



2019年年報

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

目錄

10	ESR概覽	38	里程碑	97	財務資料
12	2019財政年度財務摘要	40	營運回顧	98	董事會報告
14	主席致辭	42	投資分部	118	獨立核數師報告
18	首席執行官致辭	44	基金管理分部	123	綜合損益及其他全面收入表
22	董事會	46	開發分部	124	綜合財務狀況表
28	集團高級管理層	48	財務回顧	126	綜合權益變動表
29	其他管理團隊	50	資本管理	128	綜合現金流量表
31	獎項及嘉許	52	投資者關係及企業傳訊	131	綜合財務報表附註
32	公司架構	54	風險管理	239	集團財務概要
34	我們的目標	57	物業組合		
35	我們的獨特業務模式	60	企業管治報告	完	公司資料
36	支持我們增長策略的主要趨勢	68	環境、社會及管治報告		

本報告數字可能出現約整差異。

矢志鞏固亞洲市場
領導地位

以獨特方式掌握亞太區物流的
最大規模長期增長機遇

專注創造更大價值

以端對端開發實力及
綜合基金管理平台，
優化潛在機遇

聚焦未來增長

以穩健的物業組合及雄厚的財政狀況，
為日後作出最佳準備



中國

江蘇富萊德物流園三期 (中國昆山)



韓國

富川物流園 (韓國)



澳大利亞

Lot 2, Empire Industrial Estate, Yatala (澳大利亞昆士蘭)



日本

南港配送中心一期(日本大阪)



新加坡

UE BizHub East (新加坡)



印度

Chakan 1 Industrial & Logistics Park (印度, 浦那)



富川物流園(韓國)

矢志鞏固 亞洲市場 領導地位

資產管理規模
增長38.7%至

221 億
美元

按建築面積計算有

60%

租戶為電子商務公司及第
三方物流公司

以獨特方式掌握亞太區物流的 最大規模長期增長機遇

作為亞太區的頂尖物流地產平台，ESR矢志為新經濟建立一流的物流基礎設施。我們的市場領導地位讓我們能夠為優質租戶提供無間斷的區域解決方案，以單一接口與我們的資本合夥人聯繫，接通區內的投資機遇。在電子商務持續發展及我們在亞太區的穩妥多元資產組合支持下，我們的相關業務基本因素維持強勁。

專注創造 更大價值

以端對端開發實力及
綜合基金管理平台，優化潛在機遇

我們的開發平台為租戶提供我們端對端的技術開發實力及服務的完整綜合方案。繼續專注於開發我們的基金管理平台以善用我們的核心競爭實力，並透過我們的高效資本循環策略以提升回報。透過與我們的強大開發策略方案一起成長並同時維持輕資產策略模式，我們將在市場結構性轉變所推動的需求增加下創造價值。

20億
美元

於2019財政年度動工的新
發展項目

14.1
百萬平方米

開發項目儲備





315 Cooper Street, Epping (澳大利亞墨爾本)



48 Pandan Road (新加坡)

聚焦 未來增長

豐厚
現金水平
884百萬
美元

債務淨額／資產總值
比率穩健

26.6%

以穩健的物業組合及雄厚的財政狀況，
為日後作出最佳準備

ESR已準備就緒，將不斷挑戰成就高峰。我們除了擁有豐富經驗及行業專才外，更具備充裕的資本基礎，並享有龐大的發債空間以積極追求策略增長機遇。我們將採取積極及嚴格的資本管理方法，以維持穩健的資產負債表及優化債務融資成本。此舉確保我們有能力管理大規模的現代化工業及商業園，以及大規模的物流物業組合以創造可持續回報。

ESR概覽

有關我們

按建築面積計算，ESR Cayman Limited（「本公司」或「ESR」及連同其附屬公司統稱「本集團」）是專注亞太區的最大物流地產平台，擁有亞太區主要市場總數最多的儲備開發項目。我們開發及管理的現代物流設施遍及中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度。我們的廣泛業務地域覆蓋讓我們的租戶能夠隨著他們的業務增長而在區內各地擴張，並為我們的資本合夥人提供投資機遇，盡享區內的強大增長勢頭。

營運及開發中建築面積¹

超過17.2百萬平方米

中國電子商務公司⁴

#1業主

中國²、東京圈、大阪圈及首爾³的

#1儲備開發項目量

30家

私人第三方投資公司及**兩個**上市房地產信託基金

遍及亞太區六個地區

307項物業

電子商務及第三方物流租佔比

60%



投資

我們的投資平台包括計入資產負債表的已竣工物業、我們所管理基金及投資公司以及公募不動產投資信託基金的共同投資以及其他投資。



基金管理

我們管理類型廣泛的基金及投資公司，投資處於物業生命週期不同階段的優質物流物業，為我們的資本合夥人提供大量投資機遇的單一接口。

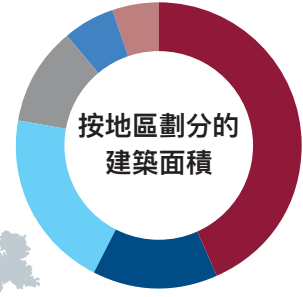
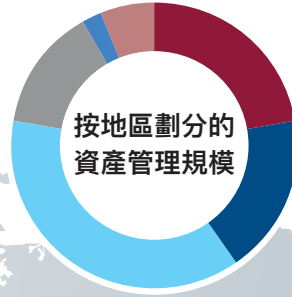


開發

我們的開發平台擁有端對端整合配套的技术能力及服務，覆蓋開發週期的每個階段—包括選地、設計、建造及租賃。

附註：

- 1 於2019年12月31日，包括建築面積約9.2百萬平方米的已竣工物業、建築面積約4.7百萬平方米的在建物業及建築面積約3.3百萬平方米將建於持作未來開發的土地上。
- 2 於2020年至2021年，在大上海、大北京及大廣州。
- 3 於2019年至2020年，在東京區、大阪區及首爾都會區。
- 4 以於中國的佔用總面積比例計算，僅於2017年9月GLP被私有化時與GLP比較。



● 中國	21%
● 日本	36%
● 韓國	21%
● 新加坡	13%
● 澳大利亞	7%
● 印度	2%

● 中國	40%
● 日本	18%
● 韓國	17%
● 新加坡	10%
● 澳大利亞	7%
● 印度	8%

中國
48億美元
資產管理規模
6.9百萬平方米
建築面積

日本
77億美元
資產管理規模
3.0百萬平方米
建築面積

韓國
46億美元
資產管理規模
2.9百萬平方米
建築面積

印度
5億美元
資產管理規模
1.4百萬平方米
建築面積

新加坡
30億美元
資產管理規模
1.8百萬平方米
建築面積

澳大利亞
15億美元
資產管理規模
1.2百萬平方米
建築面積

* 數據截至2019年12月31日。

2019財政年度財務摘要



549
百萬美元
EBITDA總額
+42.9%



245
百萬美元
PATMI總額
+20.8%



227
百萬美元
核心PATMI¹
+53.6%



221
億美元
資產管理規模²



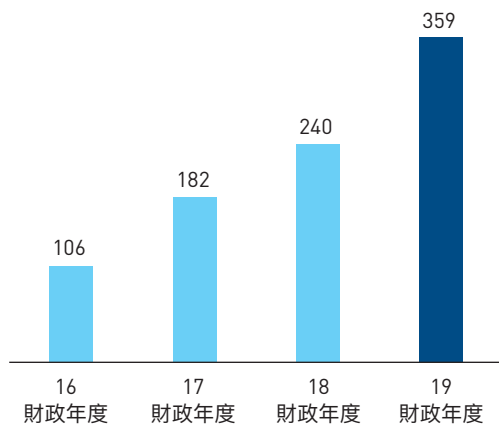
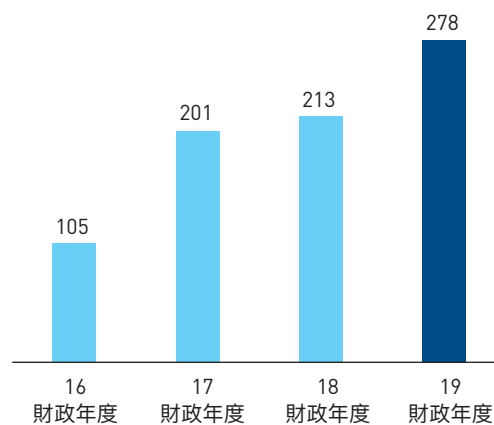
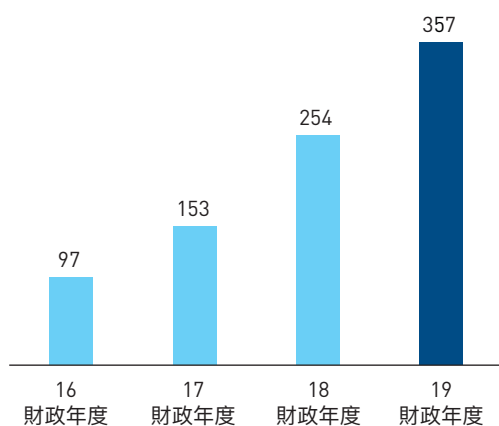
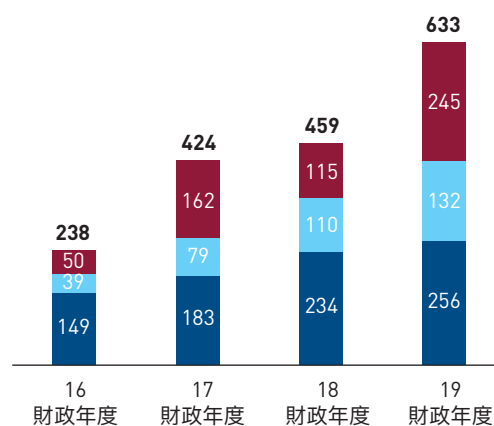
69
億美元
市值²



4.2
年
物業組合WALE³

附註：

- 1 核心PATMI乃以稅後及非控股權益後利潤，加回以權益結算的購股權及上市開支，以及扣除已竣工投資物業的公允價值收益(扣除稅項)的影響而計算。請參閱第240頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。
- 2 截至2019年12月31日。
- 3 根據於資產負債表持有的資產以及於基金及投資公司持有的物業組合資產，並按所租賃地區劃分。

經調整EBITDA¹
(百萬美元)稅後利潤
(百萬美元)現金
884
百萬美元收益
(百萬美元)分部業績總額
(百萬美元)債務淨額/
資產總值**26.6%**債務淨額/
權益總額**51.9%**● 投資 ● 基金管理
● 開發

資產負債表 (百萬美元)	2016 財政年度	2017 財政年度	2018 財政年度	2019 財政年度
資產總值	2,102	3,055	4,432	6,352
現金及銀行結餘	486	601	581	884
銀行貸款及其他借款	835	833	1,460	2,571
債務淨額 ²	350	233	879	1,687
債務淨額/資產總值	16.6%	7.6%	19.8%	26.6%

附註：

1 經調整EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷、匯兌虧損/(收益)、融資成本、以權益結算的購股權開支、衍生金融工具之公允價值虧損、撇銷相關物業、廠房及設備虧損及上市開支，以及抵銷利息收入、一次性保險賠償以及已竣工投資物業及在建投資物業的公允價值收益的影響而計算。

2 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算。

* 經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA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。經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA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另一計量指標、流動資金的計量指標、純利的另一計量指標或本集團經營表現的指標或根據國際財務報告準則所得其他表現的計量指標。由於經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。請參閱第240頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。

主席致辭



Jeffrey David Perlman, 主席

各位股東：

我們欣然提呈ESR的2019財政年度年報，這是本集團自11月在香港聯合交易所（「香港聯交所」）主板上市以來的首份年報。

有賴我們竭誠盡責的管理團隊、僱員、客戶、資本合夥人及其他持份者的支持，ESR於2019年迎來收穫豐碩的一年。我們承諾提供一流的21世紀物流基礎設施，為ESR取得作為亞太區領先物流地產平台的美譽。

ESR於中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度的全面綜合物流地產平台擁有獨特覆蓋範圍，持續無間地支援我們的客戶在整個亞太區擴展其業務，同時為我們的資本合夥人提供投資機會，充分把握區內的長期增長。

成功的首次公開發售

2019年是ESR邁步脫變的一年。在我們實現的眾多里程碑當中，我們於香港的首次公開發售取得空前成功，證明投資者對我們投下充滿信心的一票。我們引以為傲的是，ESR的18億美元首次公開發售為香港聯交所於2019年的第三大集資金額，更是香港過去五年內最大型的房地產企業上市項目。

我們感謝投資者在首次公開發售中的參與和支持，尤其是基石投資者OMERS以及作為大型主要投資者的其他全球頂尖投資者。彼等對ESR團隊、我們專注亞太區的策略及區內物流地產行業的強勁增長前景所表現之信心，即使在宏觀環境高度波動及嚴峻的情況下，促使ESR的首次公開發售取得空前成功。

雖然肯定本集團的關鍵里程碑至為重要，但我們認為是次上市只是邁向前景遠大而精彩的旅程之起步點。ESR團隊已準備就緒迎接這項全新挑戰，並繼續專注為我們的股東帶來長期價值。

財務表現

ESR現已處於有利位置，積極把握亞洲所展現的最強勁長期趨勢，包括電子商務的持續增長、大量來自美國及歐洲的資金流向該地區及物流行業風險收益定位引領較高資本價值。在此背景下，本集團於2019財政年度在所有業務分部均錄得卓越的表現。

於2019財政年度，ESR錄得357.4百萬美元的龐大收益，按年增長40.6%。EBITDA達549.1百萬美元，較去年上升42.9%。純利*為245.2百萬美元，較去年上升20.8%。我們亦維持穩健的資產負債表，現金884.2百萬美元及債務淨額對資產總值比率為26.6%。

* 稅後及非控股權益後利潤(PATMI)

首次公开发售只是邁向前景遠大而精彩的旅程之起步點。ESR團隊已準備就緒迎接這項全新挑戰，並繼續專注為我們的股東帶來長期價值。

主要發展

於2019財政年度內，ESR進一步鞏固在各個市場的規模及領先地位。2019財政年度，我們的業務命脈基金管理業務的資產管理規模增長38.7%至221億美元，總建築面積增長42.8%至17.2百萬平方米。

自身增長及併購活動的強勁勢頭推動我們的平台擴張。

在澳大利亞，ESR於三月完成收購Propertylink。Propertylink為先前於澳交所上市的內部管理房地產投資信託基金，專門從事澳大利亞的工業及辦公室投資。收購Propertylink增強了我們於當地的資產管理能力，並即時擴大我們的平台規模，使ESR於進入澳大利亞後短期內成為市場的主要參與者。

新加坡是ESR長期資本投資工具的另一個重要策略市場，以推動長期資產管理規模。我們通過收購Sabana信託管理人的100%股權，以及增加ESR於勝實工業託(Sabana REIT)及AIMS APAC REIT的股權，進一步擴大我們在新加坡的版圖。

我們的綜合基金管理平台由32個私人及上市投資平台組成，涵蓋物業週期的各個階段及風險／回報類型，使ESR成為全球眾多卓越投資者的首選合作夥伴。去年，我們很高興能夠與越來越多的新資本合夥人合作建立新項目。同時，我們進一步與現有資本合夥人(例如APG)在更多項目及地區上擴充合作關係。於2019財政年度，ESR旗下七個平台籌得合共13億美元。

我們收購黃金地段的能力已證明是ESR長期成功的競爭優勢。於2019財政年度，我們對區內的黃金地段作出重大投資，以滿足大型電商配送中心及最後一英里配送的快速增長需求。例如，在日本，ESR獲得在東京灣收購一個黃金地段地塊的罕有機會，以開發日本最大的完善規劃的物流園ESR橫濱幸浦配送中心，第一期投資額超過10億美元。

企業責任

正當我們致力加強提供亞太區賴以在新經濟體系成功的21世紀物流基礎設施，ESR意識到擴張並非我們的唯一目標。我們的成功將同樣取決於ESR致力成為一家更優秀的公司、追求最高企業管治水平、成為負責任的企業公民並提升我們生活及工作所在社區而負出的長期努力。

附註：

1 不包括與GIC於2019年12月簽署及於2020年1月宣布的合資經營企業。截至2019年12月31日，該基金並無提取資金。

ESR致力引領企業於可持續展的路向。我們建設環保設施，將可持續發展元素融入設施的營運當中，為租戶及我們的員工創造以人為本的工作環境。時至今日，越來越多的頂尖企業認為該等設施是有助推動其成功的重要因素，尤其是在日本及韓國等更先進的市場。我們因此透過本身的知識及經驗，向新興市場引入相關最佳實踐及理念，以促進可持續發展概念於該等行業發展。

展望 – 2020年及以後

全球商務於2020年面對重大挑戰 – 2019冠狀病毒、貿易緊張局勢持續、美國大選等。尤其是，全球爆發的2019冠狀病毒更帶來新形勢和毋庸置疑的不確定因素。

首先，對於ESR團隊在區內迅速應對以支持其員工、顧客、資本合夥人及其他主要持份者，令本人深受啟發。由Stuart Gibson先生及沈晉初先生領導的高層領導團隊迅速以所有持份者的福祉及安全作為我們的首要任務，並採取適當措施確保達到此目標。ESR將繼續堅定不移地專注於為其員工、顧客及尤其是受2019冠狀病毒影響的當地社區提供適切服務。

在業務方面，我們開始見證消費習慣的結構性轉變加速（隨著更多貨品均從網上購買），同時眾多零售商及製造商決定重新審視「即時供貨」庫存模式，並在各市場增加更多當地存貨量。有關因素一併推動企業現代化、改善及擴大其物流設施並提升能力。在ESR方面，我們致力支持區內客戶及資本合夥人的業務需求。

我們認為，亞太區處於的優越位置繫於長期人口及經濟正面利好的趨勢，讓物流業置於長遠增長的進程上。我們深信，ESR的平台規模、業務模式及專業知識，使我們處於非常有利的地位，把握業內最具韌力及備受追捧的資產類別所帶來的眾多利好勢頭。我們相信企業家精神、視野及卓越執行能力在面對市場變遷及發掘亞太區物流基礎設施的長期增長潛力方面發揮重要作用。



我們將以輕資產、以客戶為中心及
專注電子商務的方針推動ESR繼續取得成功。 



東莞麻涌物流中心（中國東莞）



ESR的持續成功將由我們的輕資產、以客戶為中心及專注電子商務的方針所推動。展望未來，我們將繼續實施資本循環策略，推動平台開發，並進一步鞏固ESR在亞太區的領先地位。我們亦將繼續開發跨地域、策略及風險／回報組合的綜合基金管理平台，以吸引新資本合夥人，同時擴大與現有合作夥伴在新產品及地域方面的合作。隨著我們致力制定行業新標準以滿足不斷提升的客戶需求，開發頂尖物流設施將繼續是我們的焦點所在。最後，我們將利用規模及地域覆蓋優勢，在改善區域連接的同時，物色及開發於新市場的機會。

隨著我們的平台持續擴張，一體化整合對企業的長期增長至關重要。我們歡迎及融合新成員，以建立比以往更強大的ESR團隊。ESR整合工作的成功有助於確保我們平台在各市場的持續增長及順利營運。我們感到欣喜的是，管理團隊及員工的勤奮努力及竭誠盡責已為ESR樹立了卓越的聲譽。

2019年冠狀病毒對經濟帶來重大挑戰，2020年勢將步入一個新時代。今天，企業需要更為靈活，透過執行主導及前瞻思維，以在瞬息萬變及越趨複雜的世界中取得成功。我們深信物流基礎設施將成為塑造新經濟的支柱之一。我們對2020年及往後的前景充滿信心，在ESR團隊已建立的穩固基礎上繼續壯大。

致謝

本人謹此衷心感謝董事會的寶貴支持及貢獻。本人亦謹此感謝管理團隊及全體員工的竭誠盡責及戮力承擔，為ESR帶來今天擁有的超卓成就。

最後，本人謹此感謝我們的資本合夥人、客戶及重要持份者一直以來展現的支持及信心。

主席

Jeffrey David Perlman

2020年3月21日

首席執行官致辭



聯合創始人兼聯席首席執行官沈晉初與Stuart Gibson

2019年是我們成績斐然的一年，皆因ESR為股東帶來超卓的財務表現、為資本合夥人帶來穩健的回報及為客戶提供一流的物流設施及解決方案。

2019年的亮點是我們成功在香港聯交所主板進行首次公開發售。這是我們擴大業務規模以鞏固ESR作為亞太區最大物流地產平台地位的年度重點成就。ESR的財務業績和首次公開發售足以證明我們員工的努力不懈及竭誠盡責、管理團隊洞察未來的增長策略、資本合夥人的堅定信心以及客戶與其他不同領域持份者的不斷支持。

我們的首次公開發售集資額達18億美元，充分反映市場對我們獨特的聚焦亞太區策略、輕資產擴張模式及專注電子商務的方針投下信心一票。投資者對我們的首次公開發售所顯示的信心對我們意義非凡。此舉為我們開啟了接觸全球機構及零售投資者的大門，同時大大提升了公眾對ESR競爭優勢的認識，並擴闊了與資本合夥人及客戶可打造的機遇。透過首次公開發售，ESR不僅擴大了其股東基礎，更有效地降低了資金成本，對維持我們穩定增長及快速擴張的長期策略至為關鍵。同時，我們深知成功伴隨著一連串新責任。我們深信，ESR的管理團隊已準備就緒，在企業管治、透明度以及社會及環境工作等多個領域履行相關責任。

表現摘要

於2019年，ESR保持強勁增長勢頭，迅速擴大我們在亞太區的平台覆蓋範圍及規模。我們的資產管理規模及總建築面積分別大幅增長38.7%至221億美元及42.8%至17.2百萬平方米。

從平台擴張到整合、資金籌集到循環、物業開發到租戶關係及出租率，我們憑藉成功業務模式及增長策略在每一業務領域上實現企業目標。

我們在平台擴張的亮點之一包括收購澳大利亞Propertylink及其順利融入ESR體系，標誌著我們擴大澳大利亞業務基礎的里程碑，以鞏固我們作為領先亞太區平台的地位。

在新加坡，我們增加了於勝寶工業信託及AIMS APAC REIT的股權。這是我們提升在房地產投資信託行業地位的重要一步，並為東盟地區市場奠定基礎。

我們將資產轉移至新基金及投資公司的資本循環策略繼續推動平台增長。我們與新華保險合作設立我們在中國的第二個核心基金，在投資組合中的七項資產的價值為276.7百萬美元。我們亦新設立ESR Australia Logistics Trust (EALT) 物流信託及ESR Office Partnership IV (EOP IV) 投資基金，資產價值分別為175百萬澳元 (120百萬美元) 及138百萬澳元 (94百萬美元)。

ESR的強大籌資能力亦體現在ESR Japan Logistics Fund III (RJLF III)的推出，初始投資規模高達2,000億日圓(18億美元)。

2019年亦是我們在不同市場上積極物色及收購策略性開發用地的一年。部分主要用地包括將成為日本最大型總體規劃物流園之ESR橫濱幸浦配送中心，以及名古屋的ESR愛西配送中心。因此，我們的整體開發項目儲備增加至14.1百萬平方米。年內，我們完成多個開發項目，轉化成為19億美元的投資價值，相當於1百萬平方米的總建築面積。

我們一直建設具備先進現代化規格、優秀建築設計及可持續發展元素的一流設施。我們位處亞太區最重要城市及商業樞紐的優越設施網絡，持續獲得越來越多頂尖國際及本地租戶(尤其是電子商務公司及第三方物流供應商)的支持。年內，我們的資產負債表內的穩定化資產維持93%的高出租率。許多租戶已與我們合作多年，並橫跨多個市場。我們建立穩固客戶關係的能力是ESR長期成功的基石。

承諾將環境、社會及管治因素納入物流地產開發週期是我們企業願景不可或缺的一部分。我們已在許多工作層面建立盡職、透明及問責的流程。

於2019年，ESR進一步加強可持續發展框架，將業務中的環境、社會及管治重要議題分為三大支柱：人才及夥伴、企業表現及物業組合。

除了遵守當地的健康、安全及環境法規外，我們更為許多項目及計劃制定了更高的標準，並獲得了業內對ESR的廣泛認可。



從平台擴張到整合、資金籌集到循環、物業開發到租戶關係及出租率，我們憑藉成功業務模式及增長策略在每一業務領域上實現企業目標。



舉例而言，在韓國，我們欣然宣佈旗艦項目富川物流園憑藉其創建提倡健康及福祉的工作環境方面的傑出成就，成為首個榮獲WELL金認證的亞太區物流房地產項目。越來越多ESR開發項目亦獲得全球標準的認可，例如在日本取得Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE)認可、於中國及韓國取得Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)認證、以及在澳大利亞及新加坡分別獲得GBCA Green Star及BCA Green Mark。

市場

ESR的獨到策略專注於亞太區的物流地產行業，於去年再次實現可能為全球行業帶來最佳及最具韌力的增長機會。

然而，踏入2020年，全球爆發2019冠狀病毒幾乎為每個人及每家企業帶來不確定因素及障礙。在此特殊時期，我們的所有團隊均努力不懈，以確保我們的設施保持安全及高效，並維持對客戶及資本合夥人的最高水平服務。



根據我們自疫情爆發以來的觀察，2019冠狀病毒加快了消費者購買習慣及零售商供應鏈管理的結構性轉變，而有關轉變可能將長期持續。許多零售商及供應商現正尋求現代化及改善其物流設施及能力，以應對因訂單激增及運輸受阻而產生的供應鏈挑戰。

儘管近期的宏觀環境遇上挑戰，但我們預期有關結構性趨勢將增強物流地產的抵禦能力，推動投資者於這段期間及往後的需求。

長遠而言，ESR仍然深信，在亞太區的電子商務、城市化、經濟增長及本地消費持續向好的趨勢推動下，區內的物流地產將繼續提供我們認為是全球最佳的長期增長機遇。

在該等正面趨勢中，電子商務繼續推動物流業發展，而我們深信該發展擁有長遠增長空間。市場對機構級別物流設施的需求（尤其是對電子商務公司及第三方物流供應商而言）將持續上升趨勢，以滿足最後一英里配送的需求增加以及邁向網上消費的結構性轉變。

在亞太區大部分市場，現代化物流空間供應明顯不足。與美國比較，亞太區的現代化物流佔全部物流空間的

比例相對為低。舉例而言，估計在中國及日本的全部物流設施中，僅有5%至7%為可供出租的現代化物流設施。

儘管我們已抓住強勁的增長機遇，但面對六個市場各自身處的格局、機遇及挑戰，我們必須仔細部署。

例如，日本通常被視為回報及增長較低的成熟市場。然而，物流地產行業卻正好相反。儘管日本擁有先進技術，但在電子商務方面卻落後於其鄰近國家，尤其對擁有合適資產及策略的營運商而言，日本市場具備龐大的資本價值。

印度作為一個處於增長初期的市場，現時有越來越多的國際業務供應商及投資者積極在該國建立據點。預期在電子商務及城市化以及政府政策和基建發展等多項因素推動下，當地的市場規模及水平將迅速增長。印度市場的龐大規模和潛力將有望使該國冒起成為區內的新增長牽頭動力。

ESR建立的平台就是通過區域網絡和地方實力，以充份把握亞太區市場的蓬勃機遇。ESR是目前在亞太區市場上少數在不同地域及產品範疇均有廣泛涉足，並且擁有豐富經驗及具可擴展規模的供應商之一。因此，我們的網絡及物業組合能夠配合及迎合不同策略的投資者和客戶，作為他們把握區內機遇的單一平台。

策略

ESR建立綜合亞太區平台的策略成功為資本合夥人及客戶創造價值。憑藉我們於這個活力十足地區的豐富專業知識及經驗，我們深信ESR的平台有能力克服眾多資產類別目前所面對的挑戰，並充份把握和發揮亞太區的增長機遇。

我們對亞太區在廿一世紀的增長充滿信心。在市場有利於持續增長的同時，成功亦取決於策略、視野及人才。我們相信ESR三方面俱備。為迎接未來的增長，ESR承諾致力提供面向未來的物流空間和解決方案。我們不單止打造物流設施，更提供綜合解決方案，協助客戶提升物流效率及支援其業務擴張，同時為資本合夥人帶來長期穩健的可持續回報。

ESR預期，越來越多企業將需要採用包含高技術及可持續發展的現代化設施，以加強供應鏈效益及表現。我們發現租戶及投資者對擴大其於亞太區的業務或物流組合的興趣日益提高。ESR將繼續探討新增長市場的機會，並與我們的客戶及資本合夥人攜手增長，進一步擴大我們的平台。

在這個迅速增長的環境中，ESR需要一個放眼倉儲空間以外的願景，以建立可持續的業務。作為亞太區最大的物流地產平台，ESR深明環境、社會及管治的重要性。我們將環境、社會及管治界定為構成ESR策略的前線，是營運不可或缺的一部分，並指引我們在營運及向客戶交付過程中評估機會及提升行業標準，推動ESR作為負責任及具有前瞻性的公司，確保我們不斷提高創造長期股東價值的能力，並改善我們業務所在社區的福祉。

受近期事件(尤其是2019冠狀病毒)影響，2020年的環境無疑將充滿挑戰，全球各地的市場增長至少在短期內放緩。儘管亞太區也難免受到影響，但我們將保持警惕及審慎經營，同時尋求新機會以維持我們的業務增長。ESR深信，物流地產將繼續享有來自投資者及客戶的強勁需求，而亞太區市場的相關優勢將繼續成為行業長期發展的主要動力。

致謝

回顧2019年，我們對ESR的成就及我們應對挑戰以超越市場的能力感到欣慰。我們尤其為ESR的專業及經驗豐富的團隊感到自豪。管理團隊在亞太區市場累積了深厚的知識及洞察力，為我們的資本合夥人及客戶帶來豐富的實質價值。我們在各個市場的團隊合作無間並專心致志地運作，以建立於亞太區無可比擬的獨特物流地產平台。管理團隊與努力不懈及竭誠盡責的員工團結一致，使ESR成為世界級的企業和行業領導者。

我們再次感謝資本合夥人及客戶對ESR展示的無比信心，並對董事會的意見及指導表示衷心謝意。我們期待與各位攜手合作，在推動亞太地區物流基礎設施現代化的同時，使ESR成為物流地產以至更廣闊領域的領導者。

聯合創始人兼聯席首席執行官

沈晉初與Stuart Gibson

2020年3月21日

董事會

Jeffrey David PERLMAN先生, 36歲

主席兼非執行董事

首次獲委任為董事日期：

2011年6月14日

Jeffrey David Perlman先生於2011年6月14日獲委任為董事，並於2019年2月22日調任非執行董事。彼於2019年5月20日獲委任為主席。

Perlman先生於2006年加入Warburg Pincus LLC (「Warburg Pincus」)，自2016年5月起一直擔任董事總經理及東南亞負責人，除專注大亞太區房地產投資外，為彼領導華平投資在東南亞的投資業務。Perlman先生亦是華平投資的執行管理小組的成員。加入華平投資前，彼於2005年7月至2006年8月在瑞士信貸的房地產投資銀行業務部工作。Perlman先生自2017年1月起出任ESR Funds Management(S) Limited (「ESR信託基金經理人」)的董事及執行委員會及提名與薪酬委員會的成員，ESR信託基金經理人是ESR信託(於新加坡證券交易所有限公司上市的地產投資信託，股份代號：J91U)的經理人。Perlman先生於2013年7月至2017年9月亦擔任Vincom Retail Joint Stock Company (於越南胡志明市證券交易所上市的公司，股份代號：VRE)的董事，並自2018年2月至2019年7月重新獲委任該公司的董事。

Perlman先生於2005年4月畢業於美國密歇根大學，取得羅斯商學院工商管理學士學位。Perlman先生為本公司主要股東(根據證券及期貨條例所界定)所控制若干公司的董事。

沈晉初先生, 47歲

執行董事、聯合創始人兼
聯席首席執行官

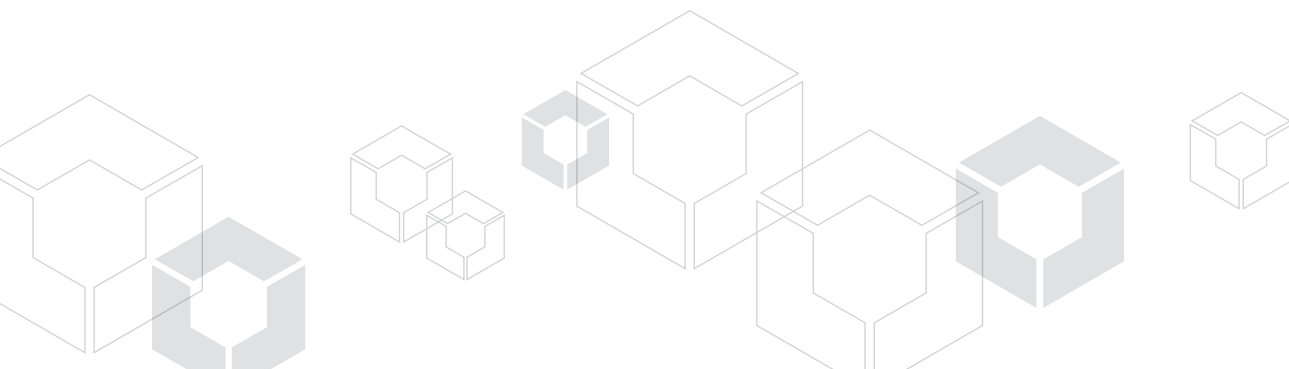
首次獲委任為董事日期：

2011年6月30日

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

沈先生擁有逾20年中國工業地產經驗。2011年6月聯合創辦本集團前，沈先生於2004年1月至2010年9月在全球物流資產公司(中國)(前稱Prologis(中國))擔任高級副總裁等各種職務，負責監管華東區域。沈先生於2001年6月至2003年12月擔任DTZ Debenham Tie Leung International Property Advisers副主管，此前，彼於1995年7月至2000年11月擔任上海市外高橋保稅區新發展有限公司市場營銷部的助理總經理。沈先生亦於2017年1月至2019年1月出任ESR信託的基金經理(ESR信託基金經理人)的董事。

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



Stuart GIBSON先生, 56歲

執行董事、聯合創始人兼
聯席首席執行官

首次獲委任為董事日期：

2016年1月20日

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

Gibson先生擁有逾24年亞洲地產開發及投資經驗（包括在日本工業地產行業從業15年）。Gibson先生於1998年加入Prologis B.V.（前稱LogiStar B.V.）擔任發展合作夥伴，隨後自2000年起從Prologis B.V.暫調至Prologis（日本）擔任副總裁，之後晉升為Prologis（日本）地區主管。彼於2003年至2006年是AMB BlackPine的前聯合創始人兼聯席首席執行官。AMB BlackPine隨後併入Prologis。彼亦於2006年7月至2007年12月擔任AMB Property Corporation（日本）顧問委員會主席。

