



攜手邁進

2023中期報告

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

2	2023年上半年財務摘要
4	2023年上半年營運摘要
6	ESR集團概覽
8	支持我們增長策略的主要趨勢
10	管理層討論及分析
20	企業管治及其他資料
48	核數師獨立審閱報告
49	未經審核簡明綜合財務資料
99	非國際財務報告準則計量
完	公司資料

2023年上半年財務摘要



總資產管理規模^{1、2}

1,470 億美元

▲ 同比增加9%



管理費收入相關資產管理規模^{1、3}

780 億美元

▲ 同比增加10%



新經濟資產管理規模^{1、2}

690 億美元

▲ 同比增加13%



基金管理分部EBITDA

3.29 億美元

▲ 同比增加14%



經調整EBITDA⁴

5.5 億美元

▼ 同比減少18%



經調整PATMI⁵

3.04 億美元

▼ 同比減少26%



每股股息⁶(美元)

1.6 美仙



現金及貸款可用度

30 億美元



股息收益率⁷

2.2%



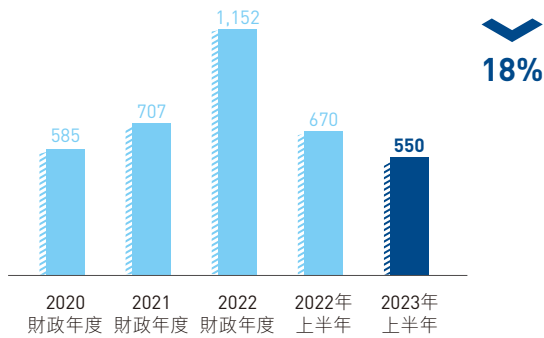
市值⁷

64 億美元

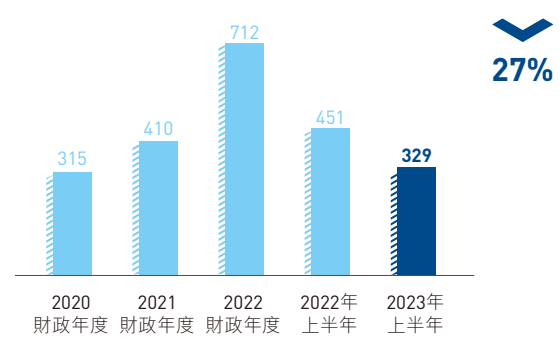
附註：

1. 基於2023年6月30日之外幣匯率
2. 包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值
3. 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未催繳資本
4. 指EBITDA，其中不包括股份酬金開支，而2022年者亦不包括與ARA收購有關的交易成本
5. 指PATMI，其中不包括與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項)、與ARA有關的股份酬金開支，且於2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本
6. 就截至2023年12月31日止財政年度宣派每股普通股12.5港仙(每股約1.6美仙)的中期股息，金額約為7,000萬美元
7. 基於2023年8月22日收市價11.50港元

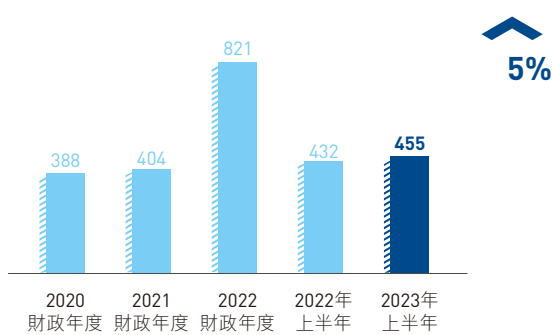
經調整EBITDA^{8、10}
(百萬美元)



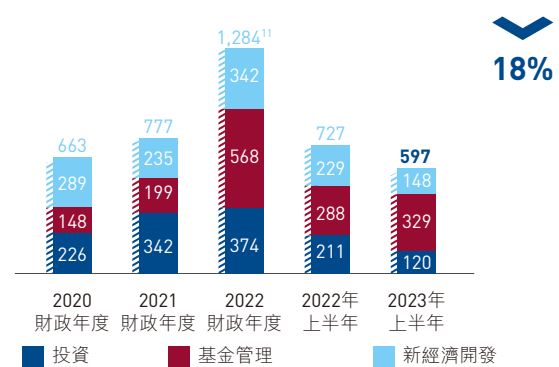
稅後利潤^{9、10}
(百萬美元)



收益
(百萬美元)



分部業績總額
(百萬美元)



附註：

8. 指EBITDA，其中不包括股份酬金開支
9. 不包括與ARA有關的無形資產攤銷(扣除稅項)及股份酬金開支
10. 2021財政年度、2022年上半年及2022財政年度不包括與ARA收購有關交易成本。就2022財政年度而言，亦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
11. 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

[#] 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活動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。由於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。請參閱第99頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬

2023年上半年營運摘要

加倍投資新經濟，營運業績強勁

物業組合基本面強勁

破紀錄新高
+10.4%

加權平均租金增長^{1,2}

租賃強勁
**210萬
平方米**

2023年上半年租賃勢頭強勁¹ 物業組合出租率^{1,4}

出租率近乎爆滿
92%

98%

中國以外物業組合出租率^{1,4}

基金管理穩定增長

持續增長
780億美元

管理費收入相關資產管理規模³

待投資金額
193億美元

可用於把握未來機會的
未提取資金

輕資產策略
7.4%

共同投資平均百分比

附註：

1. 僅限新經濟資產。不包括上市不動產投資信託基金及聯營公司
2. 按每個有關國家的資產管理規模加權
3. 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未催繳資本
4. 僅限穩定新經濟資產



從新經濟增長大好形勢獲利

亞太區最大規模

130億美元

在建開發項目

有望再一年創紀錄新高，開發項目利潤可觀

38億美元

開發項目動工

22億美元

開發項目竣工

ESR集團概覽

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，總資產管理規模約1,500億美元^{1、2}。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⁵95%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

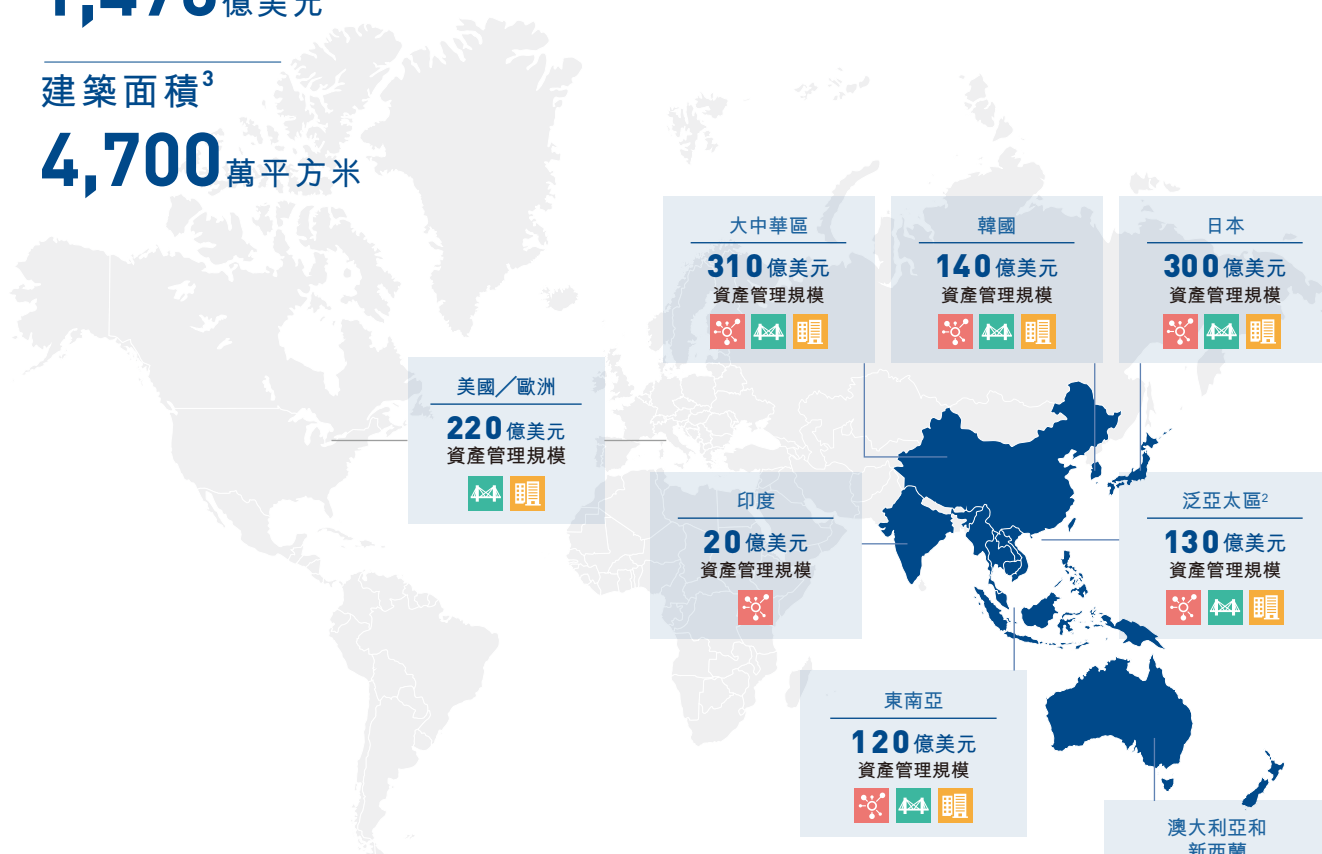
業務，提供全面的不動產投資方案及新經濟地產開發機會，讓資本合作夥伴及客戶把握亞太區最重要的長期趨勢。ESR作為亞太區最大的房地產投資信託基金發起人及管理人，資產管理規模達450億美元^{1、2}。我們的宗旨一面向可持續未來的空間及投資方案一促使我們進行可持續和具影響力的管理，並且將環境和經營所在的社區視為業務的主要持份者。ESR於香港聯合交易所主板上市，現為富時全球股票指數系列(大型股)、恒生綜合指數及MSCI香港指數的成份股，詳情請瀏覽 www.esr.com。

總資產管理規模^{1、2}

1,470 億美元

建築面積³

4,700 萬平方米



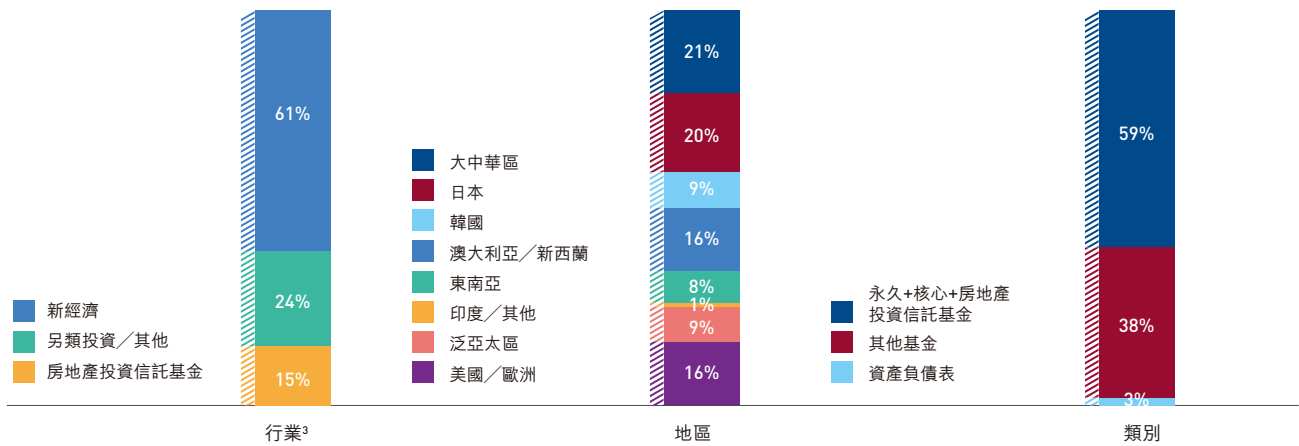
大中華區	31%
日本	10%
韓國	13%
澳大利亞/新西蘭	18%
東南亞	13%
印度	5%
泛亞太區	5%
美國/歐洲	5%



* 資料截至2023年6月30日

由新經濟驅動的亞太區
領先不動產管理公司

總資產管理規模^{1、2}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

亞太區領先
不動產管理公司

由新經濟驅動

全面的投資方案

足跡遍佈全球，
在亞太區
具有領先地位



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



690 億美元

新經濟資產
管理規模^{1、2}



130 億美元

在建開發項目



450 億美元

上市房地產投資
信託基金^{1、2}



59%

房地產投資信託基金
+ 核心資本⁴



>95%

覆蓋亞太區
生產總值⁵



28

個國家;
~85% 資產管理規模
在亞太區

附註：

1. 基於2023年6月30日之外幣匯率
2. 包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值
3. 不包括聯營公司
4. 核心資本指設有核心/核心增益授權的泛亞基金，目標為從防守性強、低風險及產生收入的房地產及基建產生回報。房地產投資信託基金及核心資本基金佔管理費收入相關總資產管理規模的62%
5. 基於Euromonitor的2020年名義國內生產總值

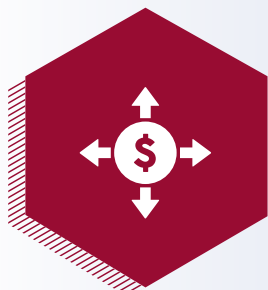
支持我們增長策略的主要趨勢

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

我們的競爭優勢

- 1 由新經濟驅動的房地產投資管理公司**
ESR是由新經濟驅動的亞太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。憑藉約1,500億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。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。借助廣大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，以及影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2023年6月30日的外幣匯率。包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值。

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提供解決方案，深化區域互聯互通
- 專注於建立及深化長期租戶關係

3 擴展基金管理平台吸引新的資本合夥人，同時將現有的資本合夥人引入不同市場

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

4 戰略性探索及進軍亞洲區內的關連業務及投資產品

利用由股東、資本合夥人、當地團隊及租戶組成的生態系統，進軍關連業務

管理層討論及分析

業務回顧

於2023年上半年，在充滿挑戰的宏觀經濟背景下，ESR取得具韌性的財務及營運業績。在新經濟資產管理規模^{1、2}增長13%至690億美元的推動下，本集團的總資產管理規模^{1、2}繼續增長，同比增長9%至1,470億美元。值得注意的是，本集團的基金管理EBITDA增長了14%，達到3.287億美元，在更高的管理費收入、嚴格成本管理及更廣泛的規模經濟的支持下，基金管理EBITDA利潤率由2022年上半年的78%上升至創紀錄新高的82%。撇除獎勵費的影響，基金管理EBITDA同比增長19%。最重要的是，從基金管理EBITDA的增長可見證，本集團繼續成功實施輕資產轉型，同比增長14%，佔其總分部EBITDA約55%（與首次公開發售時的25%以下相比）。鑑於本集團報告以美元為單位，外幣匯率換算繼續面臨日圓、人民幣及其他主要亞洲貨幣持續疲軟的不利影響。

EBITDA及PATMI總額同比下降原因是新經濟投資及開發分部的公允價值收益下跌以及數項已訂約資本循環活動預期將於本年度下半年結束導致缺少2022年上半年確認的一次性收入及收益。此外，PATMI受基本利率增加導致的利息開支增加影響。

專注為股東帶來可持續的價值

符合ESR於2022年上半年制定的可持續股息政策目標，董事會建議派發第三次股息，截至2023年12月31日止財政年度的中期股息每股12.5港仙（約每股1.6美仙）相當於2.2%³的股息收益率，金額約7,000萬美元，將於2023年9月29日派發給股東。此外，股份回購總額為7,130萬美元（或市值的1%），相當於每股資產淨值提升0.02美元。

基金管理收入實現雙位數增長，利潤率提高

在其資本合作夥伴的大力支持下，ESR的基金管理業務繼續錄得強勁業績。管理費收入相關資產管理規模^{1、4}同比增長10%，達到780億美元。基金管理EBITDA增長14%達到3.287億美元，反映產生管理費收入的資產管理規模、開發項目動工、獎勵費的增長以及嚴格成本管理帶來的經常性管理費收入增加。

本集團繼續看到來自全球機構投資者的強勁資本流動，彼等正在尋求戰略性地重新平衡其進入新經濟行業的投資組合。本集團通過新設及增資15個基金及授權於本年度迄今籌得20億美元（約80%集中於新經濟）。隨著利率開始穩定，本集團仍處於有利位置，可在未來六個月內加速融資。

