



眾志成城

2024
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

關於ESR集團

ESR集團(「ESR」)是亞太區領先的新經濟不動產管理公司，以及全球最大的上市地產投資管理公司之一。ESR全面一體化的基金管理及開發平台覆蓋澳大利亞／新西蘭、日本、韓國、大中華、東南亞及印度，業務遍及歐洲及美國。ESR透過旗下非上市及上市投資公司，為投資者提供全面的不動產投資及開發方案。ESR專注於新經濟領域不動產，為客戶提供物流、數據中心、生命科學、基礎設施及可再生能源等的現代解決方案。其宗旨是提供「面向可持續未來的空間及投資方案」，這也促使ESR使用可持續且有效的方式，去管理和營運項目，使其得以造福後代。ESR集團於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(股份代號：1821)。

詳情請瀏覽www.esr.com。



基金管理

ESR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

ESR的新經濟開發平台具有全面的技術能力及服務，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。



投資

ESR的投資包括共同投資的基金、由我們管理的不動產投資信託基金、上市／私營房地產開發公司的投資，以及投資項目(已竣工及在建項目)。



目錄

2	ESR概覽
4	主要業務目標
6	2024年上半年財務摘要
8	2024年上半年營運摘要
10	管理層討論及分析
20	企業管治及其他資料
47	核數師獨立審閱報告
48	未經審核簡明綜合財務資料
107	非國際財務報告準則計量
完	公司資料

亞太區最大新經濟領域的 不動產管理公司¹

管理費收入相關資產管理規模^{2、3}

800 億美元

總資產管理規模^{2、4}

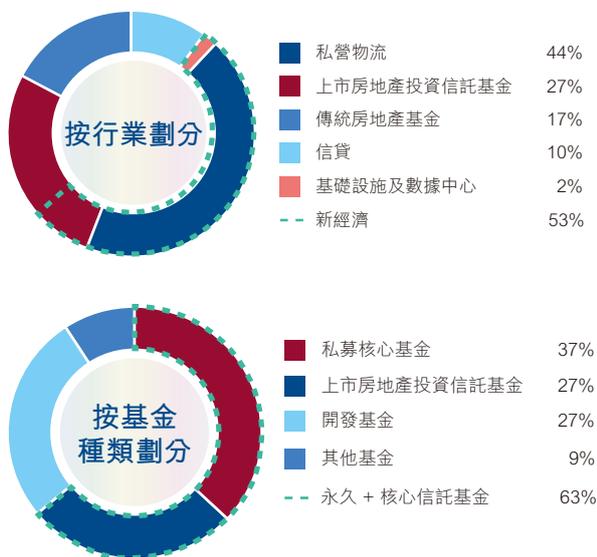
1,540 億美元

建築面積

5,000 萬平方米



管理費收入相關資產管理規模組成



2024年上半年集資額

23 億美元

同比增加155%

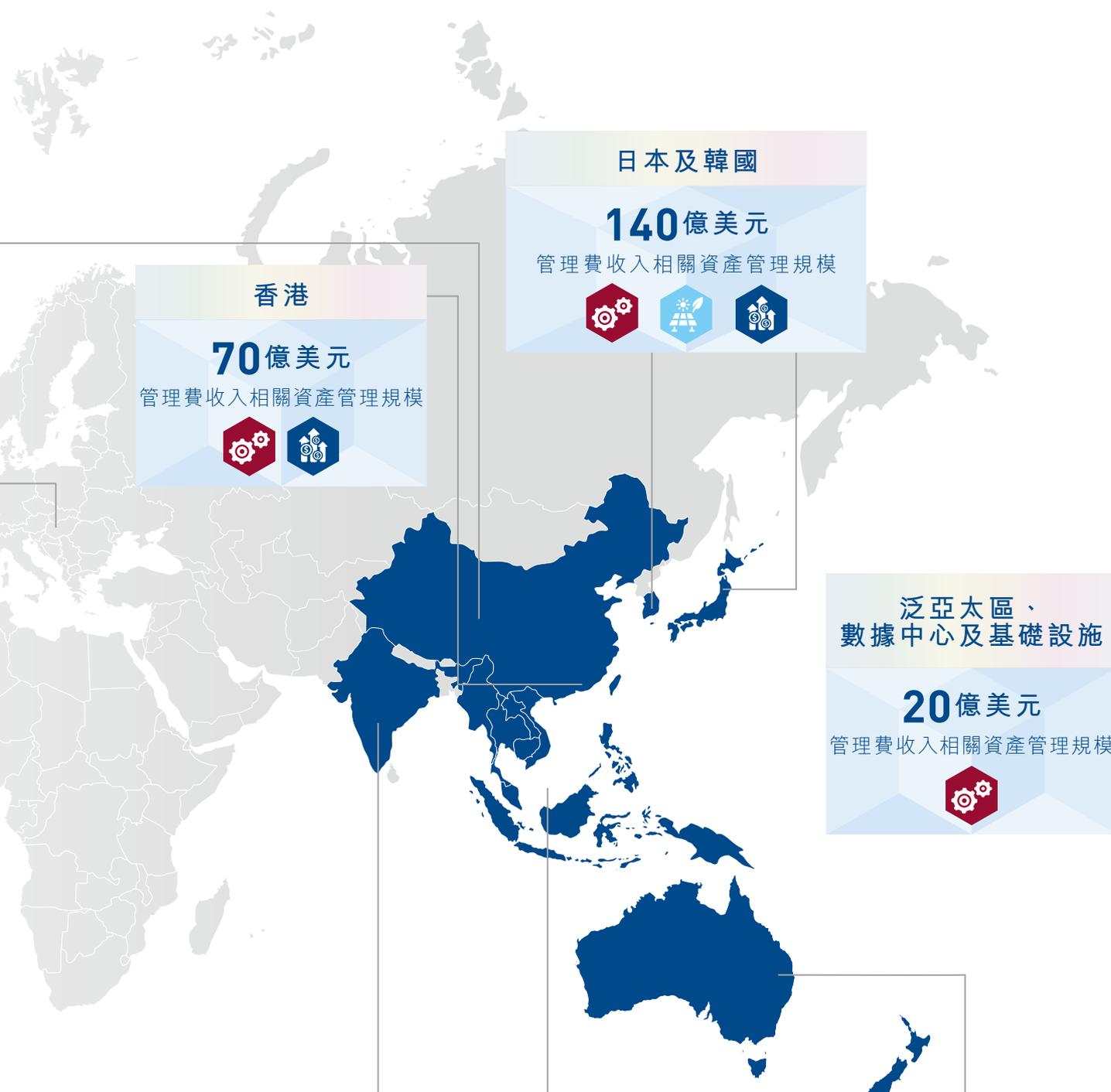
未催繳資本

237 億美元⁵

新經濟佔56%

附註：

- ANREV、INREV及美國房地產投資信託人委員會(NCREIF)刊發的2024年基金管理機構調查。於2024年9月，ESR集團亦在PERE亞太區基金經理指南的2024年50大私募房地產基金經理排行榜中排名第一
 - 基於2024年6月30日之外幣匯率
 - 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、資產負債表內投資物業及槓桿未催繳資本
 - 總資產管理規模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
 - 不包括ARA私募基金的3億美元未催繳資本
 - 包括新加坡上市房地產投資信託基金
- * 資料截至2024年6月30日



日本及韓國

140億美元

管理費收入相關資產管理規模



香港

70億美元

管理費收入相關資產管理規模



泛亞太區、
數據中心及基礎設施

20億美元

管理費收入相關資產管理規模



印度及東南亞⁶

160億美元

管理費收入相關資產管理規模



澳大利亞及
新西蘭

150億美元

管理費收入相關資產管理規模



股東價值最大化的明確藍圖

ESR集團致力透過其五大主要業務目標盡量提高長期股東價值，推動持續盈利增長。

1. 簡化及精簡業務

- 透過出售主要屬傳統經濟分部及／或經營利潤率較低的非核心資產(目標為7.5億美元)簡化業務。
- 為物流、數據中心、基礎設施及可再生能源平台的下一階段增長作好準備。
- 擴大ESR的亞太區新經濟基金平台，包括開發基金、核心／核心增益基金及上市房地產信託基金，以迎合多元化的資金合作夥伴。

2. 優化資產負債表

- 出售資產負債表資產至ESR所管理公司以持續轉回資金，繼而加強資產負債表並達致優化資金架構。
- 即時集中於完成12億美元(按總價值計)資產出售及非核心資產出售。
- 於未來12至18個月額外出售15至20億美元(按總價值計)的資產負債表資產。
- 目標為降低本集團的資產負債比率至介乎20至30%的低位。

3. 全面整合亞太區新經濟平台以推動正面協同效益

- 完成整合兩大領先新經濟平台ESR及LOGOS為統一亞太地區業務。
- 借助整合業務的規模經濟，創造額外收入機會並節省成本。

4. 追求可持續收入增長和成本管理策略

- 通過資本回收將資金重新投入新的和現有的基金產品，隨著資產管理規模擴大，推動經常性管理費收入增長。
- 持續追求嚴格成本控制策略以達致強勁盈利及現金流量。

5. 基金管理EBITDA增長

- 加大新經濟資產管理規模及開發儲備，以及成立更多永久投資公司以支持基金管理EBITDA持續增長。

以快速成長的數據中心平台解鎖數據中心機遇

13.5億美元

ESR數據中心基金1

375兆瓦

2024財政年度末的在建項目

575兆瓦

8個中心完工後

>2吉瓦

已物色土地及項目儲備

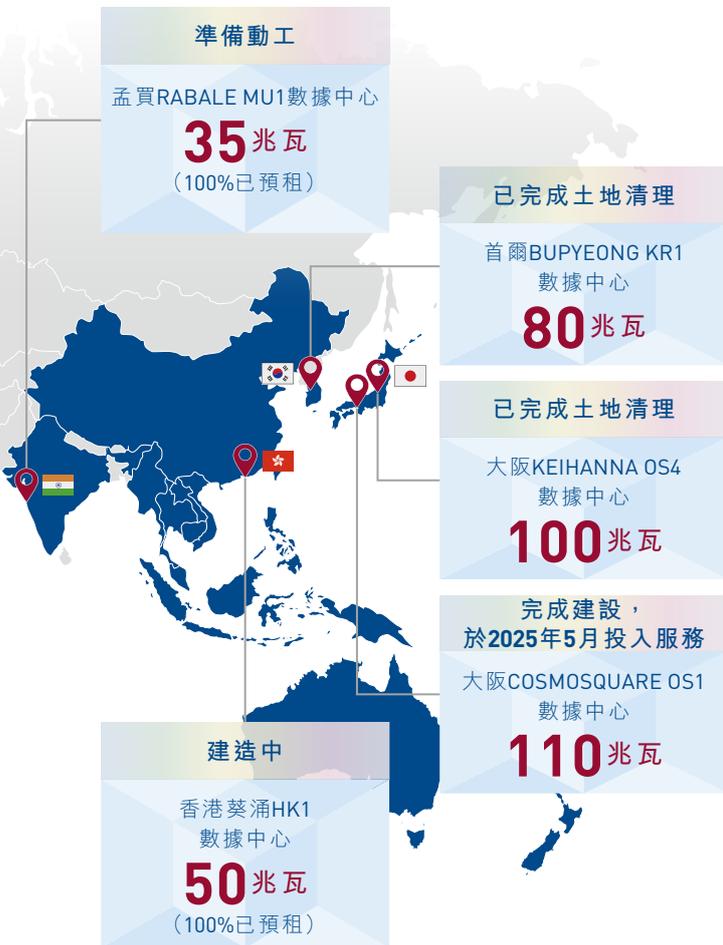
加速數據中心策略，以把握人工智能驅動的龐大需求

預計到2028年¹，亞太區數據中心容量的複合年增長率約為20%，ESR擁有獨特的優勢，可通過場外交易及其開發資產獲得大量數據中心儲備。

ESR專注於在亞太區主要市場執行已承諾的575兆瓦數據中心項目，目前已確定的土地及項目儲備容量超過2吉瓦。於2024財政年度末，集團的在建項目將達到375兆瓦，其中日本的首個設施以完成建設，將於2025年5月投入服務。

附註：

1. 穆迪評級，2024年7月



* 項目合共為375兆瓦

ESR的競爭優勢

ESR的六項核心優勢為其多模式策略、規模、反映其對ESG的承諾及創意的設計專業知識、與客戶的牢固關係及在亞太區發展的往績。ESR的端對端內部能力讓其解放全球最大及增長最迅速的數據中心地區之一的全部潛力。

ESR以區域人工智能及雲端拓展為設計理念，多模式策略使本集團能為客戶在業務模式及服務提供方面提供定製解決方案，適應ESR各個營運所在市場的營運商需要及獨特性。此為我們與同行的關鍵區別。

多模式營運平台
最大程度提高靈活性及成果，提高增長、規模及多樣性

規模
由其中一家亞洲最大房地產管理公司的專責國內專業團隊提供支援

頂尖ESG策略的設計及效率
與本地頂尖設計師合作創造高效、本地化及環保的解決方案，以切合合作夥伴及客戶的需求

創新
針對下一輪人工智能發展及地區性雲端擴展的設計及建設

牢固關係
與頂尖超大規模企業及主機託管租戶的牢固關係讓ESR迅速獲悉並及時把握新機遇

往績
在包括收購、規劃及設計、建設及融資的全開發過程的強大往績——此為ESR脫穎而出的關鍵

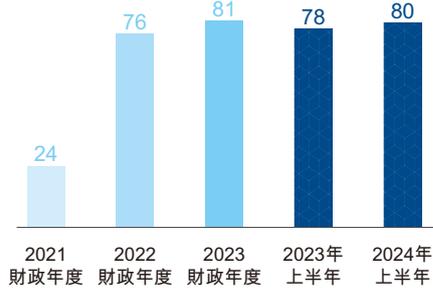
2024年上半年財務摘要



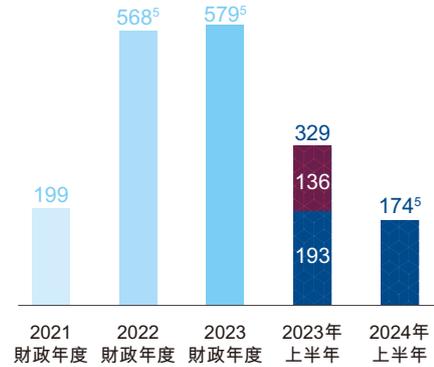
附註：

1. 基於2024年6月30日之外幣匯率
2. 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、資產負債表內投資物業及槓桿未催繳資本
3. 總資產管理規模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
4. 指基金管理收益
5. 指基金管理分部業績，不包括分佔若干聯營公司的金融衍生資產公允價值
6. 乃以稅前(虧損)/利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。不包括股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心資產出售的減值虧損；及本公司日期為2024年5月13日的公告的相關交易成本，內容有關本公司可能進行的私有化(倘進行私有化，則有可能導致本公司取消在聯交所的上市地位)(「指示性收購建議相關交易成本」)
7. 指稅後及非控股權益後(虧損)/利潤。不包括與ARA收購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、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衍生資產的公允價值，以及非核心資產出售的減值虧損；及指示性收購建議相關交易成本

管理費收入相關資產管理規模^{1、2}
(十億美元)

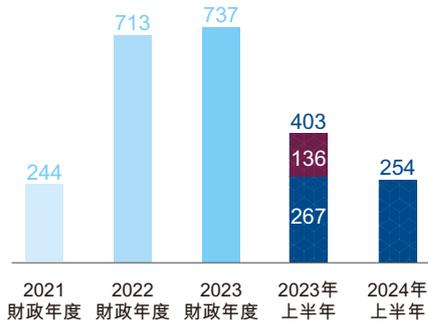


基金管理EBITDA
(百萬美元)



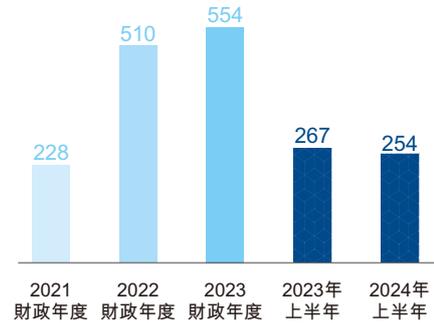
■ 獎勵費

管理費收入⁴
(百萬美元)



■ 獎勵費

管理費收入⁴ (不包括獎勵費)
(百萬美元)



資產負債表 (百萬美元)	2021 財政年度	2022 財政年度	2023 財政年度	2024年 上半年
資產總值	9,338	16,199	16,191	15,859
現金及銀行結餘	1,638	1,807	1,002	1,064
銀行貸款及其他借款	4,248	5,497	5,980	6,191
債務淨額 ⁸	2,610	3,690	4,978	5,127
債務淨額／資產總值	27.9%	22.8%	30.7%	32.3%

附註：

8. 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算

* EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA、經調整PATMI及任何其他財務表現計量指標不應視為經營業務所得現金流量的替代計量指標、流動資金的計量指標、淨利潤或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。非國際財務報告準則計量指標的對賬載於第107頁

2024年上半年營運摘要

引領 新經濟領域
打造 增長



新經濟營運表現強韌

物業組合出租率¹健康

87% / 94%

物業組合 中國境外物業組合

正向加權平均租金增長率^{1,2}

+10.7% / +19.4%

物業組合 中國境外物業組合

出租面積¹穩健

390萬平方米

同比增加86%

亞太區最大新經濟發展規模

在建開發項目

131億美元

目標開發利潤率

33.5%

預測成本收益率

6.7%

開發項目動工

13億美元

數據中心

佔開發項目動工**34%**

開發項目竣工

15億美元

附註：

1. 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
2. 按每個有關國家的總新經濟資產管理規模加權

管理層討論及分析

業務回顧

除位列全球十大房地產投資管理公司外，ESR在2024年ANREV基金管理機構調查¹中名列亞太區最大房地產管理公司。這是ESR連續第二年獲此殊榮，有力證明其作為亞太區新經濟及數據中心領導者的能力。

ESR的基金管理平台在亞太區主要市場上實現多元化，並獲得與頂尖投資者及全球主要租戶的強大合作夥伴關係支持。於2024年6月30日，管理費收入相關資產管理規模^{3、4}為800億美元，3年複合年增長率²為52%。