Charles Alexander PORTES先生, 50歲

執行董事、聯合創始人兼總裁

首次獲委任為董事日期：

2016年1月20日

Charles Alexander Portes先生（亦稱為Charles de Porters），本集團聯合創始人，彼自2006年7月起擔任紅木集團的聯合創始人兼總裁，直至於2016年1月根據合併協議在易商、ESR Singapore Pte. Ltd.（前稱Redwood Group Asia Pte. Ltd.）及Redwood Asian Investments Ltd.之間進行合併為止。彼自2016年1月起擔任本集團總裁。彼於2016年1月20日獲委任為董事，負責監督ESR的整體私募股權融資及營運及業務發展。Portes先生於2019年2月22日調任為執行董事。

Portes先生擁有逾24年的房地產投資經驗（在亞洲工業地產行業從業20年）。2003年至2006年，Portes先生為AMB BlackPine的聯合創始人兼聯席首席執行官（AMB BlackPine其後併入Prologis），彼於2006年6月至2008年8月為AMB Property（日本）顧問委員會成員。1998年至2003年，Portes先生為Prologis（日本）的歐洲及亞洲收購與資本事務負責人，彼於1996年至1998年在Goldman Sachs Investment Holdings (Asia) Limited工作，主要從事地產投資。

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



董事會

Joseph Raymond GAGNON先生, 42歲

非執行董事

首次獲委任為董事日期：

2011年6月30日

Joseph Raymond Gagnon先生於2011年6月30日獲委任為董事，並於2019年2月22日調任非執行董事。

Gagnon先生於2005年9月加入Warburg Pincus LLC，擔任董事總經理，專注該公司於中國及東南亞的地產投資業務。Gagnon先生自2009年12月起至2019年5月止擔任紅星美凱龍家居集團股份有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：1528）的非執行董事。彼自2013年起擔任Vingroup Joint Stock Company（於越南胡志明市證券交易所上市的公司，股份代號：VIC）的董事。此外，彼於2013年7月至2017年9月擔任Vincom Retail Joint Stock Company（於越南胡志明市證券交易所上市的公司，股份代號：VRE）的董事。

Gagnon先生於2000年8月畢業於美國維克森林大學，取得數理經濟學理學學士學位。Gagnon先生為本公司主要股東（根據證券及期貨條例所界定）所控制若干公司的董事。

王振輝先生, 45歲

非執行董事

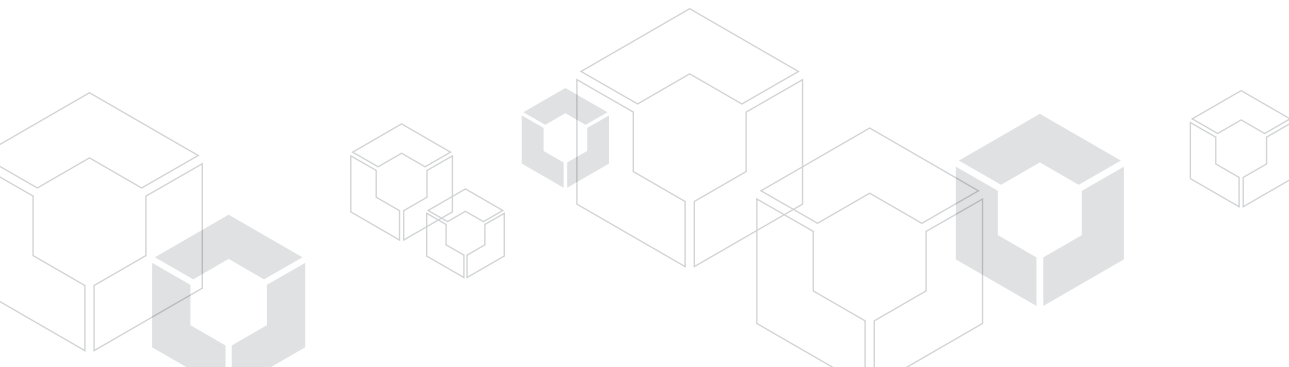
首次獲委任為董事日期：

2018年5月10日

王振輝先生於2018年5月10日獲委任為董事，並於2019年2月22日調任非執行董事。

王先生自2017年4月起擔任京東物流的首席執行官，負責廣泛行業的物流運作及業務服務。此前，彼於2010年4月加入京東，曾擔任華北區總經理，亦於2013年8月至2014年7月擔任京東的倉儲物流部主管，自2014年7月至2016年5月擔任京東智能的總裁。

王先生於1998年7月畢業於中國的北京科技大學，取得工程學學士學位，並於2016年11月取得中歐國際工商學院EMBA學位。王先生為本公司主要股東（根據證券及期貨條例所界定）所控制若干公司的董事。



Ho Jeong LEE先生, 53歲

非執行董事

首次獲委任為董事日期：

2017年8月3日

Ho Jeong Lee先生於2017年8月3日獲委任為董事，並於2019年2月22日調任非執行董事。彼亦為審核委員會成員。

Lee先生自2017年1月起至今擔任SK Holdings Co., Ltd.執行總監。此外，Lee先生亦在多個SK集團公司任職，包括於1991年4月至2018年11月在SK Innovation Co., Ltd擔任業務發展部經理及市場行銷部經理等多個職務，於1999年6月至2016年12月在SK Networks擔任策略與規劃部副總裁等多個職務，以及於2015年1月至2015年12月擔任SK Pinx總裁。

Lee先生於1991年2月畢業於韓國仁荷大學，取得理工科工程學士學位。2008年8月，彼再取得韓國高麗大學商學院工商管理碩士學位。Lee先生為本公司主要股東（根據證券及期貨條例所界定）所控制若干公司的董事。

Brett Harold KRAUSE先生, 51歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：

2019年5月20日

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

Krause先生擁有豐富的亞洲銀行業及企業管理經驗。2018年3月，Krause先生成為FunPlus的首席戰略官。FunPlus從事數碼互動娛樂，主要辦事處位於舊金山及北京。加入FunPlus之前，Krause先生於2016年7月至2018年2月擔任PurpleSky Capital LLC（專注於為高科技行業的初創企業提供資金的中國天使風險投資公司）的管理合夥人。Krause先生於2014年1月至2016年7月擔任摩根大通銀行（中國）有限公司的行長。此前，彼曾於花旗集團擔任多個高級職位，包括於1999年1月至2000年5月擔任台灣台北Citibank NA的花旗服務主管、於2000年5月至2002年1月擔任日本東京Citibank NA的電子業務主管、於2002年1月至2005年1月擔任中國上海Citibank NA花旗銀行環球交易服務部主管兼現金管理主管、於2005年2月至2008年6月擔任中國上海花旗銀行（中國）有限公司董事總經理兼全球交易服務主管，並於2008年7月至2013年12月擔任越南Citibank NA的花旗越南區總行長。Krause先生自2017年11月起擔任華美銀行（中國）有限公司的獨立董事，並自2017年9月起擔任Vincom Retail Joint Stock Company（於越南胡志明市證券交易所上市的公司，股份代號：VRE）的獨立董事。

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



董事會

胡戈·斯瓦爾爵士
(The Right Honourable,
Sir Hugo George William SWIRE),
KCMG, 60歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年5月20日

胡戈·斯瓦爾爵士(Sir Hugo George William Swire), KCMG 為獨立非執行董事兼提名委員會主席。彼於2019年5月20日獲委任為獨立非執行董事。

胡戈爵士自2016年起擔任英聯邦企業及投資委員會副主席。於2001年至2019年，他曾擔任東德文郡下議院議員。胡戈爵士曾於英國擔任多個部長職務，包括於2010年至2012年擔任北愛爾蘭國務大臣，並於2012年至2016年擔任外交及聯邦事務部國務大臣。胡戈爵士於2011年宣誓就任英國樞密院，並於2016年8月獲頒授英國騎士勳章。

自2018年3月起，胡戈爵士為於倫敦Aquis Stock Exchange 上市的The British Honey Company Plc的非執行主席。該公司製造一系列Keep'r's品牌的酒精類飲品及相關蜂蜜產品。胡戈爵士亦為Imprimatur Capital的主席。此前，彼亦曾於Photo-Me International plc (於英國倫敦證券交易所上市的公司(股份代號：PHTM)，經營、銷售及保修一系列即時服務設備) 董事會擔任獨立非執行董事，於2005年至2010年擔任獨立非執行董事，包括於2008年至2010年擔任非執行主席。胡戈爵士於2008年10月至2010年5月擔任Symphony Environmental Technologies Plc (股份於倫敦證券交易所上市的公司(股份代號：SYM)) 的非執行董事。彼分別於1992年至1996年及於1996年至2003年於倫敦蘇富比擔任副主管及主管。此前，彼於1988年至1992年擔任倫敦National Gallery Trust Office主管。

胡戈爵士於1978年至1979年攻讀英國蘇格蘭聖安德魯斯大學的藝術文學及中世紀史學碩士學位，並曾就讀英國桑德赫斯特皇家軍事學院。胡戈爵士於1980年至1983年獲委任為擲彈兵衛隊第一營軍官。

Simon James MCDONALD先生, 57歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年5月20日

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

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

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



劉京生女士, 68歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年5月20日

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

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

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

Robin Tom HOLDSWORTH先生, 50歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：
2019年10月14日

Robin Tom Holdsworth先生為獨立非執行董事兼審核委員會成員。彼於2019年10月14日獲委任為獨立非執行董事。

Holdsworth先生有超過20年私募股權基金管理及其物業顧問經驗，現時為RTH Advisors Limited創辦人兼董事總經理。於2006年8月至2017年12月期間，Holdsworth先生為LimeTree Capital Advisors Ltd.高級合夥人兼共同創辦合夥人。此前，彼曾在仲量聯行擔任不同職位，包括(a) 2001年7月至2006年6月期間擔任印尼業務的總裁董事兼地區總管；(b) 於1999年10月至2001年6月期間擔任印尼業務的企業服務總管；及(c)自1997年7月至1999年9月先後擔任越南胡志明市地區助理董事及總管。於1995年7月至1997年6月期間，Holdsworth先生先後曾任Brooke Hillier Parker在越南的河內市代表及總代表。

Holdsworth先生於1991年7月在英國埃克塞特大學畢業，取得經濟及社會歷史學士學位。



集團高級管理層

沈晉初先生

執行董事、聯合創始人兼
聯席首席執行官

請參閱第22頁董事會一節的詳細資料。

Stuart GIBSON先生

執行董事、聯合創始人兼
聯席首席執行官

請參閱第23頁董事會一節的詳細資料。

Charles Alexander PORTES先生

執行董事、聯合創始人兼
總裁

請參閱第23頁董事會一節的詳細資料。

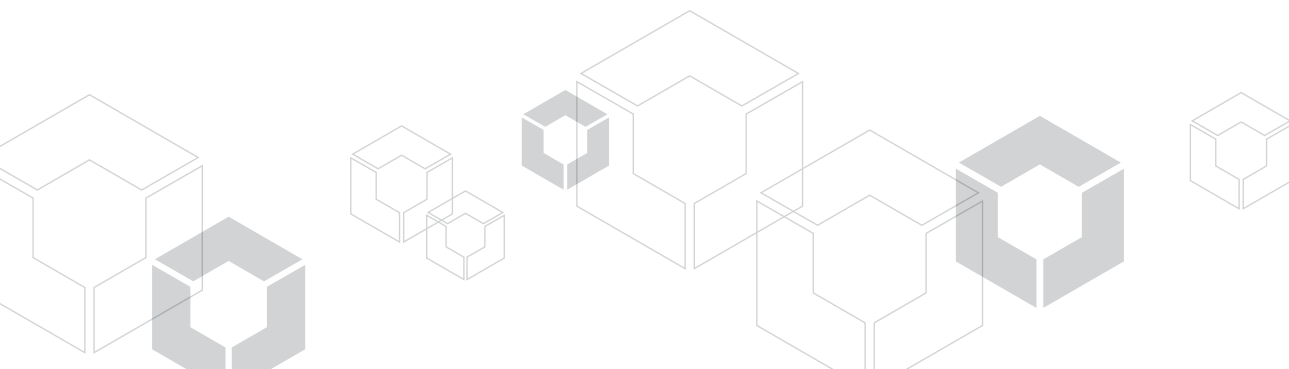
鄒偉平先生

集團首席財務官

鄒偉平先生，自2016年12月起一直擔任本集團的首席財務官，負責本集團各方面的財務管理，包括財務（會計、稅項、預算與預測）、融資（債務與股權）及投資者關係。

鄒先生擁有逾25年在亞洲區的國際和區域性公司從事財務工作的經驗。鄒先生於2013年7月至2016年11月以及2011年1月至2013年5月先後擔任在新加坡交易所上市的公司SATS Ltd. (股份代號：S58) 及Hyflux Ltd. (股份代號：600) 的首席財務官。鄒先生於2007年初加入Hyflux Ltd.，擔任高級副總裁、集團庫務主管及投資總監，於2008年12月晉升為集團執行副總裁及首席投資官。彼於1998年5月至2007年2月在陶氏化學公司美國總部和亞太區出任多個庫務職位，包括財務風險經理（亞太區）及公司財務經理。

1993年4月，鄒先生畢業於新加坡南洋理工大學，取得會計學士學位（二級榮譽甲等）。彼於2001年8月再取得新加坡的新加坡國立大學應用金融碩士學位。彼自2001年9月以來為特許金融分析師。



其他管理團隊

徐偉賢先生

ESR-REIT首席執行官兼
執行董事

徐偉賢先生自2017年3月起成為ESR Funds Limited的首席執行官兼執行董事。彼於新加坡和東盟地區擁有超過18年的房地產經驗。於擔任其現有職位之前，徐先生於標準渣打銀行（「渣打銀行」）擔任東南亞房地產諮詢部門主管。彼於渣打銀行的整體職責包括構建、基本分析及批准有關房地產公司／不動產信託投資基金／業務信託的收購融資，有關併購的估值及執行建議，不動產信託投資基金首次公開發售（「首次公開發售」）的構建、執行及投資個案定位及策略，以及所有房地產環節的股權、股權掛鈎及債務證券的跟進發售。於加入渣打銀行之前，徐先生為瑞銀投資銀行新加坡辦事處的房地產、住宿及娛樂休閒業務總監，彼領導的團隊參與新加坡及東南亞的跨境不動產信託投資基金／業務信託及物業公司首次公開發售進行構建及上市。彼の過往工作經驗亦包括任職於摩根士丹利亞洲（新加坡）證券，彼為首席房地產分析師，負責新加坡上市的不動產信託投資基金及物業公司。彼亦擔任CapitaCommercial Trust Management Limited的管理層崗位，亦曾為騰飛基金管理（新加坡）有限公司的創始管理團隊成員。

徐先生持有新加坡南洋理工大學的商學學士學位。

Philip PEARCE先生

首席執行官，澳大利亞平台

Philip Pearce先生在亞太區擁有超過20年的房地產從業經驗，自2017年4月起擔任ESR Funds Management (S) Limited 董事會成員。彼於2018年8月起擔任ESR澳大利亞平台的首席執行官。彼曾任職嘉民集團，最近則擔任嘉民集團大中華區董事總經理以及嘉民集團董事會成員。Pearce先生負責建立嘉民集團的中國業務。此前，彼曾在AMP Henderson Property Group擔任多個職位，包括估值、資產管理和基金管理。

Pearce先生持有西悉尼大學的土地經濟學學士學位和澳大利亞證券學院的應用金融深造文憑。彼亦是澳大利亞公司董事學會的成員。

南宣祐先生

首席執行官，韓國平台

南宣祐先生為ESR韓國平台Kendall Square Logistics Properties的首席執行官，在房地產領域擁有超過26年經驗，曾擔任韓國最大的物流資產投資和開發平台Prologis韓國的總裁。此前，彼與華平投資在韓國成立了房地產投資管理公司Kendall Square Investment。彼亦曾任韓國三星生命保險的海外投資主管，以及總部設於香港的Rodamco Asia的投資總監。

南先生持有由美國西北大學凱洛格商學院和香港科技大學合辦的工商管理碩士學位，以及美國麻省理工學院的房地產開發碩士學位。

姜志憲先生

首席投資官，韓國平台

姜志憲先生是ESR的韓國平台Kendall Square Logistics Properties的首席投資官。彼於房地產投資、開發和基金管理方面擁有逾18年的經驗。彼曾擔任Kendall Square Partners的執行董事、Prologis韓國的副總裁，以及AMB Property Corporation的業務發展總監。

姜先生持有美國麻省理工學院的房地產開發碩士學位、哈佛大學建築學碩士學位和延世大學的建築工程學士學位。



其他管理團隊

松波秀明先生

董事總經理，日本平台

松波秀明先生在日本擁有40年以上房地產經驗。於2011年加入ESR (前稱紅木集團) 前，彼曾於2000至2011年期間分別擔任AMB 日本及Prologis日本的高級副總裁。彼亦曾於日本的領先建築公司之一清水建設株式會社擔任主要職位長達29年。

松波先生為日本持牌經紀，擁有一級建築師資格，並畢業於東京大學工學部建築學科，彼亦持有東京大學的碩士學位。

壽文溢女士

集團法務總裁

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

壽女士於華東政法大學畢業。

Abhijit MALKANI先生

地區主管，印度平台

Abhijit Malkani先生於2017年9月加入ESR印度成為地區主管。彼於北美洲、歐洲、中東及亞洲擁有超過18年的工商業地產營運經驗，其中包括在印度的物流和工業地產的11年經驗。Malkani先生曾是IndoSpace的創始團隊成員和前任董事總經理，而IndoSpace目前是印度最大的物流地產開發商。彼亦曾擔任Prologis印度的主管，任內建立了Prologis印度的營運團隊。

Malkani先生取得印度德里大學的商學學士學位。

周波先生

首席運營官，中國平台

周波先生於2013年加入ESR (前稱易商)，擔任中國首席運營官。周先生在中國的物流及地產行業擁有超過20年經驗，彼於1995年在中國外運集團開展其事業，先後擔任中外運空運發展股份有限公司的公司秘書、金鷹國際貨運代理有限公司的董事總經理及中外運物流有限公司總經理。彼於2006至2010年擔任Prologis中國的副總裁兼華北地區主管，其後於2010至2012年擔任普洛斯中國 (前稱Prologis中國) 的高級副總裁兼運營主管。

周先生持有北京大學的工商管理碩士學位和北京外國語大學的信息管理學士學位。

Jai MIRPURI先生

地區主管，印度平台

Jai Mirpuri先生在亞洲的房地產投資和基金管理方面擁有超過17年經驗，包括在紅木集團的12年投資和組織建設經驗。Mirpuri先生於2008年加入紅木，並於2017年成為ESR印度的地區主管，在印度建立ESR平台。此前他曾任職於德意志銀行和第一資本銀行。

Mirpuri先生持有印度理工學院的航空航天工程學士和碩士學位、歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位，以及新加坡銀行與金融學院的資本市場及基金管理財務顧問服務證書。

獎項及嘉許

業務及卓越表現

PERE 100 (2019年)

- 全球領先私募股權房地產投資企業 (第21位)

PERE 50 (2018年)

- 全球領先私募股權房地產投資企業 (第29位)

2018 PERE Global Awards

- 年度企業：澳大利亞 (首位)
- 年度企業：日本 (第三位)
- 年度企業：印度 (第三位)

可持續發展

WELL Gold Certification, International WELL Building Institute (2019年)

- 富川物流園，韓國

LEED Gold Certification, The U.S. Green Building Council

- 高陽物流園，韓國 (2019年)
- 蘇州寶進研物流中心一期，中國 (2019年)
- 富川物流園，韓國 (2018年)
- 臨平物流中心一期，中國 (2018年)
- 彌富配送中心，日本 (2018年)
- 浙江余杭物流園一期，中國 (2018年)

2018 British Business Awards

- 日本英國商會
- 社會及環境貢獻獎項 (日本)

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), 韓國 Developer Assessment (2018年)

- 非上市東亞區發展商 (首位)
- 全球發展商 (第5位)

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) A

- 市川配送中心，日本 (2019年)
- 名古屋大高配送中心，日本 (2019年)

- 野田配送中心，日本 (2019年)
- 久喜配送中心，日本 (2018年)
- 南港配送中心二期，日本 (2018年)
- 彌富配送中心，日本 (2018年)

ABINC (Association for Business Innovation in harmony with Nature and Community) Certification (2018年)

- 南港配送中心二期，日本

Green Building Certificate, Korea Appraisal Board (2018年)

- 富川物流園，韓國

Energy Efficiency of Building, Korea Environmental Industry and Technology Institute (2018年)

- 富川物流園，韓國

優異產品

KUKAN Design Award 2019, Japan Design Space Association & Japan Commercial Environmental Design Association

- BEST100 (100強) – 日本市川配送中心KLÜBB Lounge (員工休閒室) East & West and BARNKLÜBB (日間托兒中心)
- 入選項目 – 日本久喜配送中心的KLÜBB Lounge及BARNKLÜBB



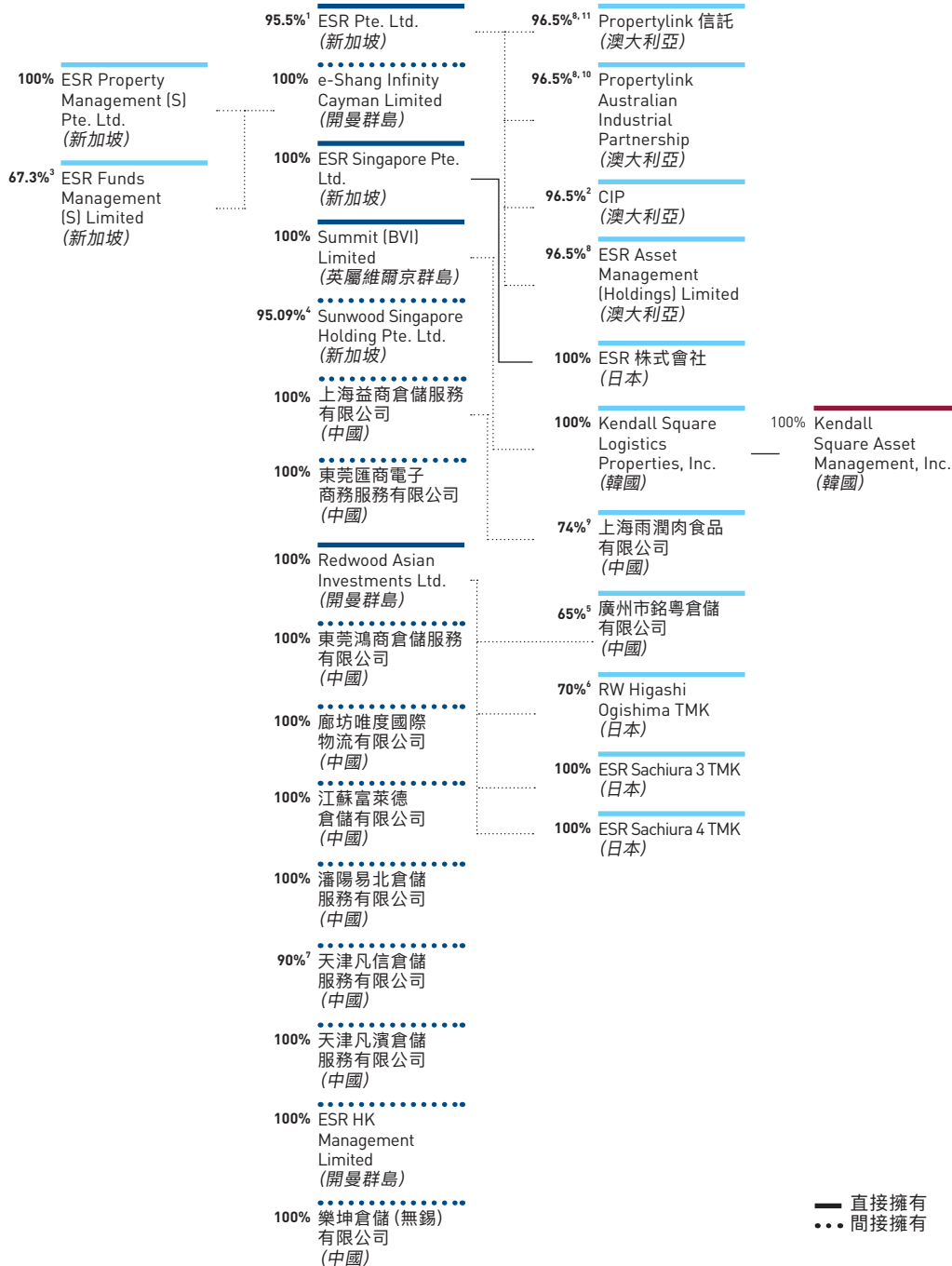
Barnklübb, Fujiidera (日本)



Klübb lounge, Kuki (日本)

公司架構

創始人 / 高級管理層	華平投資	SK Holdings Co., Ltd.	京東物流集團公司	APG-Stichting	公眾股東	其他股東
22.6%	18.7%	11.1%	7.7%	7.0%	28.1%	4.8%



附註：

- (1) ESR Pte. Ltd.其餘4.5%股權由Rosewood (Cayman) Holdings持有，而Rosewood (Cayman) Holdings的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。
- (2) CIP由ESR Developments (Australia) Pty Ltd全資持有。ESR Developments (Australia) Pty Ltd由ESR澳大利亞全資持有，ESR澳大利亞由ESR Australia Holding Company Pte. Ltd持有約99.99%股權。ESR澳大利亞其餘約0.01%股權由ESR Pte. Ltd. (我們的主要附屬公司之一) 及本集團其他附屬公司董事Philip Pearce先生持有。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd由另一主要附屬公司ESR Pte Ltd持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd其餘3.5%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人) 及Maxmont Pty Ltd (作為Lynch-Grant Investment Trust的受託人) 分別持有2.6%及0.9%。二者各自的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的現任或前任董事。
- (3) ESR Funds Management (S) Limited其餘32.7%股權由Mitsui & Co Ltd及Shanghai Summit Pte Ltd的分別持有7.7%及25.0%。除持有ESR Funds Management (S) Limited股權外，Mitsui & Co Ltd為本集團獨立第三方。
- (4) Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.其餘4.9%股權由南宣祐先生 (ESR韓國的首席執行官) 及姜志憲先生 (ESR韓國的首席投資官) 分別持有2.9%及2.0%。
- (5) 廣州市銘粵倉儲有限公司由本公司間接附屬公司Mingyue Logistics Pte Ltd持有100%股權；Mingyue Logistics Pte Ltd由本公司間接附屬公司Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd持有65.0%股權。其餘35.0%股權由RCLF Guangzhou 1 Pte. Ltd.持有，而RCLF Guangzhou 1 Pte. Ltd.由本集團管理的Redwood China Logistics Fund Limited Partnership全資擁有。Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd由主要附屬公司Redwood Asian Investments, Ltd全資持有。
- (6) RW Higashi Ogishima TMK由RW Higashi Ogishima GK持有50.01%經濟權益。RW Higashi Ogishima GK為本公司間接附屬公司，由HGS Japan Pte. Ltd.全資擁有，而HGS Japan Pte. Ltd.為本公司間接附屬公司，由本公司間接附屬公司RW Higashi Pte. Ltd. (「Higashi Pte.」) 全資擁有。RW Higashi Ogishima TMK其餘49.99%經濟權益由RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd.持有，RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd.為本公司間接附屬公司，由Higashi Pte全資擁有。Higashi Pte的70.0%股權由Redwood Investor (Higashi) Ltd持有，Redwood Investor (Higashi) Ltd為主要附屬公司Redwood Asian Investments Ltd的全資附屬公司。Higashi Pte其餘30.0%股權由本集團管理的日本發展基金Redwood Japan Logistics Fund II Limited Partnership持有。
- (7) 天津凡信倉儲服務有限公司由本公司間接附屬公司ABM Capital Limited (根據香港法例註冊成立) 全資擁有。ABM Capital Limited由本公司間接附屬公司ABM Capital Limited (根據英屬維爾京群島法例註冊成立) (「ABM BVI」) 全資擁有。ABM BVI由本公司全資附屬公司Delte Offshore Holdings (BVI) Limited持有90.0%股權。ABM BVI其餘10.0%股權由Ambition Mind Holdings Limited持有，Ambition Mind Holdings Limited除持有ABM BVI的股權外，為本集團獨立第三方。
- (8) Propertylink收購於2019年4月24日完成。Propertylink由ESR澳大利亞全資持有，ESR澳大利亞由ESR Australia Holding Company Pte Ltd持有約99.99%股權。ESR澳大利亞其餘約0.01%股權由ESR Pte. Ltd. (我們的主要附屬公司之一) 及本集團其他附屬公司董事Philip Pearce先生持有。ESR Australia Holding Company Pte Ltd由另一主要附屬公司ESR Pte Ltd持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd其餘3.3%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人) 及Maxmont Pty Ltd (作為Lynch-Grant Investment Trust的受託人) 分別持有2.6%及0.9%。二者各自的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。
- (9) 上海雨潤肉食品有限公司餘下26%股權由嘉興易商股權投資合夥企業 (有限合夥) 持有，而嘉興易商股權投資合夥企業 (有限合夥) 是由我們管理的一隻基金控制。
- (10) PAIP由ESR ALD Qld Trust全資擁有，而ESR ALD Qld Trust由ESR Queensland Hold Trust全資擁有，ESR Queensland Hold Trust則由ESR Australia Logistics Fund全資擁有，ESR Australia Logistics Fund由ESR Co-Invest Trust全資擁有，ESR Co-Invest Trust由ESRT No 2全資擁有，ESRT No 2則由ESRT全資擁有，ESRT由ESR Hold Trust及Philip Pearce先生 (擔任本集團一間主要附屬公司ESR Pte. Ltd及其他附屬公司的董事) 分別擁有約99.99%及約0.01%股權。ESR Hold Trust其中99.90%股權由ESR Australia Holding Trust擁有，而ESR Australia Holding Trust由ESR Australia Holding Company Pte Ltd全資擁有，而ESR Australia Holding Company Pte Ltd則由另一主要附屬公司ESR Pte. Ltd擁有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd其餘3.5%股權分別由Skunsh Pty Ltd (McKenna Investment Trust的受託人) 及Maxmont Pty Ltd (Lynch-Grant Investment Trust的受託人) 擁有2.6%及0.9%，而各實體的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司一名董事。ESR Hold Trust其餘約0.1%股權由ESR Australia Holding Company Pte. Ltd直接擁有。
- (11) Propertylink信託由ESR Co-Invest Trust全資擁有，而ESR Co-Invest Trust由ESRT No 2全資擁有，ESRT No 2則由ESRT全資擁有，ESRT由ESR Hold Trust及Philip Pearce先生 (擔任本集團一間主要附屬公司ESR Pte. Ltd及其他附屬公司的董事) 分別擁有約99.99%及約0.01%股權。ESR Hold Trust其中約99.90%股權由ESR Australia Holding Trust擁有，而ESR Australia Holding Trust由ESR Australia Holding Company Pte Ltd全資擁有，而ESR Australia Holding Company Pte Ltd則由另一主要附屬公司ESR Pte. Ltd擁有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd其餘3.5%股權分別由Skunsh Pty Ltd (McKenna Investment Trust的受託人) 及Maxmont Pty Ltd (Lynch-Grant Investment Trust的受託人) 擁有2.6%及0.9%，而各實體的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司一名董事。ESR Hold Trust其餘約0.1%股權由ESR Australia Holding Company Pte. Ltd直接擁有。

我們的目標

我們持續拓展優質物流設施網絡，以支持當地、區域及國際性企業在亞太區茁壯成長，蓬勃發展。我們具備戰略願景和行業洞察力，創造一流的綜合解決方案，讓我們和客戶一同在瞬息萬變的物流地產市場中保持領先優勢。



客戶

ESR是領先的物流地產平台，致力為新經濟體系構建物流基礎設施，於亞太區打造21世紀的商業支柱。



投資者



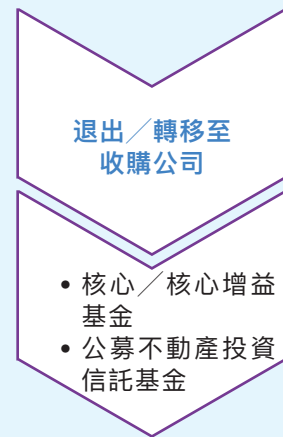
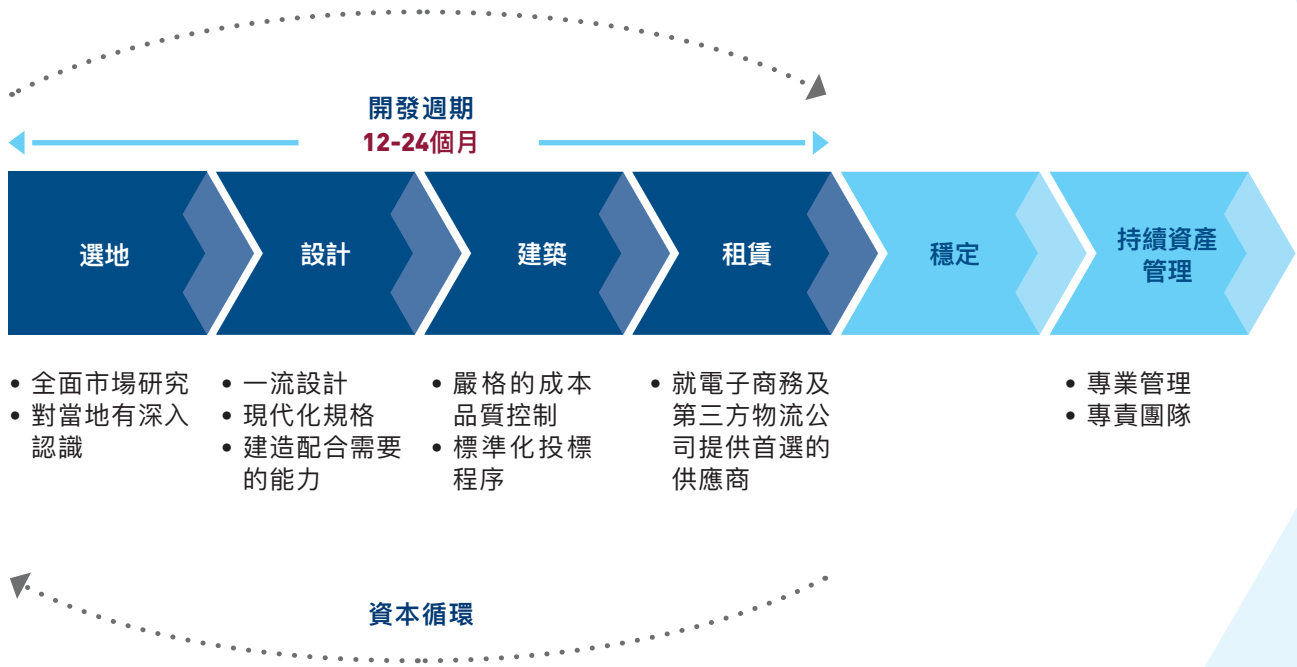
僱員

