美元	總計 千美元
於2021年1月1日	2,064,135	18,511	11,673	(371,908)	17,306	29,218	1,768,935
年度虧損	—	—	—	(200,914)	—	—	(200,914)
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	—	—	—	—	51	—	51
分佔合資經營企業其他全面收入	—	—	7,917	—	—	—	7,917
年度全面虧損總額	—	—	7,917	(200,914)	51	—	(192,946)
永久資本證券持有人應佔利潤	—	—	—	(10,664)	—	—	(10,664)
購回及註銷股份	(42,068)	—	—	—	—	—	(42,068)
已行使股份酬金計劃	121	(3,216)	—	—	—	—	(3,095)
於沒收購股權後轉撥股份支付儲備 股份酬金安排	—	(214)	—	214	—	—	—
	—	14,818	—	—	—	—	14,818
於2021年12月31日	2,022,188	29,899	19,590	(583,272)	17,357	29,218	1,534,980

45. 財務風險管理目標及政策

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

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

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

	基點 增／(減)	稅前利潤 (減)／增 千美元
截至2022年12月31日止年度	100/(100)	(38,748)/38,748
截至2021年12月31日止年度	100/(100)	(19,819)/19,819

外匯風險

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

下表詳列本集團對相關外幣兌功能貨幣增減1%的敏感度。敏感度分析僅包括未結算的外幣計值貨幣項目，於2022年12月31日就外幣匯率變動1%調整換算。

	2022年 千美元	2021年 千美元
稅前利潤增／(減)		
倘美元兌人民幣貶值	359	169
倘美元兌人民幣升值	(359)	(169)
倘美元兌日圓貶值	(4,561)	(1,309)
倘美元兌日圓升值	4,561	1,309
倘美元兌新加坡元貶值	(2,634)	(2,710)
倘美元兌新加坡元升值	2,634	2,710
倘美元兌澳元貶值	(2,043)	(402)
倘美元兌澳元升值	2,043	402
倘美元兌印度盧比貶值	1,064	1,041
倘美元兌印度盧比升值	(1,064)	(1,041)

綜合財務報表附註

2022年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險

《國際財務報告準則》第9號

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

所有現金及銀行結餘已存入信貸質素優良且並無重大信用風險的金融機構。

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

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

第二階段 — 當其他應收款項自產生以來信用風險大幅增加時，本集團就全期預期信用虧損確認撥備

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

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

本集團採用簡化方法就《國際財務報告準則》第9號規定的預期信用虧損撥備，允許對所有貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。

有關本集團所面對來自貿易應收款項及其他應收款項的信用風險及預期虧損撥備的進一步定量數據披露於附註22及23。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團基於合約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

本集團

	少於1年 千美元	1至5年 千美元	5年以上 千美元	總計 千美元
2022年12月31日				
非衍生金融負債				
計息銀行貸款及其他借款	573,016	5,399,738	538,530	6,511,284
貿易及其他應付款項	303,868	—	—	303,868
應付或然代價	2,581	—	—	2,581
租賃負債	11,684	21,891	5,932	39,507
其他非流動負債	—	95,227	31,732	126,959
	891,149	5,516,856	576,194	6,984,199
金融衍生工具				
外匯遠期合約(已結算總額)				
— 流出	(5,406)	—	—	—
— 流入	5,463	—	—	—
	57	—	—	—
2021年12月31日				
非衍生金融負債				
計息銀行貸款及其他借款	1,434,802	2,877,172	365,398	4,677,372
貿易及其他應付款項	190,645	—	—	190,645
租賃負債	3,766	3,591	2,945	10,302
其他非流動負債	—	—	45,915	45,915
	1,629,213	2,880,763	414,258	4,924,234

綜合財務報表附註

2022年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	少於1年 千美元	1至5年 千美元	5年以上 千美元	總計 千美元
2022年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	298,409	3,658,464	143,830	4,100,703
貿易及其他應付款項	140,910	—	—	140,910
	439,319	3,658,464	143,830	4,241,613
2021年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	996,561	2,224,886	—	3,221,447
貿易及其他應付款項	132,035	—	—	132,035
	1,128,596	2,224,886	—	3,353,482