利率高企大幅抑制亞太區及全球房地產交易活動，並影響資產價值重估。此情況亦推遲計劃出售及從基金收取獎勵費的時間，減慢資產負債表內資產的減持及非核心資產出售。

根據PERE⁵的數據，私人房地產界別於2024年上半年的集資額僅達590億美元，為自2012年以來上半年的最低集資額。資本合作夥伴活動淡靜不但影響集資額及核心交易需求，亦對部分市場的開發項目動工產生負面影響。然而，當利率恢復正常時，ESR繼續預期集資額將回升至歷史水平。

在中國內地，雖然ESR表現持續強勁，於2024年上半年錄得續租及新租約超過250萬平方米，宏觀經濟持續疲軟仍對整體租賃需求產生巨大壓力，影響估值及迅速出售資產負債表內已竣工資產的能力。然而，由於市場新供應有限，管理層預期租賃將逐漸恢復。

本集團2024年上半年總收益為3.12億美元，其中基金管理分部收益佔總收益超過80%。扣除獎勵費後的管理費收入及基金管理EBITDA維持穩定，扣除獎勵費後的管理費收入佔管理費收入相關資產管理規模約70個基點，而扣除獎勵費後的基金管理EBITDA利潤率則約為70%。2024年上半年基金管理EBITDA較去年同期有所下降，主要由於去年同期確認獎勵費1.36億美元。除較低的獎勵費外，EBITDA以及PATMI亦受到反映當前市況的非現金資產價值重估的重大影響。儘管受非現金資產價值重估的影響，本集團的基礎業務依然穩健。

儘管面對艱難宏觀環境，ESR繼續專注以下關鍵業務重點並取得穩步進展：(i)優化資產負債表、(ii)簡化和精簡業務及(iii)全面整合ESR與LOGOS Property Group Limited (「LOGOS」)平台，以提升營運效率並為業務未來進一步增長奠定基礎。除此之外，本集團亦專注於數據中心及基礎設施平台的發展，以滿足亞洲地區因人工智能進步及持續數碼化轉型所帶來的數據中心需求激增。

在優化資產負債表方面，本集團預期將完成總值約7億美元的資產出售⁶，其中包括預期將於2024年底推出並完成的中航易商倉儲物流基礎設施REIT上市。在未來12至18個月，本集團以執行約15億至20億美元(按資產總值計)的額外資產負債表內的資產出售為目標。

投資物業

於2024年6月30日



附註：

1. ANREV、INREV及美國房地產投資信託人委員會(NCREIF)刊發的2024年基金管理機構調查
2. 2021年上半年至2024年上半年的3年複合年增長率
3. 基於2024年6月30日之外幣匯率
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及槓桿未繳資本
5. PERE 2024年上半年集資報告
6. 包括以下各項：推出中航易商倉儲物流基礎設施REIT、逐步向人民幣收益基金出售種子物業組合及正在活躍執行階段的項目

就精簡業務而言，本集團在非核心資產出售方面亦已取得重大進展，完成出售ARA私募基金⁷(待取得最終監管批准及達成相關先決條件)及亞騰美國酒店信託管理平台及單位(已於2024年7月完成)將變現約3.35億美元。該等資產出售的所得款項淨額擬用於償還本集團借款。

按分部劃分於合資經營企業及聯營公司(「JVA」)的投資 於2024年6月30日



按地區劃分於JVA(新經濟分部)的投資 於2024年6月30日



於2024年7月21日及26日，ESR公佈，早於2025年1月之最後期限完成從LOGOS創始人⁸收購LOGOS剩餘股份。合併後的平台將鞏固ESR在亞太區新經濟的領導地位，擁有720億美元的新經濟資產管理規模，以及亞太區約

131億美元的最大開發項目。統一平台亦將推動ESR成為澳大利亞及新西蘭最大新經濟管理公司⁹，其中包括作為未來關鍵成長動力的數據中心業務。此外，這亦將讓ESR成為所有東南亞主要市場的市場領導者，並鞏固其在韓國的市場領導地位。本集團持續精簡業務，目標是額外產生5,000萬美元的成本協同效應。

ESR的下一階段增長來自數據中心、基礎設施及其大規模多元化物流資產組合及開發項目。ESR自首次公開上市以來的開發項目已增長近四倍，於2024年6月30日達到約131億美元。開發項目逐漸專注於數據中心開發，佔2024年上半年開發項目動工的34%。

由於對數碼科技、雲端存儲及遙距工作的依賴日益增加及人工智能的崛起，預期對數據中心的需求將大幅增加。ESR已擴展超過2吉瓦的項目儲備，彰顯其強大數據中心容量。這情況令ESR處於有利位置從中獲益，成為區內主要參與者。ESR的多模式策略可使其為客戶在業務模式及服務提供方面提供定製解決方案，適應ESR各個營運所在市場的營運商需要及獨特性。此為我們與同行的關鍵區別。

本集團的基礎設施平台專注於具有策略定位的行業，該等行業能夠隨著減碳、數碼化及其他主要因素增長及受惠。目前，其已籌集資本超過10億美元，並有多間國內可再生能源合資經營企業已開展營運。憑藉新經濟房地產業務中的現有優勢，本集團對ESR基礎設施及可再生能源平台的成長潛力充滿信心。

基金管理：基金管理收益受穩定的管理費支持

受整體穩定的管理費支持，ESR集團於2024年上半年的管理費收入為2.54億美元。扣除獎勵費後，管理費收入較去年同期(「同比」)下降5.0%乃主要由於日本及韓國

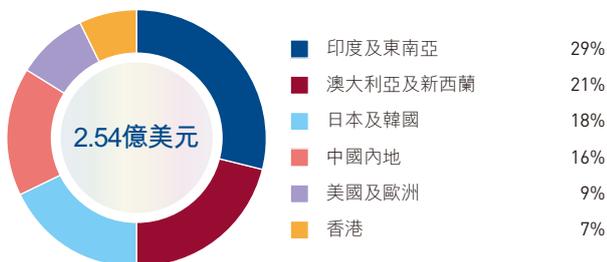
附註：

- 請參閱日期為2024年3月11日的公告，有關出售ARA私募基金業務的披露交易
- 請參閱日期為2024年7月21日及26日的公告，有關收購LOGOS剩餘權益
- 於調配已承諾資本之時

管理層討論及分析

的項目開發進度較慢且延誤所致。剔除匯率波動(尤其於日本及韓國)的影響，管理費收入較去年同期小幅下降2%。資產管理、投資管理及物業管理的核心資產經常性管理費同比增長7%，突顯基金管理平台的韌性。相應地，扣除獎勵費後，基金管理EBITDA利潤率保持穩健於約70%。

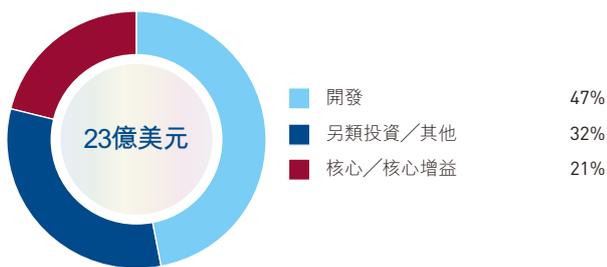
按地區劃分的管理費收入*



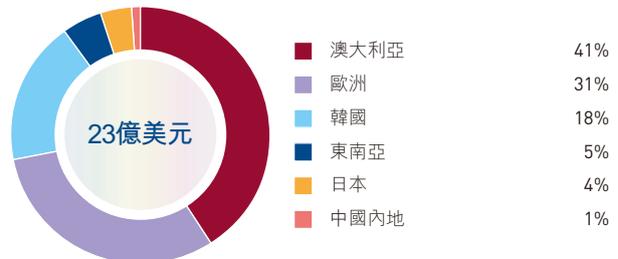
* 指基金管理收益

ESR於2024年上半年集資23億美元。儘管業界連續第二年減少集資活動，是次集資仍較去年同期增加155%。此外，於過去12個月，本集團成功於各地區籌集及交易總值超過12億美元的核心資本，讓投資者可繼續投資及／或分配更多資金於亞太區新經濟。ESR非常感謝並珍視現有及新基金投資者的持續支持。

按基金類別劃分的集資額



按地區劃分的集資額



於2024年6月30日，本集團有大量未催繳資本237億美元¹⁰，可用於擴大管理費收入相關資產管理規模。資金在所有市場的部署以謹慎步伐進行。

新經濟：前景穩健，惟中國內地及日本新增穩定資產需要更多時間

於2024年6月30日，本集團新經濟資產¹¹的物業組合出租率為87%(94%，不包括中國內地)。日本及中國內地的新增穩定資產超過120萬平方米於上半年投入營運。在租戶需要更多時間承諾增加樓面面積或執行合併計劃的市場中，該等新增高質資產需要更多時間達至目標承諾出租率。撇除中國內地的物業及該等新增穩定資產的影響，物業組合的出租率為97%，仍然強勁。

於2024年上半年錄得續租及新租約約390萬平方米，同比增長86%，加權平均租金增長率¹²約為10.7%(19.4%，不包括中國內地)。澳大利亞及韓國錄得最高租金增長率，增長率分別約為27.9%及24.0%，此仍緩解澳大利亞及韓國資產資本化率擴張的影響，惟加權平均租約到期日較長的資產除外。儘管中國內地的租賃狀況依然疲弱，但租約續期及替換的勢頭活躍。由於租戶在租賃方面尋求靈活性，且繼續以出租為優先，因此續租租金有所下調。於2024年6月30日，本集團新經濟資產組合的加權平均租約到期日按收入及面積計分別維持於約4.6年及4.0年。

附註：

10. 不包括ARA私募基金的3億美元未催繳資本

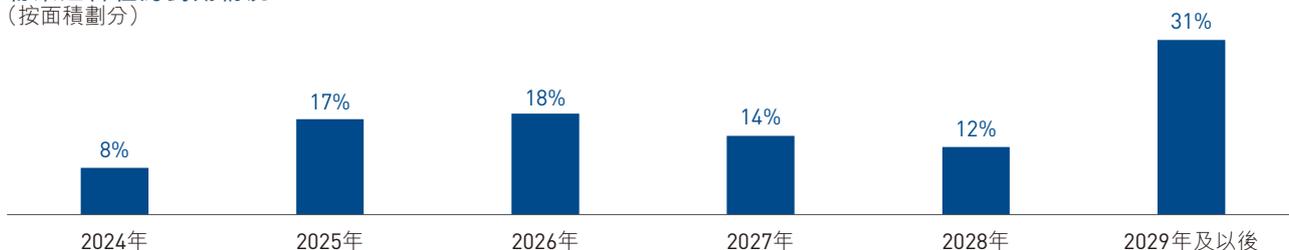
11. 穩定新經濟資產，但不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司

12. 按各國的資產管理規模加權

	澳大利亞及 新西蘭	日本	韓國	中國內地	印度	東南亞
出租率 ¹¹ (%)	98	86	96	77	97	93
加權平均租金增長率 ^{11,12} (%)	27.9	2.3	24.0	-11	不適用	不適用

物業組合租賃指標 ¹¹	2023年上半年	2024年上半年
續期(百萬平方米)	0.7	1.7
新租約(百期平方米)	1.4	2.2
租賃總面積	2.1	3.9

物業組合租約到期情況¹¹
(按面積劃分)

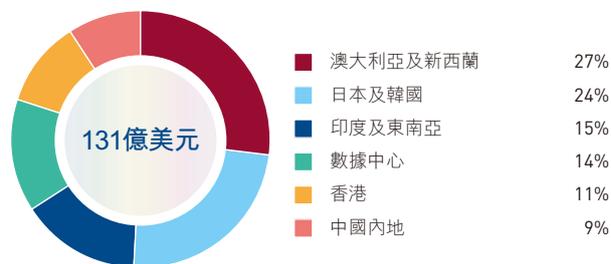


開發活動以謹慎步伐進行，於2024年上半年的動工及竣工項目分別達13億美元及15億美元。開發項目動工的34%為數據中心項目，而就地區而言，26%項目位於澳大利亞及新西蘭、23%項目位於印度及東南亞，而17%項目則來自中國內地。本集團在評估目前中國內地任何新開發項目動工或新土地收購時仍保持謹慎態度。就開發項目竣工而言，71%項目來自澳大利亞及新西蘭、印度及東南亞，其次18%項目來自中國內地。剩餘項目則來自韓國。隨著本集團開展其開發策略以支持資產管理規模增長，開發儲備¹³總建築面積繼續保持強勁，為2,310萬平方米。

開發項目動工



在建項目



開發項目竣工



於2024年6月30日，ESR的131億美元開發項目中，27%位於澳大利亞及新西蘭、24%位於日本及韓國、15%位於印度及東南亞、11%位於香港、9%位於中國內地，而數據中心則上升至佔總數的14%。超過95%的開發項目由ESR所管理的基金撥資，符合ESR的輕資產策略。在本集團項目的健康需求及建築成本穩定的背景下，目標開發利潤率提高至33.5%，預測成本收益率為6.7%。

附註：
13. 包括於2024年6月30日的土地、開發中項目及諒解備忘錄

管理層討論及分析

資本管理：繼續專注資本循環

於2024年6月30日，本集團的資產負債比率為32.3%，加權平均債務到期日為4.0年。待ARA私募基金的出售完成及中航易商倉儲物流基礎設施REIT正式上市後，資產負債比率約為30%。隨著管理層利用較低利率再融資較昂貴的美元計價債務，加權平均利息成本由2023年上半年的5.6%進一步下降至4.9%。在預期降息的背景下，利率下降100個基點將導致每年利息開支減少約5,000萬美元。總借款的增加乃由於一項資產貸款再融資的時間溢出效應，該項再融資的貸款於6月底提取，早於7月初的還款。

本集團的流動資金狀況維持穩健。管理層正在執行交錯再融資，並計劃透過已承諾的25億美元可持續發展相關貸款安排償還2024年下半年到期的債務金額，並設有可增加額度至30億美元¹⁴的綠鞋選項。

在交易持續時間延長的這段時期，本集團繼續堅持以緩慢的步伐開展資本循環工作，但預料將隨美聯儲預期減息大幅加快。總值約10億美元的交易有待完成，另有20億美元的交易正在籌劃中。管理層繼續努力將其資產負債比率降至介乎20%至30%的低位。

履行ESG承諾

本集團繼續致力進行其ESG工作，以為環境及社區帶來正面影響。於2024年上半年，本集團在達成於2023年5月推出的ESG 2030發展藍圖中所載的目標取得重大進

展。藍圖強調本集團在其ESG框架下三大關鍵支柱—「為持份者建立一個安全、具支援及包容性的以人為本環境」、「開發及維護可持續且高效的物業組合」及「提供卓越的企業績效、達至持續平衡增長」方面加強協同效應及加快長期可持續增長的工作。

本集團繼續提倡多元、平等及包容的工作場所，於2024年上半年的女性代表比例為46.0%，較2023年上半年的45.4%增加0.6%。本集團亦與其合作夥伴及持份者合作，在營運所在社區推動社會影響，與其重點領域「加強社會韌性、健康與福祉」、「促進教育及提高技能」及「保護環境」一致。在本集團中，僱員於2024年上半年的社區外展活動進行近3,000小時的義工活動。

在環境方面，本集團仍然致力開發及維持可持續及高效建築，提升可持續發展建築認證及評級。於2024年上半年，我們已在各物業組合安裝148兆瓦屋頂太陽能發電裝機規模（較2023年上半年的112兆瓦增加32%）以及超過1,000個電動車充電站（較2023年上半年的809個增加24%），作為其轉型邁向低碳未來的一環。此外，本集團已竣工直接管理資產組合中45.8%已取得可持續發展建築認證及評級，包括LEED、WELL及NABERS。此較2023年的42.8%增長3%。為追求淨零碳，ESR的多個業務部門已制定減碳目標。例如，ESR數據中心已制定遠大的目標，在2040年實現其所有數據中心資產100%使用可再生能源，中期目標是在2030年實現75%使用可再生能源。

附註：

14. 預期於2024財政年度年未完成

根據企業管治表現支柱，本集團繼續因其ESG披露實踐方面持續備受認可。於2024年上半年，其ISS管治質量評分由第8名升至第1名，並於Sustainalytics ESG風險評級評以15.5分獲得了「低風險」評級。本集團亦於2024年7月呈交其首份聯合國負責投資原則評估，展現其將負責任投資實踐融入業務的決心。

展望未來

根據世界經濟展望¹⁵，全球經濟增長前景平穩，惟影響貨幣政策決定的風險及不明朗因素仍然持續。

管理層將繼續推進其關鍵業務優先事項，實現可持續增長並最大化長期股東價值。簡化及精簡ESR業務為ESR下一階段的增長作好準備，讓本集團專注於加強新經濟開發及基金管理平台。

管理層對未來12至18個月的經濟復甦持樂觀態度，而預期短期利率下跌將在亞太區人工智能增長後帶來最大的市場催化劑。

利率下跌很可能支持資產價值反彈，從而支持退出基金並獲取獎勵費；其亦將支持開發項目動工的類似反彈，並成為實行資產負債表內資產出售及剩餘非核心資產出售的更強催化劑。隨著資本合作夥伴交易活動的增加，預期核心／核心增益及開發基金的集資將會增加，同時增加未催繳資本的使用，以促進管理費收入相關資產管理規模及管理費收入的增長。未來12個月，本集團亦預期將受益於已優化債務組合及減少的利息開支。

財務回顧

本集團於2024年上半年錄得淨虧損2.09億美元，而於2023年上半年則錄得淨利潤3.139億美元。利潤減少主要由於2024年上半年的非現金資產價值重估及缺少獎勵費，反映當前市況。本集團的相關業務仍然穩健，且董事會對本集團的持續策略性發展方向及核心營運盈利充滿信心。

收益

本集團的收益由2023年上半年的4.554億美元減少31.4%至2024年上半年的3.125億美元，主要由於管理費較低所致，其由2023年上半年的4.029億美元減少37.0%至2024年上半年的2.537億美元。