我們的基金管理平台純粹專注於亞太區市場，提供多元化的投資機會。投資者通過我們的平台，接觸全球增長最快速的市場中最活躍的板塊，實現可持續的長期回報。

我們為員工創建配合個人和專業需要的學習、成長和發展空間，引領他們在企業、行業，以至生活和工作的社區中發揮才華，建立領導能力。

我們的獨特業務模式

我們的全面整合業務模式旨在為我們所有持份者帶來長期價值，方式為使用資本高效策略以尋找及循環使用資本，以便於整個價值鏈產生經常性收費。



支持我們增長策略的主要趨勢

全球趨勢

我們的競爭優勢

亞太區物流 – 亞洲的最大長期增長機遇



亞洲區內電子商貿持續冒升



區內及行業的資本流向出現根本轉變



風險回報狀況繼續轉化資本價值

1

專注亞太區的最大物流地產平台

我們的物業組合得到規模不斷擴大及靈活增長的亞太區物流市場支持。輔以我們的資產負債表的實力，我們的現代化物流設施的廣闊網絡及投資工具為租戶及資本合夥人的價值提案提供支持。

2

具備技術能力以滿足租戶的不斷增長需求的綜合開發平台

我們的能力包括強大的項目物色及執行能力，並輔以我們的高效資本循環策略，為該平台及我們的資本合夥人提供退出策略以變現收益。

3

完善的基金管理平台促進資產管理規模增長

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

4

優質租戶及一流資本合夥人的網絡

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

5

擁有經證實能夠實現自然增長的能力並把握時機進行併購交易以擴大我們的實力

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

6

優異的管理團隊及獲得有聲譽的股東支持

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

焦點

優先事項

1 把握亞太區的重大市場
機遇

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

2 利用我們的規模及地理位
置進軍新增長市場

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

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

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

4 戰略性探索及進軍亞洲區
內的關連業務及投資
產品

- 利用由股東、資本合夥人、當地團隊及租戶組成的生態系統，進軍關連業務

里程碑

ESR專注於亞太區，透過與區內各個市場的頂尖團隊共同合作及投資，已成為泛亞地區首屈一指的物流地產平台。



ESR成立

2006

- Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生創立紅木集團，以投資於亞洲的現代物流設施

2011

- 華平投資與沈晉初先生共同創辦易商

2012

- 紅木集團成立其首個中國物流發展基金Redwood China Logistics Fund (RCLF)

ESR的策略成長及擴充資本階段

2013

- 紅木集團籌集其首個200百萬美元日本物流發展基金(RJLF I)
- 易商獲得高盛提供120百萬美元資金以進一步發展業務平台

2014

- 易商成立中國物流發展基金E-Shang Star
- 易商擴展至韓國，擁有超過1百萬平方米儲備發展項目

2015

- 易商成立韓國物流發展基金Sunwood Star



日本市川配送中心

資產管理規模

74
億美元

120
億美元

160
億美元

221
億美元

ESR的爆發性成長階段

2016

- 易商與紅木集團合併成為ESR，並獲得頂尖中國金融機構投資者注資
- 於日本推出首個合併後的物流發展基金，Redwood Japan Logistics Fund II (RJLF II)

2017

- 成立首個中國核心基金China Invesco Core Fund，重點投資發展成熟並可產生收入的物流物業，及向基金出售約300百萬美元資產
- 擴展至新加坡市場並取得ESR-REIT管理人的控股權
- 開拓印度平台，並在當地組成頂尖的管理團隊
- 透過投資於Centuria（於澳大利亞證券交易所（澳交所）上市的物業基金經理）及Propertylink（於澳交所上市工業及辦公室投資集團）擴展至澳大利亞市場
- 獲得韓國SK Holdings的333百萬美元策略股本投資
- 獲得State Street Global Advisors的一名客戶及多個Stepstone基金提供140百萬美元股本投資

2018

- 向中國第三大物流地產企業，於香港聯交所上市的中國物流資產作出戰略性投資
- 與Canada Pension Plan Investment Board共同投資於新成立的500百萬美元韓國核心基金
- 收購澳大利亞大型物業發展集團Commercial & Industrial Property (CIP)的全部股權
- ESR-REIT完成與億達工業房地產信託合併，成為首宗在新加坡證券交易所上市的不動產投資信託基金合併
- 成立首個日本核心基金，其後與AXA Investment Managers-Real Estate及一家大型主權財富基金成立新核心合營公司
- 與新華人壽保險在中國成立330百萬美元的第二個核心基金（新華保險核心基金）
- 與Allianz Real Estate成立總值約10億美元的發展合營公司（包括債務），向印度基金作出初步資本承諾229百萬美元
- 獲得京東及中信證券一帶一路基金（中信里昂證券的私募股權投資基金）分別提供306百萬美元及40百萬美元的首次公開發售前投資

2019

- 完成收購Propertylink的全部證券，Propertylink隨後已除牌
- 成立投資規模約18億美元的Japan Logistics Fund III (RJLF III)
- 取得Sabana REIT管理人（於新交所上市的工業不動產投資信託基金）的控制權
- 向新華保險核心基金出售七項資產負債表物業
- 於11月1日在香港聯交所主板上市（股份代號：1821）
- 購入於新南威爾士黃金地段的21公頃發展項目以擴大儲備發展項目，該項目將發展成為ESR Horsley Logistics Park
- 於澳大利亞新成立240百萬美元的委託授權ESR Australia Logistics Trust
- 於澳大利亞新成立94百萬美元的核心增益基金

營運回顧 概覽

天津凡濱物流中心(中國天津)

亞太區現代化物流設施的頂尖供應商

建築面積及物業組合資產價值計算，我們是專注於亞太區的最大物流地產平台，以建築面積計算，更是亞太區主要市場內合計擁有最大量開發項目儲備¹。

我們運用內部能力以挑選、設計、建造、租賃及管理主要位於中國、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度的一線及1.5線城市的現代化物流設施。

處於有利位置以利用太區消費能力不斷上升的優勢

我們的業務僅聚焦於亞太區，以2018年計算，包括36億人口及國內生產總值超過28.6萬億美元²。網上消費的持續趨勢為我們業務的主要推動力，而隨著網上分銷渠道繼續發展，對現代化物流空間的需求亦如是。

優質及地域多元化的物業組合

ESR的運營中及發展中的建築面積超過17.2百萬平方米³，而我們的物業組合中擁有優質租戶群的另外約6.0百萬平方米的開發項目儲備已簽訂諒解備忘錄⁴。在中國，我們是電子商務公司業主第一位⁵、開發項目儲備第一位⁶及整體市場參與者第二位⁷。在韓國，我們仍然為最大的物流物業擁有人，在首爾都會區擁有最大量開發項目儲備⁸。我們在東京圈及大阪圈擁有大量業務及最大量開發項目儲備⁸。在新加坡，我們一直擔當行業整合者角色，執行不動產投資信託基金收購及合併，目前已是除淡馬錫相關實體以外的最大工業不動產投資信託基金。在澳大利亞，隨著將Propertylink Group私有化，我們已將其進一步整合至我

2019財政年度

◀ 重點摘要 ▶



221 億美元¹⁰

資產管理規模

17.2 百萬平方米

運營中及開發中的建築面積³

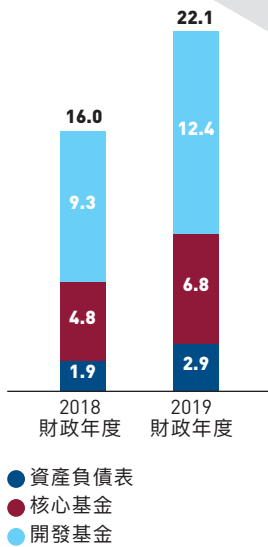
6.0 百萬平方米

已簽訂諒解備忘錄的開發項目儲備的建築面積⁴

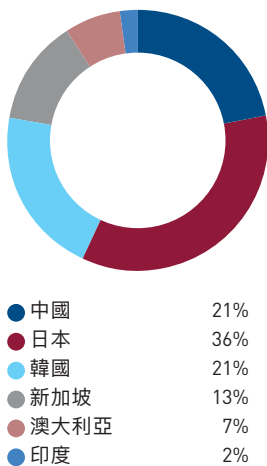
附註：

- 1 根據2019年7月1日至2019年12月31日的建築面積計算。
- 2 資料來源：Oxford Economics, 2019年8月。
- 3 於2019年12月31日包括已竣工物業的建築面積約9.2百萬平方米、在建物業的建築面積約4.7百萬平方米及於持作未來開發的土地上所興建物業的建築面積約3.3百萬平方米。
- 4 截至2020年1月31日簽訂的諒解備忘錄。
- 5 與於2017年9月將GLP私有化時比較所佔於中國的總面積的比例計算。
- 6 由2020年至2021年在大上海、大北京及大廣州。
- 7 截至2019年第4季，按建築面積所計量在大上海、大北京及大廣州。
- 8 由2019年至2020年按建築面積計量。
- 9 根據於資產負債表上的穩定資產計算。
- 10 截至2019年12月31日。

資產管理規模 (十億美元)
於2019年12月31日



資產管理規模
於2019年12月31日



們的大型工業物業開發及基金管理平台，為下一階段發展作好準備。在印度，我們與Allianz成立合資企業共同開發物流及工業地產項目，於2019年12月31日，我們的資產管理規模超過500百萬美元。在每一國家，我們按照一貫做法，夥拍當地的一流管理團隊，引領我們的頂尖投資者及租戶網絡跟隨我們的發展路向。

就2019財政年度，我們的資產管理規模錄得38.7%的強勁增長，於2019年12月31日達到221億美元，乃受惠於強勁估值收益、各平台的開發項目完成及收購項目，以及設立新基金。隨著我們的業務不斷壯大及廣泛遍及亞太區各地，我們已做好充分準備以支援租戶於區內的擴展計劃。

於2019財政年度，我們繼續錄得強勁的租賃需求，在不同物業組合出租的物業空間達到2.0百萬平方米，佔物業組合建築面積約12%。

我們的三大支柱業務

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

三大支柱業務的主要推動力

	投資	基金管理	開發
收入	資產負債表上的已竣工物業 租金收入 + 非開發物業重估收益 基金共同投資 按比例收益 上市證券 股息收入 太陽能收入	基本／資產管理費 發展費 收購費 租賃費 獎勵費	資產負債表上的開發利潤 在建物業的重估收益 + 銷售時的出售收益 基金開發組合 建設收入
開支	租金及太陽能收入的 直接成本 獲分配的行政開支	獲分配的行政開支	建築成本 獲分配的行政開支
主要推動力	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 租金增長及高租用率 ✓ 資本化比率壓縮 ✓ 上市證券的高派息率 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基金資產管理規模增長強勁 ✓ 基金擁有大量發展項目儲備 ✓ 獎勵費機會 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 大量開發項目儲備（資產負債表、基金） ✓ 開發邊際利潤持續強勁 ✓ 資產負債表的資產循環或注入核心基金／不動產投資信託基金的開發基金

營運回顧 投資分部



我們的投資分部分為三個主要類別：(i)我們於資產負債表持有的已竣工物業，我們從中取得所有回報，包括租金收入及價值增加；(ii)我們於所管理基金及投資公司及不動產投資信託基金的共同投資，我們從中取得股息收入，按比例收益及／或按比例價值增加；及(iii)其他投資，包括我們於其他公司的非控股權益。

我們使用我們雄厚的資產負債表以收購及擁有具備可觀風險回報狀況的資產，以及捕捉未必符合我們基金目前投資準則的機遇，而可能作為我們日後可能建立的基金奠定基礎。我們能夠開發物業而毋須為每個個別項目籌集資金及於有需要時在資產負債表上累積物業。此舉為準資本合夥人提供亮麗成果及成為我們平台的重要優勢，有助促進更快的融資活動及讓我們實現開發利潤。此外，我們透過我們所管理基金及投資公司的共同投資而投資於物業，讓我們與我們的資本合夥人的權益保持一致。

資產負債表物業

就我們的資產負債表上所持有有關投資物業的資產管理規模總額為29億美元，佔於2019年12月31日的物業組合的資產管理規模總額約13%。

◆ 有關資產的資料，請參閱第57至59頁的「物業組合」

多元化租戶群及專注於

2019財政年度

◀ 重點摘要 ▶

電子商務及第
三方
物流公司組成
物業出租面積的
60%

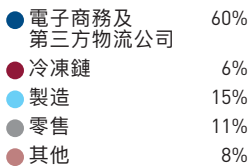
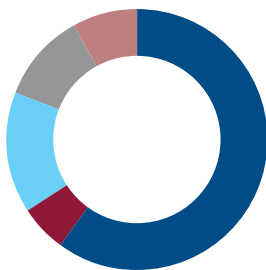
穩健的加權平均
租約
到期日為4.2年

電子商務公司

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

整體計算，我們的十大租戶佔2019財政年度收入¹¹約39%及租賃空間¹¹的41%。在我們的十大租戶中，55%的收入來自電子商務相關公司。

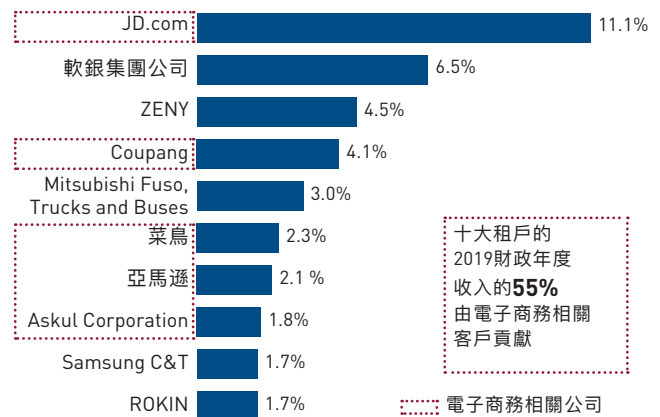
按收入劃分的物業組合¹¹終端用戶行業
2019財政年度



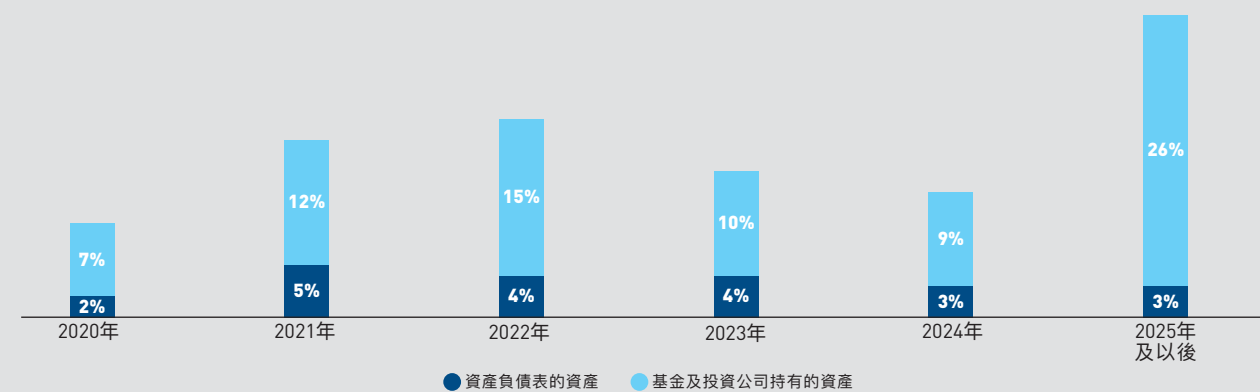
租約到期日狀況分布平均

我們的物業組合自其分布平均的租約狀況而享有穩定性，於2019年12月31日，加權平均租約到期日（「WALE」）按出租面積劃分約為4.2年及按收入劃分為4.0年。憑藉我們的物業組合的穩健出租率，我們將繼續專注於維持穩定出租率。

按收入劃分的物業組合¹¹十大租戶
2019財政年度



按出租面積劃分的租約到期狀況
於2019年12月31日



	資產負債表的資產	基金及投資公司持有的資產	物業組合
WALE (按出租面積劃分)	3.2年	4.5年	4.2年
WALE (按收入劃分)	3.2年	4.3年	4.0年

11 根據資產負債表的物業資產以及基金及投資公司持有的穩定資產計算。

營運回顧 基金管理分部

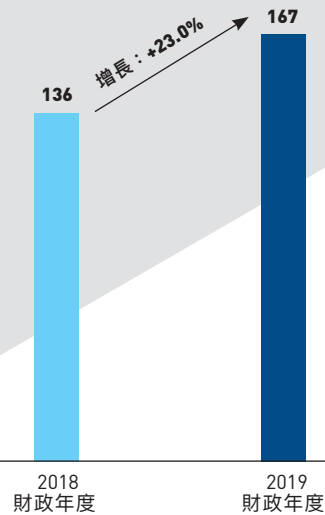


我們透過我們所管理的基金及投資公司代表資本合夥人管理相關資產從而賺取手續費收入。我們的收費包括基本管理費、資產管理費、收購費、開發費及租賃費。我們亦於超過預定目標內部回報率及於退回初始資本投資予我們的投資者後透過獎勵參與利潤分成。我們管理的基金及投資公司所涉風險範疇各不相同，涵蓋私募機會性開發策略、私募核心／核心增益創收策略及公開上市不動產投資信託基金。

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

通過我們的基金管理平台，截至2019年12月31日，我們在亞太區管理30家私人第三方投資平台及在新加坡管理兩個公開上市的不動產投資信託基金。我們的基金資產管理規模由2018年12月31日的141億美元增加36.2%至2019年12月31日的192億美元，而我們所管理基金及投資平台的股本承諾總額為65億美元，其中47億美元已獲投資，另有18億美元未催繳股本將予動用。

基金費用收入
(百萬美元)



個案
研究

於2019財政年度籌集的最大資金乃用作遵循日本開發策略的紅木日本三期物流基金，其中700億日圓（686百萬美元）的初始資金來自兩名大型機構投資者。投資者可選擇隨時間擴大承諾，使基金的總投資能力達到5,300億日圓。

憑藉RJLF I及RJLF II的成功往績記錄，該基金計劃於東京、大阪及名古屋開發大型物流設施。該基金近期聯同其他投資者收購東京灣一幅大型土地，旨在開發10億美元的倉儲設施。竣工後，該項目將成為日本最大的總體規劃物流園之一。

Nanko Distribution Centre (日本大阪)

2019財政年度 〈重點摘要〉

基金資產管理
規模
增加36%至
192億美元

基金管理費
增長23%至167
百萬美元

總股本
承諾65億美元

18億美元
未催繳資金
將予動用



營運回顧 開發分部



我們已在我們經營所在各個國家建立高效及可擴展的綠地及棕地開發能力。我們豐富的內部專業知識包括挑選及收購設計、建設及租賃現代物流設施的場地。該等設施的特點如下：

- **最佳空間利用率：**大樓層面積、高天花板及寬闊柱間隔。
- **營運效率高：**寬敞的裝卸及停車區配備現代化裝卸碼頭。
- **儲存安全：**保安及監控功能、適當通風及基本消防功能（如灑水系統）。
- **提供定制功能的靈活性：**辦公空間、空調及冷藏／冷凍。

我們透過我們管理的基金及投資公司及／或透過我們的資產負債表將該等開發項目資本化。當我們使用基金管理（歸屬於基金管理分部）的資金時，我們自合夥人賺取開發費用，而當我們使用資產負債表時，我們於出售已竣工物業時賺取開發利潤。此外，我們通過我們所管理的開發基金及投資公司的開發活動按我們於有關基金及投資公司的共同投資比例獲得按比例收益和升值。我們所有與開發相關的資本收益均歸屬於我們的開發分部。

2019財政年度

◀ 重點摘要 ▶



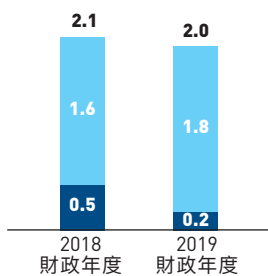
ESR採用輕資產業務模式，以我們所管理基金及投資公司進行項目開發。

於2019財政年度，新開發項目動工的估計投資價值總額合計20億美元，佔我們的物業組合的2.0百萬平方米，並主要位於中國、日本及韓國。

我們於2019財政年度的開發項目竣工的總投資價值為19億美元，佔我們的物業組合的1.0百萬平方米，並主要位於中國、日本及韓國。

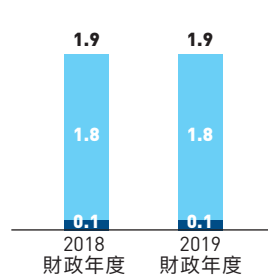
我們亦已組成14.1百萬平方米的穩健開發項目儲備，包括超過3百萬平方米的豐厚土地儲備及以擴大我們日後的物業組合，並善用對物流設施的強大客戶需求。

開發項目動工
估計投資價值 (十億美元)



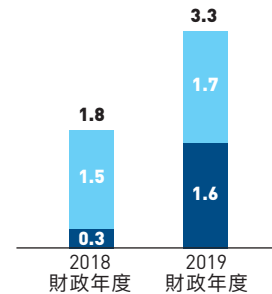
- 資產負債表的資產
- 基金及投資公司持有的資產

開發項目竣工
估計投資價值 (十億美元)



- 資產負債表的資產
- 基金及投資公司持有的資產

土地儲備
建築面積 (百萬平方米)



- 資產負債表持有的土地
- 基金及投資公司持有的土地



開發項目儲備
(百萬平方米)

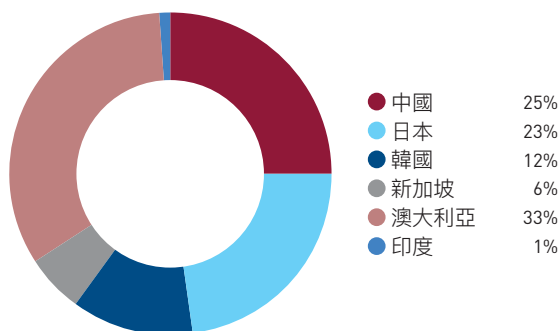
	(百萬平方米)	諒解備忘錄	開發中	土地
中國	6.2	3.3	1.9	1.0
日本	2.3	0.4	1.5	0.4
韓國	3.2	1.8	0.8	0.6
澳大利亞	0.4	0.01	0.03	0.4
印度	1.9	0.5	0.5	0.9
總計	14.1	6.0	4.7	3.3

財務回顧

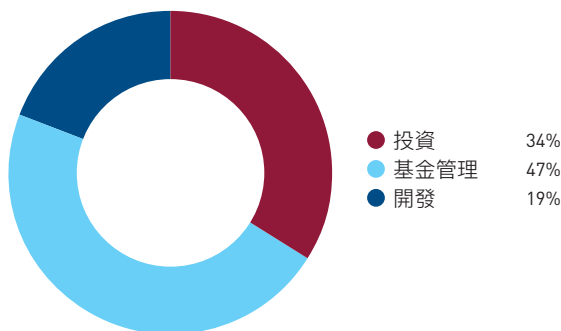
收益

本集團於2019財政年度的收益增長40.6%至357.4百萬美元。此乃受到其分部各自的強勁貢獻所推動。

2019財政年度 按國家劃分收益



2019財政年度 按分部劃分收益



租金收入由2018財政年度的74.3百萬美元增加58.8%至2019財政年度的118.0百萬美元，主要是受到Propertylink自2019年3月起綜合入賬所推動，以及於2018年下半年收購的RW Higashi-Ogishima DC物業的全年租金收入貢獻所致。

管理費收入由2018財政年度的135.6百萬美元增加23.0%至2019財政年度的166.7百萬美元，主要歸因於本集團透過成立新基金（例如韓國核心基金、日本核心基金、RJLF III及印度基金）帶來強勁的經常性基金管理費收入基礎，以及將Propertylink綜合入賬。

建築收入由2018財政年度的40.7百萬美元增加71.8%至2019財政年度的69.9百萬美元，乃由於在2018年8月收購的CIP所產生建築收益的全年影響所致。

就地域而言，本集團來自澳大利亞市場的收益貢獻因收購Propertylink及CIP而大幅增加。於2019財政年度，澳大利亞的收益佔本集團收益的32.8%，而2018財政年度則為16.2%。中國、日本及韓國市場合共佔本集團2019財政年度收益的60.5%。該等市場合共佔本集團收益的93.3%。

PATMI 及 EBITDA¹

本集團於2019財政年度錄得亮麗增長，錄得PATMI為245.2百萬美元及EBITDA為549.1百萬美元。PATMI及EBITDA分別按年增長20.8%及42.9%，乃受到其投資、基金管理及開發分部（構成本集團持續發展模式的三大支柱）各自的強勁表現所帶動。

於2019財政年度，本集團錄得投資物業公允價值收益226.1百萬美元（2018年：172.5百萬美元）。增加主要由於本集團於中國的物業組合的在建投資物業（例如青浦雨潤）的收益所致；以及日本的物業組合，包括Sachiura物業及RW Higashi-Ogishima DC。於2019財政年度新收購的物業亦帶來增長。

此外，本集團就其於合資經營企業的投資及投資基金分別確認28.0百萬美元及29.4百萬美元的較高公允價值收益。該等增長主要受設立新基金及將Propertylink綜合入賬所推動。

上述增加被經營開支及融資成本增加所抵銷。行政開支增加28.4%，主要由於員工及業務成本（例如支援業務擴張的專業費用）增加所致。所產生的一次性專業費用與我們於香港聯交所上市、設立新基金、融資活動及併購活動相關的法律諮詢、盡職審查費用及估值費用有關。

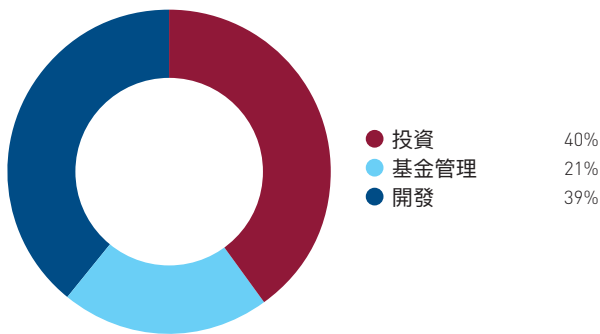
年內，本集團多元化擴闊其資金來源，成功根據其20億美元多幣種債券發行計劃於2019年2月發行350百萬新加坡元按年利率6.75%計息的固定利率票據（「350百萬新加坡元固定利率票據」）及於2019年4月發行425百萬美元按年利率7.875%計息的固定利率票據（「425百萬美元固定利率票據」）；以及新增的公司貸款，均導致融資成本增加。

附註：

¹ EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本（淨額）。EBITDA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另一計量指標、流動資金的計量指標、純利的另一計量指標或本集團經營表現的指標或根據國際財務報告準則所得其他表現的計量指標。由於EBITDA並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。請參閱第240頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。

分部業績

2019財政年度分部業績 (EBITDA)



投資分部業績由2018財政年度的233.6百萬美元增加9.6%至2019財政年度的256.1百萬美元。此乃主要由於將Propertylink綜合入賬所得租金收入及於2018年下半年收購的RW Highgashi-Ogishima DC物業所得全年租金收入所致。本集團亦確認來自其基金投資的較高公允價值收益22.3百萬美元及股息收入8.1百萬美元。

我們的基金管理分部業績亦由2018財政年度的109.6百萬美元增加20.3%至2019財政年度的131.8百萬美元。該增加乃由於所管理基金(例如韓國核心基金、日本核心基金及RJLF III)之強勁經常性收入基礎；以及將Propertylink綜合入賬所致。於2019財政年度，本集團確認獎勵收入23.5百萬美元。

開發分部業績由2018財政年度的115.5百萬美元增加超過100%至2019財政年度的244.8百萬美元。此乃由於本集團物業組合資產中的在建投資物業(例如青浦雨潤、Sachiura物業及RW Highshi-Ogishima DC)確認的公允價值收益；以及分佔合資經營企業利潤增加所致。年內，本集團亦確認向新華保險核心基金出售7項資產負債表物業的收益16.5百萬美元，作為本集團的輕資本循環策略的一部分。

資產

截至2019年，本集團錄得強勁的資產負債表，現金為884.2百萬美元，而穩健的債務淨額佔資產總值26.6%。於2019年12月31日的資產總值為63.5億美元(2018年：44.3億美元)，主要包括投資物業、合資企業投資、基金投資(分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)及上市證券投資(分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產)及現金結餘。

於2019年12月31日，投資物業增加47.8%至27.9億美元(2018年：18.9億美元)。此乃主要由於將Propertylink綜合入賬、年內收購新物業(例如Sachiura、無錫樂坤及川島物業)以及投資物業的重估收益所致。該增加其中部分因向新華保險核心基金出售七項資產負債表物業後取消綜合入賬而被抵銷。

於2019年12月31日，於合資經營企業的投資增加72.5%至698.0百萬美元(2018年：404.7百萬美元)，乃由於本集團在Sunwood Star的韓國平台投資、將Propertylink綜合入賬及於印度成立新合資企業所致。

於2019年12月31日，基金投資增加75.5%至589.4百萬美元(2018年：335.8百萬美元)，與設立新基金以及基金所持投資物業的重估收益一致。

負債

於2019年12月31日，銀行貸款及其他借款總額為25.7億美元，而於2018年年末則為14.6億美元。於2019年12月31日，現金結餘為884.2百萬美元，債務淨額對資產總值比率為26.6%。債務淨額增加主要由於為本集團的投資及持續發展提供資金的額外借款所致。額外公司借款包括分別於2019年2月發行350百萬新加坡元的固定利率票據及於2019年4月發行425百萬美元的固定利率票據。借款總額中超過90%於一年後到期及應付。

於香港聯交所上市後，本集團已悉數償還300百萬美元韓亞票據，並悉數贖回先前未轉換的C類優先股。

資本管理

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

本集團於2019年12月31日的借款總額為25.7億美元。於2019年12月31日，現金結餘為884.2百萬美元，債務淨額對資產總值比率為26.6%，屬於可接受及穩健範圍內。

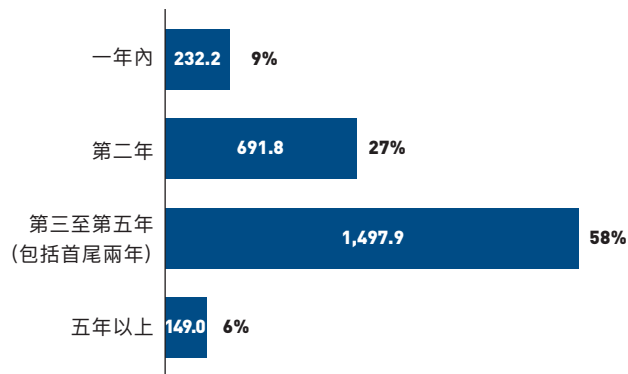
本集團透過維持定息及浮息借款組合管理其利率風險。於2019年12月31日，固定利率借款佔組合的33%，其餘67%為浮動利率借款。於管理利率組合時，本集團考慮利率前景及其投資組合之持有期。於2019年12月底，本集團的加權平均利率為5.0%。

截至2019年止年度，本集團根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行350百萬新加坡元按年利率6.75%計息的三年期固定利率票據及425百萬美元按年利率7.875%計息的三年期固定利率票據。於2019年12月後，本集團與主要國際銀行訂立250百萬美元的三年期銀團無抵押有期貸款，利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%，已於2020年3月悉數提取。於2020年2月26日，本集團發行225百萬新加坡元的五年期固定利率票據，按年利率5.10%計息。憑藉該等融資，本集團已展現其有明確能力大幅降低其上市後借款成本超過150個基點，並延長其債務到期情況。

於2019年12月31日，本集團的加權平均債務到期日仍然為3年。本集團持續監察其債務到期情況，並積極建立充足現金儲備及為現有借款再融資，以應付其短期責任、持續發展開支及投資機會。

債務到期情況 (百萬美元)

於2019年12月31日

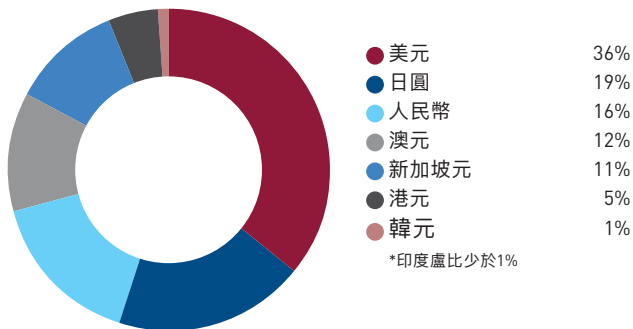


本集團面對來自中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡及印度的附屬公司及合資經營企業的匯率波動風險。本集團透過於項目及企業層面的自然對沖而管理其外匯風險。於每個國家的營運及發展活動均透過以彼等各當地貨幣的企業層面債務及營運收入而撥資。於企業層面上，本集團目前對其部分投資乃以有關投資所在國家的貨幣透過企業借款進行撥資。本集團並未使用外匯衍生工具以對沖其相關淨投資，但日後如有需要時將探討有關做法。

於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘以及銀行貸款及其他借款的貨幣組合如下：

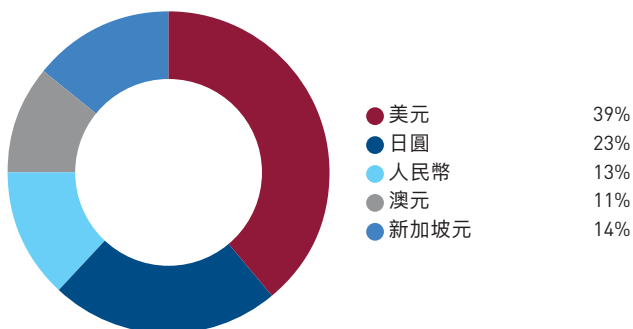
現金及銀行結餘*

於2019年12月31日



銀行貸款及其他借款

於2019年12月31日



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

資產押記

於2019年12月31日，本集團的若干資產已質押以作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的抵押。已押記資產的詳情於綜合財務報表附註26披露。除上述押記外，本集團所有資產並無任何產權負擔。