股價風險

股價風險指股本指數水準及個別證券價值變動而導致股本證券公允價值下跌的風險。於2022年12月31日及2021年12月31日，本集團面對以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(附註17)的個別股權投資產生的股價風險。本集團的上市投資於香港交易及結算所有限公司、新加坡證券交易所有限公司及韓交所上市，並按所報市價估值。

於年內最接近截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度各年末的交易日營業期間結束時於以下證券交易所的市場股票指數，以及其各自於年內的最高點及最低點如下：

	2022年 12月31日	2022年 之高點/低點	2021年 12月31日	2021年 之高點/低點
新加坡 — 海峽時報指數	3,251	3,466/2,969	3,124	3,274/2,832
香港 — 恒生指數	19,781	25,051/14,597	23,398	31,183/22,665
韓國 — 韓國綜合股價指數	2,236	2,995/2,135	2,978	3,316/2,823

綜合財務報表附註

2022年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團採取積極及嚴謹的資本管理方法，以維持穩健及資本充裕的資產負債表，並定期以持續方式檢討其債務到期狀況及流動資金狀況。本集團維持穩健的資產負債表，並透過本地及國際銀行的融資額度及資本市場發行方式積極多元化擴闊其資金來源，以優化其債務融資成本。

本集團不受任何外部施加的資本要求所規限。截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，有關管理資本的目標、政策或程式並無變動。

本集團採用淨資產負債比率(按各年末的債務淨額(定義為銀行貸款及其他借款總額減現金及銀行結餘)除以資產總值計算)監察資本。於2022年12月31日及2021年12月31日的資產負債比率如下：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
即期	290,452	1,312,883
非即期	5,206,178	2,935,012
銀行貸款及其他借款總額	5,496,630	4,247,895
減：現金及銀行結餘	(1,806,915)	(1,638,228)
債務淨額	3,689,715	2,609,667
資產總值	16,199,374	9,337,618
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	22.8%	27.9%

綜合財務報表附註

2022年12月31日

46. 按類別劃分的金融工具

於2022年12月31日及2021年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

2022年12月31日

	以公允價值計 量且其變動計 入損益的金融 資產 千美元	以攤銷成本計 量的金融資產 千美元	以公允價值計 量且其變動計 入其他全面收 入的金融資產 千美元	總計 千美元
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	774,734	—	—	774,734
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	—	—	976,395	976,395
貿易應收款項	—	353,488	—	353,488
計入其他非流動資產的金融資產	16,145	104,658	—	120,803
計入預付款項、其他應收款項及其他資 產的金融資產	189	272,638	—	272,827
已抵押銀行存款	—	2,030	—	2,030
受限制銀行結餘	—	95,878	—	95,878
現金及銀行結餘	—	1,709,007	—	1,709,007
	791,068	2,537,699	976,395	4,305,162

	以公允價值計 量且其變動計 入損益的金融 負債 千美元	以攤銷成本計 量的金融負債 千美元	總計 千美元
金融負債			
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的 金融負債	78	303,868	303,946
計息銀行貸款及其他借款	—	5,496,630	5,496,630
租賃負債	—	34,188	34,188
應付或然代價	—	2,581	2,581
計入其他非流動負債的金融負債	93,687	33,272	126,959
	93,765	5,870,539	5,964,304

綜合財務報表附註

2022年12月31日

46. 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 千美元	以攤銷成本計 量的金融資產 千美元	以公允價值計 量且其變動計 入其他全面收 入的金融資產 千美元	總計 千美元
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	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
現金及銀行結餘	—	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 千美元	總計 千美元
金融負債				
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的金融負債			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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

47. 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式。於各報告日期，管理層分析金融工具價值的變動並釐定估值中應用的主要輸入數據。估值由首席財務官審核及批准。為編製年度財務報表，亦會與董事會討論估值過程與結果。

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

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

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

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

本集團訂立金融衍生工具，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。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

於各財政年度末，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析如下：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對輸入數據的敏感度
以公允價值計量且其變動計入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： 51,000美元至 1,761,000,000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0.11%
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：712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(1,965,000美元)及2,333,000美元
		貼現率	2022年：1.45% 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21,000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： 962,485,000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%

綜合財務報表附註

2022年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

本集團

以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大可觀察輸入數據 (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
於2022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	21,883	—	758,231	780,114
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	781,180	—	195,215	976,395
金融衍生資產	—	189	10,765	10,954
	803,063	189	964,211	1,767,463
於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	—	—	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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

