

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



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

**截至2019年12月31日止年度  
年度業績公告**

ESR Cayman Limited (「本公司」或「ESR」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至2019年12月31日止年度 (「本年度」或「2019財政年度」) 的綜合業績，連同截至2018年12月31日止年度 (「2018財政年度」) 的比較數字如下：

**財務摘要**

	2019年 千美元	2018年 千美元	按年變動* %
<b>主要財務表現</b>			
收益	<b>357,369</b>	254,148	40.6
年度利潤	<b>278,400</b>	212,878	30.8
EBITDA <sup>(i)</sup>	<b>549,091</b>	384,212	42.9
經調整EBITDA	<b>358,933</b>	239,586	49.8
PATMI	<b>245,177</b>	203,042	20.8
核心PATMI	<b>226,723</b>	147,619	53.6
現金及銀行結餘	<b>884,206</b>	581,379	52.2
債務淨額／資產總值 (資產負債比率)	<b>26.6%</b>	19.8%	6.8百分點
<b>按國家劃分的收益</b>			
中國	<b>89,556</b>	89,008	0.6
日本	<b>82,213</b>	64,325	27.8
韓國	<b>44,415</b>	37,861	17.3
新加坡	<b>21,895</b>	21,701	0.9
澳大利亞	<b>117,108</b>	41,253	183.9
印度	<b>2,182</b>	-	不適用
	<b>357,369</b>	<b>254,148</b>	

\* 按年變動%指本年度與去年之比較。

<sup>(i)</sup> EBITDA按稅前利潤，加回折舊及攤銷以及融資成本 (淨額) 計算。

## 營運摘要

下表概述截至12月31日本集團資產負債表以及本集團管理的基金及投資公司所持資產管理規模及建築面積：

國家	資產管理規模		建築面積	
	2019年 (百萬美元)	2018年	2019年 (千平方米)	2018年
中國	<b>4,844</b>	4,179	<b>6,907</b>	5,862
日本	<b>7,735</b>	5,237	<b>3,012</b>	2,253
韓國	<b>4,553</b>	3,789	<b>2,899</b>	1,996
新加坡	<b>2,983</b>	2,216	<b>1,786</b>	1,310
澳大利亞	<b>1,511</b>	41	<b>1,184</b>	20
印度	<b>511</b>	500	<b>1,453</b>	630
	<b>22,137</b>	15,962	<b>17,241</b>	12,071

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於2019年，我們在亞太區的資產組合以及在包括投資、基金管理及發展三大支柱業務方面，均成功交出穩健的業績。

本公司擁有人應佔淨利潤（「PATMI」）由203.0百萬美元按年增長20.8%至245.2百萬美元。EBITDA由384.2百萬美元按年增長42.9%至549.1百萬美元。我們擁有雄厚的財務實力，截至2019財政年度持有884.2百萬美元現金及銀行結餘，資產負債比率（按債務淨額除以資產總值計算）為26.6%。

於2019年11月，我們獲OMERS Administration Corporation作為基石投資者及得到其他頂尖全球投資者作出重要投資，以18億美元市值進行首次公開發售，並籌得6億美元新資金，成功在香港聯交所上市。

此外，我們的資產管理規模由160億美元大幅躍升至221億美元，按年增幅38.7%。數個新基金於2019年設立。於2019年1月，我們與新華人壽保險（「新華人壽」）合作在中國設立第二個核心基金，組合中有七項總資產價值合計約為276.7百萬美元的資產。隨後，我們於2019年6月設立第三個日本發展基金，股本承諾高達18億美元。於2019年11月，我們在澳大利亞新增兩個基金，資產價值分別達175百萬澳元的ESR Australia Logistics Trust（「EALT」）及達138百萬澳元的ESR Office Partnership IV（「EOP IV」）。

於2019年3月，我們成功把Propertylink Group（「PLG」或「Propertylink」）私有化，將12億美元的資產管理規模成功納入本集團旗下。收購PLG及Commercial & Industrial Property Pty Ltd（「CIP」）已將ESR轉型為澳大利亞的大型物流房地產參與者之一，擁有全面綜合發展及基金管理能力。ESR現已作出充份準備以於澳大利亞強勢增長，而本集團尋求於該市場日後進行發展及基金管理業務。我們亦通過投資於勝寶工業信託（「Sabana REIT」）及寶澤亞太房地產信託（「AIMS APAC REIT」），繼續加大對新加坡工業不動產投資信託基金市場的投放。

按建築面積計，受到我們三個核心市場中國、日本及韓國的主要帶動，建築面積由12.1百萬平方米按年增長42.8%至17.2百萬平方米。我們以現代化設施組成的資產組合錄得強勁的租金增長，以及我們就資產負債表內的穩定資產維持93%的高佔用率，而組合內共2百萬平方米已出租面積的整體租賃勢頭凌厲。我們繼續預見租賃業務將健康發展，尤其是來自於我們租戶佔比約60%的電子商務及第三方物流客戶的租賃業務。

按發展項目計，我們的發展項目訂單持續大幅增加，新動工量及落成量分別為20億美元及19億美元。我們秉持輕資產策略（資產管理規模的87%乃透過第三方基金／房地產信託），繼續通過發展基金借助第三方資本，為動工興建發展項目提供資金。