或然負債

於2019年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

投資者關係及企業傳訊

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

為了協助他們更了解我們的業務，我們透過多個平台提供有關我們的財務表現及營運的最新資料。我們向香港聯交所呈交正式公告。ESR設有專屬投資者關係網頁，載有我們的公告、投資者關係政策以及有關我們的財務業績及年度報告的資料。投資者及公眾人士亦可於網上登記以收取於網站上所刊載最新資料的電郵提示。

透過股東週年大會、中期及全年業績簡報、業績後午餐會、研討會、會議及實地探訪，本集團承諾與股東及投資社群保持聯繫。ESR的高級管理人員與投資者關係團隊主動會見投資者，透過有關聯繫及對話，本集團可更為了解投資者的關注及市場看法。

研究分析師的研究目標：

於2019年12月31日，ESR成為以下機構的賣方分析師的研究目標：

德意志銀行
星展銀行有限公司
高盛
摩根士丹利

股價(港元) (根據交易日結束收市價計算)	上市日期至2019年12月31日
開市價	17.60
最高	17.70
最低	15.22
平均	16.73
年底最後成交價	17.60
總成交量(百萬股)	251.8
每日平均成交量(百萬股)	5.9

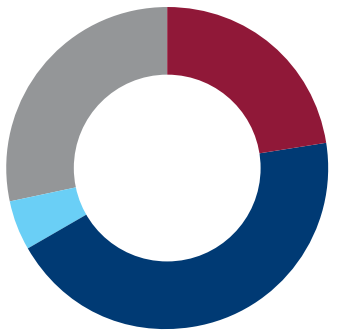
財務日誌

截至2019年12月31日止財政年度的業績公佈	2020年3月23日
股東週年大會	2020年6月3日
截至2020年6月30日止半年度的中期業績公告	2020年8月

投資者關係日誌

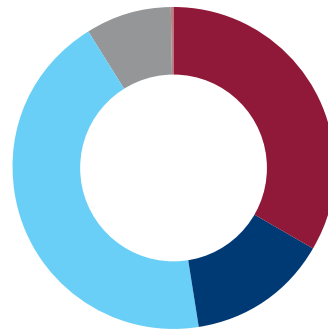
於香港聯交所上市	2019年11月1日
香港高盛大中華企業日(Goldman Sachs Greater China Corporate Day)	2020年1月6日
香港定息投資者非交易路演(Non-deal Roadshow for Fixed Income Investors)	2020年1月7日
香港星展唯高達亞洲脈搏研討會(DBS Vickers Pulse of Asia Conference)	2020年1月8日
2019財政年度業績公布後非交易路演	2020年3月23至27日

按投資者類別劃分的股東基礎
於2019年12月31日



● 創始人／高級管理人員	22.6%
● 策略股東 ¹	44.3%
● 機構投資者	5.0%
● 零售投資者	28.1%

按地域分布劃分的股東基礎
於2019年12月31日



● 香港／中國	33.6%
● 亞洲其他地區	14.0%
● 北美洲	43.6%
● 英國及歐洲	8.6%
● 世界其他地方／未識別持股	0.2%

附註：

1. 策略股東包括京東物流集團公司、APG Stichting、Stepstone、Goldman Sachs、通用電氣養老信託 (General Electric Pension Trust)、Montsoreau Investment Limited及Emerald Ewood (Cayman) Limited乃於行使完成出售超額配股股份 (於2019年11月28日生效) 後即時計入公眾持股量。

於2019年12月31日的股權

登記股權規模	股東數目	股東百分比	股份數目	已發行股本百分比
500股或以下	73	50.000	16,410	0.00
501-1,000股	25	17.123	21,200	0.00
1,001-10,000股	30	20.548	121,800	0.00
10,001-100,000股	3	2.055	85,400	0.00
100,001-500,000股	0	0.000	-	0.00
500,000股以上	15	10.274	3,036,339,833	99.99
合計	146	100.000	3,036,584,643	100.00

* 於2019年12月31日，已發行股份總數的59.69%或1,812,596,123股股份乃透過香港證券結算有限公司持有。

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

股份代號

香港聯交所：	1821
路透社：	1821.HK
彭博：	1821:HK

投資者關係聯絡

曾瑞華女士
集團資本市場兼
投資者關係董事總經理
電郵：ir@desr.com

企業傳訊聯絡

歐巧兒女士
集團企業傳訊主管兼
執行總監
電郵：gcc@desr.com

風險管理

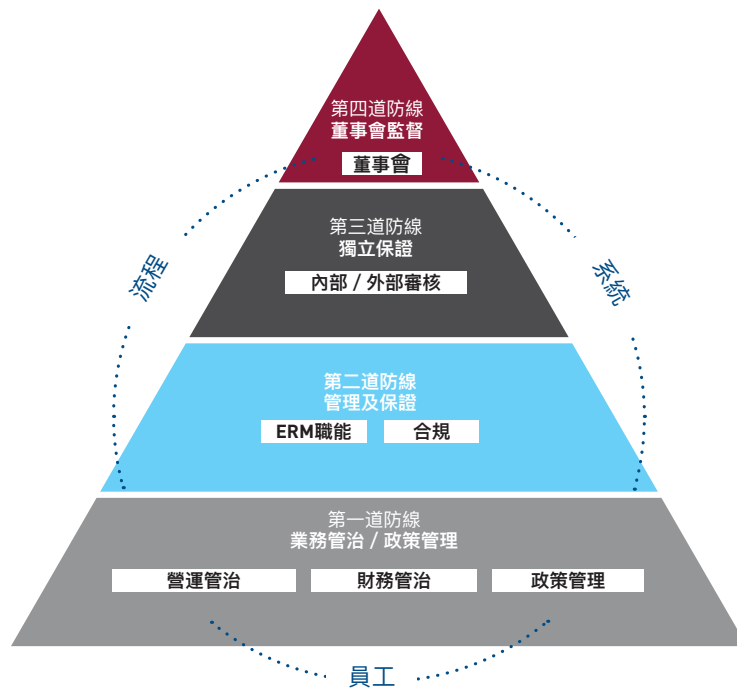
本集團深信風險管理是企業持續增長的關鍵。積極及穩健的風險管理計劃與策略一致，旨在為ESR的股東及投資者提供保障及創造價值。

本集團明白風險管理不僅應該減少及降低風險，亦透過風險認知及考慮決策而尋求及掌握機會。因此，ESR持續採用穩健的風險管理框架，優化風險與回報的關係，同時確保以審慎、合理的方式並輔以事實及可用資料進行風險承擔至關重要。

風險管治

董事會確認其整體負責管治風險及維持穩健的風險管理及內部監控系統。在審核委員會的協助下，董事會監督本集團風險管理的設計、實施及監察。審核委員會由五名非執行董事（其中三名為獨立非執行董事）組成，每年至少召開兩次會議。

ESR在建立組織範圍內的風險管治架構時採用「四道防線」模式。此管治模式旨在推動組織內各層面之風險問責性及所有權，同



時維持對持份者組別之承擔及劃分之適當水平。

四道防線	
第一道防線： 業務管治／政策管理	業務、流程及風險負責人構成第一道防線。風險管理乃納入日常運作中，並通過管理風險至可接受水平的程序來實現業務目標。
第二道防線： 管理及保證	此防線包括本集團內風險管理及管治相關職能。該等職能的主要角色為確保風險管理及管治相關框架於組織內得到充分界定及貫徹應用。
第三道防線： 獨立保證	此防線的職能主要就風險管理及內部監控的有效性提供獨立保證。
第四道防線： 董事會監督	對風險的最後一道防線為董事會。董事會在審核委員會的支持下，全面負責本集團的風險管理、管治及保證，以保障本公司及其股東的整體利益。

風險管理程序

本集團採納四個步驟的風險管理程序，旨在識別、評估、管理及監察不同類型的風險。



• 識別風險

風險識別程序涉及機構內的主要持份者，當中考慮高級管理層、部門主管及國家代表的意見。本集團的風險狀況（包括主要風險及已進行的風險評估）每年更新一次，或更頻繁地更新業務環境保證。ESR的風險範圍獲審閱及更新及記錄，包括細分為策略、財務、營運、合規及技術的風險。

為將風險管理力度集中於本集團的主要風險，本集團使用五種風險後果矩陣作為促進風險優先排序的主要工具。風險根據風險發生的可能性及影響程度按矩陣進行估值。我們亦建立了代表ESR風險偏好及承受能力的參數，以指導矩陣中的風險估值。進行風險識別工作旨在確保本集團的風險狀況與業務環境相關，並應對其業務及外部環境的變化。本集團之主要風險將於提請董事會垂注前由高級管理層識別及審閱。

• 評估及管理風險

本集團對所面對的主要風險進行深入的風險評估。風險評估考慮潛在推動因素、風險發生的可能性及發生的後果，以及為管理風險而實施的緩解監控。本集團定期檢討風險評估，以確保與本集團持續相關。

本集團已制定多項政策及程序，根據董事會及管理層的風險偏好及承受能力，將主要風險降至可接受水平。該等政策及程序旨在推動工作流程的一致性及在營運中應用控制。本集團定期檢討所有政策及程序，以確保該等政策及程序為最新。政策及程序的主要更新及修訂須經適當人士批准，並傳達至所有相關人士。

• 監察及匯報風險

為確保風險管理保持專注及有效，本集團已設立機制以定期監察及匯報風險。獲委任的風險負責人負責按最高管理層的委派持續監察彼等各自的風險。所發現的重大例外情況會及時向適當人士強調。至少每半年向董事會、審核委員會及管理層提交風險及監控的主要更新資料，以供討論及審閱。

風險管理

風險類別

策略風險

本集團致力維持及鞏固其作為領先物流地產平台的地位，為投資者及股東帶來持續價值及增長。ESR的投資組合面臨市場風險（如租金及入住率波動）及國家特定風險（如競爭、供應、需求及當地法規）。該等可直接阻礙本集團實現其戰略目標的風險在組織內密切管理及監控。

財務風險

本集團相信，審慎理財是業務可持續發展不可或缺的一環，並透過維持穩健的資產負債表及採納嚴謹的投資方針，採取審慎的財務管理。管理層密切管理及監察流動資金、信貸、貨幣及風險等財務風險。監察財務指標及指標的報告至少每半年提交董事會。

營運風險

本集團已制定全面的營運、報告及監察指引，以管理日常活動及減低營運風險。本集團亦已制定政策、程序及系統，以確保主要營運的持續性。我們已制定事故報告及升級協議，並向全體員工傳達。

ESR亦認為人才是組織的支柱，並已採取措施管理吸引及管理人才，包括繼任計劃、定期薪酬基準、績效獎勵等。

此外，本集團已建立全面的企業管治框架，以維持負責任及透明的商業慣例，且絕不容忍僱員的任何非法或不道德行為。該框架包括有關舉報、反洗錢及反恐怖主義融資以及禁止賄賂、接受或提供禮物及娛樂的政策。此外，僱員須接受強制性年度道德培訓及行為守則聲明。ESR嚴肅對待所有不當行為及不誠實行為，管理層保留採取適當紀律處分（包括終止僱傭）的權利。

合規風險

本集團致力遵守其營運所在的適用法律及司法權區，且絕不容忍任何違反監管規定的行為。本公司已制定相關監管相關政策及程序，以確保遵守適用法律及規例。本集團密切監察新訂及即將發生的法規變動。不合規或監管違規事件緊急上報董事會及管理層跟進。

技術風險

科技迅速成為營運的重要部分。ESR持續評估電腦系統的充足性，並由於對技術的依賴增加而對平台進行改進，以提高我們的營運效率及提供優質的內部管治。環境、社會及管治報告已制定措施，以保護其免受內部及外部來源可能產生的技術相關風險。

風險文化

本集團認為風險文化是有效風險管理計劃的關鍵成功因素之一。推動理想的風險文化始於董事會及高級管理層設定的基調，並傳達至組織內所有員工。

定期與內部持份者進行風險溝通及培訓，以在環境、社會及管治報告內建立風險管理意識、理解及欣賞。管理層致力於分配資源以推動所有內部持份者正確的風險文化及思維的持續發展。

物業組合

資產負債表持有的主要開發物業

於2019年12月31日

城市	物業名稱	狀況	估計竣工年份	建築面積 (平方米)	本公司持有的權益	種類
中國						
長沙	長沙易竹倉儲服務有限公司二期 中國湖南省長沙市長沙經濟技術開發區 王家衝路南北兩側、東十二路以西	內部裝飾	2020年	67,366	100%	物流設施
重慶	重慶永翔市場經營管理有限公司二期 中國重慶市南岸區茶園組團M區	上層結構在建中	2020年	47,092	100%*	物流設施
	重慶永翔市場經營管理有限公司三期 中國重慶市南岸區茶園組團M區	上層結構在建中	2020年	57,551	100%*	物流設施
廊坊	廊坊市易智衡嘉科技有限公司 中國河北省廊坊市高新技術產業開發區 青楊樹道以南及春和路以東	地基在建中	2020年	82,064	100%	物流設施
平湖	平湖易興倉儲服務有限公司 浙江省平湖市獨山港區海河路北側、濱港路東側	土地	2022年	245,571	100%	土地
清遠	清遠市安清信息科技發展有限公司 廣東省清遠市清城區秀溪村，源潭鎮	土地	2021年	107,882	95%	土地
上海	上海江南船艇製造有限公司 中國上海市奉賢區柘林鎮11街坊4/9丘	上層結構在建中	2020年	35,815	100%	物流設施
	上海雨潤肉食品有限公司 中國上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號	上層結構在建中	2021年	342,787	74%	物流設施
溫州	溫州易瑞倉儲服務有限公司 中國浙江省溫州瑞安市經濟發展區丁山二期第26號地塊	地基在建中	2021年	129,173	100%	物流設施
日本						
東京	RW Higashi-Ogijima DC, Site A 21 Higashiogishima, Kawasaki-ku, Kawasaki-shi, Kanagawa-ken, Japan; Site B 23-1 and other tracts, Higashiogishima, Kawasaki-ku, Kawasaki-shi, Kanagawa-ken, Japan;	規劃中	不適用	574,970	70%	物流設施
	ESR Sachiura 2A DC, 8-5, Sachiura 1-chome, Kanazawaku, Yokohama-shi, Kanagawa-ken, 236-0003, Japan	土地	不適用	300,000	100%	土地
	ESR Sachiura 2B DC, 8-4, Sachiura 1-chome, Kanazawaku, Yokohama-shi, Kanagawa-ken, 236-0003, Japan	土地	不適用		100%	土地
澳大利亞						
維多利亞	Clayton 45 McNaughton Road	土地	2021年	37,378	92%	土地

* ESR Cayman Limited的附屬公司持有重慶永翔的50%註冊資本，並將根據股東間之協議按預定價格收購餘下50%股份。

物業組合

資產負債表持有的主要投資物業

於2019年12月31日

城市	物業名稱	建築面積 (平方米)	年期	租賃到期日	本公司持有的 權益	種類
中國						
長沙	長沙易竹倉儲服務有限公司一期 中國湖南省長沙市長沙縣榔梨街道 黃甲冲巷	22,426	租賃業權	2067	100%	物流設施
重慶	重慶永翔市場經營管理有限公司一期 中國重慶市南岸區茶園組團M區	43,414	租賃業權	2067	100%*	物流設施
東莞	東莞匯商電子商務服務有限公司 中國廣東省東莞市麻涌鎮新基村	85,066	租賃業權	2062	100%	物流設施
	東莞鴻商倉儲服務有限公司一期 中國廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村	62,343	租賃業權	2063	100%	物流設施
	東莞鴻商倉儲服務有限公司四期, 中國廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村	40,383	租賃業權	2062	100%	物流設施
吉林	吉林易嶺倉儲服務有限公司 中國吉林省公主嶺大嶺汽車物流園富民 大街以南	94,412	租賃業權	2068	100%	物流設施
廊坊	廊坊唯度國際物流有限公司 中國河北省廊坊市經濟技術開發區舞道 14號	71,687	租賃業權	2061	100%	物流設施
昆山	江蘇富萊德倉儲有限公司一期 中國江蘇省昆山市花橋鎮新生路718及 818號	135,081	租賃業權	2054	100%	物流設施
	江蘇富萊德倉儲有限公司二期 中國江蘇省昆山市花橋鎮蓬善路516號	85,508	租賃業權	2056	100%	物流設施
	江蘇富萊德倉儲有限公司三期 中國江蘇省昆山市花橋鎮蓬青路369號	206,418	租賃業權	2056	100%	物流設施
上海	上海易丹物流科技有限公司 中國(上海)自由貿易試驗區德林路268號	14,265	租賃業權	2053	100%	物流設施
瀋陽	瀋陽易北倉儲服務有限公司 中國遼寧省瀋陽市瀋北新區冬雪湖街1號	74,442	租賃業權	2066	100%	物流設施
天津	天津凡濱倉儲服務有限公司一期 中國天津市武清區大王古莊鎮復元道78號	106,616	租賃業權	2064	100%	物流設施
	天津凡信倉儲服務有限公司 中國天津市武清區大王古莊鎮 京濱工業園復元道80號	75,427	租賃業權	2064	90%	物流設施
無錫	樂坤倉儲(無錫)有限公司 中國江蘇省無錫新吳區錫山大道182號	89,116	租賃業權	2066	100%	物流設施

* ESR Cayman Limited的附屬公司持有重慶永翔的50%註冊資本，並將根據股東間之協議按預定價格收購餘下50%股份。

城市	物業名稱	建築面積 (平方米)	年期	租賃到期日	本公司持有的 權益	種類
日本						
東京	RW Kawajima DC, 678-1 and other tracts, Aza Senmotokita, Oaza Tomori, Kawajimamachi, Hiki-gun, Saitama-ken	39,762	永久業權	-	100%	物流設施
澳大利亞		262,373				
新南威爾士	122 Newton Rd, Wetherill Park	18,060	永久業權	-	92%	物流設施
	164-166 Newton Road, Wetherill Park	11,854	永久業權	-	92%	物流 / 工業設施
	44 Mandarin Street, Villawood	19,645	永久業權	-	92%	工業設施
	50 Airds Road, Minto	21,557	永久業權	-	92%	工業設施
	7 Gundah Road, Mt Kuring-Gai	32,954	永久業權	-	92%	物流設施
	Bringelly Business Park, Leppington - CFC Group, Lot 6, Skyline Crescent, Horningsea Park, NSW	7,763	租賃業權	2118	92%	工業設施
昆士蘭	163 and 183 Viking Drive, Wacol	13,636	永久業權	-	92%	物流設施
	183 Viking Drive, Wacol	12,246	永久業權	-	92%	物流設施
	55 Tonka St	9,175	永久業權	-	92%	工業設施
維多利亞	144 National Blvd, Campbellfield	16,620	永久業權	-	92%	物流設施
	71-91 Whiteside Rd, Clayton, Victoria	18,194	永久業權	-	92%	物流設施
	Melbourne Markets, 315 Cooper Street, Epping, Victoria	74,968	永久業權	-	92%	物流設施
	345 Perry Rd	5,701	永久業權	-	92%	工業設施

企業管治報告

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

企業管治常規

本集團承諾實現高水平的企業管治標準，以保障其持份者利益。本公司已應用上市規則附錄十四所載企業管治守則（「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2019年12月31日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

於2019年11月1日（「上市日期」，即本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市日期）至2019年12月31日期間（「有關期間」），本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

董事會

董事會的組成

於有關期間及於本年報日期，董事會的組成如下：

執行董事

沈晉初先生（聯席首席執行官）
Stuart GIBSON先生（聯席首席執行官）
Charles Alexander PORTES先生（總裁）

非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生（董事會主席）
Joseph Raymond GAGNON先生
王振輝先生
Ho Jeong LEE先生

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
Robin Tom HOLDSWORTH先生

董事履歷載於本年報「董事會」一節。

董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大或相關關係。

主席及首席執行官

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

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

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

非執行董事的任期

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

所有非執行董事及獨立非執行董事的委任須遵守本公司組織章程細則第108條的輪值退任規定。

有關獨立非執行董事的合規情況

於有關期間及於本年報日期，本公司已全面遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條。董事會由十二名董事組成，其中五名為獨立非執行董事，佔董事會人數超過三分之一。至少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所規定的專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

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

董事會會議及出席記錄

於有關期間，董事會舉行一次會議，10名董事出席，而董事會主席與全體獨立非執行董事舉行一次會議，並無其他董事出席。由於本公司於2019年11月1日接近財政年度結束時在聯交所上市，故於有關期間並無舉行股東週年大會或董事委員會會議。

入職及持續培訓及專業發展

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

本公司每名新任董事均於獲委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。根據董事提供的記錄，各董事於截至2019年12月31日止年度接受的持續專業發展概述如下：

董事姓名	所出席培訓 ^(附註)
執行董事	
沈晉初先生(聯席首席執行官)	√
Stuart Gibson先生(聯席首席執行官)	√
Charles Alexander Portes先生(總裁)	√
非執行董事	
Jeffrey David Perlman先生(董事會主席)	√
Joseph Raymond Gagnon先生	√
王振輝先生	√
Ho Jeong Lee先生	√
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	√
Robin Tom Holdsworth先生	√

附註：

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

企業管治報告

進行證券交易的標準守則

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

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

董事及管理層的責任、問責及貢獻

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

董事會的職能及職責包括（但不限於）以下各項：

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

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

董事委員會

審核委員會

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

審核委員會的主要職能及職責包括：

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

審核委員會由五名董事組成，包括兩名非執行董事，即Joseph Raymond Gagnon先生及Ho Jeong Lee先生，以及三名獨立非執行董事，即Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生（審核委員會主席，具備上市規則第3.10(2)條規定的適當會計及相關財務管理專業知識）及Robin Tom Holdsworth先生。

審核委員會於2020年3月舉行了一次會議，全體審核委員會成員均有出席，以審閱本公司2019年年度業績、檢討風險管理及內部監控系統以及檢討本集團內部審核部門的成效。

薪酬委員會

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

薪酬委員會的主要職能及職責包括：

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

薪酬委員會由三名董事組成，包括一名非執行董事Jeffrey David Perlman先生及兩名獨立非執行董事，即Brett Harold Krause先生（薪酬委員會主席）及Simon James McDonald先生。

薪酬委員會於2020年3月舉行了一次會議，薪酬委員會全體成員均有出席，以釐定執行董事的薪酬政策、評估執行董事的表現及批准執行董事服務合約的條款。

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。

截至2019年12月31日止年度，應付高級管理層成員的薪酬範圍載列如下：

薪酬範圍(美元)	人數
2,000,000美元以下	1
2,000,001至4,000,000美元	1
4,000,001至5,000,000美元	2

執行董事的薪酬詳情載列於綜合財務報表附註8。

提名委員會

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

提名委員會的主要職能及職責包括：

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

提名委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為Brett Harold Krause先生、胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire), KCMG (提名委員會主席) 及劉京生女士。

提名委員會於2020年3月舉行一次會議，提名委員會全體成員均有出席，以檢討提名委員會採納的提名政策、程序、流程及標準，以甄選及推薦董事候選人。

企業管治報告

提名委員會採納的董事會提名政策、程序及準則概述如下：

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

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

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

提名委員會認為，現時董事會的組成符合董事會成員多元化政策的目標，並將每年檢討該政策，以確保該政策在實現其目標方面持續有效。

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

企業管治職能

本公司已採納企業管治守則作為本公司的企業管治政策。

董事會負責履行企業管治職能。董事會已履行以下職責：

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

公司秘書

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

根據上市規則第3.29條，李先生於2019年已接受不少於15小時的相關專業培訓。

財務匯報及內部監控

財務匯報

董事確認彼等有責任編製本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表。核數師就其對財務報表的核數師報告的匯報責任作出的聲明載於本年報第118至122頁的獨立核數師報告。

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

外聘核數師酬金

截至2019年12月31日止年度，向本公司外聘核數師安永會計師事務所支付的費用總額為6,286,000美元，其中4,903,000美元為有關審核服務（包括就本公司全球發售及股份於聯交所上市支付的申報會計師費用，以及附屬公司的法定審核費用）及1,383,000美元為非審核服務（主要與稅務及交易服務有關）。

內部監控及風險管理

董事會負責設立、維持及檢討風險管理及內部監控系統是否足夠及有效，包括確保本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，且僅能就不會有重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

審核委員會向董事局匯報，並獲授予權力和責任持續監察及評估相關制度之有效性。為審慎管理其長期原則，本集團已建立穩健及全面的框架，以管理組織內不同業務分部的不同業務營運風險。

本公司已實施以下風險管理及內部監控架構及措施，以識別、控制及管理其重大風險：

- 以ISO31000及COSO為基礎的企業風險管理框架，用於識別、評估及管理重大風險。這包括建立風險內容、識別風險因素、評估風險水平及對本集團業務表現的相關影響。
- 由於風險狀況可能不時變動，管理層按需要檢討及更新風險狀況以進行風險評估，惟至少每年一次。
- 本公司設有內部監控職能，以對該等系統之充足性及有效性進行分析及獨立評估。
- 本集團已制定嚴格的內部政策及程序，以防止不當使用內幕消息及避免利益衝突，包括制定舉報政策。

本公司已採納舉報政策，其中要求僱員及鼓勵與本集團有業務關係的外部第三方舉報彼等對本集團不當及失當行為的關注。所有舉報報告將由本集團的合規主管及總法律顧問審閱。隨後的調查報告將送交本公司審核委員會，以便採取進一步行動。

風險管理及內部監控系統的主要特點如下：

- 董事會負責監督風險管理及內部監控系統，以確保本集團的核心價值、策略規劃及營運程序以及內部溝通有效；
- 風險管理及內部監控職能協助董事會確保本集團有效實施框架、政策、程序及監控。風險管理職能提出風險管理計劃，並優先處理本公司的主要風險，以及評估有助減低業務中斷或不遵守適用規則及規例的風險的監控機制／活動。已識別的風險乃根據風險出現的可能性及影響程度進行評估；
- 內部審核職能將持續對主要營運進行獨立評估；及
- 本集團已採取適當的風險緩減措施，包括識別風險以達成其於實體的業務目標，並分析風險作為釐定如何管理風險的基準。

有關本集團的風險管理計劃的進一步詳情，請參閱於本年報第54至56頁的「風險管理」一節。

企業管治報告

管理層亦已委聘專業顧問公司協助本集團評估本集團的風險管理框架。本集團正在實施顧問公司的建議，以改善風險管理系統。於2020年3月舉行的上一次審核委員會會議上，審核委員會已檢討企業風險管理框架及方法，該框架及方法為釐定適當的風險應對措施及本集團面臨的風險提供可靠基準。

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

於有關期間後，董事會於2020年3月21日舉行的董事會上檢討本集團於報告年度的風險管理及內部監控系統的成效。有關檢討涵蓋所有重大監控，包括財務、營運、技術及合規監控。董事會已收到管理層就該等系統的有效性及其充足性的確認，並信納有關確認。

內部審核

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

股東權利及投資者關係

召開股東特別大會

根據本公司組織章程細則第64條，一名或以上於提出要求日期持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東可要求召開股東特別大會。要求董事會召開股東特別大會以處理有關要求中指明的任何事項的要求應以書面形式向董事會或公司秘書提出，並送交至本公司的香港主要營業地點（地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈2406-07室），該大會應於提出該要求後兩個月內舉行。如董事會在提出請求日期起計21日內未有如期召開有關會議，則請求人（或多名請求人）可用相同方式自行召開會議，且請求人因董事會未有召開會議而招致的所有合理開支，須由本公司償付請求人。

於股東大會上提呈決議案

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

決議案的書面通知連同股東的詳細聯絡資料須送交至本公司的香港主要營業地點（地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈2406-07室），並將決議案副本送交至本公司的香港證券登記處。

向董事會提出查詢

股東可向董事會提出書面查詢及關注，並隨附詳細聯絡資料，送交至本公司香港主要營業地點（地址為香港中環德輔道中68號萬宜大廈2406-07室），註明收件人為董事會或公司秘書。本公司於一般情況下不會處理口頭或匿名查詢。

組織章程細則文件

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

投資者關係

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

本公司設有集團投資者關係部及集團企業傳訊部,兩者均有助與本公司股東、投資者、分析師、基金經理、傳媒及公眾人士進行有效溝通。本公司積極與股東溝通,並已制定股東溝通政策(政策),以促進與股東的定期、有效及公平溝通。該政策可於本集團網站www.esr.com查閱。

本集團就企業披露控制及程序設有正式政策,以確保遵守其於上市手冊項下的披露責任。

有關本公司投資者及傳媒關係工作的更多資料,請參閱本年報第52至53頁的投資者關係及企業傳訊一節。

環境、社會及管治報告

領導團隊寄語

歡迎閱讀ESR的首份可持續發展報告，我們於當中欣然展示我們作為亞太區的現代化、最先進、專注及綜合物流地產平台的領先開發商及管理者的非凡地位。

2019年是ESR轉型的一年。除了完成首次公開發售外，我們亦透過擴大於六個核心市場（澳大利亞、中國、印度、日本、韓國、新加坡、澳大利亞及印度）的市場份額而鞏固我們的市場領導地位。儘管地緣政治環境普遍充滿挑戰，但要取得如此成功實屬非凡。我們對所有持份者—我們的資本合夥人、僱員、客戶、供應商及我們業務所在的當地社群表示衷心謝意，感謝閣下一直以來的支持。

ESR的規模、業務模式及地區專業知識使我們處於有利位置，把握亞太地區強勁的長遠趨勢，包括電子商務的持續增長及物流行業的優越風險／回報定位。過去一年，我們的泛區域團隊不斷壯大，歡迎216名新僱員加入。在此業務增長階段，我們專注於透過結合各市場的技能及經驗而擴大業務量，在我們的合併資產基礎上應用最佳常規。

以共同價值觀團結一致

我們向員工及業務夥伴提供清晰而明確的溝通，以確保我們恪守ESR的道德、法律及合規標準。我們對誠實、透明、誠信及公平對待營運及決策各方面的價值反映於ESR的操守守則、集團人力資源政策及其他集團政策。

我們明白並深信多元化的好處，反映在我們在香港總部新成立的團隊中，其中女性佔僱員的62%。作為我們提供平等機會承諾的一部分，我們亦於2019年11月採納董事會多元化政策。

近幾個月，我們已實施全集團風險管理系統，在考慮環境、社會及管治風險後，啟動篩選供應鏈及客戶基礎的程序。為應對當地監管規定，ESR澳大利亞正帶領本集團制定及實施新的現代奴役政策，旨在消除所有形式的現代奴役行為，包括整個價值鏈中的強制勞工及童工。



回應地方需要

我們業務持續創新的動力源自我們所有市場經驗豐富的團隊，彼等對當地需求有著敏銳及適應的觸覺。

例如，在日本，我們透過安裝屋頂太陽能系統，率先推廣可再生能源，以獲得政府上網電價計劃提供的大部分監管獎勵。我們意識到在職母親在勞動力中的比例不足，因此在我們較大的配送中心引入日間照料設施作為標準配備。為確保我們保持領先優勢，我們的未來解決方案小組正努力採用新技術，如自動運輸及無人機以適應我們的設施及服務。

作為發展商，我們對物業的設計、建造及管理擁有控制權，長遠而言可優化可持續發展的影響，將一如以往提供回報。印度對我們的業務而言是一個令人振奮的嶄新前沿區域，我們正於郊區的綠地開發物流園。在此環境下，我們享有優勢，從簡單的土地儲備開始應用最佳的解決方案，例如可承受額外重量的大型屋頂太陽能系統及容納機械人的倉庫網的屋頂。



日本ESR市川配送中心建立令人讚嘆的「環保圍牆」，作為隔音屏障及有助降低城市熱島效應，同時潔淨空氣內的污染物及塵埃。

界定我們的價值方針

於2019年，我們採納集團可持續發展政策，並闡述我們的可持續發展策略。該等舉措建基於本集團內強大的最佳常規基礎。例如，在韓國，我們的旗艦發展項目—富川物流園最近取得WELL金認證，體現了我們透過加入一系列樓宇設計及編程特色以改善工作處所環境，創建以人為本的場所的方法。

我們認識到環境、社會及管治表現對我們的持份者（包括資本合夥人及客戶）而言至關重要，彼等代表對環境及社會事項的更高透明度及問責性。我們整個租賃組合的趨勢是從傳統製造業及工業租戶轉向高科技物流及數據中心。該等客戶優先考慮具吸引力的工作環境及生態效率，透過彼等的租賃要求協助推動我們業務的可持續發展。

建設未來，植根現在

我們明白氣候變化對我們業務的可持續發展構成重大風險，原因是全球暖化的影響及極端天氣事件的嚴重影響。以澳大利亞的乾旱環境及近期所發生破壞力強大的山火，令該國處於全球氣候危機的前沿。在這個市場，我們採用氣候風險模型以了解我們的買賣決定，而我們正開始進行氣候影響研究，這將有助於形成本集團在整個亞太區適應氣候的方法。

隨著我們發表本報告，我們正密切監察冠狀病毒狀況的發展，其於過去數月對許多人的個人及專業生活造成迫切影響。我們已制定業務持續計劃，並實施保障及預防措施，以盡量減低對我們業務的影響。由於我們繼續優先考慮持份者的福祉及安全，在此充滿挑戰的時期，我們的員工團結一致。我們預期將憑藉此經驗，成為更強大及適應力更強的組織。

感謝 閣下的不斷支持。

聯合創始人兼聯席首席執行官
沈晉初與Stuart Gibson

環境、社會及管治報告

我們的願景

我們為新經濟發展及管理物流設施，為亞太地區的廿一世紀商業建立支柱。我們為租戶提供現代化、最先進、專注及綜合的物流地產平台；我們為投資者提供全球增長最快地區最具活力行業的機會。



於東京的ESR久喜配送中心是一幢樓高四層的先進設施，屋頂的太陽能板提供2.3百萬瓦的潔淨能源安裝發電量。該設施已獲認證為CASBEE (日本的全國建築物可持續評級系統) 項下的A級物業。



中國上海豐源

將可持續發展融入我們的開發週期

在ESR，我們立志在為亞太地區的廿一世紀商業建立支柱方面發揮不可或缺的作用。

我們的可持續發展使命

我們致力於將環境、社會及管治考慮因素融入我們活動的物流房地產開發週期及我們的盡職、透明及問責過程中。

我們界定「可持續發展」，將環境、社會及管治考慮因素納入我們的業務，旨在管理稀缺的天然資源，關注持份者的健康、安全及福祉，並確保有效的企業管治，同時致力維持正面的財務回報。