管理費減少主要由於2023年上半年錄得獎勵費1.360億美元所致。獎勵費於本集團所管理基金撥充資本或變現後確認。因此，本集團的獎勵費隨著所管理基金的生命週期及房地產的發展階段而有所改變。誠如過往業績公告所強調，可能會有個別期間並無確認獎勵費，而本集團於截至2024年6月30日的六個月內亦並無錄得任何獎勵費。此反映了本集團旗下基金的生命週期以及整體房地產的發展階段當前所處的階段，而當上述兩項驅動因素按有利於本集團的方向發展時，預期獎勵費將會增加。

扣除2023年上半年確認的獎勵費後，管理費下降5%，主要由於日本及韓國的項目開發進度較慢且延誤所致。然而，本集團的資產管理、投資管理及物業管理的經常性管理費較去年同期有所增長，突顯基金管理平台的韌性。剔除匯率波動(尤其於日本及韓國)的影響後，管理費收入較去年同期小幅下降2%。

附註：

15. IMF世界經濟展望更新，2024年7月

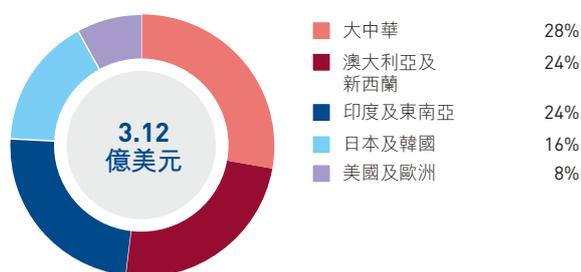
管理層討論及分析

建設收益由2023年上半年的1,260萬美元增加至2024年上半年的2,060萬美元，乃由於本集團繼續執行於2023年下半年開始的項目所致。銷售成本由2023年上半年的1,270萬美元相應增加至2024年上半年的2,720萬美元。

租金收入由2023年上半年3,670萬美元減少4.6%至2024年上半年3,500萬美元。此乃主要由於出售資產導致租金收入減少所致，被2023財政年度竣工的資產所賺取的完整六個月租金收入所抵銷。

就地域而言，本集團2024年上半年收益的92%來自大中華區、日本、韓國、東南亞、印度、澳大利亞及新西蘭，而歐洲及美國則佔其餘8%。亞騰美國酒店信託管理平台及單位出售(已於2024年7月完成)及ARA私募基金出售(預期將於下半年完成)後，本集團於2024年6月後對美國市場的敞口為零。

2024年上半年按地區劃分的收益



2024年上半年按分部劃分的收益



PATMI及EBITDA¹⁶

EBITDA¹⁷由2023年上半年的利潤5.374億美元減少104.1%至2024年上半年的虧損2,220萬美元。PATMI¹⁸由2023年上半年的利潤2.890億美元減少175.7%至2024年上半年的虧損2.187億美元。此乃由以下因素所推動，即2024年上半年的非核心資產出售或近期資產出售相關非現金調整及撇賬、負公允價值變動及缺少獎勵費所致。

其他收入及收益淨額由2023年上半年的2.148億美元減少至2024年上半年的840萬美元。本集團於2024年上半年錄得分佔合資經營企業及聯營公司虧損730萬美元，而2023年上半年則錄得分佔利潤7,840萬美元。該減少主要由於以下非現金項目所致：

與非核心資產出售及近期資產出售有關的虧損

- 亞騰美國酒店信託撇賬：本集團出售在亞騰美國酒店信託管理人及單位的權益所產生的9,740萬美元，其協議於2024年5月27日訂立，並已於2024年7月9日完成。由於此乃出售非核心資產，以配合本集團簡化及精簡本集團業務，將發展重心投放於新經濟的策略，上述金額將作為持作出售資產減值虧損而入賬，並將根據非國際財務報告準則計量調整，以與2023年上半年的數據進行同類對比。
- 分佔聯營公司公允價值虧損：估計約4,460萬美元，乃因Cromwell Property Group(「Cromwell」)的澳大利亞投資組合進行資產價值重估，以及出售Cromwell旗下歐洲基金管理平台及相關的共同投資所致，與Cromwell簡化其業務以過渡至輕資本基金管理模式的承諾一致。非現金性質的公允價值虧損與出售非核心資產的影響將根據非國際財務報告準則計量調整，以與2023年上半年的數據進行同類對比。

附註：

- EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標。請參閱第107頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬
- EBITDA乃以稅前利潤/(虧損)加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算
- PATMI指稅後及非控股權益後利潤/(虧損)

中國內地

中國內地資產相關負公允價值變動包括：

- 將分拆出售至中航易商倉儲物流基礎設施REIT的三項中國內地資產負債表內資產的重估虧損為6,000萬美元。ESR已於早前宣佈，該等資產將透過公開募集基礎設施證券投資基金進行分拆而於上海證券交易所獨立上市（「建議分拆」）。相關監管機構已於2024年6月21日批准該等資產上市。此項重估工作乃就建議分拆而進行的調整。建議分拆是本集團為了優化其資產負債表所採取的多項措施（包括藉此方式等透過向ESR管理的公司出售資產）的核心部分，將提升其未來的經常性管理費收益。
- 公允價值因兩大主要因素下跌1.255億美元。首先，華北地區的公允價值由於市場上竣工項目出現短期供過於求的情況而向下調整。其次，於2023年上半年，位於大上海和大灣區的三項優質物業從開發物業過渡至竣工投資物業，重估價值因而錄得正值，令本集團在估值提升中受益。至於本財政年度，鑒於中國內地宏觀經濟形勢面臨挑戰，本公司並未錄得類似的公允價值收益，導致截至2024年上半年的公允價值收益下跌。

融資成本由2023年上半年的1.588億美元減少3.2%至2024年上半年的1.536億美元。於2024年6月30日，由於本集團繼續以較低利率再融資其借款，本集團的加權平均利息成本由2023年12月31日的5.3%下跌至4.9%。

行政開支由2023年上半年的2.045億美元增加57.3%至2024年上半年的3.217億美元，乃主要由於上文所述亞騰美國酒店信託管理人及單位非核心資產出售的持作出售資產減值9,740萬美元所致。

分部業績

基金管理分部業績由2023年上半年的3.287億美元減少1.593億美元或48.5%至2024年上半年的1.694億美元，主

要由於上文所述缺少獎勵費所致。儘管如此，扣除獎勵費後的管理費收入及基金管理EBITDA仍然穩建，利潤率維持於70%前後。

投資分部於2024年上半年錄得虧損1.609億美元，而2023年上半年則錄得溢利1.202億美元。此乃主要由於將分拆出售至中航易商倉儲物流基礎設施REIT的三項中國內地資產負債表內資產的重估虧損6,000萬美元、華北資產的公允價值下調、分佔Cromwell的公允價值虧損4,460萬美元及上述亞騰美國酒店信託管理人及單位非核心資產出售的持作出售資產減值9,740萬美元。剔除Cromwell的減值及公允價值虧損的影響後，投資分部的虧損將為1,890萬美元。

新經濟開發分部業績由2023年上半年1.477億美元減少73.3%至2024年上半年3,940萬美元。該減少主要由於上述2024年上半年本集團中國內地資產的公允價值減少所致。

分部業績	2024年	2023年	同比變動 %
	上半年 百萬美元	上半年 百萬美元	
投資	(161)	120	N.M.
基金管理	169	329	(48)
新經濟開發	39	148	(73)

資產及負債

資產總值由2023年12月31日的162億美元輕微變動至2024年6月30日的159億美元。主要變動詳述如下。

投資物業減少10.5%至2024年6月30日的29億美元（2023年12月31日：32億美元）。減少主要來自截至2024年6月30日將價值2.823億美元的物業重新分類為持作出售資產、出售總值1.140億美元的資產及中國內地的若干物業估值下調。有關減少被本期間的開發中物業項目增加所抵銷。

管理層討論及分析

於2024年6月30日，於合資經營企業及聯營公司的投資減少至33億美元(2023年12月31日：34億美元)，主要由於上述中國內地資產相關負公允價值變動、分佔Cromwell公允價值虧損以及撇賬及重新分類亞騰美國酒店信託管理人及單位至持作出售資產所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產減少19.0%或1.991億美元至2024年6月30日的8.513億美元，主要歸因於按市值計值虧損9,150萬美元，該虧損主要來自本集團的有報價投資；以及將與出售ARA私募基金相關的1.216億美元重新分類為持作出售資產。

由於亞騰美國酒店信託管理人及單位及ARA私募基金的非核心資產出售，商譽及其他無形資產由2023年12月31日的48億美元減少至2024年6月30日的46億美元，符合本集團的關鍵業務優先事項，包括精簡及簡化業務並重新聚焦新經濟。

於2024年6月30日，貿易應收款項減少31.4%至3.654億美元(2023年12月31日：5.329億美元)，原因是2024年上半年收回50%的應收獎勵費。

分類為持作出售的出售組別資產(扣除負債)由6,060萬美元大幅增加至6.757億美元，乃由於若干投資物業重新分類為持作出售資產；以及上述亞騰美國酒店信託管理人及單位及ARA私募基金重新分類所致。

於2024年6月30日，銀行貸款及其他借款總額增至62億美元(2023年12月31日：60億美元)。該增加乃由於資產貸款再融資的時間溢出效應，該項再融資的貸款於2024年6月底提取，早於7月初的還款。

權益總額

於2024年6月30日的權益總額維持相對穩定，由於2023年12月31日的87億美元微跌至81億美元。主要因素包括2024年上半年的虧損2.090億美元、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的未變現按市值計值公允價值虧損9,150萬美元及因美元兌本地貨幣匯率升值導致產生分佔本集團合資經營企業及聯營公司未變現貨幣匯兌虧損1.160億美元。

此外，於2024年6月30日的權益總額乃經扣除截至2023年12月31日止年度的末期股息6,740萬美元及已回購ESR集團股份合共7,220萬美元。

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；其繼續於適當時評估使用金融衍生工具以管理其外匯風險。

資本管理

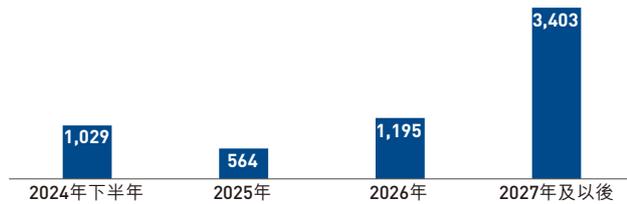
ESR採取積極及嚴格的資本管理方法，並定期檢討其流動資金狀況、債務到期狀況及到期前再融資。本集團維持穩健的資產負債表，並透過結合本地及國際銀行的融資以及資本市場發行的方式，積極多元化擴闊其資金來源，優化其債務融資成本。ESR繼續嚴格執行資本循環策略，審慎部署資金運用，以推動增長。

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。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。

債務淨額保持不變，為51億美元，而2023年12月31日則為50億美元。受可持續發展掛鉤貸款額度25億美元(設有可增至30億美元的綠鞋選項)支持，本集團的流動資金狀況維持穩健。該融資預期將於年底完成。

債務到期情況(百萬美元)

於2024年6月30日



於2024年6月30日，本集團的資本負債比率為32.3%，加權平均債務到期日為4年(2023年12月31日：5年)。由於管理層利用較低利率再融資較昂貴的美元計價債務，本集團於2024年6月30日的加權平均利息成本為4.9%(2023年12月31日：5.3%)。於2024年6月30日，本集團佔10%的借款乃按固定利率計息，而其餘90%的借款則按浮動利率計息。

儘管於2024年6月30日的資產負債比率為32.3%，待ARA私募基金的首次出售完成及中航易商倉儲物流基礎設施REIT正式上市後，資本負債比率約為30%。總值約10億美元的交易有待完成，另有20億美元的交易正在籌劃中，本集團繼續致力於降低其資產負債比率至介乎20%至30%的低位。

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。

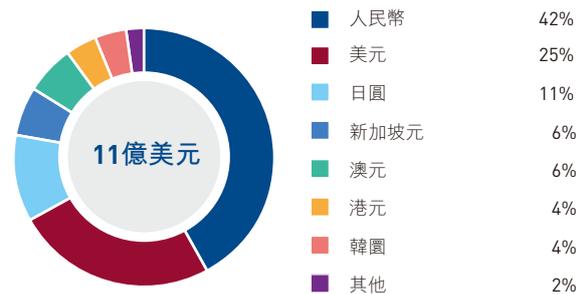
於每個國家的營運及開發活動均透過以彼等各自當地貨幣的項目層面債務及營運收入而撥資。於企業層面上，本集團目前對其部分投資乃以有關投資所在國家的貨幣透過企業借款進行撥資。

本集團密切監察利率及匯率變動以及評估於適當時考慮採用金融衍生工具作為額外工具以管理外匯及利率風險。

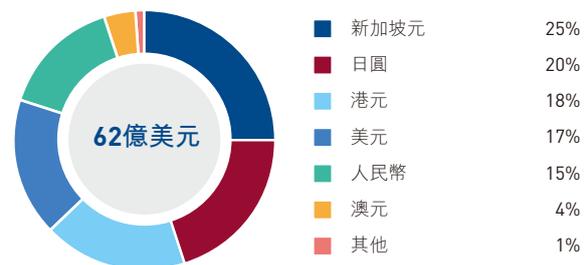
於2024年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以及銀行貸款及其他借款的貨幣組合如下：

現金及銀行結餘

於2024年6月30日

**銀行貸款及其他借款**

於2024年6月30日

**資產押記**

於2024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。已押記資產賬面值的資料載於未經審核簡明綜合財務資料附註18。除上述押記外，本集團所有資產並無任何產權負擔。

或然負債

於2024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2024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2024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)	1,145,620(L)	
		320,804,265(L)	7.61%
Stuart Gibson先生	其他(附註8)	448,933,103(L)	
	於受控法團的權益(附註4)	850,000 (L)	
	實益擁有人(附註5及6)	1,286,075(L)	
		451,069,178(L)	10.71%
Charles Alexander Portes 先生	其他(附註8)	448,933,103(L)	
	於受控法團的權益(附註4)	850,000(L)	
		449,783,103 (L)	10.68%
林惠璋先生	於受控法團的權益(附註7)	227,859,487(L)	
	實益擁有人	4,402,959(L)	
		232,262,446(L)	5.51%
Brett Harold Krause先生	實益擁有人	145,000(L)	0.00%
劉京生女士	實益擁有人	69,200(L)	0.00%
郭瑋玲女士 (於2024年5月31日退任 獨立非執行董事)	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」指於股份的好倉。
2. Laurels Capital Investments Limited直接持有本公司股份，並由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited (沈晉初先生為其唯一股東)。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
3. 包括於一級僱員持股計劃下購股權涉及的7,799,856股股份的權益。
4. 於2024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2024年6月30日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自已歸屬261,200股績效股份單位相關股份，587,700股股份已失效，其餘130,600股股份將於2025年歸屬。於2023年7月20日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自獲得280,910股績效股份單位相關股份(將分別於2025年、2026年及2027年第二季度分為三批歸屬，並將應用與預定目標的實現水平掛鈎的支付乘數(0至150%))。按150%歸屬計，績效股份單位的相關最高股份數目為421,365股；280,910股受限制股份單位相關股份(將於授出日期的第一、第二、第三及第四週年分四批歸屬，惟需滿足相關的歸屬條件)。
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. Redwood Investment Company, Ltd. (「RIC」)直接持有448,933,103股股份，並由Redwood Investor [Cayman] Limited全資擁有，Redwood Investor [Cayman] Limited由Redwood Investor II [Cayman] Ltd.全資擁有。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.及Redwood Investor [Cayman] Limited將視作擁有RIC所持股份的權益。由RIC轉讓股份至SOF-12 Sequoia Investco Ltd (「Sequoia Investco」)已於2024年4月5日完成。就此而言，RIC或其聯屬公司將有權收取於Sequoia Investco或其聯屬公司之若干權益，及倘若條件未達成，Sequoia Investco或其聯屬公司有責任向RIC或其聯屬公司支付現金代價。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，概無董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2024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)	14.04%
Warburg Pincus China GP, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
Warburg Pincus China, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
Warburg Pincus Partners II, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
Warburg Pincus Private Equity XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
Warburg Pincus XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
WP Global LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%

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
Warburg Pincus Partners II, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
Alexandrite Athena GroupCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160(L)	14.04%
Alexandrite Gem Holdings Limited	實益擁有人(附註2)	503,733,253(L)	11.96%
Alexandrite Gem TopCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	503,733,253(L)	11.96%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益、實益擁有人及其他(附註3、5、6、8)	451,069,178(L)	10.71%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益及其他(附註3、8)	449,783,103(L)	10.68%
Redwood Investment Company, Ltd.	其他(附註3、8)	448,933,103(L)	10.66%
Redwood Investor (Cayman) Limited	其他(附註3、8)	448,933,103(L)	10.66%
Redwood Investor II (Cayman) Ltd.	其他(附註3、8)	448,933,103(L)	10.66%
BSS SCG GP Holdings L.L.C.	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
S Asia Hold Co 1 Private Limited	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
SCGG II GP, LLC	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
SOF-12 International Management Sarl	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
SOF-12 International Master Fund SCSp	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
SOF-12 International SCSp	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
SOF-12 Master Fund Management Sàrl	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
SOF-12 Sequoia Investco Ltd	實益擁有人(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
SOF-XII International Blocker LP	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
SOF-XII Investors GP, LLC	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
Starwood Capital Group Global II, L.P.	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
Starwood Capital Group Holdings GP L.L.C.	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
Starwood Capital Group Holdings L.P.	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
Starwood XII Management GP, LLC	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%

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
Starwood XII Management, LP	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
Barry Stuart Sternlicht先生	於受控法團的權益(附註8、9)	448,933,103(L)	10.66%
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943(L)	10.83%
沈晉初先生	於受控法團的權益及實益擁有人(附註4、5、6)	320,804,265(L)	7.61%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人(附註4)	319,658,645(L)	7.59%
Rosy Fortune Limited	全權信託創始人(附註4)	319,658,645(L)	7.59%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人(附註4)	319,658,645(L)	7.59%
The Capital Group Companies, Inc.	於受控法團的權益	256,676,474(L)	6.09%
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)	5.51%
JPMorgan Chase & Co.	於受控法團的權益、投資管理公司、 保證權益及核准借出代理人	213,314,637(L) 12,697,432(S)	5.06% 0.30%
		184,099,648(P)	4.37%
Tan Chin Tuan Pte. Ltd.	於受控法團的權益(附註10)	212,797,004(L)	5.05%
Tan Kheng Lian	於受控法團的權益(附註10)	212,797,004(L)	5.05%
SSW CEI (CN), L.P.	實益擁有人	213,174,600(L)	5.06%
SSW CEI GP, LLC	於受控法團的權益	213,174,600(L)	5.06%
APG Groep N.V.	投資管理公司	211,072,697(L)	5.01%
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	投資管理公司	211,072,697(L)	5.01%
Stichting Pensioenfonds ABP	實益擁有人	211,072,697(L)	5.01%
APG Investments Asia Limited	投資管理公司	211,057,897(L)	5.01%