## 前景

亞太區的物流業預期將繼續受到城市化發展／人口增長、網上零售趨勢加速及現時鮮有投資級別倉儲企業的股票等因素所支持。亞洲中產階層崛起預期將成為往後十年的主要經濟主題，而我們六個市場的個人消費於2019年至2023年的複合年增長率預計將達到8.1%。隨著亞洲區的滲透率不斷提高，面向電子商務的結構性轉變將於2020年<sup>[1]</sup>繼續成為物流業的主要推動力。預期亞太區跨境電子商務總銷售額將由2018年的1,814億美元增加至2023年<sup>[2]</sup>的3,895億美元，複合年增長率達到16.5%。

## 投資分部

優質工業及物流空間的市場競爭持續激烈，並誘發處於電子商務供應鏈不同節點的租戶對此的興趣日益濃厚。座落於受到熱烈追捧地點的優質物業(包括ESR的資產組合)在佔用率及租金方面的增長將保持穩健。本集團擁有多元化的租戶群，將繼續深化其與六個市場的租戶之間的關係，尤其是與電子商務及第三方物流營運商之間的關係。於2020年1月，本集團與亞馬遜就位於東京面積達72,392平方米的ESR久喜配送中心簽訂長期租約。

## 基金管理分部

由於人們購物的基本方式出現結構性轉變，加上受到現時新冠肺炎爆發的進一步催化，資本流向亦出現基本轉移，就如過往投資於商業／零售資產的資本合作夥伴現已投資於物流及工業資產。此外，鑒於預期於亞洲的物流資本化率進一步受壓(從而獲得較高資本價值)，本集團預見發展基金管理業務以提供經常性收入來源的契機。本集團同時保持專注於擴大其資產管理規模，並繼續留意到一流的機構投資者對投資亞洲物流業的需求殷切。於2020年1月，本集團宣佈與新加坡的主權財富基金GIC Pte. Ltd. (「GIC」) 出資500百萬美元成立合資經營企業，目的為在中國發展新資產。我們預期在未來數季透過在韓國、澳大利亞及印度設立新基金，從我們的現有及新資金合作夥伴籌集10億美元至20億美元的新資金承諾，與我們的輕資產基金管理策略一致。

---

<sup>[1]</sup> 世邦魏理仕2020年亞太區房地產市場展望研究報告

<sup>[2]</sup> Forrester Analytics：2019年4月發表，2018年至2023年全球線上跨境零售預測

## 前景(續)

### 發展分部

於2019年12月31日，本集團持有的資產組合中包括逾14百萬平方米的儲備發展項目，將繼續於其六個市場中穩踞龍頭地位。於2020年2月，本集團宣佈估計斥資270億日圓在大名古屋圈內建設面積逾150,000平方米的最大型現代化物流設施－ESR彌富配送中心。此外，發展基金持有的日本及韓國重點項目亦預期將於2020年落成，當中包括一幢位於日本兵庫縣尼崎市面積逾360,000平方米的現代化物流設施，以及兩幢位於韓國大首爾區的現代化物流設施。於中國方面，本集團預期將於2021年完成青浦雨潤第一期的發展，成為高標準倉庫物流設施，包括總計劃建築面積超過340,000平方米的冷藏設施，以及嘉興獨山港項目預期於2022年完成，總計劃建築面積超過235,000平方米。本集團將繼續借助第三方資本為動工興建發展項目提供資金，並採取嚴謹的方針實現其預計於2020年及往後竣工的目標落成量。

展望未來，由於新冠肺炎爆發繼續打擊市場氣氛，加上地緣政治局勢持續緊張，預料全球經濟於短期內將趨向疲弱。本集團仍然深信物流業的基礎因素強勁，而且亞太區長遠的人口結構及經濟趨勢向好。基於新冠肺炎的影響，本集團預期消費者的消費模式會出現結構性轉變(由於網上購物量增加)，未來供應鏈的運作亦將會出現基本變化－即市場參與者需要提高存貨量，因此需要更大倉庫空間來貯存添加的存貨。本集團會對不斷演變的環境保持警覺，並繼續留意國際時事及市場上其他潛在干擾事件。我們將堅持審慎方針管理於本年度餘下時間的資產負債表。我們預期新冠肺炎於短期內不會對本集團的營運構成重大影響。於這個錯配時期，本集團將繼續評估具吸引力的投資機會，冀能於不少同業面對資本受限的環境下，把握機會發揮其強健資產負債水平的效益。

本集團相關業務的基礎因素仍然受到其亞太區的多元化資產組合所支持。資產負債組合上的實力，本集團在市場上的龐大規模將很大可能刺激對位置優越的現代化物流設施的持續需求及區內穩定的個人消費增長，對持續增長起到支撐作用。憑藉輕資產方針、一流的資本合作夥伴和強健的資產負債水平，本集團具備有利條件把握當前市場錯配的機遇。

## 財務回顧

本集團在以下方面錄得強勁的按年增長：

- 收益由2018財政年度的254.1百萬美元增加40.6%至2019財政年度的357.4百萬美元；
- EBITDA由2018財政年度的384.2百萬美元增加42.9%至2019財政年度的549.1百萬美元；
- PATMI由2018財政年度的203.0百萬美元增加20.8%至2019財政年度的245.2百萬美元；
- 年度利潤由2018財政年度的212.9百萬美元增加30.8%至2019財政年度的278.4百萬美元。

這主要由於組成本集團的可持續發展及增長模型的三個重要支柱，投資、基金管理及發展分部均帶來強勁的貢獻所致。

## 分部回顧

本集團分成投資、基金管理及發展三個主要的業務分部。

### 投資分部

本集團的投資分部業績增加22.5百萬美元或9.6%，由2018財政年度的233.6百萬美元增加至2019財政年度的256.1百萬美元。該增加的主要原因是：

- 租金收入由2018財政年度的74.3百萬美元增加至2019財政年度的118.0百萬美元，這主要由於：(i) 將Propertylink Group綜合入賬；(ii)來自於2018年下半年收購的RW Higashi-Ogishima DC物業的全年租金收入貢獻。
- 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債的公允價值變動增加22.3百萬美元，由2018財政年度的13.2百萬美元增加至2019財政年度的35.5百萬美元。
- 股息收入由2018財政年度的25.5百萬美元增加至2019財政年度的33.6百萬美元。