我們的行動

發展

我們的開發平台具備端對端綜合技術能力及服務，涵蓋從土地獲取及設計到建設及租賃的開發週期的各個階段。

基金管理

我們管理廣泛的基金及投資公司，投資於物業生命週期不同階段的優質物流物業組合。

投資

我們的投資包括資產負債表內持有的已竣工物業、於基金及投資公司的共同投資以及我們所管理的公共房地產投資信託基金。

主要流程

投資識別



可行性研究、
交易盡職調查



投資決策



許可證批文



資產開發



資產管理



表現監察及匯報

我們如何行事

政策及程序

本集團的可持續發展政策概述我們如何將環境、社會及管治考慮因素融入我們業務的所有方面。配合我們全面的企業政策、守則及常規，其載有建立共識的方向，以持續改善本集團的可持續發展表現。

責任

我們的環境、社會及管治可持續發展委員會由來自法律及合規、財務及投資關係、企業傳訊、投資及資本、營運、人力資源及行政的高級管理層組成。該委員會由環境、社會及管治主任擔任主席，並向執行委員會匯報。

問責

我們參與並積極支持可持續發展認證、基準及調查，以便客戶、投資者及其他主要持份者對我們的可持續發展表現作出知情評估。

環境、社會及管治的特點在於最早期的投資識別階段。我們參考持份者的利益進行可行性研究，並進行特定的環境、社會及管治盡職調查。於投資階段，我們的決定乃根據財務及非財務風險（包括氣候風險）作出。於資產發展過程中，本公司根據可持續發展目標委任承包商，並致力達致本地及內部認可的標準外牆建築物。在我們經營所在的所有地區，我們的領導團隊正制定目標及監察表現，以促進有意義的報告及披露。

環境、社會及管治報告

可持續發展概覽

於2019年，我們制定可持續發展框架，將我們業務的重大環境、社會及管治議題分為三大支柱：員工及合作夥伴、物業組合及企業表現。「以人為本」是我們戰略的核心，因為基本的人為需求普遍存在，在確保滿足未來需求的同時，滿足現今的需求是可持續發展的基石。

三大支柱



“ESR的全面、「以人為本」的方法不單只注重環保風險，更對社會以及我們租戶的健康與福祉作出實質影響。”

環境、社會及管治主任Emma Larsson



員工及夥伴

- 安全、健康及福祉
- 多元化及包容性
- 社區投資
- 吸納、挽留及培訓人才
- 持份者聯繫



物業組合

- 氣候變化抵禦能力
- 可持續及高效營運
- 生物多樣化及棲息地保護
- 以人為本的設計、靈活及適應環境的物業
- 策略性地點
- 可持續建築物認證



企業表現

- 財務業績
- 負責任的投資／融資
- 企業管治
- 風險管理
- 披露及匯報
- 投資者關係

2019年獎項及成就



富川物流園已獲得International WELL Building Institute (IWBI)嘉許其於創建工作環境以提倡健康與福祉方面有傑出表現。

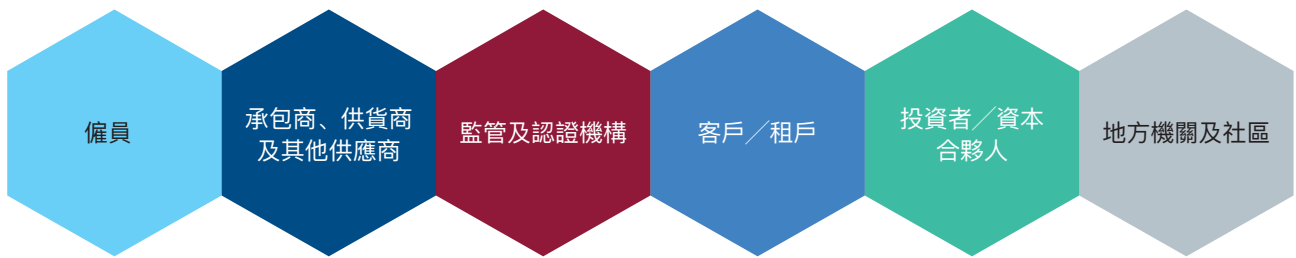
我們對追求卓越的可持續發展感到自豪。有關更多資料，請參閱本年報第31頁的獎項及榮譽。



員工及合作夥伴

我們致力與內部及外部持份者緊密合作，以根據我們的核心價值實現共享業務目標。

主要持份者組別

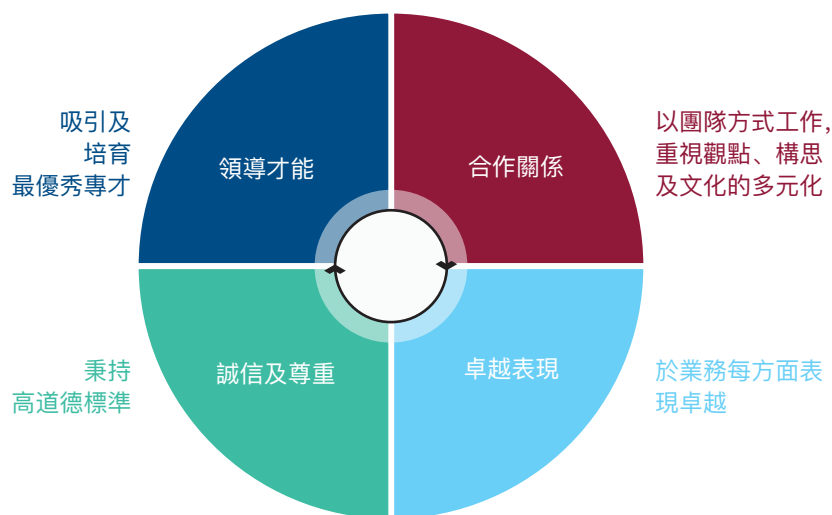


具建設性及有效的持份者參與是我們日常業務不可或缺的一部分，就此而言，我們的物業管理人在管理設施及租賃、收集及回應租戶的反饋，以及營運、採購及合約管理上擔當著特別關鍵的角色。彼等亦與第三方物業管理供應商緊密合作，監督我們樓宇的保安、清潔、維修及其他保養工作。



我們的物業營運經理一般負責解決租戶的查詢，並與設施管理員工合作糾正任何關注。

ESR的核心價值觀



集團人力資源政策

ESR集團人力資源政策涵蓋我們的僱傭常規及工作場所方法、僱員發展、薪酬及福利以及人力資源管治。人力資源政策作為所有地區辦事處的參考指引，以配合一套共同的價值觀、流程及程序。有關政策與針對各市場的一系列當地政策互相配合。

ESR操守及商業道德守則

ESR操守及商業道德守則（守則）載列我們期望每名僱員遵守的標準。我們亦設有舉報政策，以支持任何人士提出疑問或投訴。更多資料載於本環境、社會及管治報告「企業表現」一節。

環境、社會及管治報告

多元化及包容性

我們致力提倡多元化的工作場所，在性別、種族、宗教、殘疾、婚姻狀況、性取向、家庭狀況或任何其他個人特徵方面不存在歧視。

我們的增長往績

過去一年，我們的區域辦事處的擴張正好讓ESR成為領先的泛亞太區物流地產平台。我們正在整合及加強我們不斷擴大

的網絡；結合我們於各市場的技能及認識，在我們的合併資產基礎上應用最佳常規。

626名

僱員遍及六個市場及企業總部

62%

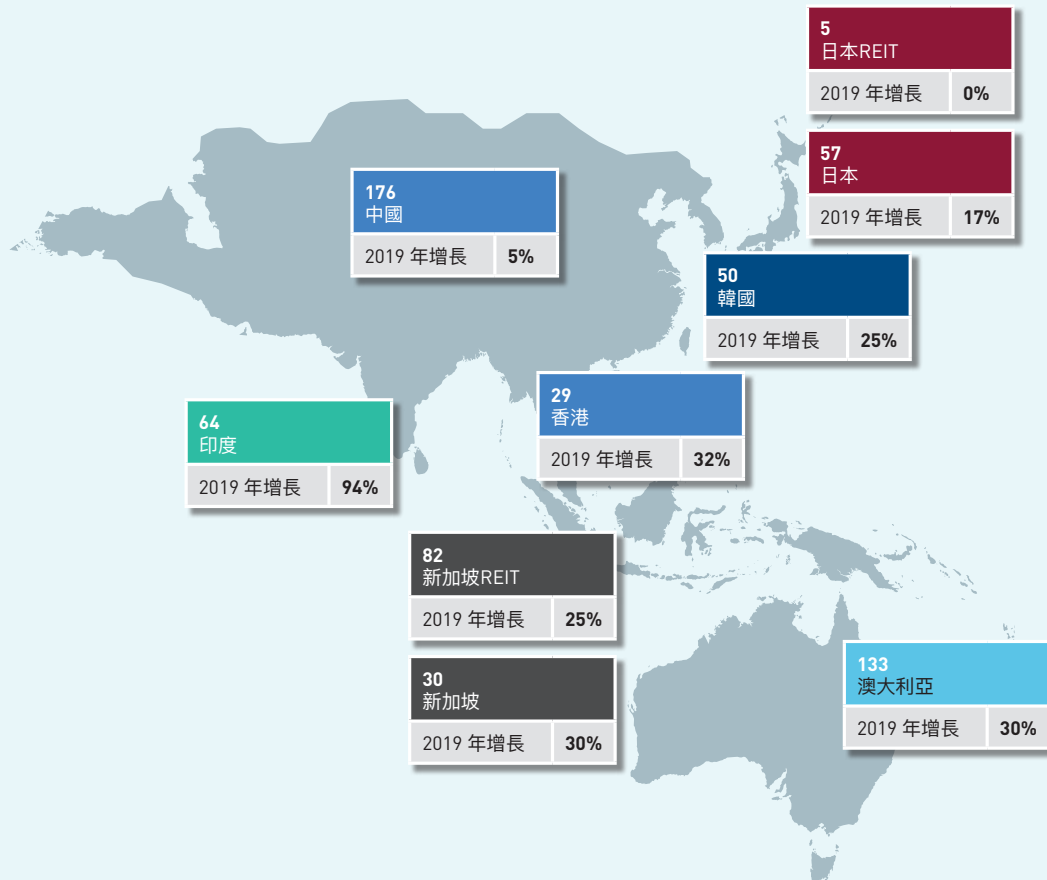
未滿40歲

35%

女性參與率
(女性佔員工總數比例)

15%

流失率



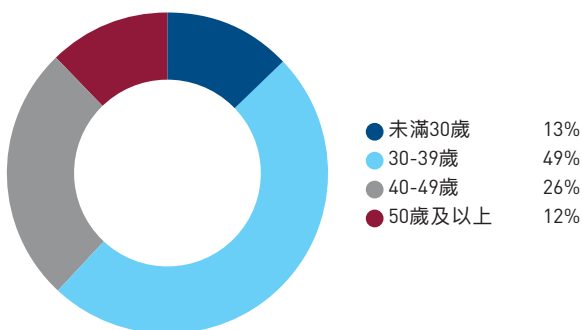
我們的員工人數隨著業務增長而不斷增加。於2019年，我們的員工總數增加215人，較去年上升34%。

員工組成

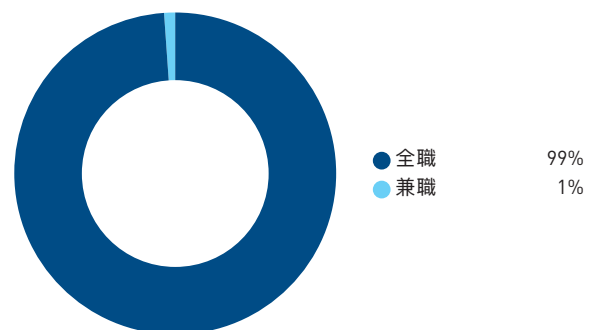
我們有四分之三的僱員未滿40歲。這個非常年輕及充滿活力的工作團隊，與我們董事會及高級管理層所代表的多年行業經驗互相配合。

以35%而言，我們認識到，女性參與我們員工團隊的比例較男性為低，反映亞太區對我們行業的社會及文化規範。我們正在著手解決這個現象，最明顯的在新成立的香港總部，其中女性佔企業層面僱員的62%，而在ESR-REIT新加坡，其中女性佔僱員的68%。

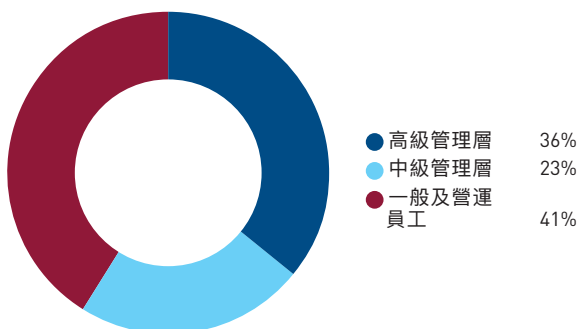
按年齡組別劃分的員工團隊



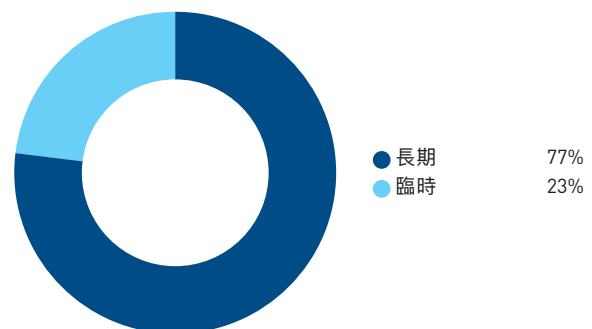
按僱傭種類劃分的員工團隊



按職級劃分的員工團隊



按合約種類劃分的員工團隊



* 高級管理層包括助理總經理、高級經理及以上職級
* 中級管理層包括經理及助理經理

性別多元化

女性參與比率（以職級劃分的女性比例）



23%
高級管理層



41%
中級管理層



40%
一般及營運員工

環境、社會及管治報告

吸納、挽留及培訓人才

我們矢志成為首選的僱主

我們的人力資源管理的策略優先選項反映我們業務的成功取決於員工所提供的技能及貢獻，為客戶提供良好服務及為投資者帶來長期可持續回報。

策略人力資源優先事項



積極學習的文化

我們透過與僱員角色及職責相關的正式培訓，配合在職技能發展及經驗，支持僱員持續進修。因此，我們的地區辦事處管理年度預算，涵蓋專業會員資格的僱員開支及考試費用，以及參與外部培訓及行業會議的報銷費用。

於2019年，ESR澳大利亞推出新的學習假期政策，為接受高等教育的僱員提供實際及財務支持，包括為參加講座及導修或完成課程習作及考試的帶薪假期。

ESR培訓主題

E 氣候風險
溫室氣體排放
能源、水及廢棄物
供應鏈環境影響

S 性別及文化多元
職業安全
供應鏈安全
工作時的健康及福祉
當地社區影響

G 合規
管理利益衝突
防止歧視及騷擾

職業發展

我們希望能讓僱員在現有崗位上表現卓越，並支持他們發揮其職業潛能。我們設有績效管理程序，以促進經理與其團隊成員之間的適時及建設性對話。在部分市場，年度績效檢討於每年6月及12月進行。此外，我們鼓勵僱員隨時向其經理尋求反饋。

僱員績效考核的主要成功因素



我們的繼任計劃及領導才能發展方針結合正式培訓、指導及接觸、反饋及引領，以及量身定制的在職挑戰。

全面獎勵策略

我們採取全面的方法激勵僱員及獎勵彼等對我們業務成功所作貢獻。基本薪金應反映個人表現以及相關技能及經驗的市場價值，並每年進行檢討。除遵守當地僱傭法律及法規所界定的所有強制性福利外，我們的地區辦事處可酌情提供額外福利，以促進員工的健康及福祉。該等計劃包括有薪假期、醫療福利、產假及探親假、醫療及人壽保險或退休及社會保障計劃供款。

員工參與

我們定期進行調查，以衡量僱員的滿意度並邀請其反饋。於2019年，來自中國、日本及新加坡團隊的僱員獲邀參加。我們正在實施新的人力資源管理工具，以促進本集團整體日後的參與。

是甚麼令ESR成為理想的工作地點？這就是我們的員工需要說的。..

合作

更佳的工作環境

高級領導才能

關係

態度

薪酬

挑戰

工作與生活平衡



投資於明天的領袖，就在今天

我們希望提供正面的學習體驗，為年輕人的生活帶來長遠的影響。透過在Singapore REIT的助學金計劃，我們為傑出的中學及大專學生提供包括全年學費及書本津貼的金錢上支持。我們亦為年輕人提供獨特的機會，讓他們在資深導師的直接監督下，於三個月的工作安排期間成為我們的實習生，為他們提供實踐經驗及就業技能。

“#ESRREIT為我提供了一個有利的環境，在多方面學習和成長。初期要完成獲委派的工作殊不容易。然而，在導師的指引下，我學習了如何處理緩急先後，並按時完成任務。”

新加坡ESR-REIT的2019年實習生

環境、社會及管治報告

安全、健康與福祉

保障僱員及與我們合作的其他人士的健康及安全乃我們極為重視的集體責任。我們不僅致力於提供安全的工作場所，亦致力於促進員工的整體福祉，並充分考慮健康的工作與生活平衡的重要性。

我們的部分地方辦事處為僱員提供在醫生診症及健身院會籍，以及自願參加的定期團體健身活動方面的公司折扣。在日本及新加坡，我們的僱員根據當地監管規定進行年度健康檢查。

集團的全面OHS舉措

- 操作準則及程序以增加對工作安全的意識
- 醫療福利
- 清潔及衛生的工作環境

地方辦事處的政策及程序

- 防火訓練及危急處理
- 辦公室入口通行及保安監控
- 辦公室設施及急救箱的保養
- 人體工學指引
- 商務差旅安全

我們與供應鏈緊密合作，確保承包商的員工享有與我們對員工期望相同的保障標準。

以下列出我們預期承包商於建築及翻新活動期間推廣工地安全的若干保護標準：

- 醫護人員隨時在場
- 以清晰透明的方式傳達安全信息（日常會議、海報、橫幅等）
- 透過持續安全監察不斷改善安全績效
- 展示及鼓勵安全的領導能力
- 強化安全實踐，培育安全文化
- 使用領先及滯後指標管理安全風險
- 提供適當的個人防護及救生設備
- 推廣安全設計
- 設計及實施安全培訓課程



新型冠狀病毒的影響

在我們刊發本報告時，我們在過去數月一直密切關察亞太地區的新型冠狀病毒狀況發展。我們將持份者（包括僱員、租戶、供應商、資本合夥人及當地社區）的福祉及安全放在首位。

我們已於本集團內實施保護及預防措施，包括額外清潔公共區域及洗手間，以及提供足夠的洗手液。除為樓宇管理員工提供口罩及手套外，我們亦對所有樓宇佔用者（包括僱員、租戶、承包商及訪客）量度體溫。

客戶聯繫

除滿足及超越物流客戶的傳統期望外，我們亦透過創新方法為租戶創造「以人為本」的空間，為租戶增值。

我們透過進行定期調查與客戶聯繫，更有效地了解彼等的需求及喜好。新加坡的ESR-REIT最近已設立24小時熱線中心，以解答租戶的查詢，並安排跟進以便即時解決。

於2019年，我們在澳大利亞的物業管理團隊向近半數租戶進行調查。在問題當中包括，彼等尋求支持可持續發展措施，尤其是提高能源效率及可再生能源發電。超過三分之一的受訪者表示有意探討減少能源消耗的方案，有近20%有意投資於太陽能裝置。

美麗的家庭友善空間提升日本的工作場所生產力

6個

日間照顧中心運作中

650名兒童

每日可接受照顧

上午8時至下午7時

星期一至五開放



ESR Barnklübb Ichikawa是一所79平方米的設施，於2019年6月啟用。三名全職專業護理員照顧13名現時參加日間照顧計劃的兒童。

當我們詢問日本客戶在發展業務及改善其僱員福祉時遇到甚麼障礙時，我們經常聽到缺乏優質兒童照顧設施彷彿是不可克服的問題。因此，我們近年提出一個創新解決方案。

在我們每個超過100,000平方米的配送中心，我們已決定設立明亮及設備齊全的兒童會所（即Barnklübbs）。該等設施由持牌日間照顧服務供應商營運，為租戶的僱員免費提供便利及優質的服務。此舉不僅有助我們的客戶吸納及挽留彼等所需的人才（尤其是在職母親），亦提高彼等勞動力的生產力。

為將該等設施裨益擴大至我們所屬社區的其他人士，我們為當地家長營運一個網上系統，可按先到先得的方式預訂剩餘位置。於2018年，ESR日本獲British Business Awards頒發社會及環境貢獻獎，以表揚其改善工作場所環境及支援母親重返工作崗位的承諾。

“ 在日本，主要的社會發展問題涉及人口狀況問題及性別。因此，這是為何我們在倉庫設立提供兒童照顧服務的專用設施。 ”

ESR聯合創始人兼聯席首席執行官Stuart Gibson

環境、社會及管治報告

企業社會責任



我們的企業文化中一個重要元素是回饋我們業務所在的社區。

我們的地區辦事處夥拍當地組織，參與一系列義工及籌款活動，以支持環境及社會善事。根據我們的操守守則，本集團提供的所有慈善捐款及贊助必須與我們以合乎道德的方式經營的承諾相符，並須事先取得法律及合規部門的批准。

在印度，我們的企業可持續發展措施專注於促進健康、衛生及教育，以提升當地社區的生活水平及鄰近我們物流園的外來工人。除了作為總理的Swach Bharat計劃的一部分以於鄰近村莊及學校興建衛生設施外，我們亦協助建立及經營小型藥房，提供基本醫療用品儲備。

在教育方面，我們與當地社區合作，通過提供學術及物質上的支援，減少女孩在學校的退學率。我們的ESR智能計劃為當地學校提供電腦中心及高速Wi-Fi連接，讓弱勢社群兒童有機會提早接觸科技。我們亦為當地中學表現優異的畢業生提供獎學金，讓他們接受高等教育。



“在印度，教育及性別是重大的社會問題，因此我們參與圖書館及學校事務以及讓女性再添動力。”

印度平台地區主管Abhijit Malkani

在韓國，我們的地區辦事處的多名代表參加當地孤兒院每兩個月一次的義工活動，於2019年提供超過60小時的社區服務。同時，我們在澳大利亞的同事在過去一年參與了多項活動，例如為無家可歸人士及居於街上青少年舉辦趣味跑、植樹及準備膳食。



支持為全員提供優質教育

自2016年起，ESR與中國紅十字會及其他組織緊密合作，支持親基金，履行其擴大向中國農村兒童提供現代教育機會的職責。

這項國家倡議措施涵蓋13個省份及直轄市，籌集資金及協調資源，為農村社區創造「未來教室」。過去三年，ESR的義工運用最新技術和數碼資源幫助建設了5個教室，並參與了辦事處慈善活動，為教室設備籌款。該等設施幫助超過3,000名學生掌握在未來經濟體系的就業能力方面裝備了基本技能。

親基金為參與學校的教師提供科技學習的工具、材料及培訓。於2019年，第二屆校長論壇獲得來自全國各地代表出席，並推出全新的「5C」未來教室課程。

Qin Charity Fund關鍵績效指標

62個
「未來教室」

>50,000名
受惠學生

人民幣5.89
百萬元
已投資

>100,000本
書已捐出

“ 培育人才對新經濟可持續發展至為關鍵。我們的目標是建立一個為農村地區學生提供平等及多元化學習機會的平台，使他們能夠拓寬視野、獲取知識及培養寶貴的人生技能。”

ESR聯合創始人兼聯席首席執行官沈晉初

環境、社會及管治報告



物業組合

ESR透過開發及維護可持續及高效的建築物展示環境管理。

我們透過綠色設計措施優化全新及現有發展項目的可持續發展特色。我們的物業具有戰略性的定位，以盡量減少對土地使用變化及生物多樣性的影響，同時為當地社區提供可持續發展機會。

可持續及高效營運

在我們的營運中，我們專注於持續改進，並一直努力不懈。

我們的目標是開發及管理能源及資源效益建築。透過節能照明、水資源管理、廢物回收及屋頂太陽能電池板等創新措施，我們可為客戶降低營運成本及自身對環境的影響。

2011年福島核災難爆發後，ESR根據日本政府的上網電價（上網電價）太陽能計劃積極發展屋頂太陽能發電站，使能源可持續發展成為我們日本組合的首要任務。為該市場的屋頂太陽能系統取得項目融資一直是一項重大挑戰，因為屋頂權利通常不符合日本境外基金所採納的合規標準。

2019年太陽能發電



在日本，我們擁有可供推出的龐大屋頂太陽能措施，可提供合共50百萬瓦的潔淨能源發電量。我們期望成為日本第一個操作網外獨立潔淨能源配送中心的物流基金。



在澳大利亞，我們已在12個物業安裝能源效益照明設施，佔我們按建築面積所劃分物業的23%。

中國 4項資產 (建築面積316,000平方米) 5吉焦耳	日本 13項資產 (建築面積1.15百萬平方米) 18千兆焦耳	韓國 2項資產 (建築面積350,000平方米) 1千兆焦耳	ESR不動產投資信託基金新加坡 5項資產 (建築面積142,000平方米) 1千兆焦耳
---	---	--	---

節能照明

在我們並非原開發商的情況下，我們的物流設施實施設計改進的機會受到限制，但仍可能產生差異。例如，ESR信託新加坡的60%直接管理投資組合透過輕設備更換計劃實現節能。餘下物業亦正在推行類似措施。

我們亦強調以負責任的方式採購材料，以減少對環境的影響，並為住戶提供健康的室內空間。

新建造項目及翻新

機械、電氣、管道(MEP)系統及設備的選擇對釐定我們樓宇的能源及水表現至關重要。我們的新發展項目配備具資源效益的技術，如LED照明、全面的廢水及廢物管理系統、廣闊的綠化區域及（如可能）屋頂太陽能電池板。

在我們的方法提供的考慮因素



1 地點挑選

- 接駁能力
- 加強或改造棕地範圍
- 避免環保敏感範圍



2 擁有人計劃規定及設計基準

- 符合管治守則及法律
- 採納環保建築物準則



3 綜合設計

- 能源相關特點（地點狀況、方位、阻隔、照明及溫度範圍等）
- 水相關特點（室內、室外及流程需求、供應來源等）

4

可持續建築物特點

- 視覺舒適度（強光、光線控制）
- 健康與福祉（天然通風）
- 對天災及氣候變化的抵禦能力
- 資源效益MEP系統
- 可持續材料



能源效益

天然日光 定期佔用樓面面積 \geq 75%	衡量電燈壽命 \geq 75%的已連接燈光載荷為 \geq 24,000小時	燈光控制 \geq 90%的個別佔用者空間	溫感控制 \geq 50%的個別佔用者空間
熱水系統 獨立封閉系統 \geq 85%效益	能源量度 個別能源最終用途佔總建築物消耗 \geq 10%	尋找環保能源 在可行情況下採用較少碳排放的可重續電網或能源	實地可重續能源 生物燃料、地熱、水力、太陽／光伏或風力



節約用水

可減少用水的原始種植；滴漏供水、配備泥土濕度偵測器的智能表面下層灌溉系統	管理冷卻水塔用水以盡量增加重新循環週期及減少耗水	另類水源，包括經處理的廢水或雨水作非飲用	高效水設施，例如 WaterSense 標籤（美國環保局）及 LEEDv4（固定裝置及配置守則規定）
--------------------------------------	--------------------------	----------------------	--



可持續使用材料

低排放性材料以減少化學污染物的週邊濃度	按法例砍伐及買賣木材及含有大量循環使用物質的產品	環保產品認證例如 Carpet and Rug Institute Green Label Plus 及 FloorScore	本地提取或製造產品
---------------------	--------------------------	---	-----------

5

建造過程

- 侵蝕及沉積物控制
- 建造及拆卸廢物管理
- 管理建造室內空氣質素

6

資產管理

- 地面及建築物外部的詳細地盤管理
- 環保影響的持續管理（能源、水、廢物）
- 環保潔淨產品及材料
- 綜合蟲害管理
- 佔用者滿意度調查

環境、社會及管治報告

靈活及適配的物業

ESR提供的不止物流設施；我們創建綜合解決方案，盡量提高客戶的物流效益並支持其擴張。

我們在戰略位置建造或收購物流設施，期望翻新、擴建、現代化或將其重建為靈活及適配的物業，以滿足該等物流設施的使用者的需求；不止每一天，還有未來數年。

設計時緊記租戶需要

我們選擇地點時以促進主動運行，如步行、踏單車或使用公共交通工具。租戶的福祉評估告知我們新建築及翻新項目的設計方法，目標為優化主動設計功能、採光通風以及其他設施及服務，以提高我們樓宇的可用性及舒適度，滿足住戶的需要。



適度的空間運用，具備大樓層面積、高天花板及寬闊柱空間



高效裝卸及停車區，提供全面安全設計



安全儲存，具備持續監控、充足通風及防火設施



可定製設施，包括辦公室空間、空調及冷藏／冷凍設施



活躍的設計特色，例如易於到達及美觀的樓梯



主動運行服務的供應，包括單車存放、淋浴及儲物櫃設施

建設耐用的設施

我們的樓宇設計、建造及維護均旨在減少因環境因素造成的材料退化。相關措施的例子包括運送及車輛下卸區域的路口升高、外部牆體施工健全、對門及走廊的影響保護及繁忙區域的耐磨地板。



氣候變化抵禦能力

在部分市場，我們進行全面風險評估，以識別我們物業面對的潛在自然災害，包括地質來源威脅（例如火山爆發、地震、海嘯及山泥傾瀉）以及氣候或氣象風險（例如水災、旱災、颱風或山火）。

我們承認，由於全球暖化的影響及極端天氣事件的嚴重影響，氣候變化為我們業務在整個亞太地區的可持續發展帶來重大風險。ESR支持巴黎協議，該協議旨在通過推廣清潔技術及減少碳密集產品及服務來為全球經濟減碳。此過程將為我們的行業帶來過渡風險及機遇。



315 Cooper Street, Epping (澳大利亞墨爾本)

應對氣候風險及機遇

由於其乾旱環境及近期發生的嚴重郊野火災，澳大利亞處於氣候變化危機的最前線。我們的ESR澳大利亞團隊正採取行動，制定氣候風險評估框架，幫助識別、評估及管理我們投資組合的風險，同時把握戰略機遇，以增強抵禦能力及加強我們的業務。

該框架預計於2020年年中推出，將利用天氣數據、氣候模型及網上繪圖工具。其將納入我們現有的環境管理系統，為日常資產及物業管理決策及報告提供指引，包括投資選擇、建築設計、建設及翻新。

“我們認為氣候風險評估框架是提高透明度及發展健全的內部管理系統以應對氣候相關風險及在我們的業務中建立彈性的重要一步。”

ESR澳大利亞資產管理主管Robert Ewing

環境、社會及管治報告

策略性地點

我們的資產以戰略方式毗鄰完善的運輸網絡，以優化進出口物流及為客戶進行當地市場分銷。這具有幫助客戶減少運輸工人及產品的環境足跡的重要優勢。

有關更多資料，請參閱本年報第10及11頁的ESR概覽。

可持續建築物認證

除符合所有當地健康、安全及環境法規外，我們的部分設施進一步通過尋求符合全球認可標準的認證，如Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)及日本的Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE)。

2019年的經認證環保建築物

認證標準	澳大利亞				印度	日本	韓國	新加坡
	LEED Platinum	LEED Gold	LEED Silver	LEED Certified	NABERS	IGBC pre-certification Silver	CASBEE "A"	Green Building Mark
認證資產數目	1	8	2	3	9	2	18	2
建築面積 (平方米)	42,308	988,150	172,960	452,648	94,570	289,343	1,394,821	504,730



Buceon Logistics Park (韓國)

以人為本，讓人才及業務茁壯成長

我們致力透過改善工作場所環境及提升建築物表現，促進建築物佔用者的健康及福祉。

我們於韓國的旗艦大樓富川物流園最近取得WELL金認證，證明我們對質量的追求。國際機構WELL Building Institute (IWBI)引領全球運動，以幫助人類茁壯成長的方式改造我們的建築物和社區。WELL標準為國際認可的循證評級系統，以評估建築物對人類健康及福祉的影響。

富川物流園體現了我們在設計、建造及維護以人為本場所的方法。除具備一系列樓宇設計及編程功能以改善工作環境外，我們在該地點委聘專業營養師提供服務，為租戶提供健康的菜單，包括日常挑選新鮮水果及蔬菜。



清新空氣

- 配備碳過濾器的空氣淨化器
- 實時空氣質量監控
- 粉塵控制系統



潔淨食水

- 飲水機
- 所有飲用水的碳、RO及UV過濾器



理想光線

- 照明設計，盡量減少生理循環階段中斷
- 全幢樓宇設有濾光裝置



適當溫度

- HVAC系統將濕度保持於舒適水平
- 溫感控制以滿足個人喜好



人體工學

- 可調校高度的電腦及手提電腦架，方便於站立時工作



企業表現

我們身處的世界對規管商業行為的規則複雜且日益嚴格。

違反該等規則不僅可能對我們的業務造成嚴重後果，亦可能對參與的每名個人造成個人後果。我們實施嚴格措施以保護本集團的聲譽及與我們合作的所有人士－例如徹底篩選以確保我們的僱員、供應商、客戶及資本合夥人的誠信；不得與受法律或制裁所限制的組織或國家的任何第三方進行交易。

負責任投資

我們承諾以負責任方式投資，將環境、社會及管治因素納入所有投資決策及我們資產的積極擁有權。

我們矢志為持份者的最佳長遠利益行事。在此角色中，我們相信環境、社會及管治事宜能夠並將影響我們投資組合的表現。我們支持聯合國的負責任投資原則(PRI)，作為一套自願及理想的目標，使我們的投資實踐與更廣泛的可持續發展目標保持一致，為所有人創造更美好的未來。

我們的負責任投資方針



環境、社會及管治報告

企業管治

ESR建基於核心價值的堅實基礎，包括誠信及尊重。我們認真對待道德責任，並期望持份者同樣行事。

我們設有完善的盡職審查、人力資源、資產開發及資產管理流程及程序，以管理風險及為持份者創造價值。我們的企業管治架構有五個主要元素，由董事會（我們的最高管治機構）開始，並貫穿整個辦事處網絡及業務關係。

我們企業管治架構的五個元素

1

董事會監督

- 董事會負責並擁有全面權力管理及經營我們的業務
- 董事會監督整體風險管理；涉及重大風險的任何重大業務決策於董事會層面審閱、分析及批准

2

獨立第三方

- 我們按需要委聘合資格、信譽良好及獨立第三方協助我們管理營運風險；
- 在獨立第三方例如基金管理人的支持下，我們盡量減少利益衝突及欺詐的風險

3

內部監控

- 所有僱員均接受有關適合其角色及所在地點的本集團及地區辦事處政策及指引的培訓
- 我們以持續方式檢討內部監控措施
- 定期檢討及更新本集團及當地辦事處政策及指引，以反映營運需要