2023年上半年的主要集資承擔包括就ESR數據中心基金（ESR數據中心基金1）進一步增資3億美元，該基金由八個項目組成，其中包括560兆瓦的開發項目及大量額外儲備項目。ESR亦與印尼投資局（Indonesia Investment Authority）及MC Urban Development Indonesia建立戰略合作夥伴關係，在印尼開展開發項目。

本集團擁有193億美元的待投資金額，可供調配至新投資，其中三分之二於新經濟。

附註：

1. 基於2023年6月30日之外幣匯率
2. 包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金未催繳資本承擔之價值
3. 基於2023年8月22日之收市價11.50港元；按全年基準
4. 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模和槓桿未催繳資本

對新經濟的加倍投資正帶來回報，整體營運業績強勁

ESR出租了210萬平方米⁵的空間，2023年上半年整個投資組合的加權平均租金上漲超過10%^{5、6}，使本集團有望打破2022年的記錄。北亞的租賃勢頭持續強勁，2023年上半年新增租賃及續租面積接近100萬平方米。在亞太地區電子商務增長的刺激下，新經濟分部繼續推動對大型現代化物流空間的需求，佔2023年上半年新簽訂租約的72%。以租金收入而言，本集團的前10名租戶中，有9名為電子商務或第三方物流公司。

在2023年上半年，本集團的整體出租率為92%⁷。除中國以外，本集團物業出租率達98%⁷，當中澳大利亞／新西蘭、印度、日本及韓國近乎悉數租出。儘管中國於COVID疫情過後的復甦較預計慢，本集團一直精心挑選在中國的投資組合，近85%資產位於具有長期增長潛力的1線及1.5線城市。長三角地區及大灣區主要經濟中心地區的需求依然強勁，分別受到可再生能源行業及跨境電子商務活躍活動的推動。本集團按收入劃分的加權平均租約到期日（「WALE」）目前為4.7年⁵，在本集團所經營的多個市場上，供應相對疲弱，通貨膨脹攀升，而29%將在未來18個月到期的租約使其處於有利的位置，從租金超速增長中獲益。

ESR的大型新經濟開發項目規模支持資產管理規模持續內部增長

截至2023年6月30日，ESR在其物業組合擁有逾2,740萬平方米的開發項目儲備建築面積，包括逾640萬平方米可供未來開發的可觀土地儲備。

本集團的開發項目動工在2023年上半年實現創紀錄的38億美元，同比增長9%。過去12個月開發項目動工達68億美元。本集團在2023年上半年開發項目竣工達22億美元。過去12個月開發項目竣工達57億美元，證明其大規模交付能力。迄今為止，本集團擁有130億美元在建開發項目，規模為亞太地區最大，為本集團的未來費用收入提供可見性。超過90%的開發項目規模重點關注ESR主要市場的1線門戶城市，而逾70%的在建項目計劃於2024年至2026年間竣工。除物流外，於2023年上半年，動工項目近20%來自數據中心，本集團預計全年在東京、大阪及首爾等主要門戶市場開展的數據中心項目價值將達15億美元。

此外，ESR強大的開發項目儲備包括多個標誌性項目，旨在於市場上樹立新標杆及帶動未來費用收入及開發利潤增長：

- 本集團正在日本大阪都市圈分期開發ESR Kawanishi Distribution and Techno Park，該項目為一個總值15億美元、佔地505,281平方米的物流園，乃最大規模及最重要的城市重新規劃用途項目之一，以配合日本在電子商務帶動下於新經濟地產領域上的持續擴張。

附註：

5. 僅限新經濟資產。不包括上市不動產投資信託基金及聯營公司
6. 按每個有關國家的資產管理規模加權
7. 僅限穩定新經濟資產。不包括上市不動產投資信託基金及聯營公司

管理層討論及分析

- 在韓國，本集團正在大釜山地區開發一個8億美元的物流園區－釜山新港，佔地685,475平方米（由填海所得），該地區是韓國最大的貨櫃碼頭，按吞吐量計為世界第六大港口。
- 本集團亦已開始加強數據中心的發展，在日本及韓國建立了兩個數據中心，總計155兆瓦，並已撥入ESR數據中心基金。
- LOGOS Consortium目前正在將澳大利亞最大規模的多式聯運物流區－悉尼西南部的莫雷班克(Moorebank)多式聯運區(MIP)開發成優質工業物業及基礎設施，其中包括初步批核的850,000平方米的倉儲項目，毗鄰主要鐵路聯運設施。完全開發後，MIP的估計價值將達至42億澳元。
- LOGOS與澳大利亞亞馬遜及AustralianSuper合作，在澳大利亞墨爾本的AustralianSuper旗下的Craigieburn Logistics Estate開發第二個亞馬遜機器人配送中心。該設施預計將於2025年竣工，面積將超過209,000平方米，分為四層，使其成為澳大利亞史上最大的倉庫，由先進的機器人技術賦能。這兩筆交易鞏固ESR及其附屬公司LOGOS作為澳大利亞「首選開發商」的地位。

在2023年上半年，主要的開發項目包括ESR首駐泰國佔地253,000平方米的亞洲工業園區Suvarnabhumi以及日本大阪的50兆瓦京阪奈數據中心等。於同期，本集團完成了大型標誌性物流資產，包括日本大東京ESR橫濱幸浦配送中心二期及ESR東扇島配送中心、韓國平澤物流園區以及中國成都市青白江冷鏈工業園區及瀋陽華隆物流園區等。

穩健的資產負債表及強大的流動資金以把握新經濟機遇

ESR擁有穩健的資產負債比率，為27.6%，資產負債表表現強健，擁有30億美元的現金流動資金、已承諾且未提取債務融資貸款能力，足以支付未來三年的總貸款還款，無需任何進一步資本循環。隨著2023年6月30日後公佈的已訂約資產出售，本集團的資產負債比率將減少170個基點至25.9%。本集團的活躍基金中亦擁有近193億美元的待投資金額，其中127億美元來自新經濟公司。

此外，鑑於利率上升，本集團擴大及使其資金及資本結構多元化，此對於推動本集團的長期增長至關重要。

- ESR於2023年3月獲株式会社日本格付研究所(Japan Credit Rating Agency, Ltd)首次評為「AA-」投資評級，展望穩定。
- 於2023年6月，ESR推出兩批以日圓計值的固定利率票據，(i)200億日圓1.163%於2026年到期的固定利率票據；及(ii)100億日圓1.682%於2030年到期的固定利率票據，均為根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行。

自2022年1月以來，本集團持續進行資產回收，資產出售金額超過25億美元，實現年度歷史目標的三倍，並特別注重從選定的中國資產負債表資產中變現收益。本集團致力於並有望在2023年實現超過10億美元的資產出售。

此外，本集團仍然非常專注於其輕資產策略，截至2023年6月30日的平均共同投資比例為7.4%，顯著提高本集團的有形股本回報率，同時維持本集團整體雄厚的資金實力。

以三大增長支柱為基石聚焦業務轉型及簡化

在推動本集團整體的業務轉型及簡化以實現長期股東價值的過程中，本集團已取得以下成果：

- ARA與LOGOS的整合已基本完成，節省2,500萬美元成本。本集團預計2024年全年進一步整合LOGOS的各個範疇，從而創造更多協同效應。
- 本集團已與各方進行多次討論，以簡化早前被確定為非核心業務的業務。已確定高達7.5億美元的非核心資產出售，並計劃將資金重新部署至核心增長領域。在有進一步討論進展時，本集團會適時向市場作出公佈。
- 如上所述，本集團有望在2023年出售超過10億美元的資產負債表資產，待本年稍後基礎設施證券投資基金(「C-REIT」)成功完成上市後，本集團預期將獲得更大的上升空間。
- 截至2023年上半年末，本集團在資產負債表上承接的開發項目現已大幅減少至4%，為本集團未來提供更大的財務靈活性。

圍繞新經濟增長支柱，ESR數據中心基金近期與另一家全球大型投資者共同將基金規模擴大至13億美元，且本集團以其於BW Industrial的戰略持股鞏固其於越南的地位，該公司為一個不斷成長的開發平台，ESR亦通過向該公司提供一流的開發、租賃及其他基金管理服務來賺取費用收入。本集團亦繼續推進其首間生命科學公司。

加速對可持續未來的積極影響

本集團近期發佈了ESG 2030年發展藍圖，該發展藍圖乃建立於2020年11月發佈的2025年發展藍圖的基礎上及取得重大進展的情況下。該發展藍圖重申ESR致力於加速三大關鍵支柱長期可持續增長的承諾，並在ESG框架下制定了既定目標 — 為內部及外部持份者創造一個安全、給予支持及包容且以人為本的環境；開發及維護可持續且高效的資產組合；及提供卓越的企業績效，實現持續、平衡的增長。

在社會範疇方面，本集團持續提升工作場所的多元化、公平性及包容性，維護僱員健康與安全，促進社區發展。截至2023年6月，女性比例約為45%，而本集團擁有零ESR勞動力死亡率。為積極回饋當地社區，本集團亦為所有僱員實施志願休假，以支持本集團的社區發展工作。

在環境方面，本集團仍然致力於通過開發及維護可持續且高效的建築來實現環境管理，其中部分建築配備電動汽車充電站。新增15兆瓦屋頂太陽能發電容量已按計劃安裝，本集團預計今年將大幅增加現場可再生能源發電量。隨著人民幣收益基金下的選定資產提供更多屋頂空間，上述計劃將進一步加速，將為達至2030年實現1,000兆瓦的整體目標作出貢獻。此外，其已竣工直接管理資產組合中約39%已獲LEED、WELL及NABERS等可持續發展建築認證及評級。作為承諾轉型為低碳組織的一部分，本集團現正制定淨零戰略及脫碳發展藍圖。

管理層討論及分析

本集團致力維持最高標準的企業管治，以確保問責制、透明度、公平性及誠信度。作為簽署聯合國支持的負責任投資原則(UN PRI)的組織，本集團截至2023年8月已完成七筆與可持續發展相關的貸款，金額約40億美元，加強了其在可持續融資領域的領先地位。本集團亦繼續因其穩健及堪稱典範的ESG披露實踐而備受認可，並在多個ESG基準及全球評級(如GRESB、MSCI及Sustainalytics)中獲得傑出的排名。

隨著本集團引領轉型至更具包容性、低碳及具氣候適應能力的未來方向，其ESG 2030發展藍圖及經提升的本集團ESG政策將更專注於作為經擴大本集團推動ESG向前發展的工作。

展望未來

本集團仍堅定不移地追求其核心新經濟重點，此亦支撐其另類投資及不動產投資信託業務的增長。本公司面向新經濟的主要長期宏觀趨勢：物流及數據中心領域的電子商務及人工智能；生命科學領域的生物技術及生物製藥進展；以及基礎設施／可再生能源脫碳進程。該等為資本合作夥伴需求未得到滿足的領域，尤其是在整個亞太地區市場更甚。

本集團正憑藉強大的執行力應對充滿挑戰的外部環境，繼續保持輕資產發展軌跡及審慎的資本管理，堅定不移地致力於實現有韌性的長期盈利增長。這首先要從地理位置優越的優質項目及資產開始，該等項目及資產支持有吸引力的成本開發收益率、高出租率及長期租金增長，為其資本合作夥伴提供具吸引力的回報。支持現有及新不動產投資信託基金將繼續成為本集團資本合作多元化策略的一部分，並得到不動產投資信託基金立法的支持，有關立法將繼續在亞太地區開闢新市場及機遇。

儘管本集團在其經營的多個地區均擁有最大市場份額，但仍處於充分發揮其經擴大平台的潛力及其提供的規模經濟的早期階段。最近，Josh Daitch晉升為首席投資官，而Matthew Lawson則晉升為首席運營官，本集團在業務簡化及轉型目標方面正取得切實進展。本集團正執行成本節約措施，正減少資產負債表風險。儘管環境並不十分有利，但本公司正與各方就數項非核心資產進行多次討論。為了保持資產價值，本集團不會急於出售資產。

本集團繼續對未來保持樂觀積極。儘管大量資本仍處於觀望狀態，但本集團在部分新交易中見證近期最令人興奮的承包回報。ESR的多元化綜合開發及基金管理平台以其經驗豐富的國內團隊為基礎，處於有利地位，能夠利用該等機會為其資本合作夥伴及投資者帶來長期回報。

財務回顧

截至2023年6月30日止六個月，本集團的資產管理規模及基金管理分部錄得持續增長。與其輕資產策略一致，本集團將其資產負債表內資產的資金循環至穩定及經常性費用收入的進度良好。

ESR繼續採取積極嚴謹的資金管理，截至2023年6月30日債務淨額佔資產總值的比例為27.6%。隨著2023年6月30日後公佈的資產出售，本集團的債務淨額佔資產總值的比例為25.9%。本集團有現金及未提取融資30億美元，足以覆蓋其未來三年的貸款還款總額，毋須進一步進行資本循環或非核心資產出售。

收益

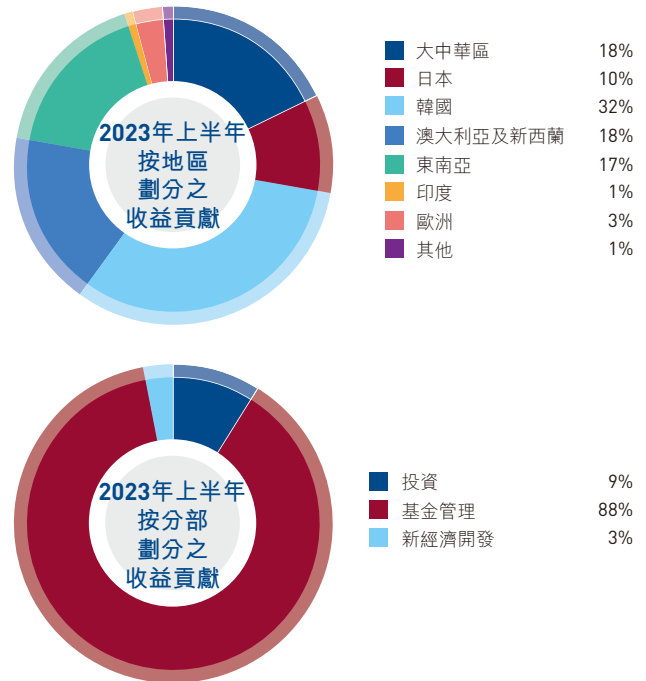
本集團的收益由2022年上半年4.317億美元增加5.5%至2023年上半年4.554億美元，主要受管理費增加所推動。

管理費由2022年上半年的3.71億美元增加8.6%至2023年上半年的4.029億美元。增加因資產管理規模上升導致經常性費用收益增加及開發項目動工所致。於2023年上半年確認獎勵收入1.36億美元。

建設收益由2022年上半年10萬美元增加至2023年上半年1,260萬美元，乃由於澳洲新開發項目的貢獻所致。銷售成本由2022年上半年930萬美元相應增加至2023年上半年1,270萬美元。

隨著本集團持續專注其輕資產策略並向ESR所管理的基金出售資產負債表內的資產，租金收入由2022年上半年5,770萬美元減少36.4%至2023年上半年3,670萬美元。於2022年下半年，本集團向由ESR管理的核心基金出售九項中國資產負債表內的資產。

就地域而言，本集團2023年上半年收益的95%來自大中華區、日本、韓國、東南亞、澳大利亞及新西蘭，而印度及歐洲則佔其餘5%。



PATMI及EBITDA

EBITDA由2022年上半年的6.371億美元減少15.6%至2023年上半年的5.374億美元。PATMI由2022年上半年的3.806億美元減少24.1%至2023年上半年的2.89億美元。公允價值收益下跌以及缺少2022年上半年確認的一次性收入及出售收益為EBITDA及PATMI下跌的主要原因。此外，PATMI受基本利率增加導致的利息開支增加影響。該下跌被基金管理分部的強勁表現抵銷。

本集團於2023年上半年錄得投資物業公允價值收益1.153億美元(2022年上半年：1.629億美元)，主要來自中國開發中資產。

本集團分佔合資經營企業及聯營公司利潤由2022年上半年的1.45億美元減少45.9%至2023年上半年的7,840萬美元，主要由於本集團於澳大利亞及韓國資本化率有所上升的投資的估值收益下跌以及中國的開發項目進展所致。

管理層討論及分析

融資成本由2022年上半年9,930萬美元增加59.9%至2023年上半年的1.588億美元，乃由於利率上升以及借款總額由2022年6月30日的49億美元增加至2023年6月30日的56億美元。本集團的加權平均利率成本增至5.6%，乃由於利率上升及就過渡性項目對接提取更多借款所致。扣除對接資金後，2023年上半年的加權平均利率為5.2%。