附註：

- 字母「L」、「S」及「P」分別指於股份的好倉、淡倉及可供借出的股份。
- 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.(「**RIC**」)原持有448,933,103股股份，並由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.及Redwood Investor [Cayman] Limited將視作擁有RIC所持有股份的權益。此外，於2024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2024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。

企業管治及其他資料

6. 截至2024年6月30日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自已歸屬261,200股績效股份單位相關股份，其中587,700股已失效，其餘130,600股股份將於2025年歸屬。於2023年7月20日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自獲得280,910股績效股份單位相關股份（將分別於2025年、2026年及2027年第二季度分為三批歸屬，並將應用與預定目標的實現水平掛鈎的支付乘數（0至150%））。按150%歸屬計，績效股份單位的相關最高股份數目為421,365股；280,910股受限制股份單位相關股份（將於授出日期的第一、第二、第三及第四週年分四批歸屬，惟需滿足相關的歸屬條件）。
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. 由RIC轉讓股份至Sequoia Investco已於2024年4月5日完成。就此而言，RIC或其聯屬公司將有權收取於Sequoia Investco或其聯屬公司之若干權益，及倘若若干條件未達成，Sequoia Investco或其聯屬公司有責任向RIC或其聯屬公司支付現金代價。
9. Sequoia Investco由BSS SCG GP Holdings L.L.C.透過多間公司最終擁有。
10. Tan Kheng Lian直接擁有Tan Chin Tuan Pte. Ltd.的67.90%權益，而該公司透過所控制的不同公司間接持有本公司股份。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，董事並不知悉任何人士（並非董事或本公司行政總裁）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉。

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

1. KM ESOP僱員持股計劃

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

(i) 目的

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

(ii) 可參與人士

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

(iii) 可能發行的股份類別

根據KM ESOP僱員持股計劃，可發行普通股。截至2024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488,525股普通股。

(iv) 最高股份數目

於2024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11,917,272股股份（佔本公司於2024年6月30日的已發行股份數目約0.28%）。

(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；

企業管治及其他資料

- (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」)；
 - (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。

企業管治及其他資料

- (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
- (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2024年 1月1日 持有	期內行使 (附註2)	期內註銷	於2024年 6月30日 持有
管理層及僱員(董事除外)(附註3、4)							
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	3,834,185	(916,328)	-	2,917,857
0.9445	2018年1月	自授出日期起 計10年	4年	5,283,747	(350,000)	-	4,933,747
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	1,724,837	-	(53,554)	1,671,283

企業管治及其他資料

行使價 (美元)	授出日期	行使期	歸屬期	購股權數目(附註1)			
				於2024年 1月1日 持有	期內行使 (附註2)	期內註銷	於2024年 6月30日 持有
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	(71,250)	-	37,269
1.5172	2019年5月	自授出日期起 計10年	4年	535,519	-	-	535,519
				13,408,424	(1,437,598)	(53,554)	11,917,272

附註：

- 截至2024年6月30日止六個月，概無購股權獲授出或失效。
- 緊接購股權行使日期前的股份加權平均收市價為11.12港元。
- 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。
- 概無績效目標適用於KM ESOP僱員持股計劃項下授出的購股權。

日後將再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃獲發行。

截至2024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2024年6月30日止六個月內僅淨發行合共488,525股普通股，以滿足1,437,598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 LLC¹、Laurels Capital Investments Limited (「**Laurels**」)及Redwood Consulting (Cayman) Limited (「**紅木諮詢**」)。

(iii) 管理

董事會可全權管理一級僱員持股計劃，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。

附註：

- 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

- (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2024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。
- (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。

企業管治及其他資料

(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
- (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。

企業管治及其他資料

(xiv) 清盤時的權利

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

(xv) 重組或合併時的權利

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

(xvi) 根據一級僱員持股計劃授出的尚未行使購股權

於2024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0.19%）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	購股權數目			於2024年 6月30日 持有 (附註3)
			於2024年 1月1日 持有	期內行使	期內註銷	
執行董事 沈晉初先生 (附註1、2)	0.46美元	自2016年1月20日 起計10年	7,799,856	—	—	7,799,856

附註：

- 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。
- 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。
- 截至2024年6月30日止六個月，概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。

概無績效目標適用於一級僱員持股計劃項下授出的購股權。

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。

由於一級僱員持股計劃乃於本公司上市前採納，其條款不受上市規則第十七章的條文規限，根據上市規則第17.02(1)(b)條，於本公司上市後，概無購股權或獎勵根據一級僱員持股計劃可予授出。

企業管治及其他資料

3. 首次公開發售後購股權計劃

下文載列股東於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10%。

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17,569,300股，佔於本報告日期本公司已發行股本約0.41%。

企業管治及其他資料

(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。

(viii) 授出購股權

本公司將以函件或董事會可能不時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。

企業管治及其他資料

(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5年2個月。

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

授出日期	行使價	緊接授出日期前 收市價	歸屬期間	行使期	購股權數目					於2024年 6月30日 持有
					於2024年 1月1日 持有	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	
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	—	—	—	(500,000)	6,150,000
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	11,194,200	—	—	—	(158,900)	11,035,300
			小計		17,844,200	—	—	—	(658,900)	17,185,300
			總計		18,228,200	—	—	—	(658,900)	17,569,300

截至2024年6月30日止六個月，概無首次公開發售後購股權計劃項下的購股權獲授出、失效或註銷。概無績效目標適用於首次公開發售後購股權計劃項下授出的購股權。

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2024年6月30日止六個月，概無(ii)於截至2024年6月30日止十二個月期間向服務供應商授出超過本公司已發行股份0.1%的購股權；或(iii)向任何參與者授出超過1%個人上限的購股權。

企業管治及其他資料

4. 長期獎勵計劃

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

(i) 目的

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

(ii) 可參與之人士

合資格參與長期獎勵計劃之人士包括董事會全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之本公司或其附屬公司之僱員、執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)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。

企業管治及其他資料

(iv) 期限

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

(v) 授出獎勵

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

(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。

企業管治及其他資料

(viii) 績效目標

長期獎勵計劃項下授出的績效股份單位的歸屬須待達成授出函件所載目標績效條件後，方可作實。績效條件包括旨在推動本集團長期價值創造的市場及非市場目標，使參與者利益與本公司股東的利益一致。可能適用的績效條件的例子包括但不限於股東總回報、資本回報、每股盈利、EBITDA及管理的總資產。績效條件於各績效期初設立，並每年檢討以確保該等條件仍然有關。董事會可自行酌情更改、豁免或修訂任何績效條件或設立與授出函件所訂明者不同的績效條件，惟以相關法律或監管規定允許者為限。

概無績效條件適用於長期獎勵計劃項下授出的受限制股份單位。

(ix) 償付獎勵

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

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

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

(x) 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。

企業管治及其他資料

(xi) 公司事件

x.i.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
- (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(xi)段條文存在之通知)，尚未歸屬獎勵的任何部分隨即可於緊接相關法院就審議該債務重組協議或債務償還安排而指示召開會議日期前一日之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。

企業管治及其他資料

xi.ii. 任何獎勵所涉及之股份數目將根據第(xi — 公司事件)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。

(xii) 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」)。

於本報告日期，根據長期獎勵計劃可予發行的股份總數為485,320股，佔於本報告日期本公司已發行股本約0.01%。

(xiii) 更新最高股份數目

xiii.i. 經股東於股東大會上批准，最高股份數目可能會增加或「修訂」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。

xiii.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(xiii)段予以增加或更新，在此之前根據長期獎勵計劃授出之獎勵或根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權(包括但不限於根據相關計劃尚未行使、已註銷及已歸屬者)就計算是否超過新最高股份數目而言將不計算在內。

企業管治及其他資料

(xiv) 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。

(xv) 獎勵失效

xv.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(xiv — 轉讓限制)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xv.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 — 公司事件)段並未提前歸屬或歸屬(及因此失效)的日期。

xv.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xv.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。

xv.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xv.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。

企業管治及其他資料

xv.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) — 最高股份數目段所述最高數目範圍內可用未發行股份(不包括註銷股份)。

(xvi) 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。

(xvii) 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。

(xviii) 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(xii) — 最高股份數目段所設限額，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。

(xix) 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	股份數目				於2024年6月30日持有	
					於2024年1月1日持有	期內授出	期內歸屬 (附註(4))	期內註銷		期內失效
績效股份單位^{(附註(5))}										
2022年6月8日	關連	董事—沈晉初先生	22.50	附註(1)	261,200	-	(130,600)	-	-	130,600
2023年7月20日			13.06	附註(6)	421,365	-	-	-	-	421,365
					682,565	-	(130,600)	-	-	551,965
2022年6月8日	關連	董事—Stuart Gibson先生	22.50	附註(1)	261,200	-	(130,600)	-	-	130,600
2023年7月20日			13.06	附註(6)	421,365	-	-	-	-	421,365
					682,565	-	(130,600)	-	-	551,965
					1,365,130	-	(261,200)	-	-	1,103,930
2022年2月23日	關連	本公司附屬公司若干董事	25.00	附註(1)	191,760	-	(95,880)	-	-	95,880
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)	816,760	-	(252,840)	(78,600)	-	485,320
					1,008,520	-	(348,720)	(78,600)	-	581,200
2023年5月25日	關連	本公司附屬公司若干董事	11.86	附註(6)	971,460	-	-	(25,275)	-	946,185
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(6)	2,277,945	-	-	(184,290)	-	2,093,655
					3,249,405	-	-	(209,565)	-	3,039,840
					4,257,925	-	(348,720)	(288,165)	-	3,621,040
					5,623,055	-	(609,920)	(288,165)	-	4,724,970
受限制股份單位^{(附註(5))}										
2023年7月20日	關連	董事—沈晉初先生	13.06	附註(9)	280,910	-	-	-	-	280,910
2023年7月20日	關連	董事—Stuart Gibson先生	13.06	附註(9)	280,910	-	-	-	-	280,910
					561,820	-	-	-	-	561,820
2022年6月8日	關連	本公司附屬公司若干董事	22.50	附註(2)	1,367,333	-	(542,333)	-	-	825,000
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(2)	3,741,368	-	(1,141,368)	(525,000)	-	2,075,000
					5,108,701	-	(1,683,701)	(525,000)	-	2,900,000
2023年4月20日	非關連	本公司附屬公司若干董事	12.78	附註(7)	315,840	-	-	(315,840)	-	-
					-	-	-	-	-	-
					315,840	-	-	(315,840)	-	-
2023年5月25日	關連	本公司附屬公司若干董事	11.86	附註(8)	722,640	-	(182,693)	(16,850)	-	523,097
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)	2,075,530	-	(512,649)	(109,113)	-	1,453,768
					2,798,170	-	(695,342)	(125,963)	-	1,976,865
					8,784,531	-	(2,379,043)	(966,803)	-	5,438,685
					14,407,586	-	(2,988,963)	(1,254,968)	-	10,163,655

企業管治及其他資料

附註：

1. 授予的績效股份單位將於2023年4月1日起計的三年內，根據在2021年1月1日至2022年12月31日(包括首尾兩天)的兩年內達到相關績效條件，分三批等額以相關參與者利益歸屬。誠如本公司在2022年4月29日的股東週年大會通函所披露，本公司將尋求激勵及獎勵長期獎勵計劃的合資格參與者，以優化彼等在包括但不限於股東總回報、管理的總資產及對本集團的貢獻方面的表現。
2. 就於2024年6月30日授予相關參與者的合共2,900,000份受限制股份單位而言，在滿足歸屬條件的情況下，授予關連承授人的825,000份受限制股份單位及授予非關連承授人的2,075,000份受限制股份單位的將在2025年及2026年各年的6月8日分兩批等額歸屬。
3. 有關獎勵於授出日期的公允價值以及所採納的會計準則及政策，請參閱簡明綜合財務資料附註28。截至2024年6月30日止六個月，概無績效股份單位或受限制股份單位獲授出或失效。
4. 緊接獎勵歸屬日期前的股份加權平均收市價為每股11.13港元。
5. 績效股份單位／受限制股份單位相關股份的購買價為零。
6. 所授予的績效股份單位將根據2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)兩年內相關績效條件的達成情況，於2025年4月1日起計三年內分三批等額歸屬予相關參與者。
7. 受限制股份單位(非關連承授人)將於授出日期以及2023年、2024年、2025年及2026年各年的12月31日分五批等額歸屬。
8. 就授予相關參與者的合共1,976,865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473,097份受限制股份單位及授予非關連承授人的1,159,368份受限制股份單位將於2024年、2025年、2026年及2027年各年的5月25日分四批等額歸屬；
 - (ii) 授予關連承授人的50,000份受限制股份單位及授予非關連承授人的225,000份受限制股份單位將於2025年及2026年各年的6月8日分兩批等額歸屬；及
 - (iii) 授予非關連承授人的69,400份受限制股份單位將於2024年10月1日歸屬(首批69,400份已於2023財政年度歸屬)。
9. 授予關連承授人的561,820份受限制股份單位將於2024年、2025年、2026年及2027年各年的7月20日分四批等額歸屬。

截至2024年6月30日止六個月，概無(ii)於截至2024年6月30日止十二個月期間向服務供應商授出超過本公司已發行股份0.1%的獎勵；或(iii)向任何參與者授出超過1%個人上限的獎勵。

於2024年1月1日及2024年6月30日，根據計劃授權上限可授出的購股權及獎勵數目分別為218,283,931份及218,283,931份，而根據服務供應商分項上限可授出的購股權及獎勵數目分別為43,937,696份及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2024年6月30日止六個月已發行普通股(不包括庫存股份)的加權平均數為0.43%。

就於截至2024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2024年6月30日，本集團擁有2,231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2024年1月1日至2024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135,812,000美元，較2023年1月1日至2023年6月30日期間減少2%。

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

董事會決定不建議就截至2024年6月30日止六個月派付中期股息。然而，董事會將審視應否於董事會會議上就本公司截至2024年12月31日止財政年度的年度業績宣派末期股息。

董事會就截至2023年6月30日止六個月宣派中期股息12.5港仙，相當於付息總額約5.47億港元。

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C1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2024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C3所載的標準守則，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2024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。請參閱本公司日期為2024年3月20日的公告，內容有關Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生在上市規則附錄C3第C.14段所定義的特殊情況下買賣本公司股份。

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2023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：

趙國雄博士及郭瑋玲女士分別於2024年5月31日舉行的本公司股東週年大會結束時退任董事會非執行董事及獨立非執行董事。

非執行董事Jeffrey David Perlman先生退任董事會主席，自2024年9月2日起生效。Perlman先生繼續擔任非執行董事。獨立非執行董事Brett Harold Krause先生已獲委任為董事會臨時主席，自2024年9月2日起生效。

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

購買、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2023年6月7日及2024年5月31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。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2024年6月30日止六個月，本公司已根據購回授權按每股介乎9.02港元至11.16港元的價格在市場購回合共55,126,800股股份，佔於2024年6月30日已發行股份約1.31%，代價約為5.628億港元(約7,200萬美元，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	
2024年1月	37,416,600	11.16	9.64	392.4
2024年2月	17,710,200	10.38	9.02	170.4
	55,126,800			562.8

註銷已購回股份的詳情如下：

日期	註銷股份數目
2024年2月8日	37,416,600
2024年3月1日	17,710,200
總計	55,126,800

股份購回由本公司以現有可用現金撥付。

企業管治及其他資料

受託人根據長期獎勵計劃購回股份

於截至2024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(「長期獎勵計劃」)的受託人根據長期獎勵計劃規則及信貸契據，於聯交所購買合共2,475,000股股份，總代價約為260萬美元(約2,060萬港元，不包括交易成本)。

除上文所披露者外，於截至2024年6月30日止六個月，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。於截至2024年6月30日止六個月及於2024年6月30日，本公司並無亦未曾持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

附屬公司、聯營公司及合資經營企業的重大收購及出售

出售ARA私募基金業務

於2024年3月8日，本公司各附屬公司訂立若干股份購買協議，以按初始代價向Sumitomo Mitsui Finance and Leasing Co.的聯屬公司等買家出售其分別於澳大利亞、新加坡、韓國及美國等地的ARA私募基金業務的權益乃基於該等業務的協定企業價值2.70億美元(可予調整)。截至2024年6月30日，交易完成尚待最終監管機構批准及相關先決條件達成。

出售亞騰美國酒店信託

ARA於2024年5月27日訂立股份購買協議，以出售ARA Trust Management (USH) Pte. Ltd.及ARA Business Trust Management (USH) Pte. Ltd.的全部已發行股份。

ARA Real Estate Investors 23 Pte. Ltd.(「ARA RE23」)訂立股份買賣協議，以出售亞騰美國酒店信託(「ARA H-Trust」)的110,200,640份合訂證券(ARA H-Trust的合訂證券下稱「合訂證券」)，佔於2024年5月27日的已發行合訂證券總數約19.0%。