4

資訊科技平台

- ComplySci是我們在所有辦事處推出的全新網上合規管理平台；該系統將人手合規流程自動化，讓我們更有效地追蹤表現
- 我們實施湯森路透設立的電子學習平台

5

企業文化

- 我們提倡負責任和誠信的企業文化
- 鼓勵及支持僱員在有關注時提出
- 我們對不當行為採取零容忍態度，並將在適當情況下採取紀律處分

ESR集團的政策及指引為統一的管治方針設定基調及方向，同時為我們的地區辦事處提供靈活性，以根據當地情況、法律及法規適應及修訂其實施方式。年內，我們的澳大利亞業務積極應對當地市場的發展，採取額外的數據私隱及反奴役措。

核心政策

ESR集團操守及道德守則	反賄賂及反貪污(ABAC)及處理餽贈、旅遊及娛樂政策	反洗錢(AML)及恐怖分子資金籌集(CTF)政策	舉報政策
--------------	----------------------------	--------------------------	------

目標

<ul style="list-style-type: none"> 制定涵蓋廣泛業務常規的基本原則 提倡紀律、良好操守、專業精神、忠誠、誠信及凝聚力 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守ABAC法律，包括美國反海外腐敗法 對若干司法權區的訴訟提出程序抗辯（如適用） 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守所有司法權區的AML及CTF法規 落實金融行動特別工作組的建議 	<ul style="list-style-type: none"> 防止及阻止欺詐、賄賂及貪污、濫用職權、歧視及騷擾、違反法律規定及違反我們的守則
---	--	--	---

機制

<ul style="list-style-type: none"> 每年要求全體僱員簽署《操守守則》及《商業道德證明表》 	<ul style="list-style-type: none"> 明確識別僱員及第三方的禁止行為 各司法權區規定的概覽 	<ul style="list-style-type: none"> 建立各客戶的真實及全面身份記錄 交易監控 加強對較高風險客戶的措施 	<ul style="list-style-type: none"> 提出報告機制 保護舉報人 調查及紀律處分的程序
--	---	---	---

培訓

我們透過電子學習課程為新僱員提供有關所有核心政策的培訓，以確保彼等知悉其個人責任。

其他政策

ESR集團信息安全政策（制定中）	環境、社會及管治小組溝通指引	私隱政策（ESR澳大利亞於2019年採納）	現代奴役政策（ESR澳大利亞於2019年採納）
------------------	----------------	-----------------------	-------------------------

目標

<ul style="list-style-type: none"> 保持資料的保密性、完整性及可用性 	<ul style="list-style-type: none"> 根據現行最佳常規遵守披露規定 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守私隱法（包括澳大利亞私隱原則） 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守適用法例，包括2018年現代奴役法（聯邦法） 消除現代奴役，包括強制勞工及童工等
--	--	---	---

機制

<ul style="list-style-type: none"> 資訊安全框架及管理系統 人力資源、信息資產管理、安全、供應商關係及業務持續性的一般要求 	<ul style="list-style-type: none"> 審閱及批准所有外部通訊 重要溝通、媒體查詢、內部溝通及社交媒體使用的程序 編寫風格標準化 	<ul style="list-style-type: none"> 物理、電子及管理程序，以保護資料免遭濫用、干擾、遺失及未經授權查閱、修改及披露 落實安全措施 	<ul style="list-style-type: none"> ASO ISO 31000: 2018 風險管理系統（風險識別、分析、評估、處理及評估控制） 於2021年6月30日前到期的年度報告及首份聲明
--	--	---	--

環境、社會及管治報告

風險管理

於2019年，我們優先協調及加強所有市場的合規方針。例如，我們正轉移至新的網上合規管理平台（稱為寶來科技），該平台正在所有辦事處推行，以全面自動化我們的合規程序及監察表現。

第三方風險合規反思

3項

就我們的業務注意的
關鍵風險準則

3,716個

第三方被檢視

67個

供應商出現檢討警示及由
我們的地區辦事處進行更深入調查



我們的同事每天與數以千計的第三方供應商（包括供應商、承包商、代理、中介機構、合營夥伴、代表或顧問）互動。第三方風險管理是我們業務不可或缺的一部分。

於2019年，我們聘請獨立顧問協助我們建立中央系統，以評估、管理及減輕本集團的第三方風險。作為此程序的一部分，我們參考四個風險類別（即反壟斷及貪污、就業及安全、環境以及網絡安全及業務穩定性）的23項標準完成全公司的風險評估。

於該項目下一階段，我們將開發及實施系統化方法，以進入及監察所有業務夥伴，包括於2020年初投資於第三方風險管理平台。

“與水一樣透明：這是我們必須持有所有業務關係的標準，以建立我們作為良好管治及合規領導企業的地位。”

集團合規部

披露及報告

ESR自2014年起參與由投資者主導的領先機構GRESB，評估房地產行業組合及資產的可持續發展表現。於2019年，我們呈交的GRESB文件涵蓋澳大利亞、中國、日本及韓國的七個非上市投資組合。該等評分顯示本集團有機會作出更佳調整，尤其是管治方面。我們已委聘獨立顧問協助我們於2020年達成此目標。



G R E S B[®]

於2019年的GRESB評分

	Propertylink Australian Industrial Partnership (澳大利亞)	Propertylink Trust (澳大利亞)	e-Shang Star Cayman Ltd (中國)	Redwood China Logistics Fund LP (中國)	Redwood Japan Logistics Fund II LP (日本)	PGGM RJLC LP (日本)	Kendall Square Logistics Properties Inc. (韓國)
整體GRESB評分	53	53	55	54	67	64	88
環境、社會及管治評分細分							
• 環境	45	45	59	52	79	67	76
• 社會	45	45	62	60	62	62	95
• 管治	80	80	49	55	63	64	91
同業組別	澳大利亞工業 配送倉庫	亞太區多元 化辦公室/ 工業	發展商工業 配送倉庫	東亞區工業 配送倉庫非 上市	發展商工業 配送倉庫	發展商工業 配送倉庫	發展商工業 配送倉庫
ESR同業排名	第6	第7	第7	第7	第4	第5	第2

關於本報告

感謝您閱讀本環境、社會及管治報告，本報告符合聯交所主板上市規則第13.91條及環境、社會及管治報告指引的相關規定。為符合國際最佳慣例，我們亦參考GRI標準。

詳情請參閱本環境、社會及管治報告末的內容索引。

歡迎大家反饋意見。請聯絡我們esg@desr.com.

環境、社會及管治報告

2019年環境、社會及管治數據摘要

指標	總計	中國	香港 (總部)	日本	日本 REIT	韓國	新加坡	新加坡 REIT	澳大利亞	印度
僱員人數 (按年增加百分比)										
總計	626 (23%)	176 (5%)	29 (32%)	57 (19%)	5 (0%)	50 (25%)	30 (30%)	82 (22%)	133 (30%)	64 (94%)
男性	410	114	11	16	4	37	20	27	107	50
女性	216	61	18	41	1	13	10	55	26	14
全職	617	176	29	57	5	50	30	82	125	64
兼職	8	0	0	0	0	0	0	1	8	0
未滿30歲	82	20	1	2	1	6	3	10	31	8
30-39歲	307	113	16	9	0	26	16	43	50	34
40-49歲	162	40	8	26	1	14	8	20	27	18
50歲及以上	75	3	4	20	3	4	3	9	25	4
離職人數 (流失率百分比^{附註1})										
總計	96 (15%)	12 (7%)	5 (17%)	4 (7%)	0	5 (10%)	2 (7%)	18 (22%)	46 (35%)	4 (6%)
男性	46 (7%)	9	0	3	0	4	1	3	23	3
女性	50 (8%)	3	5	1	0	1	1	15	23	1
未滿30歲	17 (3%)	2	0	0	0	0	1	3	11	0
30-39歲	48 (8%)	7	5	1	0	3	1	9	18	4
40-49歲	16 (3%)	3	0	2	0	2	0	5	4	0
50歲及以上	15 (2%)	0	0	1	0	0	0	1	13	0
新招聘人數 (招聘率百分比^{附註1})										
總計	216 (35%)	21 (12%)	12 (41%)	12 (21%)	0	15 (30%)	9 (30%)	35 (43%)	77 (58%)	35 (55%)
男性	131 (21%)	13	4	9	0	12	6	10	51	26
女性	85 (14%)	8	8	3	0	3	3	25	26	9
未滿30歲	44 (7%)	4	1	1	0	2	2	5	23	6
30-39歲	111 (18%)	12	8	3	0	10	5	23	28	22
40-49歲	39 (6%)	3	1	5	0	3	2	6	14	5
50歲及以上	22 (4%)	2	2	3	0	0	0	1	12	2
職業健康及安全										
工作相關傷亡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
因受傷損失的工作日	0	0	0	0	0	0	90	4	0	0

指標	單位	總計	中國	日本	韓國	新加坡	澳大利亞	印度
環境、社會及管治報告範圍	資產數目	271	84	26	31	57	61	12
	建築面積 千平方米	15,180	5,665	3,180	2,899	1,405	804	1,226
經認證可持續建築物（多項國際及國家標準）	資產數目	43	6	18	6	2	9	2
	建築面積 千平方米	3,546	420	1,395	1,094	253	95	289
能源								
直接管理 ^{附註2}	資產數目	132	54	13	16	26	22	1
	建築面積 千平方米	7,020	3,438	1,132	1,244	831	307	68
地區供暖	千兆焦耳	78	38	-	40	-	-	-
電網購電	千兆焦耳	1,536	249	96	176	681	47	288
燃料	千兆焦耳	0.1	0.1	-	-	-	-	-
天台太陽能	資產數目	25	4	13	2	5	1	0
	千兆焦耳	95	20	66	0	5	無數據	0
總能源	千兆焦耳	1,709	306	162	220	686	47	288
排放物								
溫室氣體 ^{附註3} （範圍2僅來自電網購電）	千噸 二氧化碳當量	246	59	13	25	79	11	59
水								
直接管理 ^{附註2}	資產數目	154	54	13	14	26	46	1
	建築面積 千平方米	7,286	3,438	1,162	1,192	831	643	20
	百萬公升	2,147	737	60	90	977	259	1
非有害廢棄物								
直接管理 ^{附註2}	資產數目	88	53	0	15	18	2	0
	建築面積 千平方米	5,037	3,345	0	1,043	641	8	0
	千噸	14	11	0	0.2	2	0.1	0

附註：

- 1 總欄中所有比率計算的分母為僱員總數。按地區劃分的所有比率計算的分母分別為各地區的僱員總數。
- 2 我們披露直接管理物業的環境影響，即我們擁有「營運控制」的物業。
- 3 基於位置的範圍2溫室氣體排放已就消耗電網購買電力計算如下：

	中國	日本	韓國	新加坡	澳大利亞	印度
電網排放因素 （千克二氧化碳 當量／千瓦時）	中部0.9014；南部0.8367； 東部0.8046；西部0.9155； 北京0.9680	0.4916	0.517	0.4188	0.8	0.7429

環境、社會及管治報告

港交所2019年環境、社會及管治內容索引

本環境、社會及管治報告遵守香港聯交所主板上市規則第13.91條及環境、社會及管治報告指引的「不遵守就解釋」條文。部分可選關鍵績效指標亦已披露。

條文	披露位置及額外資料
層面A1：排放物及廢物 政策及合規；KPI：A1.1、A1.2、A1.4、A1.5及A1.6	物業組合：可持續及高效營運；環境、社會及管治數據概要 KPI A1.1/A1.2：我們於業務中消耗微不足道的固定及流動燃料，因此當地氣體排放及範圍1溫室氣體為微不足道。 KPI A1.3：我們於本報告期間無法收集有關處置有害廢物的數據；並無這項數據可供披露。
層面A2：資源使用 政策；KPI：A2.1、A2.2及A2.3	物業組合：可持續及高效營運；環境、社會及管治數據概要 KPI A2.4：我們於報告期間並無面對找尋適合用途用水的問題。 KPI A2.5：我們並無收集有關包裝材料的數據；並無這項數據可供披露。
層面A3：環境及天然資源 政策；KPI：A3.1	物業組合：可持續及高效營運；策略性地點；可持續建築認證
層面B1：僱傭 政策及合規：自選KPI：B1.1及B1.2	員工及合作夥伴：多元及包容性；環境、社會及管治數據概要 我們於2019年在所有重大層面遵守相關僱傭法律及法規。
層面B2：健康與安全 政策及合規：自選KPI：B2.1及B2.3	員工及合作夥伴：安全、健康與福祉；環境、社會及管治數據概要 我們於2019年在所有重大層面遵守相關健康與安全法律及法規。
層面B3：發展及培訓 政策	員工及合作夥伴：吸納、挽留及培訓人才
層面B4：勞工準則 政策及合規：自選KPI：B4.1及B4.2	企業表現：風險管理 KPI 4.2：並無發現童工或強迫勞工事故
層面B5：供應鏈管理 政策	企業表現：風險管理
層面B6：產品責任 政策及合規	企業表現：企業管治 我們於2019年遵守有關產品責任的相關法律及法規，包括廣告、標籤及私隱事項。
層面B7：反貪污 政策及合規：自選KPI：B7.2	員工及合作夥伴：緒言；企業表現：企業管治 KPI B7.1：報告期間並無有關貪污的已定罪法律個案
層面B8：社區投資 政策：自選KPI：B8.1及B8.2	企業表現：企業社會責任

2019年GRI內容索引

本環境、社會及管治報告提述多項GRI準則，並於下表概述。

GRI準則	披露位置
能源	
GRI 103: 管理方法2016年	物業組合: 可持續及高效營運
GRI 302: 能源2016年	
302-1 組織內部的能源消耗	環境、社會及管治數據概要
僱傭	
GRI 103: 管理方法2016年	員工及合作夥伴: 多元及包容性; 吸納、挽留及培訓人才
GRI 401: 僱傭2016年	
401-1 新聘僱員和僱員流失率	環境、社會及管治數據概要
多元及平等機會	
GRI 103: 管理方法2016年	員工及合作夥伴: 多元及包容性; 吸納、挽留及培訓人才
GRI 405: 多元及平等機會2016年	
401-1 管治組織及僱員的多元	環境、社會及管治數據概要, 年報第73至76頁



江蘇富萊德物流中心一期（中國昆山）

財務資料

- 98 董事會報告
- 118 獨立核數師報告
- 123 綜合損益及其他全面收入表
- 124 綜合財務狀況表
- 126 綜合權益變動表
- 128 綜合現金流量表
- 131 綜合財務報表附註
- 239 集團財務概要

董事會報告

董事會欣然提呈本報告連同本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表。

主要業務

按投資組合資產的建築面積及價值計算，本集團是亞太區最大的物流地產平台。截至2019年12月31日止年度，本集團主要從事(i)開發、建設及銷售已竣工物業；(ii)透過其管理的基金及投資公司代表其資本合夥人管理相關資產；及(iii)投資已竣工物業、共同投資基金及投資公司以及其管理的公募不動產投資信託基金及其他投資。其主要附屬公司及合資經營企業的業務載列於綜合財務報表附註1及附註15。

股本及全球發售所發行股份

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為獲豁免有限公司。其證券於2019年11月1日透過全球發售的方式於聯交所上市，而其於全球發售發行280,140,000股普通股（「上市」）。

本公司於報告年度內的股本及已發行股份的變動詳情於綜合財務報表附註41披露。

業務回顧

對本集團業務的中肯審視、有關本集團面對的主要風險及不明朗因素的討論，以及對本集團業務相當可能的未來發展的展示，載於本年報第40至49頁的「營運回顧」及「財務回顧」及第14至21頁的「主席致辭」及「首席執行官致辭」各章節。

業績

本集團截至2019年12月31日止年度的財務業績載於本年報第123至238頁的本集團綜合財務報表。

銀行貸款及其他借款

本集團於2019年12月31日的銀行貸款及其他借款的詳情載列於綜合財務報表附註26。

建議股息

董事會議決不建議派發截至2019年12月31日止年度之末期股息（2018年：零）。

股息政策

本公司目前擬保留其大部分（如非全部）可用資金以經營及擴展其業務。本公司的長期目標是為股東帶來可持續及與本公司的長期增長保持一致的回報。在有待維持適當的資本架構以確保擁有足夠資本資源可供業務增長及投資機會使用後，董事會將繼續評估日後派付股息的優點及時間。

四年財務概要

本集團過去四個財政年度的經審核綜合業績以及資產及負債概要載於本年報第239至240頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

上市所得款項淨額的用途

透過全球發售的本公司股份於2019年11月1日在聯交所上市，而本公司於聯交所上市籌集的所得款項淨額（經扣除包銷費用及佣金以及相關開支後）約為4,461.5百萬港元（約570百萬美元）。我們已動用約404百萬美元償還韓亞票據及贖回先前未轉換C類優先股，並將繼續根據日期為2019年10月22日的本公司招股章程（「招股章程」）的「未來計劃及所得款項用途」一節所載列目的而動用全球發售所得款項淨額。

環境政策及表現

本集團致力於為社會的未來及本公司的發展提供更好及可持續的環境。我們的環境政策及表現詳情於本年報第68至95頁「環境、社會及管治報告」披露。

遵守相關法律及法規

本集團已遵守公司條例、證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）及上市規則之規定。本公司亦遵守對本公司有重大影響的其他相關法律及法規，包括但不限於開曼群島公司法、中華人民共和國（「中國」）公司法、中國外資企業法、中國合資經營法、日本資產清盤法、韓國金融投資服務及資本市場法以及新加坡證券及期貨法。有關詳情，請參閱招股章程「監管概覽」一節。截至2019年12月31日止年度，本集團並無嚴重違反適用於本集團的任何法律或法規。

董事會報告

與持份者的主要關係

本集團關心其僱員、客戶及供應商的利益，同時以可持續方式實施其業務增長策略。

於2019年12月31日，本集團於中國、日本、韓國、新加坡、香港、澳大利亞及印度共七個地區擁有626僱員。本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並鼓勵參與培訓計劃以提升彼等的知識及技能，以及促進跨市場及跨文化合作以培養彼等對本集團的歸屬感。

本集團的客戶包括需要物流及分銷設施的租戶、基金及投資公司。本集團致力成為單一聯絡點，為租戶設計及建立多市場的分銷網絡。

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

於制定及實施其環境、社會及管治策略時，本集團透過各種溝通渠道及活動與持份者溝通。進一步詳情載於本年報第68至95頁的「環境、社會及管治報告」。

主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止財政年度，五大客戶佔本集團銷售貨品或提供服務的總收入少於30%。而五大供應商佔本集團總採購額少於30%。

稅務寬減及豁免

董事並不知悉股東因持有本公司上市證券而享有任何稅務寬減。

可供分派儲備

本公司截至2019年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註44。

於2019年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為1,730,693,000美元。

董事

截至2019年12月31日止年度及直至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事	委任日期
沈晉初先生 (聯席首席執行官)	2011年6月30日
Stuart GIBSON先生 (聯席首席執行官)	2016年1月20日
Charles Alexander PORTES先生 (總裁)	2016年1月20日
非執行董事	
Jeffrey David PERLMAN先生 (董事會主席)	2011年6月14日
Joseph Raymond GAGNON先生	2011年6月30日
王振輝先生	2018年5月10日
Ho Jeong LEE先生	2017年8月3日
獨立非執行董事	
Brett Harold KRAUSE先生	2019年5月20日 (於2019年10月22日生效)
胡戈·斯瓦爾爵士 (The Right Honourable Sir Hugo George William Swire), KCMG	2019年5月20日 (於2019年10月22日生效)
Simon James MCDONALD先生	2019年5月20日 (於2019年10月22日生效)
劉京生女士	2019年5月20日 (於2019年10月22日生效)
Robin Tom HOLDSWORTH先生	2019年10月14日 (於2019年10月22日生效)

於報告年度結束後及直至本報告日期，本公司董事並無變動。

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第22至28頁「董事會」及「集團高級管理層」章節。

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

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

因此，在將於2020年6月3日舉行的應屆股東週年大會上，自委任以來任期最長的沈晉初先生、Jeffrey David Perlman先生、Joseph Raymond Gagnon先生及Stuart Gibson先生將退任，並願意於股東週年大會上膺選連任。

董事會報告

董事的服務合約及委任函

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

董事於重大交易、安排及合約以及競爭業務中的權益

截至2019年12月31日止財政年度，概無訂立董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約，亦無於該財政年度內任何時間存續的重大交易、安排或合約。

本公司兩名非執行董事為Warburg Pincus Private Equity X, L.P.（本公司的主要股東）及其聯屬公司的僱員，而該等公司於亞太區的房地產行業擁有其他投資，其中部分可能與本公司有業務重疊及潛在競爭。就彼等之僱用而言，該等非執行董事可能於該等業務中擔任董事職務。於本年報日期，相關非執行董事於潛在競爭業務擔任董事職務的詳情載列如下。我們的董事概無持有本公司主要競爭對手的任何權益。

Joseph Raymond Gagnon先生及Jeffrey David Perlman先生均為ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd.（「ARA」）的非執行董事。ARA為房地產基金管理及房地產投資信託管理人。ARA或其聯屬公司為置富產業信託（於新交所上市（股份代號：F25U）及香港聯交所上市（股份代號：0778））、新達信託及凱詩物流信託（於新交所上市（股份代號：T82U））以及匯賢產業信託及泓富產業信託（於香港上市（股份代號：0808））的房地產投資信託管理人。ARA主要專注於辦公室及零售物業。

Gagnon先生亦為New Ease Cayman Investment Group（「New Ease」）、D & J Industrial Real Estate Group Limited（「東久」）及凱龍集團股份有限公司（「凱龍」）的非執行董事。New Ease從事機場工業園區（包括物流）的開發及營運，並提供綜合基建解決方案。New Ease僅於中國營運並集中於機場地區。東久主要業務是擁有、開發及營運商業園區及工業（主要為車間）房地產項目。東久僅於中國營運。凱龍為房地產基金管理人，主要專注於辦公室房地產項目。凱龍於中國、香港及英國營運。

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

管理合約

截至2019年12月31日止年度，本公司並無訂立任何合約而致使由一人承擔本公司任何業務的全部或任何重大的管理及行政工作。

薪酬政策

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

本公司亦設有長期獎勵計劃，詳情載於本報告「KM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」各段。

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

有關董事資料之變動

除於本報告「董事會報告」一節所披露者外，根據上市規則第13.51(2)條(a)至(e)段及(g)段須予披露及已由董事披露之資料並無變動。

董事會報告

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2019年12月31日，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(ii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持普通股 份數目 (附註1)	股權概約 百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益 (附註2)	285,758,717(L) (附註3)	9.41%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益 (附註4)	421,835,167(L) (附註5)	13.89%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益 (附註4)	421,835,167(L) (附註5)	13.89%

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. 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（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3,899,928股股份的權益。
4. Redwood Investment Company, Ltd.由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Ltd分別擁有42.0%及58.0%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor (Cayman) Limited全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor (Cayman) Limited 50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor (Cayman) Limited及Kurmasana Holdings, LLC將視作擁有Redwood Investment Company, Ltd.所持有股份的權益。Redwood Consulting (Cayman) Limited由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自被視為於Redwood Consulting (Cayman) Limited持有的股份中擁有權益。
5. 包括於一級僱員持股計劃下購股權涉及的16,899,687股股份的權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益及淡倉；或(ii)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證的權益或淡倉」一段所披露的資料外，於截至2019年12月31日止年度任何時間及直至本報告日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或本公司控股公司的附屬公司概無參與訂立任何安排，而其目的或目的之一為使董事可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。本公司董事（包括彼等之配偶或十八歲以下之子女）概無於本公司或任何其他法團之股本或債券中擁有任何權益或獲授任何可認購該等股本或債券之權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉

於2019年12月31日，以下人士（並非董事或本公司行政總裁）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 普通股份數目 (附註1)	股權概約 百分比
WP OCIM ONE LLC	實益擁有人	566,737,099(L)	18.66%
WP X Investment VI Ltd.	於受控法團的權益 (附註2)	566,737,099(L)	18.66%
Warburg Pincus Private Equity X, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	566,737,099(L)	18.66%
Warburg Pincus X, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	566,737,099(L)	18.66%
Warburg Pincus X GP L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	566,737,099(L)	18.66%
WPP GP LLC	於受控法團的權益 (附註2)	566,737,099(L)	18.66%
Warburg Pincus Partners, L.P.	於受控法團的權益 (附註2)	566,737,099(L)	18.66%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益 (附註2)	566,737,099(L)	18.66%
Warburg Pincus & Co.	於受控法團的權益 (附註2)	566,737,099(L)	18.66%
Redwood Investment Company, Ltd.	實益擁有人	389,933,535(L)	12.84%
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益 (附註3)	389,933,535(L)	12.84%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益 (附註3)	389,933,535(L)	12.84%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益 (附註3)	421,835,167(L)	13.89%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益 (附註3)	421,835,167(L)	13.89%
SK Holdings Co., Ltd.	實益擁有人	336,539,292(L)	11.08%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人 (附註4)	285,758,717(L)	9.41%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人 (附註5)	285,758,717(L)	9.41%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人 (附註5)	285,758,717(L)	9.41%
沈晉初先生	於受控法團的權益 (附註5)	285,758,717(L)	9.41%
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	273,292,600(L)	9.00%
京東物流集團公司	實益擁有人 (附註6)	232,301,861(L)	7.65%
JD Logistics Holding Limited	於受控法團的權益 (附註6)	232,301,861(L)	7.65%
Jingdong Technology Group Corporation	於受控法團的權益 (附註6)	232,301,861(L)	7.65%
JD.com, Inc.	於受控法團的權益 (附註6)	232,301,861(L)	7.65%
Max Smart Limited	於受控法團的權益 (附註6)	232,301,861(L)	7.65%
劉強東先生	信託受益人 (全權權益除外) (附註6)	232,301,861(L)	7.65%
The Capital Group Companies, Inc.	於受控法團的權益 (附註7)	218,557,549(L)	7.20%
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	存管處 (附註8)	211,057,897(L)	6.95%
APG Asset Management N.V.	投資管理人 (附註8)	211,057,897(L)	6.95%
APG Groep N.V.	投資管理人 (附註8)	211,057,897(L)	6.95%
Stichting Pensioenfonds ABP	投資管理人 (附註8)	211,057,897(L)	6.95%

董事會報告

附註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. WP OCIM One LLC (「WP OCIM」) 為WP X Investment VI Ltd. (「WP X VI」) 的全資附屬公司，而WP X VI由Warburg Pincus Private Equity X, L.P. (「華平投資」) 擁有96.9%權益，華平投資的普通合夥人則為Warburg Pincus X, L.P. (「WP X LP」)。WP X LP的普通合夥人為Warburg Pincus X GP L.P.，而Warburg Pincus X GP L.P.的普通合夥人為WPP GP LLC (「WPP GP」)。WPP GP的管理成員為Warburg Pincus Partners, L.P. (「WPP」)。WPP的普通合夥人為Warburg Pincus Partners GP LLC，而Warburg Pincus Partners GP LLC的管理成員為Warburg Pincus & Co.。因此，WP X VI、華平投資、WP X LP、WPP GP、WPP、Warburg Pincus Partners GP LLC及Warburg Pincus & Co.視作擁有WP OCIM所持有股份的權益。
3. Redwood Investor由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Ltd分別擁有42.0%及58.0%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor (Cayman) Limited全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor (Cayman) Limited 50%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor (Cayman) Limited及Kurmasana Holdings, LLC視作擁有Redwood Investor所持有股份的權益。此外，於2019年12月31日，31,901,632股股份 (佔本公司當時已發行股份總數的1.05%(L)) 及包括根據一級僱員持股計劃下購股權涉及的16,899,687股股份由Redwood Consulting (Cayman) Limited (「紅木諮詢」) 持有作為實益擁有人。紅木諮詢由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生視作擁有紅木諮詢所持有股份的權益。
4. 包括於一級僱員持股計劃下購股權涉及的3,899,928股股份的權益。
5. 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》，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。
6. 京東物流集團公司為JD Logistics Holding Limited的全資附屬公司，而JD Logistics Holding Limited則為Jingdong Technology Group Corporation的全資附屬公司。Jingdong Technology Group Corporation為JD.com, Inc.的全資附屬公司，而JD.com, Inc.為開曼群島公司，其美國預託股在納斯達克全球精選市場上市。Max Smart Limited為劉強東先生通過信託實益擁有的英屬維爾京群島公司，於2019年2月28日擁有JD.com, Inc.全部流通的普通股15.2%及全部現行投票權72.9%。因此，JD Logistics Holding Limited、Jingdong Technology Group Corporation、JD.com, Inc.、Max Smart Limited及劉強東先生均視作實益擁有京東物流集團公司所持有股份的權益。
7. Capital International Sarl及Capital International, Inc.均為Capital Group International, Inc.的全資附屬公司，分別為427,000股股份及36,692,600股股份的實益擁有人。Capital Group International, Inc.為Capital Research and Management Company的全資附屬公司，而Capital Research and Management Company則為The Capital Group Companies, Inc.的全資附屬公司。此外，Capital Bank & Trust Company (The Capital Group Companies, Inc.的全資附屬公司) 為43,600股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，Capital Research and Management Company被視作實益擁有Capital International Sarl及Capital International, Inc.的全資附屬公司；而The Capital Group Companies, Inc.被視作擁有Capital Research and Management Company及Capital Bank & Trust Company所持有股份的權益。
8. APG Asset Management N.V. (「APG-AM」) 為Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (「APG-Stichting」) (相關股份持有人) 的投資經理人。APG-AM由APG Groep N.V.全資擁有，而APG Groep N.V.由Stichting Pensioenfond ABP (APG Strategic Real Estate Pool的投資者) 持有92.16%權益。因此，Stichting Pensioenfond ABP、APG-AM及APG Groep N.V.視作擁有APG-Stichting所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，董事並不知悉任何人士 (並非董事或本公司行政總裁) 於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉。

股票掛鈎協議

除本報告「KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃」各段所披露的資料外，截至2019年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股權掛鈎協議，且於2019年12月31日，概無本公司所訂立任何股權掛鈎協議存續。

KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃

1. KM ESOP僱員持股計劃

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

(i) 目的

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

(ii) 可參與人士

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

(iii) 可能發行的股份類別

根據KM ESOP僱員持股計劃，可發行普通股。截至2019年12月31日止年度，本公司並無根據KM ESOP僱員持股計劃發行任何普通股。

(iv) 最高股份數目

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63,558,343股股份（於2019年12月31日的本公司已發行股本約2.09%）。

(v) 各參與者的最高配額

計劃並無設定每名參與者於計劃項下的最高配額。

(vi) 根據購股權須認購證券的期限

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

(a) 授出日期起計第十週年當日；

(b) 參與者不再為合資格人士當日起三個月屆滿當日；

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

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

董事會報告

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

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

(ix) 釐定行使價之基準

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

(x) 計劃的剩餘年期及行使購股權的詳情

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

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

行使價 (美元)	授出日期	歸屬期間	購股權數目			
			於2019年 11月1日 持有	期內已行使 (附註a)	於2019年 12月31日 持有	
0.2520	2014年2月	全部已歸屬	4,189,286	-	4,189,286	
0.4722	2017年12月	3至4年不等 及全部已歸屬	13,870,414	(2,827,243)	11,043,171	
0.9445	2017年12月	4年	22,723,127	(2,294,949)	20,428,178	
0.9445	2018年1月	4年	13,513,611	-	13,513,611	
1.1453	2018年8月	4年	873,103	-	873,103	
0.4722	2019年2月	3年	1,376,535	(582,401)	794,134	
0.9445	2019年2月	3年	103,080	-	103,080	
1.3655	2019年2月	4年	1,098,494	-	1,098,494	
1.5172	2019年2月	4年	3,710,342	-	(49,433)	3,660,909
0.9445	2019年5月	3至4年不等 及全部已歸屬	1,111,700	-	1,111,700	
1.5172	2019年5月	4年	988,651	-	(329,550)	659,101
			63,558,343	(5,704,593)	(378,983)	57,474,767

附註a: 由於延遲結算安排,就已行使購股權發行的股份將於2020年5月1日後發行。將發行股份的準確數目有待計算(經考慮任何所得稅及社會保障供款),惟於任何情況下將不得超過已行使的購股權數目。

於上市日期,根據KM ESOP僱員持股計劃授出的所有購股權獲行使時可發行的股份總數為63,558,343股股份,而於上市日期或之後,再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃授出。

董事會報告

2. 一級僱員持股計劃

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

(i) 目的

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

(ii) 選定參與者

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

(iii) 管理

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

(iv) 一級僱員持股計劃的期限

一級僱員持股計劃將不會於購100,068,726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2019年12月31日止年度，根據一級僱員持股計劃已緊接於2019年11月1日全球發售完成前根據一級僱員持股計劃發行18,452,806股普通股。

(vi) 最高股份數目

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

(vii) 行使價

行使價為每份購股權0.46美元。

(viii) 直線歸屬

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

(ix) 行使條件

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

(x) 歸屬事件

倘出現下列事件，購股權將悉數歸屬：

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

(xi) 購股權失效

除購股權任何特定條件另行指定的日期外，尚未行使購股權將於下列最早者失效：

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

董事會報告

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

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

(xii) 身故或健康欠佳時的權利

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

(xiii) 達成債務重整或償債安排時的權利

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

(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2019年12月31日，可認購合共24,699,543股股份（相當於本公司已發行股份約0.81%）之購股權尚未行使。購股權及持有人的變動詳情如下：

參與者姓名	於2019年 11月1日 持有	期內已行使	期內已註銷	於2019年 12月31日 持有
執行董事				
沈晉初先生 (附註a, c)	3,899,928	-	-	3,899,928
Charles Alexander Portes先生 與Stuart Gibson先生 (附註b, c)	16,899,687	-	-	16,899,687
	20,799,615	-	-	20,799,615
WP OCIM	3,899,928	-	-	3,899,928
	24,699,543	-	-	24,699,543

附註：

- (a) 購股權乃授予Laurels Capital Investments Limited。Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited（其唯一股東為沈晉初先生）。根據《證券及期貨條例》，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
- (b) 購股權乃授予紅木諮詢。紅木諮詢由Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生分別擁有50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生各自被視為擁有於紅木諮詢所持有購股權的權益。
- (c) 於2017年4月20日所授出購股權的行使價為0.46美元。上述尚未行使購股權的歸屬期乃以直線法按日歸屬直至2021年1月20日。