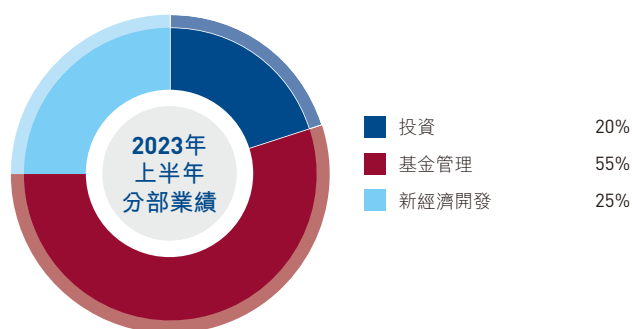
行政開支由2022年上半年2.39億美元減少14.4%至2023年上半年2.045億美元，乃主要由於在2022年上半年產生與ARA收購相關的一次性成本2,250萬美元以及其他專業費用所致。

分部業績

雖然市場整體投資活動放緩及亞洲貨幣疲弱，基金管理分部業績由2022年上半年2.879億美元增加4,080萬美元或14.2%至2023年上半年3.287億美元。強勁增長受產生管理費收入的資產管理規模增長導致經常性管理費收入增加及開發項目動工所推動。隨著發展基金資產轉入核心基金，增長亦受惠於獲得獎勵費。受更高管理費收入、成本控制及更廣泛的規模經濟支持，基金管理EBITDA利潤率由2022年上半年的78%上升至2023年上半年的82%。

投資分部業績由2022年上半年2.108億美元減少43.0%至2023年上半年1.202億美元，反映本集團的積極資本循環策略。於2022年下半年向ESR所管理的核心基金出售九項中國資產負債表內資產導致租金收入下跌。該下跌亦由於2022年上半年完成的重大資本循環交易導致相關一次性投資收入及估值收益減少所致。於2023年上半年就中國若干項目確認的公允價值亦已考慮到本地不利因素。

新經濟開發分部業績由2022年上半年2.287億美元減少35.4%至2023年上半年1.477億美元。該減少主要由於公允價值收益下跌所致，部分由於中國的開發項目因去年的COVID疫情而出現延誤以及放租及穩定新資產較預期需時，而澳洲及韓國則受資本化率上升所影響。此外，2022年上半年亦受惠於出售開發項目資產的出售收益，而同類交易調動至2023年下半年。



分部業績	2023年上半年		2022年上半年		變動*	
	百萬美元	%	百萬美元	%	百萬美元	%
投資	120	20%	211	29%	(91)	(43%)
基金管理	329	55%	288	40%	41	14%
新經濟開發	148	25%	229	31%	(81)	(35%)

* 按年變動%指本年度上半年(2023年上半年)與去年上半年(2022年上半年)之比較。

資產及負債

本集團擁有強健且資本充裕的資產負債表，資產負債比率為27.6%（債務淨額佔資產總值）。截至2023年6月30日，資產總值維持穩健，為163億美元（2022年12月31日：162億美元）。截至2023年6月30日，本集團有現金結餘11億美元，主要以美元、人民幣、新加坡元、日圓、韓圓、澳元及港元計值。現金結餘減少乃本集團積極資本管理的一環，該管理涉及償還融資成本較高的借款及將資金轉移至進行中的開發項目及新投資。

投資物業減少5.2%至2023年6月30日的32億美元（2022年12月31日：33億美元）。輕微減少主要來自截至2023年6月將若干物業分類至持作出售資產以符合近期出售。該減幅被本集團於2023年上半年的中國開發項目持續發展所抵銷。此外，本集團已於澳大利亞、日本及越南就額外土地使用權預付款項，為其他非流動資產增加40.4%至3.193億美元的部分原因。

於2023年6月30日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加11.4%至33億美元（2022年12月31日：30億美元）。增加主要源自本集團於2023年上半年以2.078億美元收購越南BW Industrial Development Joint Stock Company（「BW」）的10.4%權益所致。於2023年8月4日，本集團行使其額外認購權認購更多BW已發行股份。交割後，本集團將持有BW已發行股份的15.57%。

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5.8%或5,630萬美元至截至2023年6月30日的10億美元，乃主要由於本集團向ESR-LOGOS信託的額外投資所致。

貿易應收款項增加36.6%至2023年6月30日的4.828億美元（2022年12月31日：3.535億美元），乃主要由於費用收入上升所致。

截至2023年6月30日銀行貸款及其他借款總額維持平穩，為56億美元（2022年12月31日：55億美元）。截至2023年6月30日的債務淨額為45億美元，而截至2022年12月31日則為37億美元，主要由於本集團對其投資的持續供款導致現金結餘減少所致。截至2023年6月30日，2023年總債務的90%已進行再融資。

權益總額

受2023年上半年淨利潤3.139億美元支持，權益總額仍然高企，截至2023年6月30日為91億美元（2022年12月31日：91億美元），並被分派予股東的股息6,990萬美元及回購股份6,800萬美元所抵銷。此外，本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產項下確認未變現虧損4,820萬美元，乃主要根據市場報價調整的按市值計值虧損。

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。本集團將繼續於適當時考慮採用金融衍生工具管理外匯風險。於2023年上半年，本集團錄得自海外業務的未變現貨幣匯兌虧損6,160萬美元，乃由於美元兌當地貨幣升值產生。

管理層討論及分析

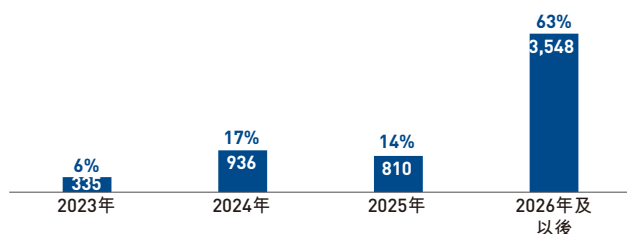
資本管理

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。

本集團繼續積極利用其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收入。截至2023年6月30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。

債務到期情況（百萬美元）

截至2023年6月30日



截至2023年6月30日銀行貸款及其他借款總額維持平穩，為56億美元（2022年12月31日：55億美元）。截至2023年6月30日的債務淨額為45億美元，而截至2022年12月31日則為37億美元，主要由於本集團對其投資的持續供款導致現金結餘減少所致。截至2023年6月30日，2023年總債務的90%已進行再融資。於2023年上半年，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：

- ESR於2023年3月獲株式会社日本格付研究所 (Japan Credit Rating Agency, Ltd) 首次評為「AA-」投資評級，展望穩定。
- 於2023年6月，ESR透過推出兩批總額為300億日圓以日圓計值的固定利率票據，(i) 200億日圓1.163%於2026年到期的固定利率票據；及(ii) 100億日圓1.682%於2030年到期的固定利率票據，均為根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行。

截至2023年6月30日，本集團的加權利率為5.6%；及本集團19%的借款為固定利率借款，其餘81%為浮動利率借款。截至2023年6月30日，本集團的加權平均債務到期日約為5.3年（2022年12月31日：5.1年）。

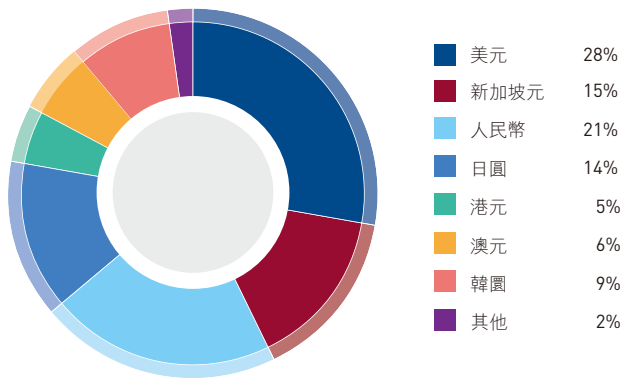
本集團持續專注其資本循環策略並採取積極及嚴格的資本管理。其定期檢討其債務到期狀況及在到期前再度融資，確保維持資金穩健的資產負債狀況，以應付其短期責任、持續開發及投資機會。ESR集團現有現金及未提取融資30億美元，足以支付本集團未來三年的貸款還款總額而毋須進行任何額外資產循環或非核心資產出售。

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項目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。

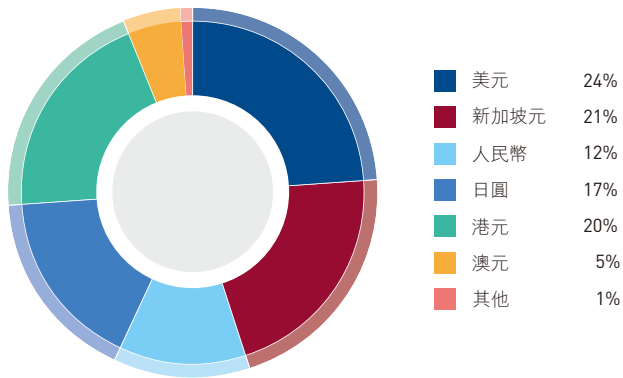
本集團繼續密切監察利率及匯率變動以及評估對其物業組合的影響。本集團將於適當時繼續評估採用金融衍生工具作為額外工具以管理外匯及利率風險。

截至2023年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以及銀行貸款及其他借款的貨幣組合如下：

現金及銀行結餘
截至2023年6月30日



銀行貸款及其他借款
截至2023年6月30日



資產押記

截至2023年6月30日，本集團的若干資產已質押以作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的抵押。已押記資產的詳情於未經審核簡明綜合財務資料附註16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2023年6月30日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

企業管治及其他資料

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2023年6月30日，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的普通股(「股份」)、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(ii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

於本公司的權益

董事名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於2023年6月30日 股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益(附註2)	319,658,645(L) (附註3)	
	實益擁有人(附註5及6)	583,800(L)	
		320,242,445(L)	7.30%
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)	583,800(L)	
		450,439,903(L) 149,644,368(S) (附註8)	10.27% 3.41%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益(附註4)	449,783,103(L) 149,644,368(S) (附註8)	10.26% 3.41%
	林惠璋先生	於受控法團的權益(附註7) 實益擁有人	227,859,487(L) 4,402,959(L)
Brett Harold Krause先生	實益擁有人	232,262,446(L)	5.30%
劉京生女士	實益擁有人	145,000(L)	0.00%
郭瑋玲女士	實益擁有人	69,200(L)	0.00%
	實益擁有人	12,000(L)	0.00%

企業管治及其他資料

附註：

1. 字母「L」及「S」分別指於股份的好倉及淡倉。
2. Laurels Capital Investments Limited直接持有本公司股份，並由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited（沈晉初先生為其唯一股東）。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
3. 包括於一級僱員持股計劃下購股權涉及的7,799,856股股份的權益。
4. Redwood Investment Company, Ltd.直接持有本公司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2023年6月30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。
5. 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。
6. 截至2023年6月30日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自已歸屬130,600股績效股份單位相關股份，587,700股股份已失效，其餘261,200股股份將於2024年及2025年歸屬。
7. JL Investment Group Limited、JL Investment Group II Limited及JL Electron (BVI) Limited分別直接持有101,984,984股股份、90,984,985股股份及34,889,518股股份，三家公司均由林惠璋先生100%控制。
8. 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2023年6月30日，概無董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2023年6月30日，就董事及本公司行政總裁所知，除「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節所披露之董事及本公司行政總裁之權益外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目 (附註1)	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)	13.49%
Warburg Pincus China GP, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	13.49%
Warburg Pincus China, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	13.49%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	13.49%
Warburg Pincus Partners II, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	13.49%
Warburg Pincus Private Equity XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	13.49%
Warburg Pincus XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	13.49%
WP Global LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	13.49%
Alexandrite Athena GroupCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	13.49%
Alexandrite Gem Holdings Limited	實益擁有人(附註2)	503,733,253(L)	11.49%
Alexandrite Gem TopCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	503,733,253(L)	11.49%
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943(L)	10.40%
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)	450,439,903(L) 149,644,368(S) (附註8)	10.27% 3.41%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益(附註3)	449,783,103(L) 149,644,368(S) (附註8)	10.26% 3.41%
Redwood Investor II (Cayman) Ltd.	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103(L) 149,644,368(S) (附註8)	10.24% 3.41%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103(L)	10.24%
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103(L)	10.24%

企業管治及其他資料

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目 (附註1)	股權概約百分比
Redwood Investment Company, Ltd.	實益擁有人(附註3)	448,933,103(L)	10.24%
沈晉初先生	於受控法團的權益及實益擁有人 (附註4、5、6)	320,242,445(L)	7.30%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人(附註4)	319,658,645(L)	7.29%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人(附註4)	319,658,645(L)	7.29%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人(附註4)	319,658,645(L)	7.29%
林惠璋先生	於受控法團的權益及實益擁有人 (附註7)	232,262,446(L)	5.30%

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股及87,706,907股股份。Gem Holdings及Logistics Holdings分別為Alexandrite Gem TopCo Ltd(「**Gem TopCo**」)及Athena Logistics TopCo Ltd.(「**Logistics TopCo**」)的全資附屬公司。Gem TopCo及Logistics TopCo均為Alexandrite Athena GroupCo Ltd.(「**Alexandrite Athena GroupCo**」)的全資附屬公司。Alexandrite Athena GroupCo由Warburg Pincus China, L.P.(「**WP China**」)及Warburg Pincus Private Equity XII, L.P.(「**WPP Equity**」)分別擁有41.46%及35.19%權益。WP China及WPP Equity分別為Warburg Pincus China GP, L.P.(「**WP China GP**」)及Warburg Pincus XII, L.P.(「**WP XII**」)的全資附屬公司。WP China GP及WP XII均由WP Global LLC全資擁有。WP Global LLC的管理成員為Warburg Pincus Partners II, L.P.(「**WPP II**」)。WPP II的普通合夥人為Warburg Pincus Partners GP LLC(「**WPP GP**」)，而其管理成員為Warburg Pincus & Co.。因此，Gem TopCo、Logistics TopCo、Alexandrite Athena GroupCo、WP China、WPP Equity、WP China GP、WP XII、WP Global LLC、WPP II、WPP GP及Warburg Pincus & Co.各自視作擁有Gem Holdings及Logistics Holdings所持有相關股份的權益。
- Redwood Investment Company, Ltd.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) Ltd. 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2023年6月30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2023年6月30日，本公司已發行股份總數319,658,645股股份(包括根據一級僱員持股計劃下購股權涉及的7,799,856股股份)由Laurels Capital Investments Limited作為實益擁有人持有。
- 作為實益擁有人持有的股份代表根據首次公開發售後購股權計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的可認購股份之192,000份購股權。向沈晉初先生授出的購股權為以實物交收的非上市衍生工具，而向Stuart Gibson先生授出的購股權為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。
- 截至2023年6月30日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自已歸屬130,600股績效股份單位相關股份，587,700股股份已失效，其餘261,200股股份將於2024年及2025年歸屬。
- JL Investment Group Limited、JL Investment Group II Limited及JL Electron (BVI) Limited分別直接持有101,984,984股股份、90,984,985股股份及34,889,518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2023年6月30日，董事並不知悉任何人士(並非董事或本公司行政總裁)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

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

1. KM ESOP僱員持股計劃

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

(i) 目的

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

(ii) 可參與人士

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

(iii) 可能發行的股份類別

根據KM ESOP僱員持股計劃，可發行普通股。截至2023年6月30日止六個月，本公司已根據KM ESOP僱員持股計劃發行1,880,599股普通股。

(iv) 最高股份數目

於2023年6月30日，因行使根據KM ESOP僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份數目於任何時間均不得超過13,796,140股股份（佔本公司於2023年6月30日的已發行股份數目約0.31%）。

(v) 各參與者的最高配額

計劃並無設定每名參與者於計劃項下的最高配額。

(vi) 根據購股權須認購證券的期限

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

(a) 授出日期起計第十週年當日；

(b) 參與者不再為合資格人士當日起三個月屆滿當日；

(c) 倘參與者因身故而不再為僱員，其遺產代理人可於其身故日期起計十二個月內行使購股權。倘參與者因受傷、生病或殘疾而不再為僱員，則購股權可在於僱傭關係終止當日起計六個月內歸屬的情況下行使（「身故、退休、受傷及傷殘時的權利」）；