本集團(續)

以公允價值計量的資產(續)

年內第三級內公允價值計量變動如下：

	認沽期權合約 千美元	權益工具 千美元
以公允價值計量的金融資產		
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日及2022年1月1日	—	721,813
收購附屬公司	5,316	333,729
出售附屬公司	—	(4,319)
分派及贖回資金	—	(135,906)
對銷	—	(6,815)
銷售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產權益之收益	—	(8)
應收利息	—	526
購入	—	186,200
重新分類為持作出售之資產	—	(21,649)
重新分類自於合資經營企業的投資	—	(1,532)
於其他全面收入確認的虧損總額	—	(50,693)
於損益確認並計入其他收入的收益總額	6,191	10,370
匯兌調整	(742)	(78,270)
於2022年12月31日	10,765	953,446

綜合財務報表附註

2022年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

本集團(續)

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
於2022年12月31日			
金融衍生負債	78	—	78
股份贖回期權	—	93,687	93,687
	78	93,687	93,765

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，金融負債的公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

本公司

以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大可觀察輸入數據 (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
於2022年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	12,391	—	—	12,391
於2021年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	43,012	—	—	43,012

綜合財務報表附註

2022年12月31日

48. 報告日期後事項

於2023年1月12日，本公司透過ESR V Investor 5(本公司全資附屬公司)同意認購BW Industrial Development Joint Stock Company(「**BW**」)的168,358,478股新發行股份(「**認購事項**」)，並可於完成認購事項後選擇認購額外數目股份，使其於完成有關額外認購事項後持有BW不少於15.0%的已發行股份(按全面攤薄基準)(「**額外認購事項**」)。認購事項及任何額外認購事項(須待ESR V Investor 5從越南平陽省規劃及投資部取得批准後方可作實)(統稱「**該等交易**」)為BW的更大範圍股權集資活動的一環，就此BW已告知本公司，BW亦已與其他第三方投資者訂立股份認購協議，讓BW從該等投資者按相同認購價及與認購事項大致相同的條款籌集更多股權投資。

就認購事項而言，於2023年1月12日，ESR V Investor 5與BW訂立框架協議，當中載有ESR V Investor 5(其自身或透過其一個或更多聯屬公司)可能向BW及其附屬公司提供的若干服務的條款，其將收取眾多費用作為其市場領先開發及基金管理平台的一部分。

於2023年1月12日，BW(透過BW附屬公司VC3)分別間接持有TH1 Holdco Joint Stock Company及TH2 Holdco Joint Stock Company(「**出售公司1**」及「**出售公司2**」)的51%股權。出售公司1及出售公司2的其餘49%股權由本公司持有(透過其全資附屬公司ESR V Investor 1及ESR V Investor 2)。於2023年1月12日，ESR V Investor 1及ESR V Investor 2(作為賣方)與ESR V Investment(作為擔保人)訂立股份購買契據，以向VC3出售3,458,820股出售公司1股份及1,345,100股出售公司2股份。

認購事項及出售事項已於2023年1月12日完成。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

49. 本公司財務狀況表

	附註	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		44	49
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		12,391	43,012
於附屬公司的投資		5,564,568	764,575
於合資經營企業的投資		288,580	289,848
其他無形資產		31	89
其他非流動資產		8,199	8,479
非流動資產總值		5,873,813	1,106,052
流動資產			
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,004,648	2,992,024
現金及銀行結餘		731,147	882,425
流動資產總值		3,735,795	3,874,449
流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	95,382	914,488
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項		143,625	134,911
應付所得稅		994	994
流動負債總額		240,001	1,050,393
流動資產淨值		3,495,794	2,824,056
資產總值減流動負債		9,369,607	3,930,108
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	3,348,341	2,082,431
非流動負債總額		3,348,341	2,082,431
資產淨值		6,021,266	1,847,677
權益			
已發行資本		4,422	3,049
永久資本證券		260,984	261,147
可換股債券之權益部分	31	48,501	48,501
其他儲備	44	5,707,359	1,534,980
權益總額		6,021,266	1,847,677

50. 財務報表之批准

董事會已於2023年3月22日批准及授權刊發綜合財務報表。

集團財務概要

業績(千美元)