日後將再無購股權根據一級僱員持股計劃發行。由上市日期至2019年12月31日，概無購股權失效或獲行使或註銷。

董事會報告

3. 首次公開發售後購股權計劃

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

(i) 首次公開發售後購股權計劃的目的

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

(ii) 首次公開發售後購股權計劃的選定參與者

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

(iii) 根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的股份類別

普通股

(iv) 最高股份數目

因根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有行使購股權而可能發行的股份數目為303,658,464股，即不超過全球發售完成時已發行股份的10%。

(v) 承授人可獲授權益上限

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

(vi) 績效目標

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

(vii) 認購價

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

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

(viii) 授出購股權

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

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

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

截至2019年12月31日，概無根據首次公開發售後購股權計劃授出購股權。

(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9年及7個月。

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

董事會報告

購回、出售或贖回上市證券

於上市日期至2019年12月31日期間，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。

已發行債權證

本集團過往透過各種工具（包括定息票據）為其擴張提供資金。截至2019年12月31日止年度，本集團發行以下票據：

於2019年2月，本集團根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行150百萬新加坡元（約109.4百萬美元）於2022年2月到期的三年期6.75%定息票據（「**6.75%票據**」）。本集團隨後於2019年3月及2019年5月在同系列內再發行三批票據，合共200百萬新加坡元（約145.8百萬美元）。迄今已發行6.75%票據的金額總值為350百萬新加坡元（約255.2百萬美元）。

於2019年4月，本集團根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行250百萬美元於2022年4月到期的7.875%定息票據（「**7.875%票據**」）。於2019年7月，本集團隨後再發行同系列下合共175百萬美元的一批票據，與2019年4月所發行票據合併，構成單一系列425百萬美元的7.875%票據。

優先購買權

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

關連交易（包括持續關連交易）

截至2019年12月31日止年度，本公司並無與本集團關連人士進行須遵守上市規則項下的申報、公告或獨立股東批准規定的任何交易。

關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或可對另一方的財務及營運決策發揮重大影響力，則雙方視為有關聯。倘雙方受共同控制，亦視為有關聯。本公司主要管理層成員及彼等的近親亦被視為關聯方。有關關聯方交易的討論，請見本年報綜合財務報表附註40。董事認為，關聯方交易乃按公平基準進行，且不會扭曲我們截至2019年12月31日止年度的業績或令有關業績無法反映我們的未來表現。於本附註所述的所有關聯方交易並不構成須遵守申報、公告或獨立股東批准規定的關連交易或持續關連交易。

慈善捐款

本集團於截至2019年12月31日止年度作出的慈善及其他捐款為424,000美元。

報告期後重要事項

除於綜合財務報表附註48所披露的資料外，截至2019年12月31日止年度後及直至本報告日期，概無重大事項。

獲准許的彌償條文

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

截至2019年12月31日止年度，本公司已為保障董事而安排適當的董事責任保險。

足夠公眾持股量

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

核數師

安永會計師事務所(自上市日期起獲委任為本公司核數師)於截至2019年12月31日止年度擔任本公司核數師。

截至2019年12月31日止年度合併財務報表已由安永會計師事務所審核，而安永會計師事務所於應屆股東週年大會退任並合資格膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈一項決議案以重新委任安永會計師事務所為本公司核數師。

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

代表董事會

主席

Jeffrey David Perlman先生

香港，2020年3月21日

獨立核數師報告



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

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

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

意見

本核數師(以下統稱「我們」)已審計載列於第123至238頁ESR Cayman Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,該等綜合財務報表包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括重大會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見基準

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

關鍵審計事項

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

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產的減值考慮	
<p>主要因過往收購而產生的商譽340,243,000美元及具有無限可使用年期的其他無形資產74,985,000美元須每年進行減值檢討。於本財政年度，概無就該等結餘確認減值費用。</p> <p>我們將商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產的減值測試識別為關鍵審計事項，原因為減值測試及評估主要基於管理層對各現金產生單位未來業績的預期及估計。減值測試所用假設乃基於管理層對預算總費用收入、增長率及貼現率等變量的估計。</p> <p>有關貴集團商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之進一步披露載於綜合財務報表附註20及21。</p>	<p>我們的審計程序包括(其中包括)評估貴集團在於使用價值模型中的假設及方法。</p> <p>在此過程中，我們邀請內部估值專家評估估值技術及關鍵假設，如貼現率及最終增長率。</p> <p>我們評估現金流量預測及其他相關假設(如預算總費用收入及未來管理費率)的合理性。</p> <p>我們測試了現金流量預測的數學準確性。</p> <p>我們亦審閱貴集團有關商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產減值的披露。</p>
投資物業估值	
<p>2,785,926,000美元的投資物業於年末須進行公允價值重估。於2019年12月31日的公允價值由獨立專業估值師評估。</p> <p>我們將投資物業估值識別為關鍵審計事項，原因為該等投資物業公允價值總額對綜合財務報表而言屬重大，且釐定公允價值涉及重大判斷及估計。關鍵假設包括(其中包括)倉庫物業的已採納租期收益率、復歸收益率及市場單位租金。</p> <p>有關貴集團投資物業之進一步披露載於綜合財務報表附註19。</p>	<p>我們的審計程序包括(其中包括)評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性。</p> <p>我們的內部估值專家參與評估估值技術及評估管理層向獨立專業估值師提供的關鍵假設的合理性，例如所採納的年收益率、復歸收益率及市場單位租金，方法為將費率與特定物業數據、同類物業及過往年度的輸入數據進行比較。</p> <p>我們亦已審閱有關專業估值師所應用估值技術及主要輸入數據的披露。</p>

獨立核數師報告

年報所載的其他資料

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行職責，監督貴集團的財務匯報過程。

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任 (續)

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

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

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任 (續)

- 我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、期間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。
- 我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。
- 從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本年綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中告知某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中告知該事項。
- 出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為梁偉立。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2020年3月21日

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	4, 5	357,369	254,148
銷售成本		(81,170)	(43,742)
毛利		276,199	210,406
其他收入及收益	5	369,565	254,305
行政開支		(198,417)	(154,567)
融資成本	7	(180,368)	(104,929)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		93,355	65,372
稅前利潤	6	360,334	270,587
所得稅開支	10	(81,934)	(57,709)
年度利潤		278,400	212,878
以下各方應佔：			
本公司擁有人		245,177	203,042
非控股權益		33,223	9,836
		278,400	212,878
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本			
年度利潤	12	0.09美元	0.08美元
攤薄			
年度利潤	12	0.09美元	0.08美元
年度利潤		278,400	212,878
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		(16,003)	(13,465)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(47,569)	(71,257)
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		63,371	8,544
其後期間不會重新分類至損益之其他全面收入淨額		63,371	8,544
年度其他全面收入／(虧損) (已扣除稅項)		15,802	(62,713)
年度全面收入總額		294,202	150,165
以下各方應佔：			
本公司擁有人		257,406	134,941
非控股權益		36,796	15,224
		294,202	150,165

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	31,481	21,061
使用權資產	14	11,831	9,090
於合資經營企業的投資	15	697,996	404,699
於聯營公司的投資	16	-	9,334
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	17	589,417	335,771
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	18	542,925	484,239
投資物業	19	2,785,926	1,885,502
商譽	20	340,243	285,382
其他無形資產	21	92,958	79,493
其他非流動資產	22	39,811	34,361
遞延稅項資產	29	23,554	13,559
非流動資產總值		5,156,142	3,562,491
流動資產			
貿易應收款項	23	88,897	63,057
預付款項、其他應收款項及其他資產	24	129,022	224,673
現金及銀行結餘	25	884,206	581,379
		1,102,125	869,109
分類為持作出售之資產	32	93,931	-
流動資產總值		1,196,056	869,109
流動負債			
銀行貸款及其他借款	26	232,209	436,194
租賃負債	27	5,670	3,374
可贖回可轉換優先股	31	-	296,778
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	28	211,409	111,743
應付所得稅		18,431	7,284
		467,719	855,373
與分類為持作出售資產直接相關之負債	32	21,257	-
流動負債總額		488,976	855,373
流動資產淨值		707,080	13,736
資產總值減流動負債		5,863,222	3,576,227

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
非流動負債			
遞延稅項負債	29	211,286	191,949
銀行貸款及其他借款	26	2,338,708	1,024,279
租賃負債	27	17,486	6,311
其他非流動負債		44,630	35,766
非流動負債總額		2,612,110	1,258,305
資產淨值			
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本	41	3,037	2,689
永久資本證券	43	97,379	97,379
可贖回可轉換票據的權益部分	31	-	37,132
其他儲備	44	2,925,838	1,952,839
		3,026,254	2,090,039
非控股權益	33	224,858	227,883
權益總額		3,251,112	2,317,922

Jeffrey David Perlman先生
董事

沈晉初先生
董事

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額		
	已發行 資本 (附註41) 千美元	股份溢價* (附註41) 千美元	法定儲備* (附註44) 千美元	合併儲備* (附註44) 千美元	購股權儲備* (附註42) 千美元	匯兌 波動儲備* (附註44) 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	可轉換 優先股之 權益部分 (附註31) 千美元	永久 資本工具 千美元			其他儲備*	總計
於2019年1月1日	2,689	1,370,398	935	56,358	25,341	(88,088)	588,788	(893)	37,132	97,379	-	2,090,039	227,883	2,317,922
年度利潤	-	-	-	-	-	-	245,177	-	-	-	-	245,177	33,223	278,400
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	-	-	-	-	-	-	-	61,664	-	-	-	61,664	1,707	63,371
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(33,432)	-	-	-	-	-	(33,432)	1,866	(31,566)
分佔合資經營企業其他全面虧損	-	-	-	-	-	(16,003)	-	-	-	-	-	(16,003)	-	(16,003)
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(49,435)	245,177	61,664	-	-	-	257,406	36,796	294,202
轉撥自保留利潤	-	-	1,542	-	-	-	(1,542)	-	-	-	-	-	-	-
指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益的權益工具的公允價值儲備轉撥	-	-	-	-	-	-	66	(66)	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤(附註43)	-	-	-	-	-	-	(8,250)	-	-	8,250	-	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派(附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,250)	-	(8,250)	-	(8,250)
收購附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	11,125	(11,125)	-	-	-	-	798	798
出售附屬公司	-	-	(724)	-	-	4,901	-	-	-	-	-	4,177	-	4,177
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	21,220	-	-	-	-	21,220	47,166	68,386
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	1,474	-	-	-	-	1,474	(6,782)	(5,308)
分派予附屬公司非控股權益的分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,655)	(80,655)
分派予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(348)	(348)
根據全球發售發行新股份(附註41)	280	601,004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,284	-	601,284
發行股份開支(附註41)	-	(11,958)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,958)	-	(11,958)
於轉換可轉換優先股時發行股份	49	75,498	-	-	-	-	-	-	(7,914)	-	-	67,633	-	67,633
於行使購股權時發行股份	19	7,584	-	-	7,603	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購回可轉換優先股	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,218)	-	29,218	-	-	-
以現金結算購股權	-	-	-	-	(10,391)	-	(4,849)	-	-	-	-	(15,240)	-	(15,240)
於沒收購股權後轉撥購股權儲備	-	-	-	-	(15)	-	15	-	-	-	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排(附註42)	-	-	-	-	18,469	-	-	-	-	-	-	18,469	-	18,469
於2019年12月31日	3,037	2,042,526	1,753	56,358	25,801	(132,622)	853,224	49,580	-	97,379	29,218	3,026,254	224,858	3,251,112

* 該等儲備賬包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備2,925,838,000美元(2018年: 1,952,839,000美元)。

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額			
	已發行 資本 (附註41) 千美元	股份溢價* (附註41) 千美元	法定儲備* (附註44) 千美元	合併儲備* (附註44) 千美元	購股權 儲備* (附註42) 千美元	匯兌 波動儲備* (附註44) 千美元	可供 出售投資 重估儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	認股權證 契約的權益 部分 千美元			可贖回 可轉換優先 股的權益 部分 (附註31) 千美元	永久 資本工具 千美元	總計
於2018年1月1日	2,335	972,735	742	56,358	12,345	(11,443)	(10,138)	394,470	-	26,704	37,132	98,845	1,580,085	126,555	1,706,640
首次應用《國際財務報告準則》 第9號的影響	-	-	-	-	-	-	10,138	(701)	(9,437)	-	-	-	-	-	-
於2018年1月1日之經調整結餘	2,335	972,735	742	56,358	12,345	(11,443)	-	393,769	(9,437)	26,704	37,132	98,845	1,580,085	126,555	1,706,640
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	203,042	-	-	-	-	203,042	9,836	212,878
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	-	-	-	-	-	-	-	-	8,544	-	-	-	8,544	-	8,544
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(63,180)	-	-	-	-	-	-	(63,180)	5,388	(57,792)
分佔合資企業其他全面虧損	-	-	-	-	-	(13,465)	-	-	-	-	-	-	(13,465)	-	(13,465)
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(76,645)	-	203,042	8,544	-	-	-	134,941	15,224	150,165
發行股份 (附註41)	299	370,959	-	-	(10,161)	-	-	-	-	-	-	-	361,097	-	361,097
轉發自保留利潤	-	-	193	-	-	-	-	(193)	-	-	-	-	-	-	-
轉讓可贖回轉換票據的 權益部分	55	26,704	-	-	-	-	-	-	-	(26,704)	-	(1,466)	55	-	(1,466)
贖回永久資本證券 (附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤 (附註43)	-	-	-	-	-	-	-	(8,192)	-	-	-	8,192	-	-	-
已付永久資本證券持有人的分派 (附註43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,192)	(8,192)	-	(8,192)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57,442	57,442
附屬公司發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,481	15,481
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	362	-	-	-	-	362	13,793	14,155
分派予附屬公司非控股權益 的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(612)	(612)
以權益結算的購股權安排 (附註42)	-	-	-	-	23,157	-	-	-	-	-	-	-	23,157	-	23,157
於2018年12月31日	2,689	1,370,398	935	56,358	25,341	(88,088)	-	588,788	(893)	-	37,132	97,379	2,090,039	227,883	2,317,922

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千美元	2018年 千美元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		360,334	270,587
就下列各項調整：			
太陽能保險賠償		(1,586)	-
物業、廠房及設備的折舊	6	4,660	1,812
其他無形資產攤銷	6	6,867	5,089
使用權資產折舊	6	4,836	3,325
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益	5	(74,290)	(44,937)
在建投資物業公允價值收益	5	(157,515)	(62,779)
已竣工投資物業公允價值收益	5	(68,568)	(109,688)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	703	9,697
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(93,355)	(65,372)
以權益結算的購股權開支	6	18,469	23,157
按公允價值重新計量於聯營公司投資的公允價值收益	5	(8,556)	-
出售附屬公司之收益	5	(16,495)	(2,662)
融資成本	7	180,368	104,929
利息收入	5	(7,974)	(1,530)
股息收入	5	(33,599)	(25,519)
		114,299	106,109
貿易應收款項增加		(29,668)	(21,012)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(15,281)	(17,238)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加		18,426	27,684
經營所得現金流量		87,776	95,543
已付所得稅		(31,839)	(16,203)
經營活動所得現金流量淨額		55,937	79,340

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千美元	2018年 千美元
投資活動所用現金流量			
購買物業、廠房及設備		(15,350)	(13,229)
出售物業、廠房及設備		33	-
添置其他無形資產	21	(918)	(499)
添置投資物業		(462,037)	(106,998)
出售投資物業		217,672	-
收購土地使用權的預付款項		(4,297)	(8,729)
競投土地使用權的按金增加		-	(16,476)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(165,155)	(154,481)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的預付款項		-	(42,763)
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		14,248	-
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分派		106,388	-
購買指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		(85,247)	(243,745)
指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產的股息收入		20,319	26,142
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		100,941	-
收購附屬公司	34	(546,032)	(165,985)
出售附屬公司	36	193,324	(11,415)
向合資經營企業注資		(145,422)	(31,160)
購買其他投資		(7,530)	-
來自聯營公司的股息收入		4,221	-
增加聯營公司投資		(126)	-
向關聯方墊款		(3,824)	(3,652)
解除到期日超過三個月的無抵押定期存款		15,318	-
已收利息		7,974	1,530
到期日超過三個月的無抵押定期存款增加		(881)	(15,318)
投資活動所用現金流量淨額		(756,381)	(786,778)

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千美元	2018年 千美元
融資活動所得現金流量			
銀行貸款及其他借款所得款項	30	2,079,976	584,812
償還銀行貸款及其他借款	30	(1,217,314)	(195,500)
已付銀行貸款及其他借款利息	30	(122,887)	(54,615)
受限制現金增加	25	(2,766)	(19,294)
解除受限制現金	25	1,022	-
收購非控股權益		(5,308)	-
非控股股東注資		68,386	11,199
已付非控股權益的分派		(80,655)	-
已付永久資本證券持有人的分派	43	(8,250)	(8,192)
解除就銀行貸款的已抵押的銀行存款	25	-	29,092
銀行貸款的已抵押銀行存款增加	25	(1,089)	-
發行股份所得款項		601,284	361,097
發行股份開支		(11,958)	-
購回永久資本證券	43	-	(1,466)
贖回可贖回可轉換優先股	31	(228,000)	-
已付可贖回可轉換優先股的利息	31	(39,010)	(13,031)
向關聯方還款		(2,166)	(1,197)
已付一間附屬公司非控股股東的股息		(348)	(612)
租賃付款的本金部分	30	(6,478)	(3,616)
融資活動所得現金淨額		1,024,439	688,677
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		323,995	(18,761)
年初之現金及現金等價物		502,056	526,988
匯率變動影響的淨額		631	(6,171)
年末現金及現金等價物		826,682	502,056
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		884,206	581,379
到期日超過三個月的無抵押定期存款	25	(881)	(15,318)
受限制銀行結餘	25	(21,038)	(19,294)
已抵押銀行存款	25	(45,800)	(44,711)
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款	32	10,195	-
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		826,682	502,056

綜合財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司資料

ESR Cayman Limited (「本公司」) 於2011年6月14日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為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。

附屬公司資料

截至2019年12月31日，本公司於其主要附屬公司擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

姓名	註冊成立／註冊及營業地點及日期	已發行普通／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海易商倉儲服務有限公司	中國 2011年7月8日	人民幣 109,090,909元	不適用	100%	投資及管理
東莞匯商電子商務服務有限公司	中國 2011年12月21日	20,000,000美元	不適用	100%	倉儲業務
廊坊唯度國際物流有限公司	中國 2011年3月15日	24,000,000美元	不適用	100%	倉儲業務
江蘇富萊德倉儲有限公司	中國 2003年8月14日	人民幣 371,320,077元	不適用	100%	倉儲業務
東莞鴻商倉儲服務有限公司	中國 2013年6月24日	63,000,000美元	不適用	100%	倉儲業務
天津凡濱倉儲服務有限公司	中國 2013年8月22日	29,200,000美元	不適用	100%	倉儲業務
Kendall Square Logistics Properties, Inc.	韓國 2014年12月16日	9,000,000,000韓元	不適用	100%	投資及管理
Redwood Asian Investment, Ltd. (「RAIL」)	開曼群島 2013年8月5日	100美元	100%	不適用	投資控股
ESR Singapore Pte. Ltd.	新加坡 2007年11月27日	1美元	100%	不適用	投資及管理
ESR株式會社	日本 2006年5月8日	466,970,000日圓	不適用	100%	投資及管理
Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.	新加坡 2014年12月24日	152,014,893美元	不適用	95%	投資及管理
ESR Pte. Ltd.	新加坡 2017年5月26日	308,885,207澳元	95.5%	不適用	投資控股
E-Shang Infinity Cayman Ltd.	開曼群島 2015年9月30日	35,243,934美元	不適用	100%	投資控股
RW Higashi Ogishima TMK (「Higashi」)	日本 2016年3月18日	5,000,000日圓	不適用	70%	倉儲業務
廣州市銘粵倉儲有限公司	中國 2012年12月6日	人民幣 76,000,000元	不適用	65%	倉儲業務

綜合財務報表附註

2019年12月31日

1. 公司資料(續)

有關附屬公司的資料(續)

姓名	註冊成立／註冊及營業地點及日期	已發行普通／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
ESR Funds Management (S) Limited	新加坡 2005年9月14日	64,714,500新加坡元	不適用	67.3%	投資及管理
ESR Property Management (S) Pte. Ltd.	新加坡 2005年11月4日	250,000新加坡元	不適用	100%	投資及管理
上海雨潤肉食品有限公司	中國 2010年6月3日	人民幣 650,000,000元	不適用	74%	倉儲業務
Summit (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2012年2月24日	1美元	100%	不適用	投資及管理
天津凡信倉儲服務有限公司	中國 2014年6月17日	16,500,000美元	不適用	90%	倉儲業務
瀋陽易北倉儲服務有限公司	中國 2015年12月8日	15,000,000美元	不適用	100%	倉儲業務
Kendall Square Asset Management, Inc.	韓國 2016年9月1日	2,500,000,000韓元	不適用	100%	投資及管理
ESR HK Management Limited	開曼群島 2018年6月29日	100美元	100%	不適用	投資控股
Propertylink信託	澳大利亞 2016年6月29日	107,459,985澳元	不適用	92.2%	投資及管理
Propertylink Australian Industrial Partnership	澳大利亞 2016年6月29日	134,649,716澳元	不適用	92.2%	投資及管理
ESR Asset Management (Holdings) Limited (前稱PropertyLink (Holdings) Limited)	澳大利亞 2000年5月3日	94,440,326澳元	不適用	92.2%	投資及管理
ESR Sachiura 3 TMK	日本 2019年1月11日	5,000,000日圓	不適用	100%	資產持有
ESR Sachiura 4 TMK	日本 2019年1月11日	5,000,000日圓	不適用	100%	資產持有
樂坤倉儲(無錫)有限公司	中國 2014年11月5日	13,900,000美元	不適用	100%	倉儲業務
CIP Constructions (Australia) Pty Ltd (前稱Commercial & Industrial Property Pty Ltd)	澳大利亞 2003年6月12日	37,258,519澳元	不適用	92.2%	建築

上表載述董事認為對年內的業績產生重要影響或屬於本集團資產淨值重要組成部分的本公司附屬公司。董事認為，詳述其他附屬公司將導致資料過於冗長。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

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。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

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

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

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

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

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報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	具有負補償的提前還款特性
《國際會計準則》第19號修訂本	計劃修訂、縮減或清償
《國際會計準則》第28號修訂本	於聯營公司及合資經營企業的長期權益
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
《國際財務報告準則》2015年至2017年週期的年度改進	《國際財務報告準則》第3號、《國際財務報告準則》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號的修訂以及《國際財務報告準則》2015年至2017年週期的年度改進外，新訂及經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響說明如下：

- (a) 《國際會計準則》第28號的修訂澄清《國際財務報告準則》第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合資經營企業的權益，且不包括實質上構成聯營公司或合資經營企業投資淨額一部分的長期權益(其中尚未實施權益法)。因此，一家實體在對該等長期權益入賬時應用《國際財務報告準則》第9號，包括《國際財務報告準則》第9號項下的減值規定，而非《國際會計準則》第28號。只有在確認聯營公司或合資經營企業的虧損及聯營公司或合資經營企業淨投資減值的情況下，《國際會計準則》第28號才應於淨投資(包括長期權益)。本集團於2019年1月1日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合資經營企業的長期權益業務模式，結論為於聯營公司及合資經營企業的長期權益繼續根據《國際財務報告準則》第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (b) 國際財務報表詮釋委員會－詮釋第23號澄清了當稅務處理涉及影響《國際會計準則》第12號應用的不確定性(一般稱為「不確定的稅務情況」)時所得稅(即期及遞延)的會計處理。該詮釋不適用於《國際會計準則》第12號範圍外的稅項或徵稅,及尤其亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項;(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設;(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及稅率;及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時,本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究,本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此,該詮釋對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

本集團並未於財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效的準則:

《國際財務報告準則》第3號修訂本	對「業務」的定義 ¹
《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 ¹
《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 ⁴
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ²
《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 ¹
《國際會計準則》第1號修訂	負債分類為流動或非流動 ³

1 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

預期將適用於本集團的該等《國際財務報告準則》的進一步資料如下。

《國際財務報告準則》第3號修訂本澄清業務的定義,並提供額外指引。該等修訂釐清,對於視作一項業務的一整套活動及資產而言,其必須至少包含可共同對創造產出的能力做出重大貢獻的輸入資源及實質性過程。業務毋須包括形成產出所需的所有投入或過程。該等修訂移除了對市場參與者是否能夠取得業務及持續產出產品的評估。反之,其將重點放在所購入的投入及所購入的實質性程序是否共同對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂亦已收窄收益的定義範圍,重點關注為客戶提供的貨品或服務、投資收益或日常活動產生的其他收入。此外,該修訂為主體評估所取得的過程是否為實質性過程提供了指引,並引入了可選的公允價值集中度測試,允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團預期自2020年1月1日起採納該等修訂。由於該等修訂預期應於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件,本集團於過渡日期將不會受到該等修訂的影響。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》(續)

《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號及《國際財務報告準則》第7號的修訂處理銀行同業拆息改革對財務報表的影響。該等修訂提供臨時寬免，使對沖會計處理在取代現有利率基準前於不確定期間內持續。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關彼等對沖關係的其他資料，而對沖關係直接受該等不確定因素影響。該等修訂於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該等修訂預計不會對本集團的財務報表產生任何重大影響力。

《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號的修訂解決《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之間對於處理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的規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數損益。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的損益於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資經營企業的權益為限。採納此修訂本具有前瞻性。強制生效日期將於國際會計準則理事會完成對聯營公司及合資經營企業會計處理作更廣泛檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

《國際會計準則》第1號及《國際會計準則》第8號的修訂提供了重大的新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別信息將可影響於財務報表作一般目的的主要用於者基於相關財務報表作出的決定，則該信息為重要。該等修訂澄清重大性將取決於信息的性質或重要性。倘可合理預期信息錯報會影響主要使用者的決定，則有關錯誤為重大。本集團預期自2020年1月1日起採納該等修訂。該等修訂預計不會對本集團的財務報表產生任何重大影響力。

《國際會計準則》第1號修訂本釐清釐定是否將負債分類為流動或非流動的標準。該等修訂指明，於報告期末存在之條件為該等用以釐定是否存在延遲償還負債之權利之條件。此外，該等修訂釐清被視為清償負債的情況。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。該等修訂預計不會對本集團的財務報表產生任何重大影響力。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合資經營企業的投資

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

合資經營企業為一種共同安排，即對該項安排擁有共同控制權的各方有權分佔該合資經營企業的資產淨值。共同控制權指以合約形式協定分佔該項安排的控制權，僅在有關活動的決策需要擁有共同控制權的各方一致同意時存在。本集團於聯營公司及合資經營企業之投資乃按本集團根據權益法分佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

於聯營公司及合資經營企業的投資 (續)

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

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

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

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

業務合併及商譽

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

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

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

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

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

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

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

公允價值計量

本集團於2019年12月31日及2018年12月31日計量其投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及負債以及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產時收取或轉讓負債時支付的價格。公允價值計量乃基於假定出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場中進行，倘無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要市場或者最優市場必須是本集團可進入的市場。資產或負債的公允價值乃按對資產或負債定價時市場參與者採用的假設計量，並假設市場參與者以彼等最佳經濟利益行事。

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

公允價值計量 (續)

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

第一級－相同資產或負債於活躍市場的市場報價 (未經調整)

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

第三級－使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於2019年及2018年12月31日重新評估分類 (基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試 (不包括存貨、建造合同資產、遞延稅務資產、金融資產、投資物業及非流動資產／列為持作出售的出售組別)，便會估計資產之可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者的較高者計算，並以個別資產釐定，除非相關資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合的現金流量入，在此情況下須就相關資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

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

於2019年12月31日及2018年12月31日，將評估是否有跡象顯示過往確認的減值虧損可能不再存在或可能已減少。如有任何該等跡象，則會估計可收回金額。過往確認之資產 (商譽除外) 減值虧損僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計有變時撥回，惟撥回後之金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值 (扣除任何折舊)。該減值虧損的撥回於其產生期間計入損益。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

關聯方

在下列情況下，一方視為與本集團有關聯：

(a) 該方為某人士或其關係密切的家庭成員，且該人士：

- (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體 (或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司) 的聯營公司或合資經營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合資經營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合資經營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為以本集團或與本集團有關聯實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項界定的人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項界定的人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體 (或該實體的母公司) 的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司為本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊

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

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

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

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
汽車	4年	10%
機械	20年	0%
租賃改良	5年	0%
其他	3~5年	10%

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

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

投資物業

投資物業包括持作賺取租金或資本增值或兩者兼有之已落成物業及在建或重建物業 (包括持作使用權資產之租賃物業股權 (2018年：經營租賃項下之租賃物業))。投資物業初步按成本 (包括交易成本) 計量。交易成本包括轉讓稅項、法律服務的專業費用及使物業達到可經營所需狀況的最初租賃佣金。倘達到確認標準，賬面值亦計入於成本產生時替代現有投資物業一部分的替代成本。

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

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

僅在停止自用或開始經營租賃的證據顯示用途改變時，方向投資物業作出轉撥。

持作出售之非流動資產及出售組別

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

其他無形資產 (商譽除外)

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

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

其他無形資產的主要估計可使用年期如下：

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
軟件	3年	0%
管理合約	7年	0%
信託管理權	無限可使用年期	0%
客戶合約	3年	0%
其他	無限可使用年期	0%

租賃

本集團作為承租人

使用權資產

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

租賃負債

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為出租人

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

或然租金於賺取期間確認為收益。

金融工具

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量

按攤銷成本計量的金融資產

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

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

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

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

指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(股權投資)

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

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

本集團選擇將其股權投資不可撤回地分類至該類別。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

投資及其他金融資產 (續)

後續計量 (續)

後續計量

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

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

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

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

終止確認金融資產

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

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

終止確認金融資產 (續)

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

金融資產減值

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

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

一般方法

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

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

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

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

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

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

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

簡化方法

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

金融負債

初始確認及計量

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

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

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、衍生金融工具及可贖回可轉換優先股。

後續計量

金融負債後續計量取決於以下分類：

貸款及借款

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

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

衍生金融工具

認股權證契據按發出認股權證契據日期的公允價值初始確認為金融負債，其後以公允價值計量。認股權證契據公允價值變動產生的任何收益或虧損直接於損益確認。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

金融負債 (續)

後續計量 (續)

可贖回可轉換工具

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

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

優先股

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

金融工具 (續)

金融負債 (續)

後續計量 (續)

重新分類金融負債

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

終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，金融負債將終止確認。

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

抵銷金融工具

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

現金及現金等價物

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

現金及銀行結餘

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

撥備

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

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期履約責任所需開支於2019年12月31日的現值。折現現值隨期間增加之金額計入損益的融資成本。

本集團於保修期就銷售若干工業產品及提供建築服務時存在的缺陷提供一般維修保修。本集團授出此類保證型保修的撥備基於銷售量以及維修及退貨程度的經驗折現至其現值(如適用)確認。

所得稅

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

即期稅項資產及負債，乃根據於2019年12月31日前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於2019年12月31日資產及負債的稅基與兩者用作財務報表的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

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

遞延稅項資產的賬面值於2019年12月31日進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時作出調減。未確認的遞延稅項資產於2019年12月31日重新評估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

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

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

政府補助

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

客戶合約收益

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

管理費收入

管理費收入包括隨期間確認的基本管理費、資產管理費及開發管理費以及於某一期間點確認的租賃費收入、收購費收入及獎勵費。

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

開發管理費根據整個建築期的相關項目建築成本以直線法賺取。

租賃費收入與投資經理就房地產投資基金提供租賃服務所賺取的費用有關。

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

當達致業績目標時賺取獎勵費收入。

太陽能收入

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

建築收入

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

其他來源收入

租金收入

投資物業經營租賃的租金收入以直線法在租期內入賬，計入收益。

利息收入

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

股息收入

股息收入乃在本公司有權收取款項時確認。

合約資產

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

合約負債

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

股份支付

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

股本結算交易之成本連同權益之相應升幅會於達到表現及／或服務條件之期間於僱員薪酬開支確認。於2019年12月31日及2018年12月31日直至歸屬日期就股本結算交易確認的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的權益工具數目的最佳估計。在某一期間內在損益內扣除或進賬，乃反映累計開支於期初與期終確認時的變動。

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

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

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

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應反映為額外股份攤薄。

其他僱員薪酬

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

借貸成本

購買、興建或生產未完成資產(即須經過頗長期間方可作擬定使用或銷售的資產)直接應佔的借款成本資本化為該等資產之成本組成部分。該等資產基本可作擬定使用或銷售時,停止將借款成本資本化。特定借款在於支付未完成資產前用作短暫投資所賺取的投資收益自資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生期間確認為開支。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

倘資已按正常途徑借入並用作取得合資格資產,則個別資產之開支按0.7%(2018年:2.5%)之資本化比率計算。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。擬派末期股息已於財務報表附註披露。

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

外幣

本公司的功能貨幣為美元。本集團各實體釐定其本身的功能貨幣,而各實體財務報表所列項目均以該功能貨幣計量。本集團實體已入賬的匯兌交易初步按交易發生日的現行功能貨幣匯率入賬。以匯兌計值的貨幣資產及負債按2019年12月31日的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益內確認。

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

2.4 重大會計政策概要 (續)

外幣 (續)

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

若干海外附屬公司的功能貨幣並非美元。於2019年12月31日，該等實體的資產及負債按2019年12月31日的現行匯率換算為美元的呈列貨幣，其損益則按年內加權平均匯率換算為美元。

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

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租賃承擔 – 本集團為出租人

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

預扣稅的遞延稅項負債

根據《中國企業所得稅法》，於中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%預扣稅(倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約，則可按較低預扣稅率繳稅)。於2019年12月31日及2018年12月31日，並無就本集團於中國成立的附屬公司及合資經營企業須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。於2019年12月31日，概無就源自中國附屬公司的可供分派保留利潤約11,758,000美元(2018年：3,766,000美元)計提遞延稅項撥備，原因是本集團能夠控制撥回暫時差額的期間，且暫時差額可能不會於可見將來撥回。

釐定遞延稅項時，以公允價值計量之投資物業假設可透過銷售或使用收回其價值

於2019年12月31日，已就重估投資物業計提遞延稅項負債178,353,000美元(2018年：164,768,000美元)。本集團釐定該等遞延稅項負債乃根據按公允價值列賬之投資物業乃透過使用而非出售收回之假設確認。更多詳情載於附註29。

結構性實體的合併

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

在評估控制權時，本集團會考慮：(1)投資者對投資對象的控制程度；(二)通過參與被投資單位的相關活動而獲得的可變回報；及(3)利用其對被投資方的權力獲得的回報金額。