ARA及ARA RE23均為本集團的全資附屬公司。兩項交易已於2024年7月9日完成。

收購於LOGOS Property Group Limited的餘下權益及LOGOS創始人整合收購的更多最新資料

茲提述本公司日期為2021年10月18日的通函，內容有關收購ESR Asset Management Limited(前稱為ARA Asset Management Limited)(「ARA」，連同其附屬公司，「ARA集團」)，據此，本公司收購LOGOS Property Group Limited(「LOGOS」)的間接86.4%權益，LOGOS餘下的13.6%權益(「LOGOS創始人權益」)由三位LOGOS創始人John Edward Marsh先生、Trent Alexander Iliffe先生及Stephen Hawkins先生(統稱「LOGOS創始人」)持有。誠如2024年7月21日及2024年7月26日所公佈，本公司已於2024年6月20日完成收購Stephen Hawkins先生持有的部分LOGOS創始人權益；及於2024年7月25日與(其中包括)John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生訂立股份購買協議，據此，本公司同意收購John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生持有的其餘LOGOS創始人權益，代價將由(a)就Trent Alexander Iliffe先生而言，現金代價及(b)就John Edward Marsh先生而言，現金代價及依據股東在2024年5月31日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行的入賬列為繳足的新股份償付。因此，於2024年8月13日，32,074,310股股份已配發及發行予John Edward Marsh先生作為部分代價。截至本公告日期，收購LOGOS創始人權益已完成及LOGOS由本公司間接全資擁有。

茲提述本公司日期為2024年7月26日的公告(「該公告」)，內容有關收購LOGOS創始人權益涉及根據一般授權發行新股份(「LOGOS創始人整合收購」)。各份股份購買協議(定義見該公告)與各LOGOS創始人分別磋商，且該等股份購買協議並非互為條件。已從信譽良好的投資銀行取得估值，確保代價與現行市場範圍一致。完成該等股份購買協議後，John Edward Marsh先生將繼續留任本集團擔任新職務，而Trent Alexander Iliffe先生將繼續在一段時間內以顧問身份協助過渡工作。

企業管治及其他資料

發行股本證券以收取現金

除根據KM ESOP僱員持股計劃(如第27頁所披露)及長期獎勵計劃授出而發行股份的代價發行外，於截至2024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)或出售庫存股份(定義見上市規則)以獲取現金。

審閱中期報告

審核委員會已審閱截至2024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2024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48至106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2024年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及說明附註。香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》規定，有關中期財務資料之報告須根據其有關條文以及由國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告(「《國際會計準則》第34號」)而編製。貴公司董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務資料作出結論，並根據雙方協定的委聘條款，僅向董事會(作為一個團體)作出我們的報告，並不為任何其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2024年8月21日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
收益	3、4	312,468	455,407
銷售成本		(27,194)	(12,684)
毛利		285,274	442,723
其他收入及收益淨額	4	8,370	214,796
行政開支		(321,705)	(204,481)
融資成本	6	(153,640)	(158,789)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(7,254)	78,382
稅前(虧損)/利潤	5	(188,955)	372,631
所得稅開支	7	(20,013)	(58,761)
期內(虧損)/利潤		(208,968)	313,870
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(218,719)	288,965
非控股權益		9,751	24,905
		(208,968)	313,870
本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利	9		
基本期內(虧損)/盈利		(0.05)美元	0.06美元
攤薄期內(虧損)/盈利		(0.05)美元	0.06美元
期內(虧損)/利潤		(208,968)	313,870
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		(7,918)	(61,576)
對沖之影響		6,392	(3,538)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		(115,243)	(71,394)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損		(116,769)	(136,508)
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		(91,508)	(48,176)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備		65	4,071
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(91,443)	(44,105)
期內其他全面虧損(已扣除稅項)		(208,212)	(180,613)
期內全面(虧損)/收入總額		(417,180)	133,257
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(419,528)	118,378
非控股權益		2,348	14,879
		(417,180)	133,257

簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

		2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023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		55,144	51,536
使用權資產		32,252	29,356
於合資經營企業及聯營公司的投資	10	3,308,541	3,381,555
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	764,300	802,820
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	851,325	1,050,442
投資物業	13	2,865,245	3,201,372
商譽	14	3,350,594	3,469,442
其他無形資產	15	1,199,952	1,302,936
其他非流動資產	16	377,333	362,291
遞延稅項資產		83,186	88,870
非流動資產總值		12,887,872	13,740,620
流動資產			
貿易應收款項	17	365,429	532,861
預付款項、其他應收款項及其他資產		498,477	564,954
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	38,452	34,494
現金及銀行結餘		1,064,404	1,001,568
		1,966,762	2,133,877
分類為持作出售之出售組別資產	22	1,004,420	316,578
流動資產總值		2,971,182	2,450,455
流動負債			
銀行貸款及其他借款	18	1,194,316	899,884
租賃負債		11,358	11,367
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	20	557,380	360,709
應付或然代價		7,458	6,746
應付所得稅		86,253	95,543
		1,856,765	1,374,249
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	22	328,764	255,977
流動負債總額		2,185,529	1,630,226
流動資產淨值		785,653	820,229
資產總值減流動負債		13,673,525	14,560,849

簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

		2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
	附註		
非流動負債			
遞延稅項負債		538,528	580,838
銀行貸款及其他借款	18	4,996,747	5,079,669
租賃負債		23,449	20,590
應付或然代價		6,485	11,664
其他非流動負債	19	18,060	139,334
非流動負債總額		5,583,269	5,832,095
資產淨值		8,090,256	8,728,754
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本	27	4,213	4,280
永久資本證券	29	742,878	742,866
其他儲備		7,016,689	7,663,366
		7,763,780	8,410,512
非控股權益		326,476	318,242
權益總額		8,090,256	8,728,754

沈晉初先生
董事

Stuart Gibson先生
董事

簡明綜合權益變動表

截至2024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27) 千美元	股份溢價* (附註27) 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28) 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	資本證券 (附註29) 千美元	其他儲備* 千美元		總計 千美元	非控股權益 千美元
於2024年1月1日(經審核)	4,280	6,237,199	7,626	56,358	49,048	(565,773)	2,108,894	(199,684)	(8,067)	742,866	(22,235)	8,410,512	318,242	8,728,754
期內(虧損)/利潤	-	-	-	-	-	(218,719)	(218,719)	-	-	-	-	(218,719)	9,751	(208,968)
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	-	-	-	-	-	-	(91,732)	(91,732)	-	-	-	(91,732)	224	(91,508)
對沖影響	-	-	-	-	-	(258)	-	6,392	6,392	-	-	6,392	-	6,392
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(258)	-	-	-	-	-	(258)	(7,660)	(7,918)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(116,003)	-	65	727	-	-	(115,211)	33	(115,178)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	-	(116,261)	(218,719)	(91,667)	7,119	-	-	(419,528)	2,348	(417,180)
永久資本證券持有人應佔利潤(附註29)	-	-	-	-	-	-	(20,827)	-	-	20,827	-	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派(附註29)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,815)	-	(20,815)	-	(20,815)
授予一間附屬公司非控股股東的期權回購價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,177)	(68,177)	1,059	(67,118)
非控股權益溢資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,932	4,932
分派股息	-	-	-	-	-	-	(67,375)	-	-	-	-	(67,375)	-	(67,375)
出售附屬公司	(67)	(72,158)	-	-	-	(1,698)	-	-	-	-	-	(1,698)	(105)	(1,803)
已購回及註銷股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(72,225)	-	(72,225)
於行使購股權時發行股份(附註28)	-	955	-	-	(981)	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)
根據長期激勵計劃發行股份(附註28)	-	5,092	-	-	(7,739)	-	-	-	-	-	-	(2,647)	-	(2,647)
於沒收購股權及長期獎勵計劃後轉發股份支付儲備	-	-	-	-	(3,957)	-	3,957	-	-	-	-	-	-	-
股份劃分安排	-	-	-	-	5,759	-	-	-	-	-	-	5,759	-	5,759
於2024年6月30日(未經審核)	4,213	6,171,088	7,626	56,358	42,130	(683,732)	1,805,930	(291,351)	(948)	742,878	(90,412)	7,763,780	326,476	8,090,256

該等儲備賬包括於2024年6月30日的綜合財務狀況表內的綜合儲備7,016,689,000美元(2023年12月31日: 7,663,366,000美元)。

簡明綜合權益變動表

截至2024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27) 千美元	股份溢價* (附註27) 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28) 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	可換債券 之權益部分 (附註21) 千美元	永久 資本證券 (附註29) 千美元		其他儲備* 千美元	總計 千美元
於2023年1月1日(經審核)	4,422	6,448,219	4,802	56,338	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)	-	-	-	(48,053)	(123)	(48,176)
對沖影響	-	-	-	-	-	(3,538)	-	(3,538)	-	-	-	(3,538)	-	(3,538)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(51,648)	-	(51,648)	-	-	-	(51,648)	(9,928)	(61,576)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	-	(71,928)	-	(71,928)	-	-	-	(71,928)	25	(67,323)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	(123,576)	288,965	(43,982)	-	-	-	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	(20,876)	(2,407)	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤(附註29)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,876	-	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派(附註29)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,876)	(4,813)	(20,646)	-	(20,646)
授予一間附屬公司非控股股東的期權購回價值的調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
非控股權益溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,413	5,413
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	(69,886)	-	-	-	-	-	(69,886)	(1,075)	(1,075)
分派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,462	(69,886)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	4,462
出售附屬公司	(39)	(67,957)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
已購回及註銷股份	2	2,956	-	-	(2,958)	-	-	-	-	-	-	(67,996)	-	(67,996)
於行使購股權時發行股份(附註28)	-	2,665	-	-	(8,072)	-	-	-	-	-	-	(5,407)	-	(5,407)
根據長期獎勵計劃發行股份(附註28)	-	-	-	-	(1,865)	-	1,865	-	-	-	-	-	-	-
於沒收購股權後轉撥股份支付儲備	-	-	-	-	12,281	-	-	-	-	-	-	12,281	-	-
股份酬金安排	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於2023年6月30日(未經審核)	4,385	6,385,883	4,802	56,338	48,516	(590,870)	2,251,433	(160,130)	48,501	742,731	(13,438)	8,775,342	347,280	9,122,622

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
經營活動所得現金流量			
稅前(虧損)/利潤		(188,955)	372,631
就下列各項調整：			
其他無形資產攤銷	5	17,343	13,855
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產賬面值變動	4	17,416	(140)
持作出售資產公允價值變動	4	5,429	(3,495)
金融衍生資產公允價值變動		4,532	—
使用權資產折舊	5	3,019	3,211
使用權資產折舊	5	7,320	5,950
股息收入	4	(41,667)	(52,694)
已竣工投資物業公允價值虧損/(收益)	4	60,615	(3,908)
在建投資物業公允價值收益	4	(30,871)	(111,399)
融資成本	6	153,640	158,789
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	4	—	(64)
出售投資物業之收益	4	—	(13,650)
出售附屬公司之收益	4	(5,373)	(199)
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	4	—	(1,853)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損	5	(44)	47
利息收入	4	(14,547)	(16,988)
於合資經營企業及聯營公司的投資減值		2,905	—
持作出售資產減值		97,411	—
貿易應收款項及其他應收款項減值及呆壞賬撇銷		1,351	—
出售持作出售資產之虧損	4	—	441
單位已收/應收管理費		(21,613)	(20,319)
其他收入		—	(1,373)
股份酬金開支	5	5,759	12,281
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		7,254	(78,382)
		80,924	262,741
貿易應收款項減少/(增加)		142,749	(141,953)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(7,912)	(27,444)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少		(25,403)	(12,598)
經營所得現金流量		190,358	80,746
已付所得稅		(28,777)	(60,645)
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		1,540	910
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		—	931
經營活動所得現金流量淨額		163,121	21,942

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月

	2024年 (未經審核) 千美元	2023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)
添置投資物業	(170,008)	(180,938)
添置其他無形資產	(425)	(576)
添置物業、廠房及設備	(8,416)	(5,235)
向關聯方、合資經營企業及聯營公司墊款	(22,551)	(14,585)
向合資經營企業及聯營公司注資	(140,515)	(396,444)
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	(19,565)	(94,017)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產注資	(30,954)	(38,795)
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	2,513	736
出售持作出售資產	1,015	—
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	72	—
出售合資經營企業及聯營公司權益	—	30,654
出售投資物業	—	33,168
出售物業、廠房及設備	255	—
出售附屬公司	153,590	2,132
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分派	14,165	17,943
合資經營企業及聯營公司的分派	44,629	45,687
有報價金融資產的股息收入	25,593	31,282
無報價金融資產的股息收入	12,777	19,957
到期日超過三個月的無抵押定期存款解除／(增加)	250	(1,285)
已收利息	6,905	12,522
於其他投資的投資	(1,444)	(5,781)
向第三方提供的貸款	—	(10,344)
支付應付或然代價	(3,895)	—
收購土地使用權的預付款項	(18,119)	(38,934)
向本公司董事提供貸款的還款	2,400	—
投資活動所用現金流量淨額	(151,728)	(618,295)

簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023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	(8,999)	(3,961)
非控股權益資本注資	4,932	5,413
已抵押銀行存款及受限制現金結餘變動	4,688	(4,254)
已付永久資本證券持有人的分派	(20,815)	(20,646)
分派予非控股權益的股息	—	(1,075)
分派予股東股息	(67,375)	(69,886)
已付銀行貸款及其他借款利息	(149,770)	(155,233)
租賃付款的本金部分	(7,589)	(6,482)
銀行貸款及其他借款所得款項	593,175	829,312
償還銀行貸款及其他借款	(112,168)	(497,407)
已購回股份	(78,085)	(67,996)
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	157,994	10,697
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	169,387	(585,656)
期初之現金及現金等價物	924,938	1,717,672
匯率變動影響的淨額	(45,677)	(66,139)
期末現金及現金等價物	1,048,648	1,065,877
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	1,064,404	1,126,130
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	64,773	31,410
到期日超過三個月的無抵押定期存款	(3,600)	(1,285)
已抵押銀行存款	(176)	(2,902)
受限制銀行結餘	(76,753)	(87,476)
簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物	1,048,648	1,065,877

簡明綜合財務資料附註

2024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。香港辦事處位於中環康樂廣場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2024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。持作出售之非流動資產及持作出售之組別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2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2.2 會計政策變動及披露

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2023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16號修訂本

《國際會計準則》第1號修訂本

《國際會計準則》第1號修訂本

《國際會計準則》第7號及

《國際財務報告準則》第7號修訂本

於售後回租中的租賃負債

負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)

附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)

供應商融資安排

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

2.2 會計政策變動及披露(續)

經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響描述如下：

- (a) 《國際財務報告準則》第16號之修訂訂明賣方-承租人於計量售後回租交易中產生的租賃負債時遵守的規定以確保賣方-承租人並無確認其保留的使用權相關的任何盈虧金額。由於本集團在初始應用《國際財務報告準則》第16號當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算的可變租賃付款之售後回租交易，故該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (b) 2020年修訂本釐定將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其本身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的換股權本身作為權益工具入賬時，負債的條款方不會影響其分類。2022年修訂本進一步闡明，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約方會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守附帶未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已於2023年及2024年1月1日重新評估其負債的條款及條件，並決定其負債的流動或非流動分類於初始應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (c) 《國際會計準則》第7號及《國際財務報告準則》第7號之修訂闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。概毋須於實體應用該等修訂的首個年度報告期內就任何中期報告期披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對中期簡明綜合財務資料構成任何影響。

簡明綜合財務資料附註

2024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，從中賺取管理費收入。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(即計量持續經營之經調整稅前利潤／虧損)評估。持續經營之經調整稅前利潤／虧損與本集團持續經營之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

2024年6月30日

3. 經營分部資料(續)

分部間銷售及轉讓按當前市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2024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	38,242	253,656	20,570	312,468
— 分部間銷售	—	6,514	—	6,514
	38,242	260,170	20,570	318,982
對賬：				
剔除分部間銷售	—	(6,514)	—	(6,514)
持續經營收益	38,242	253,656	20,570	312,468
經營開支	(19,021)	(96,363)	(31,621)	(147,005)
投資物業公允價值(虧損)/收益	(60,615)	—	30,871	(29,744)
股息收入	41,667	—	—	41,667
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產賬面值變動	(18,965)	(17)	1,566	(17,416)
持作出售資產公允價值變動	—	—	(5,429)	(5,429)
金融衍生資產公允價值變動	—	(4,532)	—	(4,532)
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損淨額	(44,840)	16,621	20,965	(7,254)
出售附屬公司之收益	—	—	5,373	5,373
於合資經營企業及聯營公司的 投資減值	—	—	(2,905)	(2,905)
持作出售資產減值	(97,411)	—	—	(97,411)
分部業績	(160,943)	169,365	39,390	47,812
對賬：				
折舊及攤銷				(27,682)
外匯虧損				(4,681)
利息收入				14,547
融資成本				(153,640)
股份酬金開支				(5,759)
其他未分配收益				3,906
企業及其他未分配開支				(63,458)
持續經營之稅前虧損				(188,955)
其他分部資料				
折舊及攤銷				(27,682)
資本開支*				207,914
於合資經營企業及聯營公司的投資				3,308,541

* 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

2024年6月30日

3. 經營分部資料(續)

	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 金融資產賬面值變動	(7,891)	(24)	8,055	140
持作出售資產公允價值變動	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)
外匯收益				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

* 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

2024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	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
大中華區	87,746	81,227
日本	27,511	46,545
韓國	22,391	146,351
澳大利亞及新西蘭	75,803	80,751
東南亞	69,482	75,804
印度	5,775	5,272
歐洲	20,562	16,373
美國	3,198	3,084
	312,468	455,407

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

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
	大中華區	4,206,134
日本	1,340,883	1,505,439
韓國	528,176	554,384
澳大利亞及新西蘭	2,192,184	2,311,989
東南亞	2,211,248	2,277,015
印度	187,548	216,581
歐洲	487,621	408,875
美國	—	176,579
	11,153,794	11,785,253

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2024年6月30日止財政期間，概無來自單一客戶的銷售收益佔本集團收益超過10% (2023年6月30日：單一客戶來自基金管理分部的持續經營收益約76,713,000美元)。

簡明綜合財務資料附註

2024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	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023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))	34,998	36,695
管理費	253,656	402,932
建設收入	20,570	12,626
太陽能收入	3,244	3,154
總計	312,468	455,407

確認收益時間

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	34,998	36,695
在特定時間點確認		
管理費	25,540	46,025
在一段時間內確認		
管理費	228,116	356,907
建設收入	20,570	12,626
太陽能收入	3,244	3,154
	312,468	455,407