(d) 倘參與者與本公司或本集團任何成員公司的僱傭關係以下列方式終止：(a)於授出日期起計三個月內自願辭任；(b)嚴重違反其僱傭協議或嚴重違反其不披露承諾；或(c)其嚴重行為不當，購股權將即時失效及不可行使。倘參與者因裁員或被解僱（非即時解僱）而不再為本公司僱員，則購股權可在於僱傭關係終止起計三個月內歸屬的情況下行使（「解僱或終止僱用的影響」）；

企業管治及其他資料

- (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(「清盤時的權利」)；
 - (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「清盤時的權利」一段之規限下，於法院頒令本公司清盤後一個月屆滿(惟清盤之目的為重組或合併則除外)；
 - (i) 參與者宣佈破產；
 - (j) 參與者轉讓、出讓、抵押或以其他方式處置購股權，惟違反KM ESOP僱員持股計劃條款者除外；
 - (k) 董事會認為所施加的任何行使條件不再符合時；或
 - (l) 身為股東的參與者：(A)被視為無法或承認無法償還到期債務；或(B)參與者嚴重違反組織章程細則的條文，而該等條文無法補救，或該等條文可補救但於該等嚴重違反發生後30日內仍未補救。
- (vii) 行使購股權前必須持有購股權之最短期限**
在KM ESOP僱員持股計劃其他條件均已滿足的情況下，已授出購股權須於董事會可能釐定的期間及KM ESOP僱員持股計劃歸屬時間表所載期間歸屬。
- (viii) 股份的認購價、購股權的代價及必須或可能作出付款或催繳或必須就此償還貸款的期限**
根據KM ESOP僱員持股計劃的條款，購股權可按指定格式向本公司地址發出書面行使通知而全部或部分行使。參與者亦可(於本公司及任何適用法律或法規允許的情況下)選擇以下其中一項：
- (a) 提供本公司信納的證據，證明其已收到或將在實際可行情況下盡快收到就將予行使購股權所涉及股份數目悉數支付行使價的款項；或

企業管治及其他資料

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

(ix) 釐定行使價之基準

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

(x) 計劃的剩餘年期及行使購股權的詳情

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

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

行使價 (美元)	授出日期	行使期	歸屬期	購股權數目(附註1)			
				於2023年 1月1日 持有	期內行使 (附註2)	期內註銷	於2023年 6月30日 持有
管理層及僱員(董事除外) ^(附註3)							
0.4722	2017年12月	自授出日期起 計10年	3至4年不等及 全部已歸屬	100,020	-	-	100,020
0.9445	2017年12月	自授出日期起 計10年	4年	4,172,468	-	-	4,172,468
0.9445	2018年1月	自授出日期起 計10年	4年	9,485,138	(4,201,391)	-	5,283,747
1.1453	2018年8月	自授出日期起 計10年	4年	873,103	-	-	873,103
1.3655	2019年2月	自授出日期起 計10年	4年	948,494	-	-	948,494
1.5172	2019年2月	自授出日期起 計10年	4年	1,901,976	(111,228)	(16,478)	1,774,270
0.9445	2019年5月	自授出日期起 計10年	3至4年不等及 全部已歸屬	108,519	-	-	108,519
1.5172	2019年5月	自授出日期起 計10年	4年	535,519	-	-	535,519
				18,125,237	(4,312,619)	(16,478)	13,796,140

附註：

- (1) 截至2023年6月30日止六個月，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13.31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。

企業管治及其他資料

日後將再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃獲發行。

截至2023年6月30日止六個月，由於所有購股權持有人選擇以股份結算淨額方式，代替悉數支付所行使購股權涉及的股份數目的行使價，故本公司於截至2023年6月30日止六個月內僅淨發行合共1,880,599股普通股，以滿足4,312,619份獲行使的購股權。有關股份按面值0.001美元發行。

2. 一級僱員持股計劃

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

(i) 目的

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

(ii) 選定參與者

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

(iii) 管理

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

(iv) 一級僱員持股計劃的期限

一級僱員持股計劃將不會於購股權尚未行使時終止。

(v) 根據一級僱員持股計劃可能發行的股份類別

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

(vi) 最高股份數目

根據一級僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使後可予發行的股份數目，於任何時間均不得超過7,799,856股股份。

(vii) 行使價

行使價為每份購股權0.46美元。

附註：

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

企業管治及其他資料

(viii) 直線歸屬

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

(ix) 行使條件

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

(x) 歸屬事件

倘出現下列事件，購股權將悉數歸屬：

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

(xi) 購股權失效

除購股權任何特定條件另行指定的日期外，尚未行使購股權將於下列最早者失效：

- (a) 2016年1月20日(即e-Shang Cayman Limited、ESR Singapore Pte. Ltd.及Redwood Asian Investments Ltd.根據2016年1月的合併協議完成合併日期)起計滿十週年之日；
- (b) 法院批准本公司與股東所達成允許行使購股權的債務重整或償債安排之日起計六個月屆滿當日；
- (c) 通過本公司自願清盤(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

企業管治及其他資料

(f) 參與者違反一級僱員持股計劃的轉讓限制。

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

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

(xii) 身故或健康欠佳時的權利

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

(xiii) 達成債務妥協或償債安排時的權利

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

(xiv) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通知召開股東大會，以審議或批准本公司自願清盤的決議案，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。

企業管治及其他資料

- (xvi) 根據一級僱員持股計劃授出的尚未行使購股權於2023年6月30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。購股權及持有人的變動詳情如下：

參與者姓名	行使價	行使期	於2023年			於2023年
			1月1日	期內行使	期內註銷	6月30日
			持有			持有
董事						(附註c)
沈晉初先生(附註a、b)	0.46美元	自2016年1月20日起計10年	7,799,856	-	-	7,799,856

附註：

- (a) 購股權乃授予Laurels Capital Investments Limited。Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited(其唯一股東為沈晉初先生)。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有的購股權的權益。
- (b) 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。
- (c) 截至2023年6月30日止六個月，概無購股權獲授出、失效或註銷。

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。

3. 首次公開發售後購股權計劃

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

- (i) **首次公開發售後購股權計劃的目的**
該計劃旨在向參與者提供獎勵，推動彼等對本公司作出貢獻及使本公司可聘任高質素僱員並吸引或留任本集團的寶貴人才。
- (ii) **首次公開發售後購股權計劃的選定參與者**
董事會或其代表全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之個人(即本公司或其附屬公司的僱員、執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)、代理或顧問)有權獲授購股權。惟屬於下述居民的人士無權獲提供或授予購股權，即：所處居住地之法律法規禁止授出、接納或行使首次公開發售後購股權計劃的購股權，或(董事會或其代表認為)為遵守該地之適用法律法規而排除有關人士屬必要或合適的。
- (iii) **根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的股份類別**
普通股
- (iv) **最高股份數目**
因行使根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有購股權而可能發行的股份總數為303,658,464股，即不超過全球發售完成時已發行股份的約10%。

企業管治及其他資料

於2023年6月7日，本公司的股東已於2023年股東週年大會上批准修訂首次公開發售後購股權計劃的若干條款，其中包括根據此計劃可予配發及發行的股份總數上限與根據其他計劃可予配發及發行或轉讓的股份數目上限的總和不得超過(a)2023年股東週年大會日期已發行股份總數的5%，即219,688,481股股份；或(b)新批准日期已發行股份總數的5%（「**計劃授權上限**」）。根據本計劃可向服務供應商配發及發行的股份總數上限與根據其他計劃可向服務供應商配發及發行或轉讓的股份數目上限不得超過(a)2023年股東週年大會日期已發行股份總數的1%，即43,937,696股股份；或(b)新批准日期已發行股份總數的1%（「**服務供應商分項上限**」）。

於本報告日期，根據首次公開發售後購股權計劃可予發行的股份總數為18,228,200股，佔於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到的績效目標。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到的績效條件，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。

企業管治及其他資料

(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(「授出函件」)，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授出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(作為所授購股權之代價)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2個月。

企業管治及其他資料

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

授出日期	行使價	緊接授出日期前收市價	歸屬期間	行使期	於2023年 1月1日 持有	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於2023年 6月30日 持有
董事										
2022年6月8日	22.78港元	22.50港元	於2022年6月8日、 2023年6月8日及 2024年6月8日分 三批平均歸屬	2022年6月8日至 2032年6月7日						
沈晉初先生					192,000	-	-	-	-	192,000
Stuart Gibson先生					192,000	-	-	-	-	192,000
			小計		384,000	-	-	-	-	384,000
管理層(不包括董事) 及僱員										
2020年12月28日	27.30港元	27.10港元	於2021年12月28日、 2022年12月28日及 2023年12月28日分 三批平均歸屬	2021年12月28日至 2030年12月27日	6,650,000	-	-	-	-	6,650,000
2021年8月23日	24.50港元	23.80港元	於2021年8月23日、 2022年8月23日及 2023年8月23日分 三批平均歸屬	2021年8月23日至 2031年8月22日	11,432,200	-	-	(79,349)	(158,651)	11,194,200
			小計		18,082,200	-	-	(79,349)	(158,651)	17,844,200
			總計		18,466,200	-	-	(79,349)	(158,651)	18,228,200

截至2023年6月30日止六個月，概無授出購股權。

除上文所披露者外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

截至2023年6月30日止六個月，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。

企業管治及其他資料

(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)以及服務供應商(指一直並持續向本集團在其日常業務過程中提供有利其長遠增長的服務的個別顧問、個別獨立承包商或個別自僱顧問，包括但不限於提供建築、物業管理、設計、房地產代理、業務整合及業務轉型服務(惟不包括配售代理或就集資、合併或收購提供顧問服務的財務顧問及提供鑒證服務或須公正客觀地提供服務的專業服務供應商(例如核數師或估值師))) (「參與者」)。參與者可由董事會全權酌情決定接受長期獎勵計劃項下之獎勵(定義見下文)。接納根據長期獎勵計劃授出獎勵(「獎勵」，根據長期獎勵計劃授予參與者的受限制股份單位及／或績效股份單位獎勵，倘為績效股份單位(「績效股份單位」)，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利；受限制股份單位(「受限制股份單位」)，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利)之要約之每一名參與者為「承授人」。

(iii) 管理

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

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

(iv) 期限

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

(v) 授出獎勵

董事會可按其不時釐定之形式發出通知(「授出函件」)向參與者授出獎勵，要求參與者承諾按授出條款持有獎勵，並受長期獎勵計劃條款及條件約束。授出函件須訂明(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(或董事會可能規定的其他等值貨幣)作為授出的代價。

企業管治及其他資料

(vi) 時間限制

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

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

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

- (a) 不論上文第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。

企業管治及其他資料

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。

(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；或

企業管治及其他資料

(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即可於緊接相關法院就審議該債務重組協議或債務償還安排而指示召開會議日期前一日的任何時間全部或部分提前歸屬。待有關債務重組協議或債務償還安排生效後，所有獎勵(以尚未提前歸屬者為限)將即刻失效。董事會將竭力促使因第x.i(c)段項下之獎勵歸屬(或其任何部分)而發行之股份將就有關債務重組協議或債務償還安排而言，構成本公司於有關債務重組協議或債務償還安排生效日期之已發行股本之一部分，而該等股份於所有方面將受債務重組協議或債務償還或安排所規限。倘因任何理由有關債務重組協議或債務償還安排並未獲相關法院批准(不論是根據提呈予法院之條款或按有關法院可能批准之任何其他條款)，則承授人之權利將自法院發出有關命令之日起全面恢復，且事先提前歸屬及失效的所有獎勵將予以恢復，且該等獎勵將繼續按先前歸屬計劃予以歸屬(惟須受計劃之其他條款規限)，猶如本公司並無提出該債務重組協議或債務償還安排，且承授人不得因上述提前歸屬、失效及恢復而招致之任何損失或損害賠償向本公司或其任何高級職員提出申索。

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

(xi) 最高股份數目

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

於2023年6月7日，本公司的股東已於2023年股東週年大會上批准修訂長期獎勵計劃的若干條款，其中包括根據此計劃可予配發及發行或轉讓的股份總數上限與根據其他計劃可予配發及發行或轉讓的股份數目上限的總和不得超過(a)2023年股東週年大會日期已發行股份總數的5%，即219,688,481股股份；或(b)新批准日期已發行股份總數的5%(「**計劃授權上限**」)。根據此計劃可向服務供應商配發及發行或轉讓的股份總數上限與根據其他計劃可向服務供應商配發及發行或轉讓的股份數目上限不得超過(a)2023年股東週年大會已發行股份總數的1%，即43,937,696股股份；或(b)新批准日期已發行股份總數的1%(「**服務供應商分項上限**」)。

企業管治及其他資料

於本報告日期，根據長期獎勵計劃可予發行的股份總數為829,960股，佔於本報告日期本公司已發行股本約0.02%。

(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。

企業管治及其他資料

(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)。

企業管治及其他資料

(xv) 調整

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

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

(xvi) 更改

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

(xvii) 註銷

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

(xviii) 終止

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

企業管治及其他資料

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	於2023年1月1日持有	期內授出	期內歸屬 (附註(6))	期內註銷	期內失效	於2023年6月30日持有
績效股份單位^{#(2)(5)(7)}										
2022年6月8日	關連	董事 – 沈晉初	22.50	附註(2)	979,500	-	(130,600)	-	(587,700)	261,200
2022年6月8日	關連	董事 – Stuart Gibson	22.50	附註(2)	979,500	-	(130,600)	-	(587,700)	261,200
					1,959,000	-	(261,200)	-	(1,175,400)	522,400
2022年2月23日	關連	本公司附屬公司若干董事	25.00	附註(2)	839,400	-	(95,880)	(120,300)	(431,460)	191,760
2022年2月23日	非關連	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	25.00	附註(2)	3,195,600	-	(414,980)	(83,250)	(1,867,410)	829,960
					4,035,000	-	(510,860)	(203,550)	(2,298,870)	1,021,720
2023年5月25日	關連	本公司附屬公司若干董事	11.86	附註(8)	-	971,460	-	-	-	971,460
2023年5月25日	非關連	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	11.86	附註(8)	-	2,323,785	-	-	-	2,323,785
					-	3,295,245	-	-	-	3,295,245
					5,994,000	3,295,245	(772,060)	(203,550)	(3,474,270)	4,839,365
受限制股份單位^{#(2)(5)(7)}										
2022年2月23日	關連	本公司附屬公司若干董事	25.00	附註(1)	128,933	-	(128,933)	-	-	-
2022年2月23日	非關連	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	25.00	附註(1)	103,133	-	(103,133)	-	-	-
					232,066	-	(232,066)	-	-	-
2022年6月8日	關連	本公司附屬公司若干董事	22.50	附註(4)	1,909,667	-	(542,334)	-	-	1,367,333
2022年6月8日	非關連	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	22.50	附註(4)	5,586,600	-	(1,438,982)	(350,000)	-	3,797,618
					7,496,267	-	(1,981,316)	(350,000)	-	5,164,951
2023年4月20日	非關連	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	12.78	附註(9)	-	526,400	(105,280)	-	-	421,120
					-	526,400	(105,280)	-	-	421,120
2023年5月25日	關連	本公司附屬公司若干董事	11.86	附註(10)	-	747,640	(25,000)	-	-	722,640
2023年5月25日	非關連	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	11.86	附註(10)	-	2,287,990	(112,500)	-	-	2,175,490
					-	3,035,630	(137,500)	-	-	2,898,130
					7,728,333	3,562,030	(2,456,162)	(350,000)	-	8,484,201
					13,722,333	6,857,275	(3,228,222)	(553,550)	(3,474,270)	13,323,566

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 隨著歸屬條件的達成，受限制股份單位已在授出日期至2023年4月1日期間全部歸屬。
- (2) 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(包括首尾兩日)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。
- (3) 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(包括首尾兩日)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。
- (4) 截至2023年6月30日，就授予相關參與者的合共5,164,951份受限制股份單位而言，在滿足歸屬條件的情況下：
 - (i) 分別授予關連承授人及非關連承授人的129,833份及103,868份受限制股份單位的最後三分之一批將於2024年6月8日歸屬；及
 - (ii) 授予關連承授人1,237,500份受限制股份單位及授予非關連承授人的3,693,750份受限制股份單位將於2024年、2025年及2026年各年的6月8日分三批等額歸屬。
- (5) 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27。
- (6) 緊接獎勵歸屬日期前的股份加權平均收市價為每股13.35港元。
- (7) 績效股份單位／受限制股份單位相關股份的購買價為零。
- (8) 於2025年4月1日起計的三年內，績效股份單位將根據在2023年1月1日至2024年12月31日(包括首尾兩日)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。
- (9) 非關連承授人的受限制股份單位將在授出日期及2023年、2024年、2025年及2026年各年的12月31日分五批等額歸屬。
- (10) 就授予相關參與者的合共3,035,630份受限制股份單位而言，在滿足歸屬條件的情況下：
 - (i) 授予關連承授人的647,640份受限制股份單位及授予非關連承授人的1,699,190份受限制股份單位將在2024年、2025年、2026年及2027年各年的5月25日分四批等額歸屬；及
 - (ii) 授予關連承授人的100,000份受限制股份單位及授予非關連承授人的450,000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。
 - (iii) 授予非關連承授人的138,800份受限制股份單位將在2023年及2024年10月1日分兩批等額歸屬。