截至右列日期止年度	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度
收益					
租金收入	74,311	118,042	101,402	110,508	91,626
管理費收入	135,579	166,721	189,278	244,042	713,296
建設收入	40,665	69,858	92,160	43,815	10,735
太陽能收入	3,593	2,748	5,491	6,061	5,497
	254,148	357,369	388,331	404,426	821,154
分部業績					
投資	233,592	256,087	225,938	342,493	333,646
基金管理	109,601	131,825	147,598	198,956	573,734
新經濟開發	115,503	244,782	289,178	235,324	342,677
	458,696	632,694	662,714	776,773	1,250,057
稅後利潤	212,878	278,400	314,707	382,676	631,109
以下各方應佔利潤：					
本公司擁有人(「PATMI」)	203,042	245,177	286,466	349,440	574,145
非控股權益	9,836	33,223	28,241	33,236	56,964
	212,878	278,400	314,707	382,676	631,109

資產、負債及股東權益(千美元)

於12月31日	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度
非流動資產	3,562,491	5,156,142	5,861,284	7,417,348	13,189,083
流動資產	869,109	1,196,056	1,826,157	1,920,270	3,010,291
資產總值	4,431,600	6,352,198	7,687,441	9,337,618	16,199,374
流動負債	855,373	488,976	985,662	1,581,843	1,079,717
非流動負債	1,258,305	2,612,110	2,896,574	3,341,740	5,979,343
負債總額	2,113,678	3,101,086	3,882,236	4,923,583	7,059,060
資產淨值	2,317,922	3,251,112	3,805,205	4,414,035	9,140,314
本公司擁有人應佔權益	2,090,039	3,026,254	3,596,209	4,158,858	8,814,659
非控股權益	227,883	224,858	208,996	255,177	325,655
權益總額	2,317,922	3,251,112	3,805,205	4,414,035	9,140,314

集團財務概要

財務指標

財政年度	2018 財政年度 千美元	2019 財政年度 千美元	2020 財政年度 千美元	2021 財政年度 千美元	2022 財政年度 千美元
EBITDA ⁽¹⁾	384,212	549,091	571,177	664,198	1,068,536
經調整EBITDA ⁽¹⁾	411,184	583,905	585,259	706,834	1,151,882
PATMI ⁽¹⁾	203,042	245,177	286,466	349,440	574,145
經調整PATMI ⁽¹⁾	206,857	261,522	286,466	377,258	654,623
債務淨額 ⁽²⁾	879,094	1,686,711	1,779,848	2,609,667	3,689,715
債務淨額／資產總值[%]	19.8%	26.6%	23.2%	27.9%	22.8%
稅前利潤	270,587	360,334	410,704	488,840	815,125
加／(減)：					
折舊及攤銷	10,226	16,363	17,141	17,137	47,863
融資成本	104,929	180,368	147,414	163,549	222,415
利息收入	(1,530)	(7,974)	(4,082)	(5,328)	(16,867)
EBITDA^(a)	384,212	549,091	571,177	664,198	1,068,536
加回／(減)：					
金融衍生資產公允價值收益 ^(b)	—	—	—	—	(6,191)
分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損 ^(c)	—	—	—	—	40,531
股份酬金開支 ^(d)	23,157	18,469	14,082	14,818	26,543
與ARA收購有關的交易成本 ^{(e)(iii)}	—	—	—	27,818	22,463
上市開支 ^(g)	2,521	16,345	—	—	—
撤銷相關物業、廠房及設備虧損 ^(g)	9,632	—	—	—	—
一次性保險賠償 ^(g)	(8,338)	—	—	—	—
經調整EBITDA	411,184	583,905	585,259	706,834	1,151,882
減：					
投資物業公允價值變動 ^(f)	(172,467)	(226,083)	(224,680)	(274,484)	(195,431)
經調整EBITDA (減投資物業公允價值變動)	238,717	357,822	360,579	432,350	956,451
稅後及非控股權益後利潤(PATMI)	203,042	245,177	286,466	349,440	574,145
加回／(減)：					
與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項) ^{(e)(iii)}	—	—	—	—	17,791
金融衍生資產公允價值收益 ^(b)	—	—	—	—	(6,191)
分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損 ^(c)	—	—	—	—	40,531
股份酬金開支(與ARA有關) ^{(e)(i)}	—	—	—	—	5,884
與ARA收購有關的交易成本 ^{(e)(iii)}	—	—	—	27,818	22,463
上市開支 ^(g)	2,521	16,345	—	—	—
撤銷相關物業、廠房及設備虧損 ^(g)	9,632	—	—	—	—
一次性保險賠償 ^(g)	(8,338)	—	—	—	—
經調整PATMI	206,857	261,522	286,466	377,258	654,623