附註：

(i) 所有租賃合約中均不存在可變租金。

簡明綜合財務資料附註

2024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	
		2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的			
金融資產賬面值變動		(17,416)	140
持作出售資產公允價值變動		(5,429)	3,495
金融衍生資產公允價值變動		(4,532)	—
股息收入		41,667	52,694
外匯收益		—	3,029
已竣工投資物業公允價值(虧損)/收益	13	(60,615)	3,908
在建投資物業公允價值收益	13	30,871	111,399
出售於以公允價值計量且其變動計入損益的			
金融資產的權益之收益		—	1,853
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益		—	64
出售投資物業之收益		—	13,650
出售附屬公司之收益		5,373	199
出售持作出售資產之虧損		—	(441)
利息收入		14,547	16,988
其他		3,904	7,818
		8,370	214,796

5. 稅前(虧損)/利潤

本集團的稅前(虧損)/利潤經扣除以下各項：

(a) 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023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)	123,907	120,603
股份酬金開支(附註28)	5,759	12,281
退休金計劃供款 [#]	6,146	5,639
	135,812	138,523

[#] 本集團作為僱主並無使用任何被沒收的供款以降低現有的供款水平。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

5. 稅前(虧損)/利潤(續)

本集團的稅前(虧損)/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	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
其他無形資產攤銷(附註(i))	17,343	13,855
核數師酬金	2,190	2,074
建設成本(附註(ii))	15,539	2,699
物業、廠房及設備的折舊	3,019	3,211
使用權資產的折舊	7,320	5,950
匯兌虧損	4,681	—
於合資經營企業及聯營公司的投資減值	2,905	—
持作出售資產減值	97,411	—
貿易應收款項及其他應收款項減值及呆壞賬撇銷	1,351	26
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損	(44)	47
其他稅項開支	7,070	7,885
專業服務費	19,290	12,490

附註：

(i) 截至2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	156,312	147,186
其他借款利息開支	1,208	980
債券利息開支	6,843	8,693
可換股債券利息開支	—	2,603
可換股債券應計利息(附註(i))	—	5,289
租賃負債利息開支	845	850
	165,208	165,601
減：資本化利息	(11,568)	(6,812)
	153,640	158,789

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

2024年6月30日

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
即期稅項	24,737	26,511
遞延稅項	(4,724)	32,250
	20,013	58,761

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% (2023年6月30日：16.5%) 的稅率計提撥備。

期內，中國所得稅乃就於中國產生的應課稅利潤按25% (2023年6月30日：25%) 的稅率計提撥備。

期內，新加坡所得稅乃就於新加坡產生的應課稅利潤按17% (2023年6月30日：17%) 的稅率計提撥備。

期內，澳大利亞所得稅乃就於澳大利亞產生的應課稅利潤按30% (2023年6月30日：30%) 的稅率計提撥備。

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2024年3月21日，董事會就截至2023年12月31日止財政年度宣派末期股息每股普通股12.5港仙 (2022年：截至2022年12月31日止財政年度之末期股息每股普通股12.5港仙)，相當於67,375,000美元 (2022年末期股息：69,886,000美元)。

本公司於截至2024年6月30日止六個月派付末期股息67,375,000美元 (2023年6月30日：69,886,000美元)。

董事會不建議就截至2024年12月31日止財政年度上半年宣派任何中期股息 (截至2023年6月30日止六個月：截至2023年12月31日止財政年度中期股息每股普通股12.5港仙，總額達69,744,000美元)。

9. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/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目計算。期內已發行普通股加權平均數為4,226,905,000股 (2023年6月30日：4,403,420,000股)。

每股攤薄(虧損)/盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔期內虧損或利潤(如適用)計算。計算所用普通股加權平均數為計算每股基本(虧損)/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

2024年6月30日

9. 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利(續)

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算基於：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
(虧損)/盈利：		
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(218,719)	288,965
附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派	(13,506)	(13,546)
用於計算每股基本(虧損)/盈利的(虧損)/利潤	(232,225)	275,419
	截至6月30日止六個月	
	2024年 千股	2023年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本(虧損)/盈利的已發行普通股加權平均數	4,226,905	4,403,420
攤薄效應 — 普通股加權平均數：		
本公司已發行購股權及長期獎勵計劃	—	27,253
	4,226,905	4,430,673

由於獲悉數贖回或兌換及註銷的可換股債券對截至2023年6月30日止期間每股基本(虧損)/盈利具有反攤薄影響，故計及可換股債券時會增加每股攤薄(虧損)/盈利。因此，計算每股攤薄(虧損)/盈利時已忽略可換股債券。每股攤薄(虧損)/盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔虧損(不包括附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派)232,225,000美元(2023年6月30日：利潤275,419,000美元)及期內已發行普通股加權平均數4,226,905,000股(已就本公司已發行購股權及長期獎勵計劃的影響作出調整)(2023年6月30日：4,430,673,000股)得出。

10. 於合資經營企業及聯營公司的投資

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
分佔合資經營企業淨資產	967,045	948,256
分佔聯營公司淨資產	1,687,460	1,791,795
合資經營企業及聯營公司權益的商譽	124,830	130,582
	2,779,335	2,870,633
向合資經營企業提供的股東貸款	529,206	510,922
	3,308,541	3,381,555

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

2024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	註冊及營運地點	佔百分比			主要業務	分類為以下各項之投資
		擁有權權益	投票權	利潤分享		
e-Shang Star Cayman Limited (「e-Shang Star」)	開曼群島	25.6455%	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 (「BW」)	越南	15.57%	附註(i)	15.57%	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15.57%，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主要投資及經營決定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379,472,000美元(2023年12月31日：405,721,000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若干銀行貸款及其他借款的擔保(附註18)。

截至2024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208,396,000美元(2023年12月31日：228,402,000美元)。

簡明綜合財務資料附註

2024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

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023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))	38,452	34,494
非流動		
按公允價值計量的無報價股權投資(附註(ii))	764,300	802,820
	802,752	837,314

附註：

- (i) 按公允價值計量的上市股權投資指本集團於上市公眾公司的投資，該等投資於活躍市場報價。
- (ii) 該等投資的公允價值乃根據本集團分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

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023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	734,179	820,246
按公允價值計量的非上市股權投資	117,146	230,196
	851,325	1,050,442

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

非上市股權投資的公允價值乃根據本集團分佔投資基金資產淨值的比例估計。

於2024年6月30日，由於本集團認為該等投資屬戰略性投資，上述股權投資851,325,000美元(2023年12月31日：1,050,442,000美元)不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

期內，本集團於其他全面收入內確認的股權投資虧損為91,508,000美元(2023年6月30日：48,176,000美元)。本集團亦於損益表內確認的股權投資股息收入為27,396,000美元(2023年6月30日：32,431,000美元)。

簡明綜合財務資料附註

2024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2024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	3,851
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資B	262,578
• 投資C	58,894
• 投資D	95,468
• 投資E	235,782
韓國交易所(「韓交所KOSPI」)	
• 投資F	77,606
	734,179

於2024年6月30日，公允價值為167,730,000美元(2023年12月31日：197,545,000美元)的按市值計量的上市股權投資已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款及其他借款的擔保(附註18)。

簡明綜合財務資料附註

2024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2023年1月1日	1,260,119	2,062,113	3,322,232
添置	2,686	317,391	320,077
投資物業之公允價值變動	(1,787)	189,509	187,722
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	870,080	(870,080)	—
重新分類為持作出售之出售組別資產	—	(3,233)	(3,233)
出售	—	(42,836)	(42,836)
出售附屬公司	(134,042)	(332,826)	(466,868)
匯兌調整	(34,236)	(81,486)	(115,722)
於2023年12月31日(經審核)及2024年1月1日	1,962,820	1,238,552	3,201,372
添置	—	197,035	197,035
出售附屬公司(附註23)	(37,263)	(76,714)	(113,977)
投資物業之公允價值變動	(60,615)	30,871	(29,744)
重新分類為持作出售之出售組別資產	(60,347)	(221,910)	(282,257)
匯兌調整	(39,261)	(67,923)	(107,184)
於2024年6月30日(未經審核)	1,765,334	1,099,911	2,865,245

截至6月30日止六個月

	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (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	34,998	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	10,863	7,468
— 並無產生租金收入的投資物業	3,649	1,739

簡明綜合財務資料附註

2024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2024年6月30日由獨立專業合資格估值師北京高力國際房地產評估有限公司、Jones Lang LaSalle Property Consultants India Private Limited.及Cushman & Wakefield K.K.按公允價值基於所執行的估值工作重新估值。彼等是投資物業估值行業專家。

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

- (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：

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
一年內	59,123	57,915
一年後但兩年內	42,399	45,853
兩年後但三年內	21,987	24,917
三年後但四年內	16,388	15,102
四年後但五年內	7,441	9,079
五年後	2,554	3,124
	149,892	155,990

- (c) 如附註18所披露，本集團公允價值為2,616,437,000美元(2023年12月31日：2,896,812,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款及其他借款。

- (d) 公允價值層級

下表列示本集團投資物業的公允價值計量層級：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023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)	114,923	267,935
重大不可觀察輸入數據(第三級)	2,750,322	2,882,819
	2,865,245	3,150,754

期內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2023年6月30日：無)。

簡明綜合財務資料附註

2024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	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
於1月1日	3,088,516	2,624,209
添置	170,787	124,448
投資物業公允價值變動	(30,515)	115,528
出售	—	(32,203)
出售附屬公司	(92,120)	(9,805)
從第二級轉移至第三級	—	372,848
重新分類為持作出售資產	(282,257)	(203,936)
匯兌調整	(104,089)	(108,270)
於6月30日	2,750,322	2,882,819

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2024年6月30日及2023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7.00% (2023年：5.40%至7.00%) 日本：4.00%至4.80% (2023年：3.30%至4.80%) 印度：不適用 (2023年：不適用)	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% (2023年：7.25%至9.00%) 日本：3.80%至4.60% (2023年：3.10%至4.70%) 印度：11.23%至13.85% (2023年：11.27%至14.50%)	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% (2023年：4.25%至6.25%) 日本：4.10%至5.10% (2023年：3.50%至5.20%) 印度：7.50% (2023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

2024年6月30日

14. 商譽

	千美元
於2023年1月1日	
成本	3,455,498
累計減值	—
賬面淨值	3,455,498
於2022年1月1日的成本，扣除累計減值	3,455,498
收購附屬公司	27,075
減值	(13,571)
匯兌調整	440
於2023年12月31日(經審核)	3,469,442
於2023年12月31日	
成本	3,483,013
累計減值	(13,571)
賬面淨值	3,469,442
於2024年1月1日的成本，扣除累計減值	3,469,442
重新分類為持作出售之出售組別資產	(118,870)
匯兌調整	22
於2024年6月30日(未經審核)	3,350,594
於2024年6月30日	
成本	3,364,165
累計減值	(13,571)
賬面淨值	3,350,594

分配至業務各現金產生單位的商譽賬面值如下：

資產管理業務

	於2024年6月30日 (未經審核) 千美元	於2023年12月31日 (經審核) 千美元
紅木	210,480	210,480
Infinitysub	34,370	34,370
ESR澳大利亞	284,216	284,216
SIP ⁽ⁱ⁾	—	—
ARA	2,821,528	2,940,376
總計	3,350,594	3,469,442

(i) 根據股東特別大會(「股東特別大會」)的結果，會上已通過決議案將Sabana不動產投資信託基金由本集團一間間接附屬公司(「不動產投資信託基金管理人」或「SIP」)所管理的不動產投資信託基金的管理職能內部化。管理層已進行評估，顯示將Sabana不動產投資信託基金受託人所管理的不動產投資信託基金管理人內部化之結果並不屬於本集團的控制範圍。因此，SIP現金產生單位的商譽已於截至2023年12月31日止財政年度悉數減值。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

15. 其他無形資產

	軟件 千美元	管理合約 千美元	具無限 使用年期的 信託管理權 千美元 (附註(i)、 (ii)及(iii))	客戶合約 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2024年6月30日						
於2024年1月1日：						
成本	4,509	224,957	1,163,606	3,678	2,665	1,399,415
累計攤銷	(3,248)	(89,553)	—	(3,678)	—	(96,479)
賬面淨值	1,261	135,404	1,163,606	—	2,665	1,302,936
於2024年1月1日，扣除累計攤銷	1,261	135,404	1,163,606	—	2,665	1,302,936
添置	425	—	—	—	—	425
期內計提的攤銷撥備	(366)	(16,977)	—	—	—	(17,343)
重新分類為持作出售之 出售組別資產	—	(29,332)	(53,742)	—	(1,921)	(84,995)
匯兌調整	26	(320)	(604)	—	(173)	(1,071)
於2024年6月30日(未經審核)	1,346	88,775	1,109,260	—	571	1,199,952
於2024年6月30日：						
成本	4,671	167,066	1,109,260	3,614	571	1,285,182
累計攤銷	(3,325)	(78,291)	—	(3,614)	—	(85,230)
賬面淨值	1,346	88,775	1,109,260	—	571	1,199,952
2023年12月31日						
於2023年1月1日：						
成本	3,855	199,650	1,178,477	3,649	2,344	1,387,975
累計攤銷	(2,916)	(58,656)	—	(3,649)	—	(65,221)
賬面淨值	939	140,994	1,178,477	—	2,344	1,322,754
於2023年1月1日，扣除累計攤銷	939	140,994	1,178,477	—	2,344	1,322,754
添置	759	10,646	—	—	—	11,405
收購附屬公司	—	14,117	—	—	—	14,117
年內計提的攤銷撥備	(553)	(30,740)	—	—	—	(31,293)
減值	—	—	(15,596)	—	—	(15,596)
減值撥回	—	—	—	—	344	344
匯兌調整	116	387	725	—	(23)	1,205
於2023年12月31日(經審核)	1,261	135,404	1,163,606	—	2,665	1,302,936
於2023年12月31日：						
成本	4,509	224,957	1,163,606	3,678	2,665	1,399,415
累計攤銷	(3,248)	(89,553)	—	(3,678)	—	(96,479)
賬面淨值	1,261	135,404	1,163,606	—	2,665	1,302,936

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

15. 其他無形資產(續)

附註：

- (i) 於2019年6月，本集團收購SIP，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。
- 本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的SIP資產管理業務，該項業務被視為現金產生單位作減值測試。截至2023年12月31日止財政年度已撥備無形資產減值虧損15,596,000美元。減值虧損已計入行政開支。
- (ii) 於2017年1月，本集團收購Infinitysub Pte. Ltd. (「Infinitysub」)，為一家於新加坡提供信託管理及物業管理服務的資產管理公司。
- 於2018年10月，本集團收購Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd. (「VITM」)，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。透過收購，Viva信託的管理權轉移至ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited (「E-LOG FM」) (為Infinitysub的附屬公司及ESR-LOGOS信託的管理人)。VITM隨後於2021年5月解散。
- 於2022年5月，ESR-LOGOS信託與ARA LOGOS Logistics Trust (「ALOG信託」)合併。因此，Infinitysub透過E-LOG FM向ESR-LOGOS信託及其子信託(即Viva信託及ALOG信託，統稱「E-LOG集團」)提供信託管理服務。
- 預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。
- 由於構成上述信託的信託契約並不限制E-LOG FM擔任信託管理人的期限，因此本集團在Infinitysub項下的信託管理權預期具有無限可使用年期。管理層將E-LOG集團的Infinitysub資產管理業務視為單一現金產生單位(「現金產生單位」)，乃基於其如何監察業務並就資產及營運作出決策，就此而言，管理層並未區分ESR-LOGOS信託及其子信託。因此，Infinitysub項下的信託管理權被視為單一現金產生單位。
- (iii) 於2022年1月，本集團收購ESR Asset Management Limited (前稱為ARA Asset Management Limited)及其附屬公司(統稱為「ARA集團」)，其為一間資產管理公司，在新加坡及香港提供信託管理及物業管理服務。由於信託契約並無規定固定終止日期，本集團的信託管理權預期具有無限可使用年期，直至其被移除或信託終止。因此，相關信託可永久存在。信託管理權分配至本集團的ARA資產管理業務，該業務被視為現金產生單位。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

16. 其他非流動資產

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
合約成本	228	277
出售附屬公司的應收代價	2,098	2,222
應收合資經營企業款項	22,758	20,000
應收附屬公司非控股權益款項	14,391	30,173
金融衍生資產	35,267	13,235
有選擇權可換股債券投資(附註(i))	5,697	5,902
非可換股債券投資	14,318	13,577
可收回進項稅	13,979	23,458
應收第三方貸款	32,176	24,541
收購土地使用權的預付款項	167,145	169,393
預付建設費	665	—
應收基金款項	49,899	39,869
租賃按金	5,348	5,661
租金收入應收款項	1,148	707
其他	12,216	13,276
	377,333	362,291

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。有選擇權的可換股債券可以一次或分多次轉換為權益股份。有選擇權可換股債券應按有選擇權可換股債券轉換為權益股份之日的公平市場價值轉換為權益股份。沒有轉換或贖回的已發行有選擇權可換股債券，應在提取日期起6年屆滿時被強制贖回。有選擇權可換股債券的公允價值計量已根據所用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值(見附註31)。

應收附屬公司非控股權益結餘為非交易性質及無抵押。於2024年6月30日，結餘11,918,000美元(2023年12月31日：27,549,000美元)按年利率4.00%至5.25%計息(2023年：4.00%至5.50%)。剩餘結餘為免息。

應收合資經營企業結餘為非交易性質及無抵押。於2024年6月30日，結餘22,362,000美元(2023年12月31日：19,576,000美元)按年利率6.00%至9.43%(2023年12月31日：6.00%至9.21%)計息。剩餘結餘為免息。

應收基金款項為非交易性質及無抵押。於2024年6月30日，結餘49,899,000美元(2023年12月31日：39,869,000美元)按年利率3.00%至15.00%計息。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

17. 貿易應收款項

本集團與客戶間的貿易條款以信貸為主。本集團致力於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2024年6月30日及2023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：

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
90日內	332,086	510,818
91至180日	12,750	6,347
超過180日	20,593	15,696
總計	365,429	532,861