## 財務回顧(續)

### 分部回顧(續)

#### 投資分部(續)

投資分部業績的以上增長被已竣工投資物業公允價值收益由2018財政年度的109.7百萬美元減少至2019財政年度的68.6百萬美元所抵銷。這主要由於RW Higashi-Ogishima DC物業在重新發展下，由2018財政年度的已竣工投資物業重新分類為2019財政年度的在建投資物業，以及於2019財政年度上半年向新華保險核心基金出售七項物業所致。

#### 基金管理分部

本集團的基金管理分部業績增加22.2百萬美元或20.3%，由2018財政年度的109.6百萬美元增加至2019財政年度的131.8百萬美元。該增加乃由於基金管理收益由2018財政年度的135.6百萬美元增加至2019財政年度的166.7百萬美元，原因如下：

- 2019財政年度的管理基金提供強勁的經常性收入基礎。此增長受以下因素帶動：(i)設立韓國核心基金、印度基金、日本核心基金及RJLF III等新基金；及(ii)自2019年3月起將Propertylink綜合入賬。
- 於2019財政年度確認的獎勵收入為23.5百萬美元，而2018財政年度則為11.1百萬美元。

基金管理分部業績的增長其中部分被可分配經營開支增加所抵銷，可分配經營開支由2018財政年度的26.0百萬美元增加至2019財政年度的35.5百萬美元，主要由於基金管理團隊就新設立基金增聘人員所致。

## 財務回顧(續)

### 分部回顧(續)

#### 發展分部

本集團的發展分部業績由2018財政年度的115.5百萬美元增加129.3百萬美元，或超過100%，增加至2019財政年度的244.8百萬美元。該增加的主要原因是：

- 在建投資物業的公允價值收益由2018財政年度的62.8百萬美元增加至2019財政年度的157.5百萬美元。該增加主要受到青浦雨潤、Sachiura物業及RW Higashi-Ogishima DC的公允價值收益所推動。
- 分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額增加24.5百萬美元，由2018財政年度的35.2百萬美元增加至2019財政年度的59.7百萬美元。這是由於Sunwood Star持有的在建投資物業的公允價值收益增加以及確認分佔本集團印度合資經營企業的利潤所致。
- 我們於2019財政年度上半年向新華保險核心基金出售七項資產負債表物業而錄得2019財政年度出售附屬公司之收益16.5百萬美元。此舉符合本集團的輕資產資金循環策略。

發展分部業績的以上增加其中部分被經營開支增加所抵銷，經營開支由2018財政年度的57.5百萬美元增加至2019財政年度的97.6百萬美元，乃由於我們於2018年8月收購的CIP產生的建設成本全年綜合入賬所致。

#### 年度業績

年度利潤增加65.5百萬美元或30.8%，由2018財政年度的212.9百萬美元增加至2019財政年度的278.4百萬美元。該增加主要由於以下因素的共同影響所致：

#### 收益

本集團的收益增加40.6%，由2018財政年度的254.1百萬美元增加至2019財政年度的357.4百萬美元，主要由於(i)管理費收入隨著新基金設立而增加；(ii)自2019年3月起將Propertylink綜合入賬；及(iii)於2018年8月收購的CIP賺取的建造收益帶來全年影響所致。

## 年度業績(續)

### 投資物業公允價值收益

公允價值收益增加31.1%，由2018財政年度的172.5百萬美元增加至2019財政年度的226.1百萬美元。這主要由於在建投資物業例如青浦雨潤、Sachiura物業及RW Higashi-Ogishima DC錄得的收益，以及自2019年3月起將Propertylink綜合入賬及於2019財政年度新收購物業的估值所致。

### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債的公允價值變動

於2019財政年度，我們錄得基金投資的公允價值收益74.3百萬美元，而2018財政年度則為公允價值收益44.9百萬美元。該增加主要由於設立韓國核心基金、印度基金、日本核心基金及RJLF III等新基金，以及來自日本投資公司所持有物業的公允價值收益增加所致。

### 分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額

本集團於2019財政年度從合資經營企業投資錄得分佔利潤93.4百萬美元。分佔利潤較去年增加28.0百萬美元，主要由於Sunwood Star持有的投資物業公允價值收益增加、澳大利亞的合資經營企業將本集團收購的Propertylink入賬，以及確認分佔本集團印度合資經營企業利潤所致。

### 出售附屬公司之收益

由於在2019年上半年向新華保險核心基金出售七項資產負債表物業，本集團錄得出售收益16.5百萬美元。

### 重新計量一家聯營公司投資的公允價值收益

由於在2019年6月收購Sabana管理人額外51%權益，本集團錄得公允價值收益8.6百萬美元。該估值收益乃與本集團最初持有及過往入賬列為一家聯營公司投資的42.8%權益有關。於2019年6月收購額外51%權益後，Sabana管理人成為本集團的附屬公司。

### 銷售成本

本集團的銷售成本增加37.4百萬美元，由2018財政年度的43.7百萬美元增加至2019財政年度的81.2百萬美元。該增加主要由於我們於2018年8月收購的CIP產生的建設成本所致。