截至2023年6月30日止六個月，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。

截至2023年1月1日及2023年6月30日，根據計劃授權限額可授予的購股權及獎勵數目分別為263,109,806份及219,688,481份，而根據服務供應商限額可授予的購股權及獎勵數目則分別為零及43,937,696份。

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2023年6月30日止六個月已發行普通股的加權平均數為0.43%。

就於截至2023年6月30日止六個月授出且歸屬期少於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。

企業管治及其他資料

員工及薪酬

於2023年6月30日，本集團擁有2,201名僱員。本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並鼓勵參與培訓計劃以提升彼等的知識及技能，以及促進跨市場及跨文化合作以培養彼等對本集團的歸屬感。

薪酬待遇乃經參考各個別人士之經驗、職責水平、時間投入及貢獻、本公司之表現及當前市況後釐定。任何酌情花紅及其他獎勵報酬取決於本集團之溢利表現以及董事、高級管理層及其他僱員的個人表現。薪酬水平足以吸納及挽留董事成功經營本公司，而又不致支付超過必要水平。本集團定期檢討其薪酬政策。於2023年1月1日至2023年6月30日期間，本集團支付予全體僱員的薪酬(包括薪金、退休福利、其他福利及退休後福利)為138,523,000美元，較2022年1月1日至2022年6月30日期間增加3%。

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

中期股息

董事會已議決就截至2023年12月31日止財政年度宣派中期股息每股12.5港仙(2022年：每股12.5港仙)，相當於付息總額約5.47億港元(2022年：約5.56億港元)，並將於2023年9月29日(星期五)向於2023年9月14日(星期四)(即釐定股東是否有權收取建議中期股息的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付有關中期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2023年9月12日(星期二)至2023年9月14日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記手續。為符合資格享有中期股息，所有過戶文件連同有關股票須最遲於2023年9月11日(星期一)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

企業管治常規

本集團承諾實現高水平的企業管治標準，以保障其持份者利益。本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，根據企業管治守則的原則經營其業務，並於本公司的管治框架內強調該等原則。董事認為，於截至2023年6月30日止六個月內，本公司一直遵守企業管治守則第二部分載列的所有守則條文。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為其自設董事進行本公司證券交易的守則。本公司已就所有董事、高級職員及僱員的證券交易採納一套守則，其條款不遜於標準守則所載的規定標準。全體董事已就具體查詢作出回應，確認彼等於截至2023年6月30日止六個月任期間已就證券交易遵守該守則所載的規定標準。

企業管治及其他資料

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

自本公司2022年年報的日期以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更載列如下：

胡偉先生於2023年6月7日舉行的股東週年大會結束時退任非執行董事。

Stuart Gibson先生獲委任為SYLA Technologies Co., Ltd (於納斯達克上市)的獨立董事，自2023年7月1日起生效。

Jeffrey David Perlman先生自2023年7月起由Warburg Pincus的東南亞及亞太地區地產主管晉升為總裁。

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

股份購回

本公司董事已根據本公司股東(「股東」)於2022年6月1日及2023年6月7日通過之決議案授出一般授權(「購回授權」)，以不時於公開市場購回本公司股份(「股份」)。根據購回授權，本公司獲允許購回於有關決議案通過日期已發行股份總數最多10%。

截至2023年6月30日止六個月，本公司已根據購回授權按每股介乎10.94港元至17.68港元的價格在市場購回合共38,824,400股股份，佔於2023年6月30日已發行股份約0.89%，代價約為5.31億港元(約6,800萬美元，不包括交易成本)。於本中期報告日期，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		總代價 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2023年1月	7,614,400	17.68	15.44	127.2
2023年2月	6,450,000	16.58	14.02	97.5
2023年3月	2,147,000	14.14	13.14	29.5
2023年4月	7,320,000	14.24	11.92	95.0
2023年5月	13,753,800	12.64	10.94	161.7
2023年6月	1,539,200	14.10	11.28	20.1
	38,824,400			531.0

企業管治及其他資料

註銷已購回股份的詳情如下：

日期	註銷股份數目
2023年1月17日	1,734,000
2023年3月6日	12,330,400
2023年5月9日	9,467,000
2023年5月31日	10,103,800
2023年7月11日	5,189,200
總計	38,824,400

股份購回反映本公司對其財務狀況、業務基礎及前景具有信心，最終將使本公司受益並為股東創造價值。股份購回將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可使本公司能進行股份購回，同時維持穩健的財務狀況，促進本集團業務持續增長。

根據2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行日圓固定利率票據

於2023年6月30日，本公司與SMBC Nikko Capital Markets Limited及三菱日聯證券亞洲有限公司新加坡分行就根據本公司2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃(統稱「票據」及「票據發行」)分別發行(i)20,000,000,000日圓1.163%於2026年到期的固定利率票據(「2026年票據」)；及(ii)10,000,000,000日圓1.682%於2030年到期的固定利率票據(「2030年票據」)訂立認購協議。票據發售價為票據本金額的100.00%。票據為本公司的直接、無條件、非次級及無擔保承擔，具有同等權利，相互之間並無任何優先權，且與本公司所有其他當前及未來無擔保承擔(法律規定的次級承擔及優先權除外)具有同等權利。

認購協議的所有條件均已達成，而票據發行已於2023年7月10日完成。票據約於2023年7月11日在新加坡證券交易所有限公司上市。

票據發行的所得款項總額將為30,000,000,000日圓。發行票據所得款項總額(扣除相關費用、佣金及開支後)將用於現有借款的再融資、本集團日後可能尋求的潛在收購及投資機會的融資、營運資金需求以及本集團的一般企業用途。

詳情請參閱本公司日期為2023年6月23日、2023年6月30日及2023年7月10日的公告。

受託人根據長期獎勵計劃購回股份

截至2023年6月30日止六個月，本公司於2021年6月2日採納的長期獎勵計劃的受託人根據計劃規則及信貸契據，於聯交所購買合共3,309,146股本公司股份，總代價約為530萬美元(約414萬港元，不包括交易成本)。

除上文披露者外，於截至2023年6月30日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治及其他資料

已發行可換股債券

於2020年9月，本公司完成向專業及機構投資者發行於2025年到期的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。截至2023年6月30日，所得款項淨額已按本公司日期為2020年9月10日公告所披露的用途獲悉數動用。

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

截至2023年6月30日止六個月，並無轉換可換股債券。有關於2023年6月30日的可換股債券結餘詳情披露於未經審核簡明綜合財務資料附註19。

附屬公司、聯營公司及合資經營企業的重大收購及出售

茲提述本公司日期為2023年1月12日的公告，內容有關(1)認購BW Industrial Development Joint Stock Company（「BW」）的股份；(2)服務框架協議；及(3)出售若干合資經營企業的股份及終止持續關連交易。

BW股份的認購事項已於2023年1月12日完成，其中BW發行及配發168,358,478股普通股予ESR V Investor 5 Pte Ltd（為本公司全資附屬公司），佔緊隨認購事項完成後BW經擴大已發行股本的10.89%。總代價為207,777,778美元，以現金償付。

於2023年1月12日，ESR V Investment Holding Pte Ltd（為本公司全資附屬公司）訂立終止協議，以終止與BW各合資經營企業的管理協議（「BW管理協議」）。

於同日，ESR V Investor 1 Pte Ltd及ESR V Investor 2 Pte Ltd（兩者均為本公司全資附屬公司）訂立協議，以向Cong Ty Co Phan Sao Hoa Toan Quoc（為BW的附屬公司）出售各自於TH1 Holdco Joint Stock Company及TH2 Holdco Joint Stock Company的49%權益，代價分別為524,276,000,000越南盾及227,516,000,000越南盾。

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年1月12日的公告。

除上文披露者外，截至2023年6月30日止六個月，概無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資經營企業。

企業管治及其他資料

發行股本證券以收取現金

除第26頁及第41頁所披露根據KM ESOP僱員持股計劃及長期獎勵計劃授出而發行股份的代價發行外，於截至2023年6月30日止六個月內，本公司並無發行其他股本證券(包括可轉換為股本證券的證券)。

審閱中期報告

審核委員會已審閱截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料。

本集團的外聘核數師安永會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱審閱截至2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料。

獨立審閱報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

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

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

緒言

本核數師已審閱列載於第49頁至第98頁的中期財務資料，其包括ESR Group Limited(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2023年6月30日的相關簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及說明附註。香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》規定，有關中期財務資料之報告須根據其有關條文以及由國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告(「《國際會計準則》第34號」)而編製。貴公司董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務資料作出結論，並根據雙方協定的委聘條款，僅向董事會(作為一個團體)作出我們的報告，並不為任何其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2023年8月23日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
收益	3、4	455,407	431,706
銷售成本		(12,684)	(9,284)
毛利		442,723	422,422
其他收入及收益淨額	4	214,796	290,321
行政開支		(204,481)	(238,954)
融資成本	6	(158,789)	(99,308)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		78,382	145,005
稅前利潤	5	372,631	519,486
所得稅開支	7	(58,761)	(99,743)
期內利潤		313,870	419,743
以下各方應佔：			
本公司擁有人		288,965	380,607
非控股權益		24,905	39,136
		313,870	419,743
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
每股基本盈利		0.06美元	0.08美元
每股攤薄盈利		0.06美元	0.08美元
期內利潤		313,870	419,743
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		(61,576)	(202,028)
對沖之影響		(3,538)	-
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		(71,394)	(171,842)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(136,508)	(373,870)
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損：			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產之 公允價值變動		(48,176)	(84,457)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備		4,071	482
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(44,105)	(83,975)
期內其他全面虧損(已扣除稅項)		(180,613)	(457,845)
期內全面收入／(虧損)總額		133,257	(38,102)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		118,378	(54,494)
非控股權益		14,879	16,392
		133,257	(38,102)

簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

		2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		43,203	43,822
使用權資產		32,046	30,999
於合資經營企業及聯營公司的投資	10	3,292,677	2,955,816
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	732,962	752,851
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	12	1,032,719	976,395
投資物業	13	3,150,754	3,322,232
商譽		3,499,102	3,455,498
其他無形資產		1,309,288	1,322,754
其他非流動資產	14	319,316	227,440
遞延稅項資產		96,611	101,276
非流動資產總值		13,508,678	13,189,083
流動資產			
貿易應收款項	15	482,750	353,488
預付款項、其他應收款項及其他資產		462,169	414,758
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	27,935	21,883
現金及銀行結餘		1,126,130	1,806,915
		2,098,984	2,597,044
分類為持作出售之出售組別資產	20	710,710	413,247
流動資產總值		2,809,694	3,010,291
流動負債			
銀行貸款及其他借款	16	394,540	290,452
租賃負債		11,356	10,403
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	18	313,338	403,492
應付或然代價		19,465	2,581
應付所得稅		49,795	108,068
		788,494	814,996
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	20	392,978	264,721
流動負債總值		1,181,472	1,079,717
流動資產淨值		1,628,222	1,930,574
資產總值減流動負債		15,136,900	15,119,657

簡明綜合財務狀況表

2023年6月30日

	附註	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
非流動負債			
遞延稅項負債		624,460	617,504
銀行貸款及其他借款	16	5,234,301	5,206,178
租賃負債		24,069	23,785
其他非流動負債	17	131,448	131,876
非流動負債總額		6,014,278	5,979,343
資產淨值		9,122,622	9,140,314
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本	26	4,385	4,422
永久資本證券	28	742,931	742,701
可換股債券之權益部分	19	48,501	48,501
其他儲備		7,979,525	8,019,035
		8,775,342	8,814,659
非控股權益		347,280	325,655
權益總額		9,122,622	9,140,314

沈晉初先生
董事

Stuart Gibson先生
董事

簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔											權益總額 千美元			
	已發行資本 (附註26) 千美元	股份溢價* (附註26) 千美元	法定儲備* 千美元	合併儲備* 千美元	股份支付 儲備* (附註27) 千美元	匯兌波動 儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	對沖儲備* 千美元	可換股債券 之權益部分 (附註19) 千美元	永久資本 證券 (附註28) 千美元		其他儲備* 千美元	總計 千美元	非控股權益 千美元
於2023年1月1日(經審核)	4,422	6,448,219	4,802	56,358	49,130	(467,294)	2,050,186	(113,741)	-	48,501	742,701	(6,625)	8,814,459	325,655	9,140,314
期內利潤	-	-	-	-	-	-	288,965	-	-	-	-	-	288,965	24,905	313,870
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	-	-	-	-	-	-	-	(48,053)	-	-	-	-	(48,053)	(123)	(48,176)
對沖影響	-	-	-	-	-	(51,648)	-	(3,538)	-	-	-	-	(3,538)	-	(3,538)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(71,928)	-	-	-	-	-	-	(51,648)	(9,228)	(61,576)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	4,071	509	-	-	-	-	(67,348)	25	(67,323)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(123,576)	288,965	(43,982)	(3,029)	-	-	-	118,378	14,879	133,257
重新分類以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 的金融資產	-	-	-	-	-	-	2,407	(2,407)	-	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤(附註28)	-	-	-	-	-	-	(20,876)	-	-	-	20,876	-	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派(附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,646)	-	(20,646)	-	(20,646)
授予附屬公司非控股股東的期權回價值的調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,813)	(4,813)	(2,232)	(7,045)
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	(1,228)	-	-	-	-	-	(1,228)	(2,733)	(3,961)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,912	2,912
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,413	5,413
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	(69,886)	-	-	-	-	-	(69,886)	(1,075)	(70,961)
分派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,462	4,462
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
出售附屬公司	(39)	(67,957)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67,996)	-	(67,996)
已購回及註銷股份	2	2,956	-	-	(2,958)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於行使購股權時發行股份(附註26)	-	2,665	-	-	(8,072)	-	-	-	-	-	-	-	(5,407)	-	(5,407)
根據長期獎勵計劃發行股份(附註26)	-	-	-	-	(1,865)	-	1,865	-	-	-	-	-	-	-	-
於沒收購股權後轉發股份支付儲備	-	-	-	-	12,281	-	-	-	-	-	-	-	12,281	-	12,281
股份劃金安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2023年6月30日(未經審核)	4,385	6,385,883	4,802	56,358	48,516	(590,870)	2,251,433	(160,130)	(3,029)	48,501	742,731	(13,438)	8,775,342	347,280	9,122,622

* 該等儲備賬包括於2023年6月30日的綜合財務狀況表內的綜合儲備7,979,525,000美元(2022年12月31日: 8,019,035,000美元)

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		372,631	519,486
就下列各項調整：			
其他無形資產攤銷	5	13,855	14,428
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融負債			
賬面值變動	4	(140)	34,852
物業、廠房及設備的折舊	5	3,211	2,763
使用權資產折舊	5	5,950	6,178
股息收入	4	(52,694)	(107,178)
持作出售資產公允價值收益	4	(3,495)	-
已竣工投資物業公允價值收益	4	(3,908)	(43,249)
在建投資物業公允價值收益	4	(111,399)	(119,678)
融資成本	6	158,789	99,308
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	4	(64)	(11,124)
出售投資物業之收益	4	(13,650)	(32,722)
出售附屬公司之收益	4	(199)	(583)
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)/虧損	4	(1,853)	291
利息收入	4	(16,988)	(5,028)
出售持作出售資產之虧損	4	441	-
出售物業、廠房及設備的虧損	5	47	367
單位已收/應收管理費		(20,319)	-
其他收入		(1,373)	-
股份酬金開支	5	12,281	10,438
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(78,382)	(145,005)
		262,741	223,544
貿易應收款項增加		(141,953)	(48,817)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)/減少		(27,444)	4,783
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少		(12,598)	(29,140)
經營所得現金流量		80,746	150,370
已付所得稅		(60,645)	(61,063)
已收來自以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的			
股息收入		910	503
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		931	1,831
經營活動所得現金流量淨額		21,942	91,641