18. 銀行貸款及其他借款

	2024年6月30日			2023年12月31日		
	實際利率 (%)	到期	千美元 (未經審核)	實際利率 (%)	到期	千美元 (經審核)
即期						
銀行貸款－有抵押	1.77-9.15	2024年至2025年	303,138	1.77-9.90	2024年	111,904
銀行貸款－無抵押	3.55-7.66	2024年	718,685	3.55-7.67	2024年	720,913
其他借款－無抵押	10.00	2025年	6,603	10.00	2024年	6,714
債券－無抵押	5.10	2025年	165,890	4.15	2024年	60,353
			1,194,316			899,884
非即期						
銀行貸款－有抵押	0.62-9.60	2025年至2044年	1,174,227	0.62-9.90	2025年至2043年	1,221,658
銀行貸款－無抵押	0.78-8.16	2025年至2030年	3,635,918	0.66-8.17	2025年至2030年	3,480,574
債券－無抵押	1.16-1.68	2026年至2030年	186,602	1.16-5.10	2025年至2030年	377,437
			4,996,747			5,079,669
可換股債券(附註21)			—			—
			4,996,747			5,079,669
			6,191,063			5,979,553

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

18. 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：

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	1,021,823	832,817
第二年	493,065	364,595
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,842,891	3,940,737
五年以上	474,189	396,900
	5,831,968	5,535,049
應償還債券及其他借款		
一年內	172,493	67,067
第二年	—	168,745
第三至第五年(包括首尾兩年)	124,249	138,889
五年以上	62,353	69,803
	359,095	444,504
	6,191,063	5,979,553

附註：

於2024年6月30日，本集團公允價值總額為2,616,437,000美元(2023年12月31日：2,896,812,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業、賬面值為32,311,000美元(2023年12月31日：32,162,000美元)的物業、廠房及設備、金額為176,000美元(2023年12月31日：632,000美元)的已抵押銀行存款、公允價值為167,730,000美元(2023年12月31日：197,545,000美元)的按市值計量的上市股權投資、賬面值為379,472,000美元(2023年12月31日：405,721,000美元)的於合資經營企業及聯營公司的投資及金額為250,019,000美元(2023年12月31日：52,411,000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。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

19. 其他非流動負債

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
應付關聯方款項(附註(i))	2,965	2,806
遞延收益	4,669	8,147
長期服務金及退休金撥備	525	263
長期僱員福利負債	904	6,512
授予一間附屬公司非控股股東的期權贖回價值(附註(ii))	—	112,864
抵押按金	7,489	7,808
其他	1,508	934
	18,060	139,334

附註：

- (i) 應付關聯方款項為非交易性質及無抵押。於2024年6月30日，結餘按年利率11.61%至19.16%(2023年12月31日：11.82%至12.25%)計息。
- (ii) 授予一間附屬公司非控股股東的期權贖回價值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，乃按資產公允價值淨值釐定。

根據本公司日期為2024年7月21日及26日的公告，本公司已於2024年6月20日完成收購附屬公司非控股股東擁有的權益；並於2024年7月25日就餘下非控股股東權益訂立股份購買協議。詳情請參閱日期為2024年7月21日及26日的公告。

因此，截至2024年6月30日，授予一間附屬公司非控股股東的期權贖回價值已重新分類至貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(附註20)。

20. 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的結餘包括：

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
貿易應付款項	18,210	13,681
授予一間附屬公司非控股股東的期權贖回價值	170,983	—
應計費用及其他應付款項	368,187	347,028
總計	557,380	360,709

於2024年6月30日及2023年12月31日，根據發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
30日內	16,358	11,939
31至60日	1,017	156
超過60日	835	1,586
總計	18,210	13,681

應付關聯方款項28,574,000美元(2023年12月31日：15,088,000美元)為非交易性質、無抵押及須於要求時償還。於2024年6月30日，結餘411,000美元(2023年12月31日：410,000美元)按年利率6.10%(2023年12月31日：6.10%)計息。剩餘結餘免息。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

21. 可換股債券

於2023年12月31日及2024年6月30日，概無任何未償還可換股債券。

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。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。

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

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

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

於2023年贖回及註銷可換股債券

本公司於2023年9月15日宣佈，由於分別宣派2022年的中期股息及末期股息以及2023年的中期股息，因此，根據可換股債券條款及條件所訂明的調整條文，可換股債券的換股價分別調整為每股股份31.61港元及每股股份31.29港元，分別由2023年6月17日及2023年9月15日起生效。根據於該公告日期可換股債券的未償還本金額合共350,000,000美元以及經調整換股價計算，86,693,512股額外股份可於所有未償還可換股債券獲兌換時予以發行。

於2023年9月29日，本公司宣佈已從一名可換股債券持有人接獲轉換通知，內容有關行使本金總額為800,000美元的可換股債券(「已換股債券」)的換股權。根據可換股債券的條款及條件，所有已換股債券已轉換為普通股(「轉換股份」)，而合共196,150股轉換股份已於2023年9月19日發行予債券持有人。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

21. 可換股債券(續)

於2023年贖回及註銷可換股債券(續)

債券的條款及條件規定(其中包括)，發行人可應任何可換股債券的持有人的選擇權(「認沽期權」)於2023年9月30日按可換股債券本金額的100%贖回該持有人之全部或僅部分債券，連同直至但不包括該日的應計未繳利息。

於同日，本公司宣佈，由於本金總額為348,600,000美元的可換股債券的持有人發出通知行使其認沽期權，本公司已於2023年9月29日悉數贖回部分未償還可換股債券，本金總額為348,600,000美元，佔可換股債券初始本金總額約99.6%。

於2023年10月4日，本公司發出通知，於2023年11月3日行使其權利贖回全部而非部分未償還可換股債券，本金總額為600,000美元。隨有關贖回後，已贖回債券已根據可換股債券的條款及條件註銷，而截至2023年12月31日及2024年6月30日，概無可換股債券仍未償還。

已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2023年1月1日	319,053	48,501	367,554
實際利息開支	11,901	—	11,901
應付利息增加淨額	(3,922)	—	(3,922)
轉換可換股債券	(747)	(111)	(858)
贖回可換股債券	(326,285)	(48,390)	(374,675)
於2023年12月31日(經審核)及 2024年6月30日(未經審核)(附註18)	—	—	—

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

22. 持作出售的出售組別

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2024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2024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2024年6月30日的詳情如下：

	於2024年6月30日 千美元
資產	
投資物業	253,623
現金及銀行結餘	7,199
其他資產	311
分類為持作出售之出售組別資產	261,133
負債	
銀行貸款及其他借款	(127,997)
其他負債	(131,428)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(259,425)
與出售組別直接相關之資產淨值	1,708

於2024年6月30日，127,997,000美元的銀行貸款及其他借款按浮動年利率計息，於2028年8月到期。截至2024年6月30日，年利率為6.77%。公允價值為253,623,000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2024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CBRE Advisory HK Limited使用餘值法對將改建或轉為數據中心的投資物業進行的估值(第三級)。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

22. 持作出售的出售組別(續)

Cosmosquare OS2及OS3

期內，本集團管理的基金訂立合資經營企業協議，以向資本合作夥伴出售JP DC OS 1 Pte. Ltd.(持有投資物業OS1之實體)的51%股權。此項交易為本集團與資本合作夥伴共同開發及營運數據中心(即OS1、OS2及OS3)的更廣泛合作之一部分。

根據合資經營企業協議，本集團及資本合作夥伴亦將訂立合資經營企業協議以收購OS2及OS3，即本集團全資附屬公司Skye TMK持有的投資物業。有鑑於此，於2024年6月30日，持有OS2及OS3的實體被分類為持作出售組別。

於2024年6月30日分類為持作出售的資產及負債詳情如下：

	於2024年6月30日 千美元
資產	
投資物業	82,382
現金及銀行結餘	3,716
其他資產	65
分類為持作出售之出售組別資產	86,163
負債	
銀行貸款及其他借款	(36,975)
其他負債	(5,288)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(42,263)
與出售組別直接相關之資產淨值	43,900

於2024年6月30日，36,975,000美元的銀行貸款及其他借款按浮動年利率計息，於2026年3月31日到期。截至2024年6月30日，年利率為1.95%。公允價值為82,382,000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2024年6月30日，由於OS2的投資物業公允價值乃基於協定交易價，故已分類為公允價值層級的第二級。於2024年6月30日，由於OS3的公允價值乃基於Cushman & Wakefield K.K.使用貼現現金流量的估值方法進行估值，故已分類為公允價值層級的第三級。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

22. 持作出售的出售組別(續)

ARA私募基金業務

於2024年3月8日，本公司的附屬公司訂立若干股份購買協議以向買方(包括Sumitomo Mitsui Finance and Leasing Co.的聯屬公司)出售在澳大利亞、新加坡、韓國及美國的ARA私募基金業務之權益，初始代價乃基於業務的協定企業代價2.70億美金(可予調整)釐定。根據股份購買協議，於2024年6月30日，ARA私募基金業務的所有資產及負債已重新分類為持作出售組別。

於2024年6月30日分類為持作出售的資產及負債詳情如下：

	於2024年6月30日 千美元
資產	
於合資經營企業及聯營公司的投資	6,536
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	121,593
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	8,203
收購產生的商譽	112,387
收購產生的管理權及信託管理權	29,332
現金及銀行結餘	50,791
其他資產	30,661
分類為持作出售之出售組別資產	359,503
負債	
遞延稅項負債	(6,981)
其他負債	(19,613)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(26,594)
與出售組別直接相關之資產淨值	332,909
計入累計其他全面收入的金額：	
投資儲備(非循環)	35,702
分類為持作出售之出售組別的儲備	35,702

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

22. 持作出售的出售組別(續)

亞騰美國酒店信託(「USHT」)

於2024年5月27日，本公司的附屬公司訂立股份購買協議以出售ARA Trust Management (USH) Pte Ltd及ARA Business Trust Management (USH) Pte Ltd已發行股份總數的100%。

ARA Real Estate Investors 23 Pte. Ltd. (「ARA RE23」)訂立買賣協議，以出售亞騰美國酒店信託(「ARA H-Trust」)的110,200,640份合訂證券(ARA H-Trust的合訂證券下稱「合訂證券」)，佔於2024年5月27日的已發行合訂證券總數約19.0%。

因此，於2024年6月30日，ARA Trust Management (USH) Pte Ltd、ARA Business Trust Management (USH) Pte Ltd的所有資產及負債以及亞騰美國酒店信託的合訂證券已重新分類為持作出售組別。交易已於2024年7月9日完成。

於2024年6月30日分類為持作出售的資產及負債詳情如下：

	於2024年6月30日 千美元
資產	
於合資經營企業及聯營公司的投資	42,215
現金及銀行結餘	3,067
其他資產	942
分類為持作出售之出售組別資產	46,224
負債	
其他負債	(481)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(481)
與出售組別直接相關之資產淨值	45,743
計入累計其他全面收入的金額：	
對沖儲備	2,562
分類為持作出售之出售組別的儲備	2,562

根據《國際財務報告準則》第5號，分類為持作出售之資產及負債撇減至公允價值減出售成本，導致持作出售資產之減值虧損達97,411,000美元，已計入截至2024年6月30日止期間的綜合損益表。持作出售資產之減值虧損已計入行政開支。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

23. 出售附屬公司

汾湖全盛

於2024年4月，本集團透過其附屬公司訂立買賣協議，以向人民幣收益基金出售附屬公司蘇州易商全盛倉儲服務有限公司的100%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
投資物業	37,263
現金及銀行結餘	43
其他資產	1,748
銀行貸款及其他借款	(8,143)
其他負債	(4,935)
	<hr/> 25,976
匯兌波動儲備	732
出售附屬公司之收益	3,765
	<hr/> 30,473
以下列方式結算：	
其他應收款項	30,473
	<hr/>

有關出售附屬公司之現金及現金等價物淨額分析如下：

	千美元
現金代價	—
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(43)
計入與投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流出淨額	(43)
	<hr/>

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

23. 出售附屬公司(續)

Sunflower TMK

於2024年4月，本集團透過其全資附屬公司訂立買賣協議，以向第三方出售附屬公司ESR Sunflower TMK的91.329%權益。因此，本集團失去對ESR Sunflower TMK的控制權，並將其於ESR Sunflower TMK的8.671%餘下擁有權按以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產入賬。

	千美元
所出售資產淨值：	
投資物業	21,857
現金及銀行結餘	14,566
其他資產	940
銀行貸款及其他借款	(24,239)
其他負債	(72)
	<u>13,052</u>
出售附屬公司之收益	54
	<u>13,106</u>
以下列方式結算：	
現金	11,970
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,136
	<u>13,106</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等價物淨額分析如下：

	千美元
現金代價	11,970
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(14,566)
計入與投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流出淨額	<u>(2,596)</u>

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

23. 出售附屬公司(續)

Dangmok Holding

於2024年1月，本集團透過其全資附屬公司訂立買賣協議，以向第三方出售附屬公司Dangmok Holding Pte. Ltd.的45%權益。

	千美元
所出售資產淨值：	
投資物業	54,857
現金及銀行結餘	379
其他資產	39
其他負債	(2,587)
非控股權益	(105)
	52,583
匯兌波動儲備	(2,427)
出售附屬公司之收益	1,507
	51,663
以下列方式結算：	
現金	23,632
於合資經營企業的投資	28,031
	51,663

有關出售附屬公司之現金及現金等價物淨額分析如下：

	千美元
現金代價	23,632
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(379)
計入與投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流入淨額	23,253

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

23. 出售附屬公司(續)

本集團亦於期內出售下列附屬公司：

所出售附屬公司名稱	已出售股權	出售月份
ECN X Offshore Holdings (HK) Limited	100%	2024年1月
ECN X Offshore Holdings (BVI) Limited	100%	2024年1月
Arran TMK	46%	2024年3月
千美元		
所出售資產淨值：		
現金		43
其他資產		12,359
其他負債		(177)
		12,225
出售附屬公司之收益		47
		12,272
以下列方式結算：		
現金		5,709
於合資經營企業的投資		6,563
		12,272

有關出售附屬公司之現金及現金等價物淨額分析如下：

	千美元
現金代價	5,709
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(43)
計入與投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流入淨額	5,666

24. 或然負債

於2024年6月30日，本集團及本公司均無任何重大或然負債。

25. 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2024年6月30日及2023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

2024年6月30日

25. 承擔(續)

(b) 資本承擔

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
已訂約但未撥備投資物業	311,282	449,607
已訂約但未撥備廠房及機器	6,724	8,709
不動產投資基金的未提取催繳資金	1,717,306	1,675,211
	2,035,312	2,133,527

26. 關聯方交易

本集團於截至2024年6月30日及2023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	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
聯營公司：		
— 管理費收入(附註(i))	76,426	77,587
— 出售投資物業	—	14,192
— 建設收益	17,844	—
合資經營企業及聯營公司：		
— 管理費收入(附註(i))	46,216	42,989
— 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))	(9,678)	(11,093)
— 債券投資之利息收入(附註(ii))	1,015	826
董事：		
— 應收董事利息(附註26(d))	452	438

附註：

(i) 本集團及其附屬公司與合資經營企業及聯營公司(包括其營運附屬公司)訂立協議以收取管理服務費，包括下列各項：

- 按土地成本淨額一定百分比收取的土地收購費；
- 按施工期內項目開發成本總預算一定百分比收取的開發費；
- 穩定前按項目總成本或穩定後按公允價值一定百分比收取的資產管理費；及
- 就所訂各新租約收取的租賃費。

(ii) 來自關聯方/合資經營企業還款/(向關聯方/合資經營企業墊款)均為無擔保、免息及須於要求時償還。截至2024年6月30日，未償還的應收合資經營企業及聯營公司款項淨額為37,269,000美元(2023年6月30日：36,581,000美元)。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

26. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的承諾

本集團預期對聯營公司及合資經營企業的資本承擔總額分別為375,687,000美元及622,023,000美元(2023年12月31日: 306,473,000美元及519,720,000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	
	2024年 (未經審核) 千美元	2023年 (未經審核) 千美元
短期僱員福利	5,475	4,737
退休金計劃供款	12	5
股份酬金開支	1,013	1,543
已付主要管理人員的薪酬總額	6,500	6,285

(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2023年	年內最高	於2023年	期內最高	於2024年
	1月1日	未償還金額	12月31日	未償還金額	6月30日
	千美元	千美元	(經審核)及 2024年1月1日 千美元	千美元	(未經審核) 千美元
Stuart Gibson先生	4,600	5,244	5,244	5,383	4,270
Charles Alexander Portes先生	4,600	5,244	5,244	5,383	4,270

向董事授出的貸款按年利率有抵押隔夜融資利率加4%(2023年12月31日: 有抵押隔夜融資利率加4%)，且為無抵押。該等貸款已於2024年6月30日後悉數償還。向董事提供的貸款及相關應收利息計入截至2024年6月30日的預付款項、其他應收款項及其他資產之結餘。

27. 股本

	2024年6月30日 (未經審核)	2023年12月31日 (經審核)
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

27. 股本(續)

	2024年6月30日 (未經審核) 千美元	2023年12月31日 (經審核) 千美元
已發行及繳足	4,213	4,280

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2023年1月1日	4,422,264,192	4,422	6,448,219	6,452,641
轉換可換股債券	196,150	—*	800	800
已行使股份酬金計劃(附註(i)、(ii)、(iii))	2,485,818	3	5,805	5,808
已購回及註銷股份(附註(iv))	(144,501,600)	(145)	(217,625)	(217,770)
於2023年12月31日(經審核)及2024年1月1日	4,280,444,560	4,280	6,237,199	6,241,479
已行使股份酬金計劃(附註(i)、(ii)、(v))	857,605	—*	6,047	6,047
已購回及註銷股份(附註(vi))	(67,949,200)	(67)	(72,158)	(72,225)
於2024年6月30日(未經審核)	4,213,352,965	4,213	6,171,088	6,175,301