## 年度業績(續)

### 行政開支

我們的行政開支增加43.9百萬美元或28.4%，由2018財政年度的154.6百萬美元增加至2019財政年度的198.4百萬美元。該增加的主要原因是：

- 由於我們的業務增長及整合Propertylink及CIP的業務而導致工資及薪金增加33.4百萬美元；
- 一次性專業費用增加20.2百萬美元，當中包括與我們上市、集資及融資活動、物業項目增加及我們於2019年進行的併購活動有關的上市費用、法律、盡職審查費用及估值費用。

以上增加其中部分被以權益結算的購股權開支於2019財政年度減少約4.7百萬美元所抵銷，以及由於在2018年9月一場颱風破壞日本一項太陽能資產而缺少撇銷相關物業、廠房及設備虧損9.7百萬美元所致。

### 融資成本

本集團的融資成本增加75.4百萬美元或71.9%，由2018財政年度的104.9百萬美元增加至2019財政年度的180.4百萬美元。這主要由於：

- (i) 為支持業務發展及收購而增加新銀行貸款，導致銀行貸款利息開支(資本化利息淨額)增加44.3百萬美元，以及自2019年3月起將Propertylink整合至本集團所帶來的利息開支24.1百萬美元所致；
- (ii) 分別於2019年2月發行350百萬新加坡元年利率6.75%的固定利率票據及於2019年4月發行425百萬美元年利率7.875%的固定利率票據而產生的債券利息開支37.5百萬美元。

以上增加被可贖回可轉換優先股在我們於2019年11月進行上市後全數贖回令其於2019財政年度的利息開支減少7.7百萬美元所抵銷。

## 報告日期後事項

於2020年1月13日，本集團與新加坡的主權財富基金GIC Pte. Ltd. (「GIC」) 建立策略合作夥伴關係以成立合資經營企業，總股本承諾500百萬美元，將專注於發展中國不同主要城市屬機構級別、頂尖的物流設施。

於2020年2月17日，本集團宣佈斥資270億日圓(約相等於245百萬美元)於日本大名古屋圈內發展ESR彌富配送中心。

於2020年2月，本公司與多家大型跨國銀行訂立250百萬美元的三年期銀團無抵押有期貸款的新融資協議，息率為倫敦銀行同業拆息加3.00%，並已於2020年3月悉數提取。

於2020年2月26日，本公司根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行225百萬新加坡元(約166百萬美元)於2025年2月到期的五年期年息率5.10%固定利率票據。

於2020年3月20日，董事會宣佈其有意行使根據於2019年10月12日通過的股東決議案由股東授出的一般授權以購回本公司股份(「股份」)(「購回授權」)，以於公開市場上不時購回股份(「股份購回」)。股份購回僅會於刊發本公司的年度業績後進行。根據購回授權，董事會可購回於緊隨全球發售(定義見日期為2019年10月22日的本公司招股章程)完成後的已發行股份總數最多10%。

## 新冠肺炎

目前新冠肺炎的情況不穩，我們亦正密切監察。ESR僱員、租戶及資本合作夥伴等持份者的福祉安全對我們而言最為重要。因此，本集團上下已採取適當措施。

就業務營運而言，新冠肺炎對本集團的開發及營運項目有極小干擾。截至目前為止，在本集團的43個建造項目中，僅有2個正在等候政府批准復工，而其餘項目按照計劃進行。此外，在157個營運項目中，僅有2個暫時關閉，而其餘則不受影響。就流動資金而言，ESR的資產負債表仍然資金充裕。於2019年12月31日，本集團有現金及銀行結餘884百萬美元，而資產負債比率為26.6%。本集團繼續獲得跨國銀行的大力支持，以倫敦銀行同業拆息加3.00%具吸引力的年息率，獲得250百萬美元的銀團無抵押有期貸款，流動資金持續強勁，並已於2020年3月悉數提取。於2020年2月，本集團亦成功募集225百萬新加坡元的5.10%五年期定息票據。憑藉該等融資所得，本集團已展示其擁有強大能力以將上市後的借款成本大幅降低逾150個基點。

本集團深信，儘管全球環境充滿挑戰，電子商務的增長卻繼續加速。憑藉有60%租戶為電子商務公司及第三方物流企業，ESR在優質資產以及與租戶及資本合作夥伴的牢固關係下，已準備就緒迎接持續增長。然而，鑒於現時圍繞病毒擴散及爆發存在不確定因素，目前難以預料該等情況將會持續多久及ESR所受影響的最大程度。儘管本集團會繼續保持警惕及維持業務營運的靈活性，惟倘病毒出現更長期爆發及擴散而可能影響金融行業、旅遊限制、供應鏈干擾及全球經濟其他領域，則我們不能排除日後對ESR造成更大影響。

## 非國際財務報告準則計量

### 經調整EBITDA

下表載列經調整EBITDA的對賬：

	2019年 千美元	2018年 千美元
稅前利潤	360,334	270,587
加：		
折舊及攤銷	16,363	10,226
外匯虧損	1,111	869
融資成本	180,368	104,929
以權益結算的購股權開支	18,469	23,157
撇銷相關物業、廠房及設備虧損	–	9,632
上市開支	16,345	2,521
減：		
利息收入	(7,974)	(1,530)
一次性保險賠償	–	(8,338)
投資物業公允價值收益	(226,083)	(172,467)
<b>經調整EBITDA<sup>(i)</sup></b>	<b>358,933</b>	<b>239,586</b>