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
投資活動所得現金流量		
收購附屬公司	(25,442)	(44,146)
添置投資物業	(180,938)	(170,602)
添置其他無形資產	(576)	(1,955)
向關聯方及合資經營企業墊款	(14,585)	(22,378)
向合資經營企業及聯營公司注資	(396,444)	(145,942)
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	(94,017)	(34,968)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產注資	(38,795)	(65,714)
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	736	24,759
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	-	349,259
出售合資經營企業及聯營公司權益	30,654	44,049
出售投資物業	33,168	92,053
出售物業、廠房及設備	-	210
出售附屬公司	2,132	10,702
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分派	17,943	59,149
合資經營企業及聯營公司的分派	45,687	152,517
有報價的金融資產的股息收入	31,282	20,573
無報價金融資產的股息收入	19,957	83,679
到期日超過三個月的無抵押定期存款增加	(1,285)	(954)
已收利息	12,522	4,630
於其他投資的投資	(5,781)	-
向第三方提供的貸款	(10,344)	(1,607)
支付應付或然代價	-	(1,600)
收購土地使用權的預付款項	(38,934)	(60,226)
購買金融衍生資產	-	(11)
購買物業、廠房及設備	(5,235)	(3,918)
向本公司董事提供的貸款的還款	-	945
合資經營企業的還款	-	63,120
收購附屬公司產生的交易成本	-	(45,167)
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(618,295)	306,457

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
融資活動所得現金流量		
收購非控股權益	(3,961)	-
非控股權益資本注資	5,413	3,558
已抵押銀行存款及受限制現金結餘變動	(4,254)	14,055
已付永久資本證券持有人的分派	(20,646)	(23,762)
分派予非控股權益的股息	(1,075)	(4,867)
分派予股東股息	(69,886)	-
已付銀行貸款及其他借款利息	(155,233)	(114,474)
出售部分附屬公司股份予非控股股東	-	30,093
租賃付款的本金部分	(6,482)	(6,531)
銀行貸款及其他借款所得款項	829,312	1,277,178
發行股份所得款項	-	250,000
贖回永久資本證券淨額	-	(218,802)
償還銀行貸款及其他借款	(497,407)	(1,021,841)
已購回股份	(67,996)	(47,603)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	2,912	-
融資活動所得現金淨額	10,697	137,004
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(585,656)	535,102
期初之現金及現金等價物	1,717,672	1,517,533
匯率變動影響的淨額	(66,139)	(100,198)
期末現金及現金等價物	1,065,877	1,952,437
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,126,130	2,014,685
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	31,410	45,346
到期日超過三個月的無抵押定期存款	(1,285)	(954)
已抵押銀行存款	(2,902)	(49,999)
受限制銀行結餘	(87,476)	(56,641)
簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物	1,065,877	1,952,437

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

1. 公司資料

ESR Group 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(統稱「本集團」)主要於亞太地區從事物流地產開發、租賃、管理及基金管理平台。

2.1 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告編製。

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

中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2.2 會計政策及披露之變動

除就本期財務資料首次採納下列新及經修訂《國際財務報告準則》外，編製簡明綜合財務資料所採用之會計政策與編製本集團截至2022年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

《國際財務報告準則》第17號	保險合約
《國際財務報告準則》第17號修訂本	保險合約
《國際財務報告準則》第17號修訂本	首次應用《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
《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
《國際會計準則》第8號修訂本	對會計估計的定義
《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
《國際會計準則》第12號修訂本	國際稅務改革 — 第二支柱模型規例

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

新及經修訂《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17號取代《國際財務報告準則》第4號，制定了適用於保險合約人的確認、計量、展示及披露規定。因為本公司沒有適用於《國際財務報告準則》第17號的合約，因此該準則將不會對本集團的財務狀況造成重大影響。
- (b) 《國際會計準則》第1號之修訂要求實體披露其重大的會計政策資訊，而不是其重要的會計政策。如果會計政策資訊與實體財務報表中包含的其他資訊一起考慮，可以合理地預期它會影響通用財務報表的主要用戶根據這些財務報表做出的決策，那麼會計政策資訊就是重大的。《國際財務報告準則》實務公告第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供了非強制性指導。本集團自2023年1月1日起實施這些修訂。這些修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料沒有任何影響，但預計會影響本集團年度綜合財務報表中的會計政策披露。
- (c) 《國際會計準則》第8號之修訂澄清了會計估計變更和會計政策變更之間的區別。會計估計是指財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂還澄清了實體如何使用計量技術和參數來制定會計估計。本集團對於2023年1月1日或之後發生的會計政策變更和會計估計變更應用該等修訂。由於本集團確定會計估計的政策與該修訂一致，該修訂對本集團的財務狀況或業績沒有任何影響。
- (d) 《國際會計準則》第12號之修訂 — 與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮小了《國際會計準則》第12號中初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生相同應課稅及可抵扣暫時性差異的交易，如租賃和退役義務。因此，實體需要為這些交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)和遞延稅項負債。該修訂對本集團的財務狀況或業績沒有任何影響。
- (e) 《國際會計準則》第12號之修訂 — 國際稅務改革 — 第二支柱模型規例引入了對因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱模型規例而產生的遞延稅項的確認和披露的強制性暫時性豁免。該修訂還引入了對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體對第二支柱所得稅的敞口，包括在第二支柱立法生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其對第二支柱所得稅的敞口的已知或合理估計的資訊。實體被要求在2023年1月1日或之後開始的年度期間披露與其第二支柱所得稅的敞口相關的資訊，但在2023年12月31日或之前的任何中期期間不需要披露此類資訊。經評估，該修訂對本集團沒有任何影響。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

3. 經營分部資料

本集團按產品及服務組織業務部門，有以下三個可呈報經營分部：

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

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

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

3. 經營分部資料(續)

分部間銷售及轉讓按當時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2023年6月30日止六個月			
	投資 (未經審核) 千美元	基金管理 (未經審核) 千美元	新經濟開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
分部收益	39,849	402,932	12,626	455,407
— 分部間銷售	-	5,939	-	5,939
	39,849	408,871	12,626	461,346
對賬：				
剔除分部間銷售	-	(5,939)	-	(5,939)
持續經營收益	39,849	402,932	12,626	455,407
經營開支	(12,893)	(91,350)	(22,258)	(126,501)
投資物業公允價值收益	3,908	-	111,399	115,307
股息收入	51,505	1,189	-	52,694
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	(7,891)	(24)	8,055	140
持作出售資產的公允價值變動	3,339	-	156	3,495
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	42,742	14,580	21,060	78,382
出售於合資經營企業及聯營公司的 權益之收益	-	-	64	64
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	69	-	1,784	1,853
出售投資物業之收益	-	-	13,650	13,650
出售附屬公司之收益/(虧損)	-	(2)	201	199
出售持作出售資產之虧損	(441)	-	-	(441)
其他收入	-	1,373	1,000	2,373
分部業績	120,187	328,698	147,737	596,622
對賬：				
折舊及攤銷				(23,016)
匯兌收益				3,029
利息收入				16,988
融資成本				(158,789)
股份酬金開支				(12,281)
其他未分配收益				5,449
企業及其他未分配開支				(55,371)
持續經營之稅前利潤				372,631
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(23,016)
資本開支*				176,539
於合資經營企業及聯營公司的投資				3,292,677

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

3. 經營分部資料(續)

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

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

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

3. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 外部客戶收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
大中華區	81,227	120,454
日本	46,545	57,808
韓國	146,351	71,114
澳大利亞及新西蘭	80,751	93,891
東南亞	75,804	65,528
印度	5,272	6,064
歐洲	16,373	11,000
其他	3,084	5,847
	455,407	431,706

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

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
	大中華區	4,284,773
日本	1,393,705	1,714,318
韓國	529,500	510,047
澳大利亞及新西蘭	2,554,565	2,365,203
東南亞	2,120,099	1,967,817
印度	191,760	152,316
歐洲	336,770	247,063
其他	215,723	233,801
	11,626,895	11,347,796

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

主要客戶的資料

截至2023年6月30日止財政期間的持續經營收益約76,713,000美元來自基金管理分部(2022年6月30日：48,558,000美元來自基金管理分部)的單一客戶。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

4. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入(附註(i))	36,695	57,655
管理費	402,932	371,035
建設收入	12,626	151
太陽能收入	3,154	2,865
總計	455,407	431,706

確認收益時間

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	36,695	57,655
在特定時間點確認		
管理費	46,025	125,606
在一段時間內確認		
管理費	356,907	245,429
建設收入	12,626	151
太陽能收入	3,154	2,865
	455,407	431,706

附註：

(i) 全部租金合約並無可變租金。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(b) 其他收入及收益淨額

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及 負債賬面值變動		140	(34,852)
持作出售資產公允價值變動		3,495	-
股息收入		52,694	107,178
匯兌收益		3,029	-
已竣工投資物業公允價值收益	13	3,908	43,249
在建投資物業公允價值收益	13	111,399	119,678
出售持作出售資產之虧損		(441)	-
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/(虧損)		1,853	(291)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益		64	11,124
出售投資物業之收益		13,650	32,722
出售附屬公司之收益		199	583
利息收入		16,988	5,028
其他		7,818	5,902
		214,796	290,321

5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：

(a) 僱員薪酬開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	120,603	117,600
股份酬金開支(附註27)	12,281	10,438
退休金計劃供款 [#]	5,639	6,289
	138,523	134,327

[#] 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。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

5. 稅前利潤(續)

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：(續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
其他無形資產攤銷(附註(i))	13,855	14,428
核數師酬金	2,074	1,521
建設成本(附註(ii))	2,699	151
物業、廠房及設備的折舊	3,211	2,763
使用權資產的折舊	5,950	6,178
匯兌虧損	-	1,056
出售物業、廠房及設備項目的虧損	47	367
其他稅項開支	7,885	8,931
專業服務費	12,490	52,357

附註：

(i) 截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月的其他無形資產攤銷計入簡明綜合損益及其他全面收入表的「行政開支」。

(ii) 截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月的建設成本計入簡明綜合損益及其他全面收入表的「銷售成本」。

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	147,186	76,674
其他借款利息開支	980	725
債券利息支出	8,693	18,949
可換股債券利息開支	2,603	2,603
可換股債券應計利息(附註(i))	5,289	5,036
租賃負債利息開支	850	702
	165,601	104,689
減：資本化利息	(6,812)	(5,381)
	158,789	99,308

附註：

(i) 與可換股債券權益因素相關的非現金部分有關。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
即期稅項	26,511	58,475
遞延稅項	32,250	41,268
	58,761	99,743

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

期內，香港所得稅乃就於香港產生的應課稅利潤按16.5% (2022年6月30日：16.5%) 的稅率計提撥備。

期內，於中國註冊成立的附屬公司須按25% (2022年6月30日：25%) 的稅率繳納中國所得稅。

其他地區估計應課稅利潤之稅項按本集團經營所在各司法權區之現行稅率計算。

8. 股息

於2023年3月22日，董事會宣派截至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)，相當於約69,886,000美元(2021年：零)。

本公司於截至2023年6月30日止六個月派付末期股息(2022年6月30日：零)。

於2023年8月23日，董事會宣佈派發截至2023年12月31日止財政年度的中期股息每股普通股12.5港仙(截至2022年6月30日止六個月：就截至2022年12月31日止財政年度每股普通股12.5港仙)，總額約為70,000,000美元(截至2022年6月30日止六個月：70,777,000美元)。

9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通權益持有人應佔利潤(不包括附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派)，除以期內已發行普通股的加權平均數計算。期內已發行普通股加權平均數為4,403,420,000股(2022年6月30日：4,470,248,000股)。

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

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
盈利：		
本公司擁有人應佔利潤	288,965	380,607
附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派	(13,546)	-
用於計算每股基本盈利的利潤	275,419	380,607
	截至6月30日止六個月	
	2023年 千股	2022年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	4,403,420	4,470,248
攤薄效應 — 普通股加權平均數：		
購股權	27,253	36,314
	4,430,673	4,506,562

由於計及可換股債券時會增加每股攤薄盈利，故可換股債券對期內每股基本盈利具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已忽略可換股債券。因此，每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔利潤(不包括附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派)275,419,000美元(2022年6月30日：380,607,000美元)及期內已發行普通股加權平均數4,430,673,000股(2022年6月30日：4,506,562,000股)得出。

10. 於合資經營企業及聯營公司的投資

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
分佔合資經營企業淨資產	925,168	916,766
分佔聯營公司淨資產	1,788,305	1,637,406
合資經營企業及聯營公司保留權益的商譽	91,134	2
	2,804,607	2,554,174
向合資經營企業提供的股東貸款	488,070	401,642
	3,292,677	2,955,816

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。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

10. 於合資經營企業及聯營公司的投資(續)

本集團的重要合資經營企業及聯營公司詳情如下：

名稱	註冊及營業地點	佔百分比			主要業務	分類為以下各項之投資
		擁有權權益	投票權	利潤分享		
e-Shang Star Cayman Limited (「e-Shang Star」)	開曼群島	25.6455%	25.6455%	25.6455%	投資控股	合資經營企業
Sunwood Star Pte. Ltd. (「Sunwood Star」)	新加坡	20.00%	20.00%	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%	51.00%	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
BW Industrial Development Joint Stock Company	越南	10.40%	附註(i)	10.40%	倉儲業務、物業管理及 物業開發	聯營公司

附註(i) 本集團於股東會議有投票權10.40%，並於董事會會議有1票。

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341,527,000美元(2022年12月31日：371,459,000美元)的於合資經營企業及聯營公司的投資已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保(附註16)。

截至2023年6月30日，根據其所報市價，一間重要聯營公司的公允價值為287,118,000美元(2022年12月31日：361,433,000美元)。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

11. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
流動		
按公允價值計量的上市股權投資(附註(i))	27,935	21,883
非流動		
按公允價值計量的無報價股權(附註(ii))	732,962	752,851
	760,897	774,734

附註：

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

(ii) 該等投資的公允價值乃根據本集團分佔投資基金及聯營公司資產淨值的比例估計。

根據《國際會計準則》第28號於聯營公司之投資內的豁免，本集團已選擇根據《國際財務報告準則》第9號以公允價值計量且其變動計入損益的方式計量其於聯營公司及合資經營企業的投資。該豁免與以公允價值計量較採用權益法可為財務報表使用者提供更有效的資料有關。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。

12. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
按公允價值計量的上市股權投資	821,756	781,180
按公允價值計量的非上市股權投資	210,963	195,215
	1,032,719	976,395

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

非上市股權投資的公允價值乃根據本集團分佔投資基金資產淨值的比例估計。

於2023年6月30日，由於本集團認為該等投資屬戰略性投資，因此上述1,032,719,000美元(2022年12月31日：976,395,000美元)之股權投資不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

期內，本集團於其他全面收入內確認股權投資虧損48,176,000美元(2022年6月30日：84,457,000美元)。本集團亦於損益表內確認股權投資股息收入35,084,000美元(2022年6月30日：58,610,000美元)。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

12. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(續)

上市股權投資包括以下內容：

	於2023年6月30日 之公允價值 (未經審核) 千美元
香港交易及結算所有限公司(「港交所」)	
• 投資A	4,723
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資B	313,894
• 投資C	72,958
• 投資D	91,810
• 投資E	267,194
韓國交易所(「韓交所KOSPI」)	
• 投資F	71,177
	821,756

於2023年6月30日，公允價值為149,979,000美元(2022年12月31日：157,207,000美元)的按市值計量的上市股權投資已抵押作為本集團銀行貸款及其他借款的擔保(附註16)。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

13. 投資物業

	已竣工 投資物業 千美元	在建 投資物業 千美元	總計 千美元
於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	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	(831,380)	(97,971)	(929,351)
匯兌調整	(165,110)	(163,572)	(328,682)
於2022年12月31日(經審核)及2023年1月1日	1,260,119	2,062,113	3,322,232
添置	794	169,823	170,617
出售附屬公司(附註22)	-	(9,805)	(9,805)
出售	-	(32,203)	(32,203)
投資物業之公允價值變動	3,908	111,399	115,307
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	395,295	(395,295)	-
重新分類為持作出售之出售組別資產	-	(289,166)	(289,166)
匯兌調整	(52,366)	(73,862)	(126,228)
於2023年6月30日(未經審核)	1,607,750	1,543,004	3,150,754

截至2023年
6月30日
止六個月
(未經審核)
千美元

損益及其他全面收入表

來自投資物業的租金收入

36,695

來自以下項目的直接經營開支

— 產生租金收入的投資物業

7,468

— 並無產生租金收入的投資物業

1,739

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

13. 投資物業(續)