* 少於1,000美元

附註：

- (i) 截至2023年12月31日止年度，根據於2021年6月2日採納的長期激勵計劃之規則及信託契據，長期獎勵計劃受託人於香港聯交所購買合共2,475,000股本公司股份(2023年12月31日：3,559,146股股份)，總代價為2,647,000美元(2023年12月31日：5,613,000美元)。
- (ii) 截至2024年6月30日止期間，本公司就已行使之購股權支付預扣稅26,000美元(2023年12月31日：84,000美元)。預扣稅開支於股份溢價賬入賬。
- (iii) 本公司發行1,967,705股股份，以滿足2023年已按行使價每股0.96美元行使的4,650,902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3,297,622份受限制股份單位及績效股份單位獎勵(附註28)。行使股份酬金計劃後，11,618,000美元由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (iv) 截至2023年12月31日止年度，本公司於香港聯交所購回151,674,000股本股份，代價約為217,770,000美元。138,851,600股股份已在2023年12月31日報告日前註銷，而12,822,400股股份已於報告日後在2024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。
- (v) 本公司發行488,525股股份，以滿足2024年已按行使價每股0.91美元行使的1,437,598份購股權，而本公司已發行369,080股股份，以滿足根據長期獎勵計劃授出並於2024年歸屬的2,988,963份受限制股份單位及績效股份單位獎勵(附註28)。行使股份酬金計劃後，8,720,000美元由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (vi) 截至2024年6月30日止期間，本公司於香港聯交所購回55,126,800股本股份，代價約為72,225,000美元。該等股股份已在2024年6月30日報告日前註銷，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

2024年6月30日

28. 股份酬金計劃

A. 本公司發行的購股權計劃

截至2024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2023年1月1日		44,391
年內沒收	2.79	(304)
年內行使	0.96	(4,651)
於2023年12月31日（經審核）及於2024年1月1日		39,436
期內沒收	3.29	(712)
期內行使	0.91	(1,438)
於2024年6月30日（未經審核）		37,286

截至2024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11.08港元（2023年12月31日：12.87港元）。

於2024年6月30日及2023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
2024年6月30日	2023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	0.4722美元	2023年1月1日*至2029年2月22日
7,889	9,227	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
2,207	2,260	1.5172美元	2024年5月20日*至2029年5月19日
6,150	6,650	27.30港元	2021年12月28日至2030年12月27日
11,035	11,194	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
37,286	39,436		

* 參與者將擁有無條件權利行使購股權，惟以下列最早發生者後歸屬者為限：

- 首次公開發售；
- 提早歸屬事件；
- 授出日期起計五年。

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

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

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

28. 股份酬金計劃(續)

A. 本公司發行的購股權計劃(續)

截至2024年6月30日止六個月行使的1,437,598份購股權導致本公司發行488,525股普通股及產生新股本489美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註27。

於2024年6月30日，本公司有37,286,000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37,286,000股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價74,163,000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37,286,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約0.88%。

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ESR Asset Management Limited(前稱為ARA Asset Management Limited)及其附屬公司(統稱為「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1日及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。

於2023年8月，合共747.48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2023年8月及2023年至2026年各年的12月分為五等份授出。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

28. 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：

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
股息收益率(%)	—	—
行使價(美元)	33,453	33,453
波動(%)	26.9%	26.9%
無風險利率(%)	4.49%	4.49%
購股權的預計年期(年)	3.3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
於2023年1月1日		779.40
年內授出	33,453	747.48
年內註銷	33,453	(72.47)
於2023年12月31日(經審核)及於2024年1月1日		1,454.41
期內註銷	33,453	(5.43)
於2024年6月30日(未經審核)		1,448.98

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

2024年6月30日

28. 股份酬金計劃(續)

C. 長期獎勵計劃(續)

截至2024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2023年1月1日		13,722
年內授出	11.69	8,262
年內註銷	23.49	(4,174)
年內歸屬	21.76	(3,403)
於2023年12月31日(經審核)及於2024年1月1日		14,407
期內註銷	17.29	(1,255)
期內歸屬	20.25	(2,988)
於2024年6月30日(未經審核)		10,164

於2024年6月30日及2023年12月31日，長期獎勵計劃項下尚未行使獎勵股份於授出日期的股價及歸屬期如下：

獎勵股份數目(千股)		於授出日期的 每股股價	行使期
2024年6月30日	2023年12月31日		
581	1,008	24.35港元	2022年2月23日至2025年6月30日
3,161	5,631	22.70港元	2022年6月8日至2026年6月8日
—	316	12.90港元	2023年4月20日至2026年12月31日
1,382	2,166	11.32港元	2024年5月25日至2027年5月25日
413	413	11.32港元	2023年6月8日至2026年6月8日
113	150	11.32港元	2024年5月25日至2027年5月25日
69	69	11.32港元	2023年10月1日至2024年10月1日
3,040	3,249	11.32港元	2025年5月15日至2027年5月15日
843	843	12.88港元	2023年7月20日至2027年6月30日
562	562	12.88港元	2023年7月20日至2027年7月20日
10,164	14,407		

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2024年6月30日止財政期間概無授出股份。截至2024年6月30日止期間，就本公司所採納的長期獎勵計劃確認的開支總額為5,686,000美元。

於2024年6月30日，本公司根據長期獎勵計劃有10,164,000股尚未行使獎勵股份，佔本公司於該日已發行股份約0.24%。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

29. 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ESR Asset Management Limited（前稱為ARA Asset Management Limited）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ESR Asset Management Limited（前稱為ARA Asset Management Limited）於2017年7月17日（「001系列」）、2018年6月21日（「002系列」）及2019年9月4日（「004系列」）發行，本金總額為950,000,000新加坡元（約698,000,000美元）（001系列、002系列及004系列分別為300,000,000新加坡元、300,000,000新加坡元及350,000,000新加坡元）。

該等永久證券的分派率分別為每年5.2%（001系列）、5.65%（002系列）及5.6%（004系列），每半年支付一次。根據日期為2017年6月29日（001系列）、2018年2月12日（002系列）及2019年9月4日（004系列）的資料備忘錄的相關條款及條件，本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

2024年6月30日

29. 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	—	41,920	41,920
已付永久資本證券持有人的分派	—	(41,755)	(41,755)
於2023年12月31日(經審核)及2024年1月1日	739,547	3,319	742,866
永久資本證券持有人應佔利潤	—	20,827	20,827
已付永久資本證券持有人的分派	—	(20,815)	(20,815)
於2024年6月30日(未經審核)	739,547	3,331	742,878

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

30. 按類別劃分的金融工具

於2024年6月30日及2023年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

2024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	802,752	—	—	802,752
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	—	851,325	851,325
貿易應收款項	—	365,429	—	365,429
計入其他非流動資產的金融資產	40,964	154,352	—	195,316
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	4,950	350,741	—	355,691
已抵押銀行存款	—	176	—	176
受限制銀行結餘	—	76,753	—	76,753
現金及銀行結餘	—	983,875	—	983,875
到期日超過三個月的無抵押定期存款	—	3,600	—	3,600
	848,666	1,934,926	851,325	3,634,917

	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	170,983	322,709	493,692
計息銀行貸款及其他借款	—	6,191,063	6,191,063
租賃負債	—	34,807	34,807
應付或然代價	—	13,943	13,943
計入其他非流動負債的金融負債	—	13,391	13,391
	170,983	6,575,913	6,746,896

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

30. 按類別劃分的金融工具(續)

2023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	837,314	—	—	837,314
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	—	1,050,442	1,050,442
貿易應收款項	—	532,861	—	532,861
計入其他非流動資產的金融資產	19,586	149,577	—	169,163
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	3,486	436,082	—	439,568
已抵押銀行存款	—	632	—	632
受限制銀行結餘	—	81,429	—	81,429
現金及銀行結餘	—	915,657	—	915,657
到期日超過三個月的無抵押定期存款	—	3,850	—	3,850
	860,386	2,120,088	1,050,442	4,030,916
		以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債 (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		—	271,017	271,017
計息銀行貸款及其他借款		—	5,979,553	5,979,553
租賃負債		—	31,957	31,957
應付或然代價		—	18,410	18,410
計入其他非流動負債的金融負債		112,864	18,323	131,187
		112,864	6,319,260	6,432,124

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

31. 金融工具之公允價值層級

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

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

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

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

上市股權投資的公允價值乃以市場報價為基準。以公允價值計量的非上市金融資產的公允價值乃根據本集團分佔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財政期間末的公允價值。

本集團訂立金融衍生工具，包括外幣遠期合約、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。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

31. 金融工具之公允價值層級(續)

於2024年6月30日及2023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	2024年：51,000美元至 1,674,535,000美元 2023年：4,500美元至 1,097,000,000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	2024年：10.25% 2023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	2024年：751日圓 2023年：611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(310,000美元)及477,000美元
		貼現率	2024年：0.84% 2023年：1.07%	貼現率增加(減少)10個基點將導致估計公允價值(減少)增加1,000美元
期權贖回價值	貼現現金 流量法	資產公允價值 淨值	2024年：不適用 2023年：1,054,277,000 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

2024年6月30日

31. 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	總計 千美元
於2024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	43,381	—	769,997	813,378
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	734,179	—	117,146	851,325
金融衍生資產	—	34,547	741	35,288
	777,560	34,547	887,884	1,699,991
於2023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	38,428	—	808,722	847,150
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	820,246	—	230,196	1,050,442
金融衍生資產	—	7,345	5,890	13,235
	858,674	7,345	1,044,808	1,910,827

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

31. 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2023年1月1日	10,765	953,446
出售金融資產的權益	—	(22,224)
出售附屬公司	—	7,656
分派及贖回資金	—	(29,107)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之收益	—	2,076
應收利息	—	553
購入	—	151,089
重新分類為於合資經營企業的投資	—	(2,446)
於其他全面收入確認的虧損總額	—	(11,025)
於損益確認並計入其他收入的(虧損)/收益總額	(4,146)	9,390
匯兌調整	(729)	(20,490)
於2023年12月31日(經審核)及2024年1月1日	5,890	1,038,918
出售	—	(72)
出售附屬公司	—	1,136
分派及贖回資金	—	(14,165)
應收利息	—	238
購入	—	53,208
重新分類為持作出售之出售組別資產	—	(129,796)
贖回	—	(2,513)
於其他全面收入確認的虧損總額	—	(3,042)
於損益確認並計入其他收入的虧損總額	(4,532)	(11,403)
匯兌調整	(617)	(45,366)
於2024年6月30日(未經審核)	741	887,143

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

31. 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	總計 千美元
於2024年6月30日(未經審核)			
期權贖回價值	170,983	—	170,983
	170,983	—	170,983
於2023年12月31日(經審核)			
期權贖回價值	—	112,864	112,864
	—	112,864	112,864

截至2024年6月30日止六個月，期權贖回價值自第三級以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債轉出，並轉入第二級以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債。

期權贖回價值指本集團收購附屬公司非控股股東擁有的權益之負債。根據本公司日期為2024年7月21日及26日的公告，本公司於2024年6月20日完成收購附屬公司一位非控股股東擁有的權益；並於2024年7月25日就餘下非控股股東權益訂立股份購買協議。

因此，截至2024年6月30日金融負債的賬面值指於交易完成後須支付予非控股股東的代價，貼現至截至2024年6月30日的現值。

簡明綜合財務資料附註

2024年6月30日

32. 報告期間後事項

收購於LOGOS Property Group Limited的餘下權益及LOGOS創始人整合收購的更多最新資料

茲提述本公司日期為2021年10月18日的通函，內容有關收購ESR Asset Management Limited（前稱為ARA Asset Management Limited）（「ARA」，連同其附屬公司，「ARA集團」），據此，本公司收購LOGOS Property Group Limited（「LOGOS」）的間接86.4%權益，LOGOS餘下的13.6%權益（「LOGOS創始人權益」）由三位LOGOS創始人John Edward Marsh先生、Trent Alexander Iliffe先生及Stephen Hawkins先生（統稱「LOGOS創始人」）持有。誠如2024年7月21日及2024年7月26日所公佈，本公司已於2024年6月20日完成收購Stephen Hawkins先生持有的部分LOGOS創始人權益；及於2024年7月25日與（其中包括）John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生訂立股份購買協議，據此，本公司同意收購John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生持有的其餘LOGOS創始人權益，代價將由(a)就Trent Alexander Iliffe先生而言，現金代價及(b)就John Edward Marsh先生而言，現金代價及依據股東在2024年5月31日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行的入賬列為繳足的新股份償付。因此，於2024年8月13日，32,074,310股股份已配發及發行予John Edward Marsh先生作為部分代價。截至本報告日期，收購LOGOS創始人權益已完成及LOGOS由本公司間接全資擁有。

茲提述本公司日期為2024年7月26日的公告（「該公告」），內容有關收購LOGOS創始人權益涉及根據一般授權發行新股份（「LOGOS創始人整合收購」）。各份股份購買協議（定義見該公告）與各LOGOS創始人分別磋商，且該等股份購買協議並非互為條件。已從信譽良好的投資銀行取得估值，確保代價與現行市場範圍一致。完成該等股份購買協議後，John Edward Marsh先生將繼續留任本集團擔任新職務，而Trent Alexander Iliffe先生將繼續在一段時間內以顧問身份協助過渡工作。

出售亞騰美國酒店信託

ARA於2024年5月27日訂立股份購買協議，以出售ARA Trust Management (USH) Pte. Ltd.及ARA Business Trust Management (USH) Pte. Ltd.（「USHT REIT管理人」）的全部已發行股份。

ARA Real Estate Investors 23 Pte. Ltd.（「ARA RE23」）訂立買賣協議，以出售亞騰美國酒店信託（「ARA H-Trust」）的110,200,640份合訂證券（ARA H-Trust的合訂證券下稱「合訂證券」），佔於2024年5月27日的已發行合訂證券總數約19.0%。

ARA及ARA RE23均為本集團的全資附屬公司。兩項交易已於2024年7月9日完成。

33. 財務資料之批准

董事會已於2024年8月21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確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI及任何其他財務表現計量指標不應視為經營業務所得現金流量的替代計量指標、流動資金的計量指標、淨利潤或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。

下表載列EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI的對賬：

財務指標

財政年度	2021 財政年度 千美元	2022 財政年度 千美元	2023 財政年度 千美元	2023年 上半年 千美元	2024年 上半年 千美元
稅前利潤／(虧損)	488,840	815,125	394,238	372,631	(188,955)
加／(減)：					
折舊及攤銷	17,137	47,863	50,343	23,016	27,682
融資成本	163,549	222,415	312,901	158,789	153,640
利息收入	(5,328)	(16,867)	(32,885)	(16,988)	(14,547)
EBITDA^(a)	664,198	1,068,536	724,597	537,448	(22,180)
加回／(減)：					
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	—	(6,191)	4,146	—	4,532
商譽及其他無形資產減值 ^(c)	—	—	29,167	—	—
持作出售資產減值 ^(d)	—	—	—	—	97,411
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 ^(e)	—	40,531	108,243	—	44,589
股份酬金開支 ^(f)	14,818	26,543	19,178	12,281	5,759
與ARA收購有關的交易成本 ^{(g)(iii)}	27,818	22,463	—	—	—
與指示性收購建議相關交易成本 ^(h)	—	—	—	—	1,838
經調整EBITDA	706,834	1,151,882	885,331	549,729	131,949
減：					
投資物業公允價值變動 ⁽ⁱ⁾	(274,484)	(195,431)	(187,722)	(115,307)	29,744
經調整EBITDA (減投資物業公允價值變動)	432,350	956,451	697,609	434,422	161,693
稅後及非控股權益後利潤／(虧損) (PATMI)	349,440	574,145	230,849	288,965	(218,719)
加回／(減)：					
與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項) ^{(g)(iii)}	—	17,791	18,767	9,306	9,358
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	—	(6,191)	4,146	—	4,532
商譽及其他無形資產減值 ^(c)	—	—	29,167	—	—
持作出售資產減值 ^(d)	—	—	—	—	97,411
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 ^(e)	—	40,531	108,243	—	44,589
股份酬金開支(與ARA有關) ^{(f)(i)}	—	5,884	9,166	5,487	3,087
與ARA收購有關的交易成本 ^{(g)(iii)}	27,818	22,463	—	—	—
與指示性收購建議相關交易成本 ^(h)	—	—	—	—	1,838
經調整PATMI	377,258	654,623	400,338	303,758	(57,904)

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(虧損)/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變動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/虧損有關，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) 計入「行政開支」的商譽及其他無形資產減值，指非核心業務的商譽及信託管理權減值。
- (d) 計入「行政開支」的持作出售資產減值，指與亞騰美國酒店信託相關的非核心資產出售撇賬。
- (e) 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為非現金性質及非核心資產出售。因此，其進行調整以更好地反映相關經營活動。
- (f) 股份酬金開支指主要屬非現金性質的股份激勵。
- (g) 於2022年1月20日，本公司完成收購ESR Asset Management Limited(前稱ARA Asset Management Limited)(「ARA」，連同其附屬公司統稱「ARA集團」)。就收購而言，本集團調整以下與經營活動並無直接關係的項目：
 - (i) 與ARA有關的股份酬金開支，指根據本公司的長期激勵計劃授出的股份激勵，其作為收購的一部分產生；
 - (ii) 計入「行政開支」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質的管理權。因此，其與本集團特定期內的營運業績並無直接關係；及
 - (iii) 計入「行政開支」與收購ARA產生的無形資產有關的交易成本為一筆過非經常性開支，與本集團的年內營運業績並無直接關係。
- (h) 誠如2024年5月13日所公佈，本公司接獲投資者財團作出不具約束力的有條件收購建議，內容有關可能對本公司進行私有化，倘進行私有化，則有可能導致本公司取消在聯交所的上市地位(「指示性收購建議」)。截至2024年6月30日止期間，本公司產生與指示性收購建議相關的交易成本。交易成本為非經營項目，與本集團的營運活動並無直接關係。
- (i) 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)
(已退任，自2024年9月2日起
生效)

Charles Alexander PORTES先生
(集團聯合創始人)

林惠璋先生
趙國雄博士
(於2024年5月31日退任)

Rajeev Veeravalli KANNAN先生
Joanne Sarah MCNAMARA女士
(自2024年1月1日起生效)

獨立非執行董事

Brett Harold KRAUSE先生
(董事會臨時主席)
(自2024年9月2日起生效)

Simon James MCDONALD先生
劉京生女士
藍秀蓮女士
郭瑋玲女士
(於2024年5月31日退任)

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
(於2024年5月31日退任)

授權代表

沈晉初先生
李建成先生

註冊辦事處

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

香港辦事處

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場2期
2905-06室

主要往來銀行

中國銀行
交通銀行
招商銀行股份有限公司
聯昌國際銀行新加坡分行
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
香港上海滙豐銀行有限公司
大華銀行有限公司

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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)

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。