(1) EBITDA、經調整EBITDA及經調整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及經調整PATMI及任何其他財務表現計量指標不應視為經營業務所得現金流量的替代計量指標、流動資金的計量指標、淨利潤或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。

(2) 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算。

(3) 隨著收購ARA及本集團致力的輕資產策略，加上穩定的經常性費用收入，以及減少資產負債表資本投資，本集團認為核心PATMI(不包括PATMI中已完工投資物業公允價值)，將不再提供對投資者及其他人士理解及評估本集團合併經營業績有用的信息。

集團財務概要

經調整項目的說明

- (a) EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。呈列EBITDA乃由於本集團認為其可用於釐定本集團財務狀況及過往提供投資回報的能力的計量。
- (b) 金融衍生資產的公允價值收益與本集團附屬公司訂立的認沽期權協議的公允價值變動產生的收益有關，該協議以協定底價出售其於聯營公司的投資。公允價值為資本性質的非經營性項目，與本集團的經營活動並無直接關係。
- (c) 分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損指本集團分佔聯營公司因受宏觀經濟環境影響的估值下降而確認的未變現公允價值變動，該等變動為非現金性質且不經常發生。因此，其進行調整以更好地反映相關經營活動。
- (d) 股份酬金開支指主要屬非現金性質的股份激勵。
- (e) 於2022年1月20日，本公司完成收購ARA Asset Management Limited(「ARA」，連同其附屬公司統稱「ARA集團」)。就收購而言，本集團調整以下與經營活動並無直接關係的項目：
 - (i) 與ARA有關的股份酬金開支，指根據本公司的長期激勵計劃授出的股份激勵，其作為收購的一部分產生；
 - (ii) 計入「行政開支」的與ARA收購有關的交易成本為一筆過非經常性開支，與本集團當期營運業績並無直接關係；及
 - (iii) 計入「行政開支」的與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項)指已確認的非現金及非經營性的管理權。因此，其與本集團特定期內的營運業績並無直接關係。
- (f) 投資物業公允價值變動指非現金性質的公允價值變動，因而從EBITDA中調整。
- (g) 一筆過非經常性開支與本集團經營業績無直接關係。

公司資料

執行董事

沈晉初先生
(集團聯合創始人兼
聯席首席執行官)
Stuart GIBSON先生
(集團聯合創始人兼聯席
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
(集團聯合創始人)
胡偉先生
David Alasdair William MATHESON先生
(於2022年6月1日退任)
林惠璋先生
(自2022年1月20日起生效)
趙國雄博士
(自2022年1月20日起生效)
Rajeev Veeravalli KANNAN先生
(自2022年1月20日起生效)

獨立非執行董事

Brett Harold KRAUSE先生
胡戈·斯瓦爾爵士(The Right
Honourable Sir Hugo George
William SWIRE, KCMG)
(於2022年6月1日退任)
Simon James MCDONALD先生
劉京生女士
Robin Tom HOLDSWORTH先生
(於2022年6月1日退任)
藍秀蓮女士
(自2022年4月19日起生效)
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
Robin Tom HOLDSWORTH先生
(於2022年6月1日退任)
藍秀蓮女士
(自2022年4月19日起生效)

提名委員會成員

胡戈·斯瓦爾爵士(The Right
Honourable Sir Hugo George
William SWIRE, KCMG)
(主席)(於2022年6月1日退任)
Brett Harold KRAUSE先生
(主席)(自2022年6月1日起調任)
劉京生女士
藍秀蓮女士
(自2022年4月19日起生效)

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
星展銀行
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
香港上海匯豐銀行有限公司
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1712-16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)
LOGOS
(www.logosproperty.com)

股份代號

香港聯合交易所有限公司
代號：1821



esr.com



本年報由 Forest Stewardship Council™
(森林管理委員會) 認證的紙張及其他受
控來源的材料製作，並以大豆油墨印刷。