### 核心PATMI

下表載列核心PATMI的對賬：

	2019年 千美元	2018年 千美元
稅後及非控股權益後利潤	245,177	203,042
已竣工投資物業的公允價值收益	(68,568)	(109,688)
加：		
調整的稅務影響	15,300	28,587
上市開支	16,345	2,521
以權益結算的購股權開支	18,469	23,157
<b>核心PATMI<sup>(i)</sup></b>	<b>226,723</b>	<b>147,619</b>

- (i) 經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA為非國際財務報告準則計量。該等計量乃由於本集團相信其為釐定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的有用計量。經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA以及任何其他財務表現計量不應被視為經營業務所得現金流量的替代指標、流動資金的計量或根據國際財務報告準則得出的任何其他表現計量的淨利潤或本集團經營表現的指標的替代。由於經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA並非國際財務報告準則計量計量，故該等計量未必可與其他公司所呈列類似名稱的計量進行比較。

## 流動資金及資本資源

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
即期	232,209	436,194
非即期	2,338,708	1,024,279
銀行貸款及其他借款—總計	2,570,917	1,460,473
減：現金及銀行結餘	(884,206)	(581,379)
債務淨額	1,686,711	879,094
資產總值	6,352,198	4,431,600
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	26.6%	19.8%
權益總額	3,251,112	2,317,922
債務淨額對權益比率	51.9%	37.9%

於2019年12月31日，債務淨額為1,686.7百萬美元，而去年則為879.1百萬美元。債務淨額增加主要由於本集團為新投資及在建項目的持續發展開支提供資金而作出額外貸款及發行債券所致。

權益總額由2018年12月31日的2,317.9百萬美元增加至2019年12月31日的3,251.1百萬美元，主要由於全球發售所得款項及2019財政年度產生的利潤所致。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千美元	2018年 千美元
收益	3, 4	357,369	254,148
銷售成本		<u>(81,170)</u>	<u>(43,742)</u>
毛利		276,199	210,406
其他收入及收益	4	369,565	254,305
行政開支		(198,417)	(154,567)
融資成本	6	(180,368)	(104,929)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額		<u>93,355</u>	<u>65,372</u>
稅前利潤		360,334	270,587
所得稅開支	5	<u>(81,934)</u>	<u>(57,709)</u>
年度利潤		<u>278,400</u>	<u>212,878</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人		245,177	203,042
非控股權益		<u>33,223</u>	<u>9,836</u>
		<u>278,400</u>	<u>212,878</u>
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本			
年度利潤	8	<u>0.09美元</u>	<u>0.08美元</u>
攤薄			
年度利潤	8	<u>0.09美元</u>	<u>0.08美元</u>

綜合損益及其他全面收入表 (續)

截至2019年12月31日止年度

	2019年 千美元	2018年 千美元
年度利潤	<u>278,400</u>	<u>212,878</u>
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	(31,566)	(57,792)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	<u>(16,003)</u>	<u>(13,465)</u>
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額	<u>(47,569)</u>	<u>(71,257)</u>
其後期間不會重新分類至損益之其他全面收入：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產之公允價值變動	<u>63,371</u>	<u>8,544</u>
其後期間不會重新分類至損益之其他全面收入淨額	<u>63,371</u>	<u>8,544</u>
年度其他全面收入／(虧損)(已扣除稅項)	<u>15,802</u>	<u>(62,713)</u>
年度全面收入總額	<u>294,202</u>	<u>150,165</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	257,406	134,941
非控股權益	<u>36,796</u>	<u>15,224</u>
	<u>294,202</u>	<u>150,165</u>

## 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千美元	2018年 千美元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		31,481	21,061
使用權資產		11,831	9,090
於合資經營企業的投資		697,996	404,699
於聯營公司的投資		–	9,334
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		589,417	335,771
以公允價值計量且其變動計入 計入其他全面收入的金融資產		542,925	484,239
投資物業	9	2,785,926	1,885,502
商譽		340,243	285,382
其他無形資產		92,958	79,493
其他非流動資產		39,811	34,361
遞延稅項資產		23,554	13,559
非流動資產總值		<u>5,156,142</u>	<u>3,562,491</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	10	88,897	63,057
預付款項、其他應收款項及其他資產		129,022	224,673
現金及銀行結餘		884,206	581,379
分類為持作出售之資產		<u>1,102,125</u>	<u>869,109</u>
		<u>93,931</u>	<u>–</u>
流動資產總值		<u>1,196,056</u>	<u>869,109</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	12	232,209	436,194
租賃負債		5,670	3,374
可贖回可轉換優先股		–	296,778
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	11	211,409	111,743
應付所得稅		18,431	7,284
與分類為持作出售資產直接相關之負債		<u>467,719</u>	<u>855,373</u>
		<u>21,257</u>	<u>–</u>
流動負債總額		<u>488,976</u>	<u>855,373</u>
流動資產淨值		<u>707,080</u>	<u>13,736</u>
資產總值減流動負債 (續)		<u>5,863,222</u>	<u>3,576,227</u>

綜合財務狀況表 (續)

於2019年12月31日

	附註	2019年 千美元	2018年 千美元
資產總值減流動負債 (續)		<u>5,863,222</u>	<u>3,576,227</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		211,286	191,949
銀行貸款及其他借款	12	2,338,708	1,024,279
租賃負債		17,486	6,311
其他非流動負債		<u>44,630</u>	<u>35,766</u>
非流動負債總額		<u>2,612,110</u>	<u>1,258,305</u>
資產淨值		<u>3,251,112</u>	<u>2,317,922</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本		3,037	2,689
永久資本證券		97,379	97,379
可贖回可轉換票據的權益部分		–	37,132
其他儲備		<u>2,925,838</u>	<u>1,952,839</u>
非控股權益		<u>3,026,254</u>	<u>2,090,039</u>
		<u>224,858</u>	<u>227,883</u>
權益總額		<u>3,251,112</u>	<u>2,317,922</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 公司資料