- (a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2023年6月30日由獨立專業合資格估值師北京高力國際房地產評估有限公司、Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited、Jones Lang LaSalle Property Consultants India Private Limited、Cushman & Wakefield K.K.及Cushman & Wakefield Vietnam Ltd.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。

- (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：

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
一年內	48,053	58,891
一年後但兩年內	34,613	69,345
兩年後但三年內	21,050	17,044
三年後但四年內	10,864	5,409
四年後但五年內	7,933	3,123
五年後	5,263	6,043
	127,776	159,855

- (c) 本集團公允價值為2,781,017,000美元(2022年12月31日：2,802,672,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款及其他借款(附註16)。

- (d) 公允價值層級

下表列示本集團投資物業的公允價值計量層級：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
活躍市場報價(第一級)	-	-
重大可觀察輸入數據(第二級)	267,935	577,894
重大不可觀察輸入數據(第三級)	2,882,819	2,588,894
	3,150,754	3,166,788

期內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2022年6月30日：無)。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

13. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

期內，第三級公允價值計量變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
於1月1日	2,624,209	3,250,778
添置	124,448	105,270
收購附屬公司	-	44,941
投資物業公允價值變動	115,528	126,916
出售	(32,203)	-
出售附屬公司	(9,805)	-
從第二級轉移至第三級	372,848	-
重新分類為持作出售之資產	(203,936)	(726,716)
匯兌調整	(108,270)	(212,295)
於6月30日	2,882,819	2,588,894

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。

以下為於2023年6月30日及2022年12月31日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
物流設施、 數據中心、 土地	收入資本化	資本化率： 中國：5.40%至6.85% (2022年：5.40%至6.85%) 日本：3.80%至5.10% (2022年：3.80%至5.10%) 香港：不適用(2022年：3.00%) 印度：7.50%(2022年：7.75%)	估計公允價值與資本化率呈反比變動
	貼現現金流量	貼現率： 中國：7.25%至9.00% (2022年：7.75%至9.00%) 日本：3.60%至5.00% (2022年：3.80%至5.00%) 香港：不適用(2022年：7.00%) 印度：11.10%至14.12% (2022年：9.83%至13.85%)	估計公允價值與貼現率呈反比變動
		期末資本化率： 中國：4.25%至6.25% (2022年：4.75%至6.25%) 日本：3.90%至5.50% (2022年：3.90%至5.50%) 香港：不適用(2022年：3.00%) 印度：7.50%(2022年：7.50%)	估計公允價值與期末資本化率呈反比變動

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

14. 其他非流動資產

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
合約成本	326	375
應收合資經營企業款項	18,177	7,998
應收附屬公司非控股權益款項	29,325	25,184
金融衍生資產	19,491	10,765
有選擇權可換股債券投資(附註(i))	5,707	5,380
非可換股債券投資	11,329	10,622
可收回進項稅	8,458	5,367
應收第三方貸款	21,694	41,583
收購土地使用權的預付款項	150,699	99,195
預付建設費	1,056	1,700
物業、廠房及設備的預付款項	195	-
應收基金款項	36,995	3,758
租賃按金	5,608	4,569
租金收入應收款項	535	517
其他	9,721	10,427
	319,316	227,440

附註：

- (i) 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30)。

應收附屬公司非控股權益結餘為非交易性質及無抵押。於2023年6月30日，26,564,000美元(2022年12月31日：22,277,000美元)的結餘按4.00%至5.50%(2022年12月31日：4.00%至5.50%)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2023年6月30日，17,759,000美元(2022年12月31日：7,569,000美元)的結餘按6.00%的年利率計息。剩餘結餘免息。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

15. 貿易應收款項

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

於2023年6月30日及2022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：

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
90日內	458,594	347,924
91至180日	11,818	3,904
超過180日	12,338	1,660
總計	482,750	353,488

16. 銀行貸款及其他借款

	2023年6月30日			2022年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元 (未經審核)	實際利率 (%)	到期日	千美元 (經審核)
即期						
銀行貸款 — 有抵押	2.00-7.20	2023年至 2024年	64,218	0.57-7.20	2023年	53,744
銀行貸款 — 無抵押	2.20	2024年	135,477	2.20	2023年	95,382
其他借款 — 無抵押	0.50-10.00	2023年	51,107	0.50-10.00	2023年	52,560
債券 — 無抵押	4.15-6.00	2023年至 2024年	143,738	4.25-6.00	2023年	88,766
			394,540			290,452
非即期						
銀行貸款 — 有抵押	0.61-9.90	2024年至 2043年	1,180,364	0.57-9.40	2024年至 2042年	1,270,017
銀行貸款 — 無抵押	1.75-7.92	2024年至 2028年	3,564,054	1.75-7.98	2024年至 2027年	3,392,381
債券 — 無抵押	5.10	2025年	165,541	4.15-5.10	2024年至 2025年	224,727
			4,909,959			4,887,125
可換股債券(附註19)	5.03	2025年	324,342	5.03	2025年	319,053
			5,234,301			5,206,178
			5,628,841			5,496,630

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

16. 銀行貸款及其他借款(續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	199,695	149,126
第二年	882,119	1,161,178
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,524,814	3,038,692
五年以上	337,485	462,528
	4,944,113	4,811,524
應償還債券及其他借款		
一年內	194,845	141,326
第二年	165,541	59,199
第三至第五年(包括首尾兩年)	324,342	484,581
	684,728	685,106
	5,628,841	5,496,630

附註：

於2023年6月30日，本集團公允價值總額為2,781,017,000美元(2022年12月31日：2,802,672,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業、賬面值為27,749,000美元(2022年12月31日：28,875,000美元)的物業、廠房及設備、金額為2,902,000美元(2022年12月31日：2,030,000美元)的已抵押銀行存款、公允價值為149,979,000美元(2022年12月31日：157,207,000美元)的按市值計量的上市股權投資及賬面值為341,527,000美元(2022年12月31日：371,459,000美元)的於合資經營企業及聯營公司的投資、金額為51,276,000美元(2022年12月31日：51,285,000美元)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。

17. 其他非流動負債

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
應付關聯方款項(附註(i))	2,738	2,599
遞延收益	4,417	4,917
長期服務金及退休金撥備	5,862	6,121
長期僱員福利負債	5,844	5,955
授予一間附屬公司非控股股東的期權贖回價值(附註(ii))	100,733	93,687
抵押按金	10,262	16,999
其他	1,592	1,598
	131,448	131,876

附註：

- (i) 應付關聯方款項為非交易性質及無抵押。於2023年6月30日，2,738,000美元(2022年12月31日：2,599,000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期權贖回價值總值100,733,000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2023年6月30日的資產公允價值淨值釐定。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

18. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

貿易應付款項、應計費用及其他應付款項結餘包括：

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
貿易應付款項	9,490	16,722
應計費用及其他應付款項	303,848	386,770
總計	313,338	403,492

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
30日內	6,577	13,932
31至60日	209	256
超過60日	2,704	2,534
總計	9,490	16,722

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。

19. 可換股債券

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

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

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

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

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

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

於2023年6月30日，概無轉換可換股債券。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

19. 可換股債券(續)

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(經審核)及2023年1月1日	319,053	48,501	367,554
實際利息開支	7,892	-	7,892
應付利息增加淨額	(2,603)	-	(2,603)
於2023年6月30日(未經審核)(附註16)	324,342	48,501	372,843

20. 持作出售之出售組別

持作出售之出售組別主要與以下倉儲設施投資組合有關：

香港倉儲設施

本集團開始向潛在投資者出售香港的一個倉儲設施投資組合(「目標實體」)。截至2023年6月30日，目標實體為本公司的全資附屬公司。因此，目標實體的所有資產及負債(包括投資物業)於2023年6月30日重新分類為持作出售之出售組別。

分類為持作出售之資產及負債於2023年6月30日的詳情如下：

	於2023年6月30日 千美元
資產	
投資物業	251,844
現金及銀行結餘	6,540
其他資產	209
分類為持作出售之出售組別資產	258,593
負債	
銀行貸款及其他借款	(111,203)
其他負債	(130,895)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(242,098)
與出售組別直接相關之資產淨值	16,495

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

20. 持作出售之出售組別(續)

香港倉儲設施(續)

於2023年6月30日，111,203,000美元的銀行貸款及其他借款按浮動年利率計息，於2023年8月到期。截至2023年6月30日，年利率為6.815%。該貸款已於2023年8月再融資5年。公允價值為251,844,000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2023年6月30日，持作出售之出售組別項下投資物業的公允價值乃根據Jones Lang LaSalle IP, Inc使用市場比較法(第二級)進行的估值計量。

東扇島

於2023年8月4日，本公司一間全資附屬公司與一名全球機構投資者訂立股東協議，內容有關日本一間新配送中心的發展。本集團將在新合資經營企業中擁有40%權益。

於同日，本公司一間附屬公司與合資經營企業訂立買賣協議，內容有關出售RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd.及HGS Japan Pte. Ltd. (「該等目標實體」)的全部已發行股本。截至2023年6月30日，該等目標實體為本公司附屬公司。

根據買賣協議，該等目標實體的全部資產及負債(包括投資物業)於2023年6月30日重新分類為持作出售之出售組別。

分類為持作出售之資產及負債於2023年6月30日的詳情如下：

	於2023年6月30日 千美元
資產	
投資物業	200,012
現金及銀行結餘	11,197
其他資產	337
分類為持作出售之出售組別資產	211,546
負債	
銀行貸款及其他借款	(73,373)
遞延稅項負債	(11,466)
其他負債	(6,090)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(90,929)
與出售組別直接相關之資產淨值	120,617

於2023年6月30日，73,373,000美元的銀行貸款及其他借款按浮動年利率計息，於2025年6月到期。截至2023年6月30日，年利率為0.57%。公允價值為200,012,000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2023年6月30日，持作出售之出售組別項下投資物業的公允價值乃根據Cushman & Wakefield K.K.使用貼現現金流量法(第三級)進行的估值計量。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

20. 持作出售之出售組別(續)

東扇島(續)

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

	於2023年6月30日 (未經審核) 千美元
一年內	5,739
一年後但兩年內	10,151
兩年後但三年內	7,029
三年後但四年內	6,330
	29,249

印尼倉儲設施

於2023年5月26日，本公司若干全資附屬公司(「該等目標實體」)與印尼投資局(「INA」)及MC Urban Development Indonesia(「MCUDI」)訂立認購協議，以在印尼發展現代化倉儲設施。根據認購協議，INA、MCUDI及本公司分別擁有該等目標實體的40%、40%及20%權益。因此，該等目標實體將不再與本公司綜合入賬，並入賬列作於合資經營企業的投資。認購協議已於2023年7月3日完成。

由於訂立認購協議，目標實體的全部資產及負債(包括投資物業)於2023年6月30日重新分類為持作出售之出售組別。

分類為持作出售之資產及負債於2023年6月30日的詳情如下：

	於2023年6月30日 千美元
資產	
投資物業	85,230
現金及銀行結餘	13,493
其他資產	3,768
分類為持作出售之出售組別資產	102,491
負債	
銀行貸款及其他借款	(24,288)
其他負債	(5,108)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(29,396)
與出售組別直接相關之資產淨值	73,095

於2023年6月30日，24,288,000美元的銀行貸款及其他借款按浮動年利率介乎10.65%至11.63%計息，於2024年至2026年到期。公允價值為66,428,000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2023年6月30日，持作出售之出售組別項下投資物業的公允價值乃根據協定交易價格(第二級)計量。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

21. 業務合併

於2023年4月，本集團透過其全資附屬公司完成收購ARA Europe REIT Manager Limited的90.20%權益。

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

	已收購資產淨值 千美元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	111
現金及銀行結餘	2,792
其他資產	3,183
其他負債	(7,003)
以公允價值計量的可識別淨資產總額	(917)
收購產生的商譽	42,506
非控股權益	(4,462)
	<u>37,127</u>
以下列方式結算	
現金	20,782
應付代價	16,345
	<u>37,127</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的現金流量 千美元
現金代價	(20,782)
已收購現金及銀行結餘	2,792
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>(17,990)</u>

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

22. 出售附屬公司

Cosmosquare OS1

於2023年2月，本集團透過其全資附屬公司訂立買賣協議，以向本集團管理的基金出售於附屬公司JP DC OS 1 Pte. Ltd.的100%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
投資物業	9,805
現金及銀行結餘	7,011
貿易應收款項、預付款項及其他應收款項	982
其他負債	(17,998)
非控股權益	(1)
	<u>(201)</u>
出售附屬公司之收益	201
	<u>-</u>
以下列方式結算：	
現金	<u>-*</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
現金代價	_*
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(7,011)
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>(7,011)</u>

* 少於1,000美元

23. 或然負債

於2023年6月30日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

24. 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2023年6月30日及2022年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額及其租戶到期日載於附註13。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

24. 承擔(續)

(b) 資本承擔

	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
已訂約但未撥備投資物業	314,506	367,421
已訂約但未撥備廠房及機器	4,129	7,636
不動產投資基金的未提取資金	1,692,666	1,300,989
	2,011,301	1,676,046

25. 關聯方交易

本集團於截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月與關聯方進行以下重大交易：

(a) 與關聯方之交易：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
聯營公司：		
— 管理費收入(附註(i))	77,587	35,539
— 出售投資物業	14,192	-
合資經營企業及聯營公司：		
— 管理費收入(附註(i))	42,989	44,403
— 合資經營企業及聯營公司還款/(向合資經營企業及聯營公司墊款)(附註(ii))	(11,093)	(22,378)
— 合資經營企業還款(附註(iii))	-	63,120
— 合資經營企業發行之債券投資(附註(iv))	-	1,834
— 債券投資之利息收入(附註(ii))	826	525
董事：		
— 應收董事利息(附註25(d))	438	210

附註：

- (i) 本集團及其附屬公司與合資經營企業(包括其營運附屬公司)及若干聯營公司訂立協議以收取管理服務費，包括下列各項：
- 按土地成本淨額一定百分比收取的土地收購費；
 - 按施工期內項目開發成本總預算一定百分比收取的開發費；
 - 穩定價格前按項目總成本或穩定價格後按公允價值一定百分比收取的資產管理費；及
 - 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 合資經營企業及聯營公司還款/(向合資經營企業及聯營公司墊款)均為無擔保、免息及須於要求時償還。於2022年6月30日，未償還的應收關聯方款項為36,581,000美元(2022年6月30日：49,590,000美元)。
- (iii) 截至2022年6月30日止期間，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。該款項已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之有選擇權可換股債券及非可換股債券投資相關。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

25. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的承諾

於2023年6月30日，本集團對聯營公司及合資經營企業的資本承擔分別為303,032,000美元及368,948,000美元(2022年12月31日：301,335,000美元及386,099,000美元)。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 千美元	2022年 (未經審核) 千美元
短期僱員福利	4,737	4,675
離職後福利	5	13
股份酬金開支	1,543	591
已付主要管理人員的薪酬總額	6,285	5,279

(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2022年		於2022年 12月31日 (經審核)及		於2023年
	於2022年 1月1日 千美元	年內最高 未償還金額 千美元	2023年 1月1日 千美元	期內最高 未償還金額 千美元	6月30日 (未經審核) 千美元
Stuart Gibson先生	4,853	4,600	4,600	4,600	4,600
Charles Alexander Portes先生	4,853	4,600	4,600	4,600	4,600

向董事授出的貸款的年利率按倫敦同業拆息利率加4%(2022年12月31日：倫敦同業拆息利率加4%)，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2023年6月30日的預付款項、其他應收款項及其他資產。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

26. 股本

	2023年6月30日 (未經審核)	2022年12月31日 (經審核)
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000
	2023年6月30日 (未經審核) 千美元	2022年12月31日 (經審核) 千美元
已發行及繳足	4,385	4,422

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(i)、(ii)、(iv))	15,162,222	14	6,545	6,559
已購回及註銷股份(附註(iii))	(64,089,200)	(64)	(169,253)	(169,317)
於2022年12月31日(經審核)及2023年1月1日	4,422,264,192	4,422	6,448,219	6,452,641
已行使股份酬金計劃(附註(iv)、(v))	2,398,712	2	5,621	5,623
已購回及註銷股份(附註(vii))	(39,285,200)	(39)	(67,957)	(67,996)
於2023年6月30日(未經審核)	4,385,377,704	4,385	6,385,883	6,390,268