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c/o Walkers Corporate Limited, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本集團主要於亞太地區從事物流地產開發、租賃、管理及基金管理平台。

### 2.1 編製基準

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

所有於2019年1月1日或之前開始的會計期間生效的《國際財務報告準則》，包括《國際財務報告準則》第9號金融工具、《國際財務報告準則》第15號客戶合約收益及《國際財務報告準則》第16號租賃，連同相關過渡條文，已由本集團自採納以來於編製綜合財務報表時提早採納。

### 2.2 採用新訂及經修訂《國際財務報告準則》

本集團已於本年度之財務報告中首次採納下列新訂及經修訂《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則第9號》修訂本	<i>具有負補償的提前還款特性</i>
《國際會計準則第19號》修訂本	<i>計劃修訂、縮減或清償</i>
《國際會計準則第28號》修訂本	<i>於聯營公司及合資經營企業的長期權益</i>
國際財務報告詮釋委員會	<i>所得稅處理的不確定性</i>
— 詮釋第23號	
《國際財務報告準則》2015年至	《國際財務報告準則》第3號、《國際財務報告準則》
2017年週期的年度改進	第11號、《國際會計準則》第12號及《國際會計
	準則》第23號修訂本

除與編製本集團財務報年表無關的《國際財務報告準則》第9號及《國際會計準則》第19號修訂本以及《國際財務報告準則》2015年至2017年週期的年度改進外，採納其他新訂及經修訂準則及詮釋對本集團的財務狀況及表現並無任何影響，亦無導致本集團的重大會計政策出現任何重大變動。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但於2019年12月31日報告期間並未強制生效，且未獲本集團提早採納。該等準則預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

《國際財務報告準則第3號》修訂本	對「業務」的定義 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則第9號》、 《國際會計準則第39號》及 《國際財務報告準則》第7號修訂本	利率基準改革 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則第10號》及 《國際會計準則第28號》	投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的資產 出售或注資 <sup>4</sup>
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 <sup>2</sup>
《國際會計準則》第1號及 《國際會計準則》第8號修訂本	對「重大」的定義 <sup>1</sup>
《國際會計準則第1號》修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

### 3. 經營分部資料

為方便基金管理，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夥人管理資產，從中賺取手續費收入。本集團的收費包括基本管理費、資產基金管理費、收購費、發展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夥人收到目標資本回報後的獎勵費。
- (c) 發展分部透過發展、建設及銷售已竣工投資物業賺取發展利潤。發展利潤包括建築收入、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發展基金及投資公司的發展活動，按本集團於該等基金及投資公司的共同投資比例賺取按比例盈利及按比例升值。

管理層分別監察本集團經營分部的業績，就資源分配及業績評估作出決策。分部業績基於可呈報分部的利潤／虧損（即計量持續經營的經調整稅前利潤／虧損）評估。持續經營的經調整稅前利潤／虧損與本集團持續經營的稅前利潤的計量一致，惟利息收入、融資成本、匯兌差額、折舊及攤銷、以權益結算的購股權開支、視為部分出售合資經營企業之收益及總部與企業開支則不計算在內。

### 3. 經營分部資料(續)

分部間銷售及轉讓按當時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2019年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	發展 千美元	合計 千美元
分部收益	120,790	166,721	69,858	357,369
—分部間銷售	—	187	—	187
	120,790	166,908	69,858	357,556
對賬：				
分部間銷售對銷	—	(187)	—	(187)
持續經營收益	120,790	166,721	69,858	357,369
經營開支	(35,461)	(35,453)	(97,583)	(168,497)
投資物業公允價值收益	68,568	—	157,515	226,083
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產及 負債公允價值變動	35,533	—	38,757	74,290
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損	33,058	557	59,740	93,355
出售附屬公司之收益	—	—	16,495	16,495
股息收入	33,599	—	—	33,599
分部業績	256,087	131,825	244,782	632,694
對賬：				
折舊及攤銷				(16,363)
外匯虧損				(1,111)
利息收入				7,974
其他未分配收益				11,124
公司及其他未分配開支				(75,147)
融資成本				(180,368)
以權益結算的購股權開支				(18,469)
持續經營之稅前利潤				360,334
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(16,363)
資本開支*				1,340,032
於合資經營企業的投資				697,996

### 3. 經營分部資料(續)

	截至2018年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	發展 千美元	合計 千美元
分部收益	77,904	135,579	40,665	254,148
— 分部間銷售	—	895	—	895
	77,904	136,474	40,665	255,043
對賬：				
分部間銷售對銷	—	(895)	—	(895)
持續經營收益	77,904	135,579	40,665	254,148
經營開支	(22,887)	(25,978)	(57,544)	(106,409)
投資物業公允價值收益	109,688	—	62,779	172,467
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產及 負債公允價值變動	13,196	—	31,741	44,937
分佔合資經營企業及聯營公司 利潤及虧損	30,172	—	35,200	65,372
出售附屬公司之收益	—	—	2,662	2,662
股息收入	25,519	—	—	25,519
分部業績	233,592	109,601	115,503	458,696
對賬：				
折舊及攤銷				(10,226)
外匯虧損				(869)
利息收入				1,530
其他未分配收益				7,190
公司及其他未分配開支				(57,648)
融資成本				(104,929)
以權益結算的購股權開支				(23,157)
持續經營之稅前利潤				270,587
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(10,226)
資本開支*				646,396
於合資經營企業的投資				404,699
於聯營公司的投資				9,334