附註：

- (i) 本公司已按零現金代價發行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，以滿足根據長期獎勵計劃授出並於2022年歸屬的464,134份受限制股份單位獎勵(附註27)。行使股份酬金計劃後，8,203,000美元(扣除稅項135,000美元前)由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (ii) 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。
- (iii) 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，代價約為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。
- (iv) 截至2023年6月30日止期間，根據於2021年6月2日採納的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3,309,146股本公司股份(2022年12月31日：387,700股股份)，總代價為5,294,000美元(2022年12月31日：1,158,000美元)。
- (v) 本公司發行1,880,599股股份，以滿足2023年已按行使價每股0.96美元行使的4,312,619份購股權，而本公司已發行518,113股股份，以滿足根據長期獎勵計劃授出並於2023年歸屬的3,228,222份受限制股份單位及績效股份單位獎勵(附註27)。行使股份酬金計劃後，5,623,000美元由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (vi) 截至2023年6月30日止期間，本公司於香港聯交所購回38,824,400股本身股份，代價約為67,996,000美元。33,635,200股股份已在2023年6月30日報告日前註銷，而5,189,200股股份已於報告日後在2023年7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。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

27. 股份酬金計劃

A. 購股權計劃

截至2023年6月30日止六個月，購股權計劃，包括KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃(「該等計劃」)項下尚未行使的購股權如下：

	加權平均行使價 美元	購股權數目 千份
於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(經審核)及於2023年1月1日		44,391
期內沒收	3.04	[254]
期內行使	0.96	[4,313]
於2023年6月30日(未經審核)		39,824

截至2023年6月30日止六個月，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為每股13.11港元(2022年12月31日：16.70港元)。

於2023年6月30日及2022年12月31日尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目(千份)		每股行使價		行使期
2023年6月30日	2022年12月31日			
7,800	7,800	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	
9,565	13,767	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	
2,310	2,437	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	
11,194	11,432	24.50港元	2021年8月23日至2031年8月22日	
384 [#]	384 [#]	22.78港元	2022年6月8日至2032年6月7日	
39,824	44,391			

* 參與者將擁有無條件權利行使購股權，惟以下列最早發生者後歸屬者為限：

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

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

27. 股份酬金計劃(續)

A. 購股權計劃(續)

倘(i)出售全部或絕大部分股份；或(ii)透過買賣或向第三方出售(「提早歸屬事件」)的方式出售參與者擔任董事或僱用參與者(倘適用)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。

截至2023年6月30日止六個月內行使的4,312,619份購股權導致本公司發行1,880,599股普通股及產生新股本1,881美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註26。

於2023年6月30日，本公司有39,824,000份根據該等計劃尚未行使的購股權。根據本公司目前的資本架構，按常規行使法悉數行使尚未行使的購股權將導致額外發行39,824,000股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價78,211,000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39,824,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約0.91%。

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。

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。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

27. 股份酬金計劃(續)

B. 本公司附屬公司的購股權計劃(續)

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：

	2022年12月31日 及2023年6月30日
股息收益率(%)	-
行使價(美元)	14,545
波動(%)	33.1%
無風險利率(%)	4.23%
購股權預計年期(年)	3.3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(經審核)以及於2023年1月1日及 2023年6月30日(未經審核)		<u>779.40</u>

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。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

27. 股份酬金計劃(續)

C. 長期獎勵計劃(續)

於2023年6月7日，本公司的股東已於2023年股東週年大會上批准修訂長期獎勵計劃的若干條款，其中根據長期獎勵計劃可予配發及發行或轉讓的股份總數上限與根據其他計劃可予配發及發行或轉讓的股份數目上限的總和不得超過(a)2023年股東週年大會日期已發行股份總數的5%，即219,688,481股股份；或(b)新批准日期已發行股份總數的5%（「計劃授權上限」）。根據長期獎勵計劃可向服務供應商配發及發行或轉讓的股份總數上限與根據其他計劃可向服務供應商配發及發行或轉讓的股份數目上限不得超過(a)2023年股東週年大會日期已發行股份總數的1%，即43,937,696股股份；或(b)新批准日期已發行股份總數的1%（「服務供應商分項上限」）。

截至2023年6月30日止六個月，長期獎勵計劃項下尚未行使的獎勵股份如下：

	於授出日期的 加權平均股價 港元	獎勵股份數目 千股
於2022年1月1日		-
年內授出	23.25	14,406
年內註銷	24.35	(90)
年內歸屬	23.99	(594)
於2022年12月31日(經審核)及2023年1月1日		13,722
期內授出	11.44	6,857
期內註銷	23.73	(4,028)
期內歸屬	22.28	(3,228)
於2023年6月30日(未經審核)		13,323

於2023年6月30日及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	歸屬期
2023年6月30日	2022年12月31日		
1,021	4,267	24.35港元	2022年2月23日至2025年6月30日
5,687	9,455	22.70港元	2022年6月8日至2026年6月8日
421	-	12.90港元	2023年4月20日至2026年12月31日
2,197	-	11.32港元	2024年5月25日至2027年5月25日
413	-	11.32港元	2023年6月8日至2026年6月8日
150	-	11.32港元	2024年5月25日至2027年5月25日
139	-	11.32港元	2023年10月1日至2024年10月1日
3,295	-	11.32港元	2025年5月15日至2027年5月15日
13,323	13,722		

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

27. 股份酬金計劃(續)

C. 長期獎勵計劃(續)

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2023年6月30日止六個月，已授出獎勵股份的加權平均公允價值為每股11.44港元(2022年12月31日：23.25港元)。截至2023年6月30日止六個月，就本公司所採納的長期獎勵計劃確認的總開支總額為10,468,000美元(2022年12月31日：17,612,000美元)。

於2023年6月30日，本公司根據長期獎勵計劃約有13,323,000股尚未行使獎勵股份，佔本公司於該日已發行股份約0.30%。

28. 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。

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5.20%(001系列)、5.65%(002系列)及5.60%(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。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

28. 永久資本證券(續)

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
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(經審核)及2023年1月1日	739,547	3,154	742,701
永久資本證券持有人應佔利潤	-	20,876	20,876
永久資本證券持有人的分派	-	(20,646)	(20,646)
於2023年6月30日(未經審核)	739,547	3,384	742,931

29. 按類別劃分的金融工具

於2023年6月30日及2022年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

2023年6月30日

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 (未經審核) 千美元	以攤銷成本計量 的金融資產 (未經審核) 千美元	以公允價值計量 且其變動計入 其他全面收入 的金融資產 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	760,897	-	-	760,897
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	-	-	1,032,719	1,032,719
貿易應收款項	-	482,750	-	482,750
計入其他非流動資產的金融資產	25,198	133,384	-	158,582
計入預付款項、其他應收款項及其他資產 的金融資產	5,855	335,809	-	341,664
已抵押銀行存款	-	2,902	-	2,902
受限制銀行結餘	-	87,476	-	87,476
現金及銀行結餘	-	1,034,467	-	1,034,467
到期日超過三個月的無抵押定期存款	-	1,285	-	1,285
	791,950	2,078,073	1,032,719	3,902,742

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

29. 按類別劃分的金融工具(續)

2023年6月30日(續)

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債 (未經審核) 千美元	以攤銷成本計量 的金融負債 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
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	22	239,691	239,713
計息銀行貸款及其他借款	-	5,628,841	5,628,841
租賃負債	-	35,425	35,425
應付或然代價	-	19,465	19,465
計入其他非流動負債的金融負債	100,733	26,298	127,031
	100,755	5,949,720	6,050,475

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 (經審核) 千美元	以攤銷成本計量 的金融資產 (經審核) 千美元	以公允價值計量 且其變動計入 其他全面收入 的金融資產 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 千美元
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

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

29. 按類別劃分的金融工具(續)

2022年12月31日(續)

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 (經審核) 千美元	以攤銷成本計量 的金融負債 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 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

30. 金融工具之公允價值層級

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

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

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

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

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

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

30. 金融工具之公允價值層級(續)

本集團訂立金融衍生工具，包括外幣遠期合約、認沽期權合約及交叉貨幣利率掉期。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。交叉貨幣利率掉期的公允價值乃基於金融機構計算的淨現值。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。

於2023年6月30日及2022年12月31日，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析如下：

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對輸入數據 的敏感度
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入及損益的非上市金融資產	資產淨值	資產淨值	2023年：28,000美元至 663,338,000美元 2022年：51,000美元至 1,761,000,000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	2023年：10.25% 2022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0.06%
認沽期權合約	期權定價模式	於聯營公司的投資之股價	2023年：712日圓 2022年：712日圓	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	2023年：1.45% 2022年：1.45%	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
期權贖回價值	貼現現金流量法	資產公允價值淨值	2023年：1,035,016,000美元 2022年：962,485,000美元	資產公允價值淨值增加(減少)1%將導致估計公允價值增加(減少)1%

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

30. 金融工具之公允價值層級(續)

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千美元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
2023年6月30日(未經審核)				
以公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產	33,716	-	738,669	772,385
以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金融資產	821,756	-	210,963	1,032,719
金融衍生資產	-	9,667	9,898	19,565
	855,472	9,667	959,530	1,824,669
2022年12月31日(經審核)				
以公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產	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

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

30. 金融工具之公允價值層級(續)

以公允價值計量的資產(續)

期內第三級內公允價值計量變動如下：

	認沽期權合約 千美元	非上市金融資產 千美元
以公允價值計量的金融資產		
於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)
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	-	(8)
應收利息	-	526
購入	-	186,200
重新分類為持作出售之資產	-	(21,649)
重新分類至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(經審核)及2023年1月1日	10,765	953,446
出售	-	(21,616)
分派及贖回資金	-	(17,943)
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	-	1,784
應收利息	-	269
購入	-	62,246
重新分類至於合資經營企業的投資	-	(2,438)
贖回	-	(736)
於其他全面收入確認的虧損總額	-	(3,525)
於損益確認並計入其他收入的收益總額	-	3,793
匯兌調整	(867)	(25,648)
於2023年6月30日(未經審核)	9,898	949,632

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

30. 金融工具之公允價值層級(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
2023年6月30日(未經審核)			
金融衍生負債	22	-	22
期權贖回價值	-	100,733	100,733
	22	100,733	100,755
2022年12月31日(經審核)			
金融衍生負債	78	-	78
期權贖回價值	-	93,687	93,687
	78	93,687	93,765

截至2023年6月30日止六個月，金融負債的公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

31. 報告日期後事項

於2023年7月10日，本公司根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃完成發行(i)20,000,000,000日圓於2026年到期的1.163%固定利率票據；及(ii)10,000,000,000日圓於2030年到期的1.682%固定利率票據。該等票據於2023年7月11日在新交所上市。

根據2023年1月12日發出的公告，本公司的全資附屬公司ESR V Investor 5 Pte. Ltd. (「ESR V Investment 5」)可於認購事項完成後至2023年9月30日之前(但包括該日)的任何時間，全權酌情決定根據BW Industrial Development Joint Stock Company (「BW」)、ESR V Investor 5及本公司所訂立日期為2023年1月12日的股份認購協議選擇認購該等數目的額外股份，使其於有關認購事項完成時將持有不少於15.0%的BW已發行股份(按全面攤薄基準)。於2023年8月4日，ESR V Investor 5行使額外認購權認購BW的99,034,399股額外已發行股份(「額外認購事項」)。完成額外認購事項後，假設於完成額外認購事項公告日期起BW概無發行任何額外股份，則ESR V Investor 5將持有BW已發行股份的15.57%。

於2023年8月4日，本公司全資附屬公司ESR Investor 3 (Cayman), Ltd. (「ESR Investor 3」)、RW HO B Pte. Ltd. (「合資經營企業」)及ESR Singapore Pte. Ltd. (「合資經營企業的管理人」)與Reco Oleander Private Limited (「投資者」)就日本新配送中心開發項目(「項目」)訂立股東協議(「股東協議」)。ESR Investor 3及投資者將以與ESR Investor 3及投資者對合資經營企業的最高總資本承擔分配相同的比例持有合資經營企業股份，即ESR Investor 3持有40%及投資者持有60%。ESR Investor 3對合資經營企業的資本承擔為138億日圓。

除上述股東協議外，於同日，RW Higashi Pte. Ltd. (「賣方」，由本公司擁有70%權益的附屬公司)與合資經營企業(「買方」)就出售RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd. (「出售公司一」)全部已發行股本及HGS Japan Pte. Ltd. (「出售公司二」)全部已發行股本(「股份轉讓」)訂立買賣協議。股份轉讓的代價包括股份代價129億日圓及股東貸款代價53億日圓。完成後，出售公司一及出售公司二分別將不再為本公司的附屬公司。

簡明綜合財務資料附註

2023年6月30日

31. 報告日期後事項(續)

Sabana不動產投資信託基金為一間在新加坡證券交易所上市的不動產投資信託基金，其管理人Sabana Real Estate Investment Management Pte. Ltd. (「SREIM」)為本公司的間接全資附屬公司。截至2023年6月30日，本集團亦持有Sabana不動產投資信託基金的20.6%股權。於2023年6月7日，SREIM被要求就Sabana不動產投資信託基金召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以就決議案進行投票，即(i)解除SREIM作為Sabana不動產投資信託基金的管理人職務，及(ii)指示Sabana不動產投資信託基金的受託人(「受託人」)採取措施將不動產投資信託基金的管理職能內部化(「決議案」)。兩項決議案均於2023年8月7日獲通過。

受託人已或將委任專業人員就決議案的實施提供意見。受託人預計將召開兩次或以上股東特別大會，以就實施決議案的具體事項尋求指示，有關過程將需時至少12個月。由於新加坡並無不動產投資信託基金內部化的先例，因此無法確定Sabana不動產投資信託基金是否能夠或將會被內部化。於過渡期，SREIM將繼續擔任Sabana不動產投資信託基金的臨時管理人。

於2023年8月21日，本集團透過全資附屬公司與中國內地的戰略投資者訂立協議，出售其於香港的葵涌凍倉儲存及物流中心開發項目(「合資經營企業」)的現有股權。完成後，本集團於合資經營企業的股權將減少至40%。本集團將繼續擔任合資經營企業的投資、開發及資產管理人。

於2023年8月22日，本集團宣佈與中國其中一間領先保險公司成立在中國市場中迄今為止規模最大的人民幣收益基金(「該基金」)。該基金總投資能力約為人民幣100億元，將由人民幣23億元的優質物流投資組合提供種子資本。種子投資組合包含來自ESR的資產負債表資產的6個穩定投資物業。該交易預計將於2023年下半年完成，尚待監管部門批准。

32. 財務資料之批准

董事會已於2023年8月23日批准及授權刊發簡明綜合財務資料。

非國際財務報告準則計量

EBITDA、經調整EBITDA及經調整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釐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活動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。

下表載列EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI的對賬：

財政年度 (千美元)	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度	2022年 上半年	2023年 上半年
稅前利潤	410,704	488,840	815,125	519,486	372,631
加／(減)：					
折舊及攤銷	17,141	17,137	47,863	23,369	23,016
融資成本	147,414	163,549	222,415	99,308	158,789
利息收入	(4,082)	(5,328)	(16,867)	(5,028)	(16,988)
EBITDA^(a)	571,177	664,198	1,068,536	637,135	537,448
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)	14,082	14,818	26,543	10,438	12,281
與ARA收購有關的交易成本 ^{(e)(iii)}	-	27,818	22,463	22,463	-
經調整EBITDA	585,259	706,834	1,151,882	670,036	549,729
投資物業公允價值變動 ^(f)	(224,680)	(274,484)	(195,431)	(162,927)	(115,307)
經調整EBITDA (減投資物業公允價值變動)	360,579	432,350	956,451	507,109	434,422
稅後及非控股權益後利潤(PATMI)	286,466	349,440	574,145	380,607	288,965
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	8,329	9,306
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	628	5,487
與ARA收購有關的交易成本 ^{(e)(iii)}	-	27,818	22,463	22,463	-
經調整PATMI	286,466	377,258	654,623	412,027	303,758

非國際財務報告準則計量

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」)。就收購事項而言，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，其作為收購事項的一部分產生；
 - (ii) 計入「行政開支」的與ARA收購事項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。

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)
林惠璋先生
趙國雄博士
Rajeev Veeravalli KANNAN先生

獨立非執行董事

Brett Harold KRAUSE先生
Simon James MCDONALD先生
劉京生女士
藍秀蓮女士
郭瑋玲女士

公司秘書

李建成先生

審核委員會成員

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

提名委員會成員

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

薪酬委員會成員

Brett Harold KRAUSE先生
(主席)
Jeffrey David PERLMAN先生
Simon James MCDONALD先生
郭瑋玲女士

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
交通銀行
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
中國工商銀行
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



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