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(包括收購一間附屬公司所得資產)。

### 3. 經營分部資料(續)

#### 地區資料

##### 外部客戶收益

	2019年 千美元	2018年 千美元
中國	89,556	89,008
日本	82,213	64,325
韓國	44,415	37,861
新加坡	21,895	21,701
澳大利亞	117,108	41,253
印度	2,182	—
	<u>357,369</u>	<u>254,148</u>

上述持續經營收益資料乃基於資產所處位置。

### 4. 收益及其他收入及收益

#### (a) 收益

收益分析如下：

	2019年 千美元	2018年 千美元
租金收入	118,042	74,311
管理費收入	166,721	135,579
建設收入	69,858	40,665
太陽能收入	2,748	3,593
	<u>357,369</u>	<u>254,148</u>

#### 確認收益時間

	2019年 千美元	2018年 千美元
租金收入	118,042	74,311
在特定時間點確認 管理費收入	59,627	45,273
在一段時間內確認 管理費收入	107,094	90,306
建設收入	69,858	40,665
太陽能收入	2,748	3,593
	<u>357,369</u>	<u>254,148</u>

#### 4. 收益及其他收入及收益(續)

##### (b) 其他收入及收益

	2019年 千美元	2018年 千美元
已竣工投資物業公允價值收益	68,568	109,688
在建投資物業公允價值收益	157,515	62,779
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產及負債公允價值變動	74,290	44,937
出售附屬公司之收益	16,495	2,662
重新計量於聯營公司投資的公允價值收益	8,556	-
股息收入	33,599	25,519
利息收入	7,974	1,530
其他	2,568	7,190
	<u>369,565</u>	<u>254,305</u>

#### 5. 所得稅開支

	2019年 千美元	2018年 千美元
即期稅項	40,903	13,871
遞延稅項	41,031	43,838
	<u>81,934</u>	<u>57,709</u>

## 6. 融資成本

	2019年 千美元	2018年 千美元
銀行貸款利息開支	85,244	39,603
其他借款利息開支(附註(i))	21,616	21,718
債券利息支出	37,507	—
租賃負債利息開支	1,897	428
可贖回可轉換優先股利息(附註(ii))	37,865	45,610
	<u>184,129</u>	<u>107,359</u>
減：資本化利息	<u>(3,761)</u>	<u>(2,430)</u>
	<u><u>180,368</u></u>	<u><u>104,929</u></u>

(i) 截至2019年12月31日止年度，其他借款利息開支包括本公司向韓亞十六號及十七號私募不動產投資信託基金發行的300百萬美元票據(「韓亞票據」)的利息開支為17,722,000美元(2018年：20,775,000美元)。本公司已於2019年11月6日悉數償還韓亞票據。

(ii) 截至2019年12月31日止年度，可贖回可轉換優先股利息包括可贖回可轉換優先股股息9,932,000美元(2018年：12,960,000美元)及C類優先股權益因素的相關成本27,933,000美元(2018年：32,650,000美元)。本公司已於2019年11月6日悉數贖回先前尚未轉換的C類優先股。

## 7. 股息

本公司年內並無派付或宣派股息(2018年：無)。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通股權持有人應佔利潤，除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	2019年 千美元	2018年 千美元
盈利：		
用於計算每股基本盈利之本公司普通股權 持有人應佔利潤	<u>245,177</u>	<u>203,042</u>
用於計算每股基本盈利之已發行普通股 加權平均股數(千股)	<u>2,750,966</u>	<u>2,566,494</u>
每股基本盈利(美元)	<u>0.09</u>	<u>0.08</u>
每股攤薄盈利(美元)	<u>0.09</u>	<u>0.08</u>

## 9 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2018年1月1日	1,010,682	178,521	1,189,203
添置	4,287	94,897	99,184
收購附屬公司	467,959	25,699	493,658
投資物業之公允價值變動	109,688	62,779	172,467
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	45,801	(45,801)	-
出售附屬公司	(514)	-	(514)
匯兌調整	(54,844)	(13,652)	(68,496)
	<u>1,583,059</u>	<u>302,443</u>	<u>1,885,502</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	<b>1,583,059</b>	<b>302,443</b>	<b>1,885,502</b>
添置	56,555	472,869	529,424
收購附屬公司	767,380	7,155	774,535
投資物業之公允價值變動	68,568	157,515	226,083
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	101,598	(101,598)	-
由已竣工投資物業轉撥至在建投資物業	(392,285)	392,285	-
重新分類為持作出售之資產	(83,519)	-	(83,519)
出售附屬公司	(276,711)	-	(276,711)
出售	(231,110)	-	(231,110)
匯兌調整	(34,783)	(3,495)	(38,278)
	<u>1,558,752</u>	<u>1,227,174</u>	<u>2,785,926</u>
於2019年12月31日	<b>1,558,752</b>	<b>1,227,174</b>	<b>2,785,926</b>

## 10. 貿易應收款項

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
租金收入應收款項	4,303	4,889
應收本集團合資經營企業管理費	12,338	16,058
應收本集團所管理基金的管理費	65,686	34,309
應收附屬公司少數股東的管理費	383	-
建設收入應收款項	5,837	7,481
太陽能收入應收款項	350	320
	<u>88,897</u>	<u>63,057</u>

於2019年12月31日及2018年12月31日，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
90日內	81,069	36,292
91至180日	4,324	23,015
超過180日	3,504	3,750
	<u>88,897</u>	<u>63,057</u>
總計	<u>88,897</u>	<u>63,057</u>

11. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
貿易應付款項(附註(i))	12,837	5,207
購買物業、廠房及設備與投資物業的應付款項	70,729	15,833
預收租金	4,234	1,222
應計費用	44,299	37,168
應付利息	29,297	7,817
應付員工薪金及福利	20,904	15,375
其他應付稅項	5,145	3,044
應付關聯方款項	467	2,633
應付附屬公司非控股股東款項	5,774	—
應付基金款項	491	16,789
其他	17,232	6,655
	<u>211,409</u>	<u>111,743</u>

附註(i)－於2019年12月31日及2018年12月31日，貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
30日內	1,319	4,283
30至60日	8,174	881
超過60日	3,344	43
	<u>12,837</u>	<u>5,207</u>
總計	<u>12,837</u>	<u>5,207</u>

## 12. 銀行貸款及其他借款

	於2019年12月31日		於2018年12月31日	
	實際利率 (%)	千美元	實際利率 (%)	千美元
<b>即期</b>				
銀行貸款－有抵押	0.20-5.88	37,631	0.60-6.88	138,953
銀行貸款－無抵押	3.60	148,998	—	—
其他借款－有抵押	—	—	7.60	297,241
其他借款－無抵押	12.00	45,580	—	—
		<u>232,209</u>		<u>436,194</u>
<b>非即期</b>				
銀行貸款－有抵押	0.20-6.77	1,538,128	0.60-6.88	1,005,259
銀行貸款－無抵押	4.80	99,053	—	—
其他借款－有抵押	9.00	18,548	6.00	19,020
其他借款－無抵押	10.00	5,607	—	—
債券－無抵押	6.75-7.88	677,372	—	—
		<u>2,338,708</u>		<u>1,024,279</u>
		<u><u>2,570,917</u></u>		<u><u>1,460,473</u></u>

銀行貸款、債券及其他借款的債務到期情況：

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
<b>應償還銀行貸款</b>		
一年內	186,629	138,953
第二年	691,754	99,735
第三至第五年(包括首尾兩年)	796,396	703,580
五年以上	149,031	201,944
	<u>1,823,810</u>	<u>1,144,212</u>
<b>應償還債券及其他借款</b>		
一年內	45,580	297,241
第二年	—	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	701,527	18,902
五年以上	—	118
	<u>747,107</u>	<u>316,261</u>
	<u><u>2,570,917</u></u>	<u><u>1,460,473</u></u>

## 所得款項用途

本公司自上市籌集的所得款項淨額約為570百萬美元(約4,461.5百萬港元)(經扣除有關發售的包銷佣金及其他上市開支後)。本公司已動用約404百萬美元償還韓亞票據及贖回先前未轉換的C類優先股，並將根據本公司日期為2019年10月22日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載用途繼續動用全球發售所得款項淨額。

## 股息

董事會不建議就截至2019年12月31日止年度派末期股息(2018年：無)。

董事會的長期目標為向股東提供可持續及與本公司長期增長同步的回報。在維持經優化的股本架構以確保擁有足夠財務資源以供業務增長及投資機遇所用後，董事會將繼續評估日後派付股息的優點及時間。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2020年6月3日舉行。召開股東週年大會的通告將於適當時候根據《上市規則》規定的方式刊發並寄發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2020年5月29日(星期五)至2020年6月3日(星期三)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，該期間本公司不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的轉讓表格連同有關股票須於2020年5月28日(星期四)下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

自2019年11月1日(「上市日期」)起至本年度末，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治常規，以提升本公司的管理效率及保障本公司股東的整體利益。自上市日期起至本年度末，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四所載企業管治守則的守則條文。

有關本公司企業管治常規的進一步資料將載列於本公司本年度的年報中企業管治報告內，該年報將於適當時候寄交股東。

## 審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據《上市規則》訂明其書面職權範圍。Simon James McDonald先生（審核委員會主席）、Brett Harold Krause先生及Robin Tom Holdsworth先生均為本公司獨立非執行董事，以及兩名非執行董事，即Joseph Raymond Gagnon先生及Ho Jeong Lee先生。

審核委員會已審閱本公司截至2019年12月31日止年度的綜合年度業績，並確認已遵守適用會計原則、準則及規定，且已作出充分披露。審核委員會亦已討論審核、內部監控及財務報告有關的事務。

截至2019年12月31日止年度的年度業績乃根據《國際財務報告準則》編製。

## 安永之工作範圍

本公司核數師安永已同意本公告所載本集團截至2019年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表及其相關附註的數字與本集團本年度的綜合財務報表所載金額核對一致。安永就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈《香港核數準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》而進行之核證服務委聘，因此，安永並無就本公告作出任何保證。

## 刊發年度業績公告及年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.esr.com>)。載有《上市規則》附錄十六所規定之全部資料之截至2019年12月31日止年度年報，將於適當時間寄發予股東，並於該等網站可供查閱。

承董事會命  
**ESR Cayman Limited**  
沈晉初  
董事

香港，2020年3月23日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事沈晉初先生、*Stuart Gibson*先生及*Charles Alexander Portes*先生；主席兼非執行董事*Jeffrey David Perlman*先生；非執行董事*Joseph Raymond Gagnon*先生、王振輝先生及*Ho Jeong Lee*先生；以及獨立非執行董事*Brett Harold Krause*先生、胡戈•斯瓦爾爵士(*The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG*)、*Simon James McDonald*先生、劉京生女士及*Robin Tom Holdsworth*先生。