本集團在評估對結構性實體的控制水平時，考慮下列四個方面：

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素

於2019年12月31日有關未來的關鍵假設及估計不明朗因素的其他主要來源(具有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)載述如下。

商譽減值

本集團最少每年一次釐定商譽有否減值。須對已獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值時，本集團需要估計現金產生單位的預計未來現金流量，亦要選擇合適貼現率計算該等現金流量的現值。於2019年12月31日，商譽賬面值為340,243,000美元(2018年：285,382,000美元)。詳情載於附註20。

貿易應收款項減值

於2018年1月1日前，本集團應收款項減值撥備政策乃基於對未收回應收款項可收回性的持續評估及賬齡分析以及管理層的判斷。評估該等應收款項的最終變現能力需要作出大量判斷，包括每名客戶的信譽及過往收款記錄。倘本集團客戶的財務狀況惡化，致使其付款能力下降，我們可能須作出額外撥備。

自2018年1月1日起，本集團貿易及其他應收款項的減值虧損乃根據貿易及其他應收款項可追收性的評估及賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。評估該等應收款項的最終變現能力時，需要作出大量判斷，包括每名債務人的當前信譽度及過往收款紀錄。倘本集團債務人的財務狀況惡化，致使其付款能力下降，我們可能須作出額外撥備。

對歷史觀察到的違約率、預測的經濟狀況和預期信用風險損失之間的相關性的評估是一個重要的估計。預期信貸虧損金額易受環境及預測經濟狀況變化影響。本集團的過往信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測亦未必能代表客戶未來的實際違約。有關本集團貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損資料披露於附註23及24。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

投資物業公允價值

當缺乏同類物業在活躍市場的現行價格時，本集團會參考各種來源資料，其中包括：

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

於2019年12月31日，投資物業的賬面值為2,785,926,000美元(2018年：1,885,502,000美元)。進一步詳情(包括用作公允價值計量之關鍵假設及敏感度分析)載於財務報表附註19。

金融工具之公允價值

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

遞延稅項資產

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

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於2019年12月31日評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。無固定可使用年期的其他無形資產每年及於出現減值跡象時測試減值。其他非金融資產則於有跡象顯示賬面值可能無法收回時測試減值。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(為公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者)，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按以公平基準就類似資產進行具有約束力的銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產的增量成本得出。計量使用價值時，管理層須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

4. 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、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夥人收到目標資本回報後的獎勵費。
- (c) 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開發基金及投資公司的開發活動，按本集團於該等基金及投資公司的共同投資比例賺取按比例盈利及按比例升值。

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

4. 經營分部資料(續)

分部間銷售及轉讓按當時市價參考向第三方出售的售價進行交易。

	截至2019年12月31日止年度			合計 千美元
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 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 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	68,568	–	157,515	226,083
分佔合資經營企業及 聯營公司利潤及虧損	35,533	–	38,757	74,290
出售附屬公司之收益	33,058	557	59,740	93,355
股息收入	–	–	16,495	16,495
分部業績	33,599	–	–	33,599
	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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

4. 經營分部資料(續)

	截至2018年12月31日止年度			合計 千美元
	投資 千美元	基金管理 千美元	開發 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)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 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。

(b) 非流動資產

	2019年 千美元	2018年 千美元
中國	1,862,772	1,701,925
日本	958,131	645,027
韓國	281,705	180,798
新加坡	137,885	104,382
澳大利亞	721,024	96,790
印度	38,729	-
	<u>4,000,246</u>	<u>2,728,922</u>

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

主要客戶的資料

由於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度向單一客戶的銷售收益概無佔本集團收益的10%或以上，故並無根據《國際財務報告準則》第8號經營分部呈列主要客戶資料。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

5. 收益、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
來自投資物業經營租賃的租金收入 (附註(ii))	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
總計	357,369	254,148

確認收益時間

	2019年 千美元	2018年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	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
	357,369	254,148

附註：

(ii) 投資物業經營租賃的租金收入不包括並非取決於指數或利率的可變租金。

履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

建築服務

履約責任於服務提供的一段期間內完成，通常於發票日期起計30日內到期付款。

管理服務

就基本管理費、資產管理費及開發管理費而言，履約責任於提供服務時隨期間達成。就收購及租賃費用而言，履約責任於成功收購物業及進行租賃服務的時間點達成，原因為客戶僅於成功收購及租賃服務後收取及消耗本集團提供的利益。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

5. 收益、其他收入及收益(續)

(a) 收益(續)

履約責任(續)

太陽能銷售

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

於2019年12月31日及2018年12月31日，分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	2019年 千美元	2018年 千美元
一年內	77,794	46,460
一年後	-	2,100
	<u>77,794</u>	<u>48,560</u>

分配至餘下履約責任的交易價格金額與一般於一年內達成的建築服務有關，其中上文披露的金額並不包括受限制的可變代價；及獎勵費涉及管理層於應用限制確認獎勵費收入時行使判斷的管理服務。

(b) 其他收入及收益

	附註	2019年 千美元	2018年 千美元
已竣工投資物業公允價值收益	19	68,568	109,688
在建投資物業公允價值收益	19	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	36	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>

綜合財務報表附註

2019年12月31日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除／(計入)以下各項：

(a) 僱員薪酬開支

	2019年 千美元	2018年 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	84,123	52,412
以權益結算的購股權開支(附註42)	18,469	23,157
退休金計劃供款	5,530	3,890
	<u>108,122</u>	<u>79,459</u>

(b) 其他項目

	附註	2019年 千美元	2018年 千美元
建築成本*		68,167	39,645
其他稅項開支		6,725	8,884
專業服務費		37,560	19,799
核數師酬金			
— 審計服務		4,903	1,498
— 非審計服務		1,383	1,144
匯兌虧損		1,111	869
招待費		2,367	2,052
物業、廠房及設備的折舊	13	4,660	1,812
其他無形資產攤銷	21	6,867	5,089
使用權資產的折舊	14	4,836	3,325
投資物業公允價值收益	19	[226,083]	[172,467]
出售物業、廠房及設備項目的虧損		703	9,697

* 截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度的建築成本計入綜合損益及其他全面收入表的「銷售成本」。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

7. 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
	184,129	107,359
減：資本化利息	(3,761)	(2,430)
	180,368	104,929

附註：

- (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。

8. 董事及主要行政人員酬金

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

	2019年 千美元	2018年 千美元
袍金	70	-
其他酬金：		
諮詢費(附註(i))	6,392	3,846
薪金、津貼及實物福利	1,511	765
以權益結算的購股權開支(附註(ii))	5,333	7,599
退休金計劃供款	15	38
	13,251	12,248
	13,321	12,248

附註：

- (i) 該等費用指本集團向Redwood Consulting (Cayman) Limited(「紅木諮詢」)及與執行董事相關的其他實體支付的諮詢費。
- (ii) 該等以權益結算的購股權授予紅木諮詢及沈晉初先生的關聯實體。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

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

(a) 獨立非執行董事

Brett Harold Krause先生、Robin Tom Holdsworth先生及胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire), KCMG、Simon James McDonald先生及劉京生女士於2019年10月22日獲委任為本公司的獨立非執行董事。

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2019年 千美元
Brett Harold Krause先生	15
Robin Tom Holdsworth先生	12
胡戈·斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire), KCMG	15
Simon James McDonald先生	16
劉京生女士	12
	70

年內概無應付獨立非執行董事的其他薪酬。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事

2019年	袍金 千美元	薪金、津貼及 實物福利 千美元	以權益結算的 購股權開支 千美元	退休金 計劃供款 千美元	總計 千美元
執行董事：					
沈晉初先生	-	377	-	6	383
Stuart Gibson先生	-	567	-	-	567
Charles Alexander Portes先生	-	567	-	9	576
	-	1,511	-	15	1,526
與執行董事有關聯的實體：					
與沈晉初先生有關聯的實體	2,377	-	1,000	-	3,377
紅木諮詢	4,015	-	4,333	-	8,348
	6,392	-	5,333	-	11,725
非執行董事：					
Jeffrey David Perlman先生	-	-	-	-	-
Joseph Raymond Gagnon先生	-	-	-	-	-
王振輝先生	-	-	-	-	-
Ho Jeong Lee先生	-	-	-	-	-
Hongpei Chen先生(附註(i))	-	-	-	-	-
Yijun Xu先生(附註(i))	-	-	-	-	-
Graeme Torre先生(附註(i))	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	6,392	1,511	5,333	15	13,251

年內並無任何關於董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。年內概無已付或董事或前任董事就不再擔任本集團任何成員公司的董事或與管理本集團任何成員公司的事務有關的任何其他職位而應收的酬金。

附註：

(i) 於2019年12月31日，Hongpei Chen先生、Yijun Xu先生及Graeme Torre先生不再為本集團非執行董事。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

8. 董事及主要行政人員酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事

2018年	袍金 千美元	薪金、津貼及 實物福利 千美元	以權益結算的 購股權開支 千美元	退休金 計劃供款 千美元	總計 千美元
執行董事：					
沈晉初先生	-	125	-	27	152
Stuart Gibson先生	-	320	-	-	320
Charles Alexander Portes先生	-	320	-	11	331
	-	765	-	38	803
與執行董事有關聯的實體：					
與沈晉初先生有關聯的實體	1,426	-	1,425	-	2,851
紅木諮詢	2,420	-	6,174	-	8,594
	3,846	-	7,599	-	11,445
非執行董事：					
Jeffrey David Perlman先生	-	-	-	-	-
Joseph Raymond Gagnon先生	-	-	-	-	-
王振輝先生 (附註(i))	-	-	-	-	-
Ho Jeong Lee先生	-	-	-	-	-
Willem Albertus Hazeleger先生 (附註(ii))	-	-	-	-	-
Hongpei Chen先生	-	-	-	-	-
Yijun Xu先生	-	-	-	-	-
Graeme Torre先生 (附註(iii))	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	3,846	765	7,599	38	12,248

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

附註：

- (i) 王振輝先生於2018年5月10日獲委任。
- (ii) Willem Albertus Hazeleger先生於2018年6月11日辭任。
- (iii) Graeme Torre先生於2018年7月11日獲委任。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事(2018年：三名董事)，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內其餘兩名(2018年：兩名)非本公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	2019年 千美元	2018年 千美元
薪金、津貼及實物福利	2,294	1,601
以權益結算的購股權開支	1,158	1,656
退休金計劃供款	15	13
	<u>3,467</u>	<u>3,270</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	2019年	2018年
9,500,001港元至10,000,000港元	-	1
11,500,001港元至12,000,000港元	1	-
15,500,001港元至16,000,000港元	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

10. 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(附註29)	41,031	43,838
	<u>81,934</u>	<u>57,709</u>

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

年內，香港所得稅乃就於香港產生的應課稅利潤按16.5% (2018年：16.5%) 的稅率計提撥備。

年內，於中國註冊成立的附屬公司須按25% (2018年：25%) 的稅率繳納中國所得稅。

其他地區應課稅利潤之稅項按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

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

	2019年 千美元	2018年 千美元
稅前利潤	360,334	270,587
按法定稅率計算的稅項	84,280	66,940
合資經營企業應佔利潤	(15,012)	(7,884)
無須課稅收入	(11,824)	(6,323)
不可扣稅開支	3,077	2,385
預扣稅影響	17,727	1,372
未確認可抵扣暫時性差異	1,109	258
調整以前期間即期稅項	(257)	304
動用過往期間未確認的稅項虧損	(4,516)	-
未確認稅項虧損	7,345	657
其他	5	-
稅項支出	<u>81,934</u>	<u>57,709</u>

年內，分佔合資經營企業稅項15,012,000美元 (2018年：7,884,000美元) 計入綜合損益及其他全面收入表內的「分佔合資經營企業利潤及虧損」。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

11. 股息

本公司年內並無派付或宣派股息(2018年：無)。

12. 本公司普通股權持有人應佔每股盈利

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目計算。年內已發行普通股加權平均數為2,750,966,000股(2018年：2,566,494,000股)。

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

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	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	245,177	203,042
	2019年 千股	2018年 千股
股份數目：		
用於計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	2,750,966	2,566,494
攤薄效應－普通股加權平均數		
衍生金融工具	-	2,847
購股權	70,831	78,944
	2,821,797	2,648,285

綜合財務報表附註

2019年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	汽車 千美元	機器 千美元	租賃改良 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2019年12月31日					
於2018年12月31日及2019年1月1日：					
成本	670	17,802	3,376	5,189	27,037
累計折舊	(385)	(1,290)	(1,293)	(3,008)	(5,976)
賬面淨值	285	16,512	2,083	2,181	21,061
於2019年1月1日，扣除累計折舊					
添置	248	11,665	737	2,700	15,350
收購附屬公司(附註34)	54	-	166	182	402
出售	(18)	(611)	(22)	(15)	(666)
出售附屬公司(附註36)	-	-	-	(2)	(2)
年內折舊撥備	(193)	(1,069)	(1,606)	(1,792)	(4,660)
重新分類為持作出售之資產	-	-	-	(2)	(2)
匯兌調整	(9)	49	(29)	(13)	(2)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	367	26,546	1,329	3,239	31,481
於2019年12月31日：					
成本	935	28,857	4,176	7,963	41,931
累計折舊	(568)	(2,311)	(2,847)	(4,724)	(10,450)
賬面淨值	367	26,546	1,329	3,239	31,481

綜合財務報表附註

2019年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	汽車 千美元	機器 千美元	租賃改良 千美元	其他 千美元	在建工程 千美元	總計 千美元
2018年12月31日						
於2018年1月1日：						
成本	235	6,736	1,585	2,992	8,418	19,966
累計折舊	(163)	(341)	(877)	(1,225)	-	(2,606)
賬面淨值	72	6,395	708	1,767	8,418	17,360
於2018年1月1日， 扣除累計折舊						
添置	29	-	293	628	12,279	13,229
收購附屬公司	268	-	1,446	367	-	2,081
出售	(13)	(9,632)	-	(52)	-	(9,697)
年內折舊撥備	(57)	(948)	(293)	(514)	-	(1,812)
在建工程轉入	-	20,697	-	-	(20,697)	-
匯兌調整	(14)	-	(71)	(15)	-	(100)
於2018年12月31日， 扣除累計折舊	285	16,512	2,083	2,181	-	21,061
於2018年12月31日：						
成本	670	17,802	3,376	5,189	-	27,037
累計折舊	(385)	(1,290)	(1,293)	(3,008)	-	(5,976)
賬面淨值	285	16,512	2,083	2,181	-	21,061

於2019年12月31日，本集團賬面值為26,546,000美元(2018年：16,512,000美元)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保(如附註26所披露)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

14. 使用權資產

	辦公室物業 千美元	設備 千美元	總計 千美元
2019年12月31日			
於2018年12月31日及2019年1月1日：			
成本	12,406	3,091	15,497
累計折舊	(6,245)	(162)	(6,407)
賬面淨值	6,161	2,929	9,090
於2019年1月1日，扣除累計折舊			
添置	5,099	206	5,305
收購附屬公司(附註34)	2,379	-	2,379
年內折舊撥備	(4,672)	(164)	(4,836)
匯兌調整	(124)	17	(107)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	8,843	2,988	11,831
於2019年12月31日：			
成本	18,715	3,314	22,029
累計折舊	(9,872)	(326)	(10,198)
賬面淨值	8,843	2,988	11,831
	辦公室物業 千美元	設備 千美元	總計 千美元
2018年12月31日			
於2018年1月1日：			
成本	9,776	865	10,641
累計折舊	(3,124)	(35)	(3,159)
賬面淨值	6,652	830	7,482
於2018年1月1日，扣除累計折舊			
添置	1,357	2,202	3,559
收購附屬公司	1,553	-	1,553
年內折舊撥備	(3,199)	(126)	(3,325)
匯兌調整	(202)	23	(179)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	6,161	2,929	9,090
於2018年12月31日：			
成本	12,406	3,091	15,497
累計折舊	(6,245)	(162)	(6,407)
賬面淨值	6,161	2,929	9,090

綜合財務報表附註

2019年12月31日

15. 於合資經營企業的投資

	於12月31日 2019年 千美元	於12月31日 2018年 千美元
分佔資產淨值	697,994	404,697
合資經營企業保留權益的商譽	2	2
	<u>697,996</u>	<u>404,699</u>

本集團的重要合資經營企業詳情如下：

名稱	註冊股本	註冊及營業地點	佔百分比			主要業務
			擁有權權益	投票權	利潤分享	
E-Shang Star Cayman Limited (「E-Shang Star」)	5,038,674美元	開曼群島	25.62%	33.33%	25.62%	投資控股
Sunwood Star Pte. Ltd. (「Sunwood Star」)	787,191,715美元	新加坡	20.00%	33.33%	20.00%	投資控股

附註：

E-Shang Star及Sunwood Star須分別與兩名合資經營企業投資者達成一致協議。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

15. 於合資經營企業的投資(續)

下表列示有關E-Shang Star的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與財務報表內的賬面值對賬：

	2019年 千美元	2018年 千美元
現金及銀行結餘	115,117	124,443
其他流動資產	43,527	38,637
流動資產	158,644	163,080
非流動資產	1,480,296	1,273,423
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(90,013)	(3,369)
其他流動負債	(372)	(111,811)
流動負債	(90,385)	(115,180)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(357,497)	(304,694)
其他非流動負債	(174,610)	(157,230)
非流動負債	(532,107)	(461,924)
資產淨值	1,016,448	859,399
本集團擁有權比例	25.62%	25.62%
投資之賬面值	248,563	220,178
收益	63,868	51,462
利息收入	384	1,649
折舊及攤銷	(25)	(15)
利息支出	(20,621)	(17,601)
稅項	(30,318)	(33,418)
年度利潤	80,492	89,071
年度全面收入總額	43,698	44,014

綜合財務報表附註

2019年12月31日

15. 於合資經營企業的投資(續)

下表列示有關Sunwood Star之財務資料概要，已就會計政策之任何差異作出調整並與財務報表內之賬面值對賬：

	2019年 千美元	2018年 千美元
現金及銀行結餘	30,986	12,963
其他流動資產	177,900	95,067
流動資產	208,886	108,030
非流動資產	1,719,620	1,225,541
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(21,556)	(684)
其他流動負債	(3,361)	(20,164)
流動負債	(24,917)	(20,848)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項	(375,015)	(335,506)
其他非流動負債	(140,242)	(93,100)
非流動負債	(515,257)	(428,606)
資產淨值	1,388,332	884,117
本集團擁有權比例	20.00%	20.00%
投資之賬面值	277,020	176,823
收益	36,685	-
利息收入	6,263	(1)
利息支出	(12,814)	(6,086)
稅項	(56,411)	(46,157)
年度利潤	295,759	225,629
年度全面收入總額	263,109	204,205

下表列示本集團個別不屬重大性質的合資經營企業之總計財務資料概要：

	2019年 千美元	2018年 千美元
分佔合資經營企業公司之年度利潤	14,064	-
分佔合資經營企業公司年內全面(虧損)/收入總額	(2,641)	2,363
本集團於合資經營企業投資的賬面值總值	172,413	7,696

綜合財務報表附註

2019年12月31日

16. 於一家聯營公司之投資

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
分佔資產淨值	-	6,941
收購之商譽	-	2,393
	-	9,334

本集團之聯營公司詳情如下：

名稱	所持有 已發行 股份詳情	註冊成立 及營業地點	本集團應佔 實際擁有權益 百分比	主要業務
Sabana Investment Partners Pte. Ltd.	普通股	新加坡	42.8%	投資控股

附註：

於2019年6月28日，本集團透過其全資附屬公司Infinitysub Pte. Ltd.完成向Vibrant Group Limited (Vibrant)收購Sabana Investment Partners Pte. Ltd. (「SIP」)的51%權益。本集團此前擁有SIP的42.8%權益。收購後，本集團將所持SIP的93.8%權益入賬列為附屬公司的投資(附註34)。

17. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
按公允價值計量的無報價股權 ⁽ⁱ⁾	589,417	335,771

附註：

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

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

17. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(續)

重大聯營公司及一家合資經營企業的詳情概述如下：

聯營公司及合資經營企業名稱	主要業務	註冊成立／ 登記國家	實際擁有權益 於12月31日	
			2019年 %	2018年 %
Redwood Fujiidera Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	33.18	33.18
RW Midori-Ku Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	40.00	40.00
RW Noda Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	40.00	40.00
RW Chigasaki Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
Redwood Kawasaki Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
RW Moriya Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
ESR Japan Core Fund Limited Partnership	投資控股	新加坡	29.10	29.10
ESR India Logistics Fund Pte. Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	投資控股	新加坡	100	100
江蘇益天倉儲服務有限公司	倉儲業務	中國	16.25	16.25
太倉明蘄倉儲有限公司	倉儲業務	中國	16.25	16.25
上海奉元物流有限公司	倉儲業務	中國	16.25	16.25

附註：

(ii) 本集團正向合資經營企業夥伴發行印度基金的50%股份。

18. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
按市值計量上市的股權投資	542,925	484,239

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

綜合財務報表附註

2019年12月31日

18. 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)

年內，本集團於其他全面收入確認的上市股權投資收益為63,371,000美元(2018年：8,544,000美元)。

年內，於其他全面收入確認的本集團上市股權投資的股息收入為19,351,000美元(2018年：21,390,000美元)。

上市股權投資包括：

於上市	於2019年 12月31日之 公允價值 千美元
澳洲證券交易所(「澳交所」)	
• 投資A	99,931
香港交易及結算所有限公司(「港交所」)	
• 投資B	172,433
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資C	119,866
• 投資D	74,870
• 投資E	75,825

由於本集團認為該等投資屬戰略性投資，因此上述股權投資不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

於2019年12月31日，公允價值為205,505,000美元(2018年：122,176,000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銀行貸款及其他借款的擔保(附註26)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

19. 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)
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,583,059	302,443	1,885,502
添置	56,555	472,869	529,424
收購附屬公司(附註34)	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(附註32)	(83,519)	-	(83,519)
出售附屬公司(附註36)	(276,711)	-	(276,711)
出售	(231,110)	-	(231,110)
匯兌調整	(34,783)	(3,495)	(38,278)
於2019年12月31日	1,558,752	1,227,174	2,785,926

- (a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2019年12月31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、CBRE Valuation Pty Limited、Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Ltd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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

19. 投資物業(續)

(b) 根據經營租賃出租的已竣工投資物業

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

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
一年內	103,453	82,472
一年後但兩年內	89,430	72,997
兩年後但三年內	68,636	53,194
三年後但四年內	43,894	49,534
四年後但五年內	27,326	32,109
五年後	59,130	18,667
	<u>391,869</u>	<u>308,973</u>

(c) 如附註26所披露，本集團公允價值為1,899,602,000美元(2018年：1,591,741,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款及其他借款。

(d) 公允價值層級

下表列示本集團投資物業的公允價值計量層級：

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
重大可觀察輸入數據(第二級)	233,089	20,202
重大不可觀察輸入數據(第三級)	2,552,837	1,865,300
	<u>2,785,926</u>	<u>1,885,502</u>

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2018年：無)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

19. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，第三級公允價值計量變動如下：

	2019年 千美元	2018年 千美元
於1月1日	1,865,300	1,052,997
添置	333,437	51,888
收購附屬公司	774,535	493,658
投資物業公允價值變動	192,178	151,271
從第二級轉移至第三級	20,202	176,952
重新分類為持作出售之資產	(83,519)	-
出售附屬公司	(276,711)	(514)
出售	(231,110)	-
匯兌調整	(41,475)	(60,952)
	2,552,837	1,865,300

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，考慮於公開市場交易的類似物業的銷售。

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

投資物業詳情	估值技術	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據與公允價值計量之間的相互關係
倉庫物業	收入資本化	資本化率： 中國：5.25%至6.50% (2018年：6.15%至7.10%) 日本：4.20%至4.50% (2018年：4.10%至5.00%) 澳大利亞：5.25%至7.75% (2018年：無)	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：8.5%至9.0% (2018年：8.5%至9.0%) 日本：3.90%至4.50% (2018年：4.00%) 澳大利亞：5.75%至8.00% (2018年：無)	估計公允價值與貼現率呈反比變動
		期末資本化率： 中國：5.25%至6.50% (2018年：6.15%至7.10%) 日本：4.20%至4.50% (2018年：4.10%至5.00%) 澳大利亞：5.25%至7.75% (2018年：無)	估計公允價值與期末資本化率呈反比變動

綜合財務報表附註

2019年12月31日

20. 商譽

	千美元
於2018年1月1日	
成本	226,232
累計減值	-
賬面淨值	226,232
於2018年1月1日的成本，扣除累計減值	226,232
收購附屬公司	59,150
於2018年12月31日	285,382
於2018年12月31日	
成本	285,382
累計減值	-
賬面淨值	285,382
於2019年1月1日的成本，扣除累計減值	285,382
收購附屬公司(附註34)	54,861
於2019年12月31日	340,243
於2019年12月31日	
成本	340,243
累計減值	-
賬面淨值	340,243

商譽減值測試

截至2018年12月31日，透過業務合併收購的商譽已分配至紅木資產管理業務現金產生單位、Infinitysub資產管理業務現金產生單位、CIP業務現金產生單位及VITM業務現金產生單位以進行減值測試。

於2019年，本集團根據於2018年10月合併ESR信託與億達工業房地產信託（「億達工業房地產信託合併」），完成合併Infinitysub（ESR信託基金經理人）資產管理業務及VITM資產管理業務。因此，截至2019年12月31日，原Infinitysub資產管理業務現金產生單位及VITM業務現金產生單位已合併為單一現金產生單位，即Infinitysub資產管理業務。

於2019年3月收購PLG集團作為本集團附屬公司後，CIP業務及PLG集團目前共享相同管理層並合併為單一現金產生單位（即ESR澳大利亞資產管理業務）。現金流量預測乃經計及綜合現金產生單位後根據財政預算得出。

截至2019年12月31日，本集團商譽減值測試分配至紅木資產管理業務現金產生單位、Infinitysub資產管理業務現金產生單位、ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位及SIP資產管理業務。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

20. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

紅木資產管理業務現金產生單位

紅木資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。使用現金流量預測之適用貼現率為16.3%。推算五年後紅木資產管理現金流量時採用的增長率為3%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

Infinitysub資產管理業務現金產生單位

Infinitysub資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為10%。使用推算五年後Infinitysub業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為2.5%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位

ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為10.0%。推算五年後ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位現金流量時採用的增長率為2.5%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

SIP資產管理業務現金產生單位

SIP資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為10%。於推算五年間後SIP業務現金產生單位現金流量時採用的增長率為2%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。該等計算乃使用基於管理層所批准財政預算作出的稅前現金流量預測進行。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

20. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

就評估現金產生單位的使用價值而言，管理層認為，上述任何關鍵假設的合理可能變動概不會導致現金產生單位的賬面值(包括商譽)大幅超過可收回金額。

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2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
紅木	210,480	210,480
CIP	不適用	40,532
VITM	不適用	18,618
Infinitysub	34,370	15,752
ESR澳大利亞	81,823	不適用
SIP	13,570	不適用
總計	340,243	285,382

計算本集團於2019年12月31日及2018年12月31日的現金產生單位的使用價值時已使用假設。下文載述管理層於對商譽進行減值測試時就現金流量預測作出的各項關鍵假設。

預算總費用收入－以緊接預算年度前一年取得的平均費用收入為基礎，釐定分配至預算總費用收入的價值，預期隨市場開發而增加。

貼現率－所使用的貼現率為稅前之數值，反映與相關單位有關的特定風險。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

21. 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(ii))	客戶合約 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2019年12月31日						
於2019年1月1日的成本, 扣除累計攤銷	847	16,731	58,769	3,146	-	79,493
添置	235	-	-	-	683	918
收購附屬公司(附註34)	-	4,039	15,364	-	-	19,403
年內攤銷撥備	(423)	(4,790)	-	(1,654)	-	(6,867)
匯兌調整	(5)	(94)	172	(59)	(3)	11
於2019年12月31日	654	15,886	74,305	1,433	680	92,958
於2019年12月31日:						
成本	1,507	32,720	74,305	4,028	680	113,240
累計攤銷	(853)	(16,834)	-	(2,595)	-	(20,282)
賬面淨值	654	15,886	74,305	1,433	680	92,958

	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(iii)、(iii))	客戶合約 千美元	總計 千美元
2018年12月31日					
於2018年12月31日:					
成本	791	28,681	26,725	-	56,197
累計攤銷	(163)	(7,853)	-	-	(8,016)
賬面淨值	628	20,828	26,725	-	48,181
於2018年1月1日的成本, 扣除累計攤銷					
添置	499	-	-	-	499
收購附屬公司	-	-	31,670	6,075	37,745
出售	-	-	-	(2,047)	(2,047)
年內攤銷撥備	(266)	(4,097)	-	(726)	(5,089)
匯兌調整	(14)	-	374	(156)	204
於2018年12月31日	847	16,731	58,769	3,146	79,493
於2018年12月31日及2019年1月1日:					
成本	1,261	28,681	58,769	4,028	92,739
累計攤銷	(414)	(11,950)	-	(882)	(13,246)
賬面淨值	847	16,731	58,769	3,146	79,493

綜合財務報表附註

2019年12月31日

21. 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。

其他無形資產減值測試－信託管理權

本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的SIP資產管理業務，該項業務被視為現金產生單位作減值測試。有關SIP資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註20。

- (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。預期信託管理將持續為本集團貢獻現金流入淨額。

其他無形資產減值測試－信託管理權

本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的Infinitysub資產管理業務，該項業務被視為現金產生單位作減值測試。有關Infinitysub資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註20。

- (iii) 於2018年10月，本集團收購Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd. (「VITM」)，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。

其他無形資產減值測試－信託管理權

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VITM資產管理業務，該項業務被視為現金產生單位作減值測試。有關VITM資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註20。

22. 其他非流動資產

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
收購土地使用權的預付款項	23,233	23,883
租金收入應收款項	3,402	5,376
應收其他關聯方款項	3,555	1,975
租賃按金	1,631	1,468
強制可換股債券投資(附註(i))	6,036	-
其他	1,954	1,659
	39,811	34,361

附註：

- (i) 本集團認購由本集團合資經營企業發行的強制可換股債券。強制可換股債券須於強制可換股債券配發日期起計19年及364日完成時或之前任何期間悉數轉換為權益股份。強制可換股債券轉換為權益股份的轉換比率將為1:1(即每股強制可換股債券獲配發一股權益股份)。強制可換股債券的公允價值計量已根據所用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值(見附註47)。

應收其他關聯方款項結餘為非交易性質及免息。

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團的其他非流動資產被視為信用風險較低，因此，本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估按金的預期信貸虧損並不重大。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

23. 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
	88,897	63,057

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

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
總計	88,897	63,057

本集團已應用《國際財務報告準則》第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出減值撥備，該規定允許對所有貿易應收款項採用全期的預期虧損撥備。為計算預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信用風險特徵及逾期日數分類。下述預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。截至2019年12月31日及2018年12月31日的減值釐定如下：

	2019年 12月31日 即期 千美元	2018年 12月31日 即期 千美元
預期信貸虧損率	< 0.001%	< 0.001%
賬面值總值(千美元)	88,897	63,057
減值(千美元)	-	-

綜合財務報表附註

2019年12月31日

24. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
收購按金	11,678	19,917
應收關聯方款項	22,827	15,911
應收基金款項	20,162	99,212
代基金預付款項	2,733	46,938
向供應商預付款項	8,809	4,355
應收股息	3,292	4,362
合約資產	4,185	5,048
可抵扣增值稅	28,819	4,849
應收保險賠償	-	8,617
按公允價值列賬之其他投資	1,494	-
出售投資物業應收款項	13,438	-
其他應收款項	11,585	15,464
	<u>129,022</u>	<u>224,673</u>

應收關聯方款項無抵押、免息並須於要求時支付。

上述結餘包含的金融資產與近期無違約紀錄的應收款項有關。

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團的其他應收款項被視為信用風險較低，因此本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

25. 現金及銀行結餘

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
現金及銀行結餘	816,487	502,056
到期日超過三個月的無抵押定期存款	881	15,318
受限制銀行結餘	21,038	19,294
已抵押銀行存款(附註26)	45,800	44,711
	<u>884,206</u>	<u>581,379</u>

人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

銀行現金按根據每日銀行存款率計算的浮動利率計算利息。銀行結餘及存款乃存於信譽良好且近期無拖欠紀錄的銀行。現金及銀行結餘賬面值約等於其公允價值。

於2019年12月31日，定期存款881,000美元(2018年：15,318,000美元)的到期日超過180日。該結餘為保本型，年回報率為1.56%(2018年：介乎2.00%至3.70%)。

於2019年12月31日，所有已抵押銀行存款均以人民幣(2018年：人民幣)計值。已抵押銀行存款按相關金融機構規定的利息計息。已抵押銀行存款指抵押以擔保授予本集團的銀行貸款及其他借款的金額(附註26)。

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團及本公司的現金及銀行結餘以及存款被視為信用風險較低，因此，本集團已根據12個月預期信貸虧損法評估現金及銀行結餘的預期信貸虧損並不重大。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

26. 銀行貸款及其他借款

本集團

	於2019年12月31日			於2018年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
即期						
銀行貸款－有抵押	0.20-5.88	2020年	37,631	0.60-6.88	2019年	138,953
銀行貸款－無抵押	3.60	2020年	148,998			-
其他借款－有抵押			-	7.60	2019年	297,241
其他借款－無抵押	12.00	2020年	45,580			-
			232,209			436,194
非即期						
銀行貸款－有抵押	0.20-6.77	2021年- 2036年	1,538,128	0.60-6.88	2020年- 2035年	1,005,259
銀行貸款－無抵押	4.80	2022年	99,053			-
其他借款－有抵押	9.00	2023年	18,548	6.00	2020年- 2023年	19,020
其他借款－無抵押	10.00	2024年	5,607			-
債券－無抵押	6.75-7.875	2022年	677,372			-
			2,338,708			1,024,279
			2,570,917			1,460,473

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
應償還銀行貸款		
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
	1,823,810	1,144,212
應償還債券及其他借款		
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
	747,107	316,261
	2,570,917	1,460,473

綜合財務報表附註

2019年12月31日

26. 銀行貸款及其他借款

本公司(續)

	2019年12月31日			2018年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
即期						
銀行貸款－有抵押	2.70	2020年	1,000	4.10	2019年	42,450
銀行貸款－無抵押	3.60	2020年	148,998			-
其他借款－有抵押			-	7.60	2019年	297,241
			149,998			339,691
非流動						
銀行貸款－有抵押	2.70	2022年	41,450			-
銀行貸款－無抵押	4.80	2022年	99,053			-
債券－無抵押	6.75-7.875	2022年	677,372			-
			817,875			-
			967,873			339,691

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
應償還銀行貸款		
一年內	149,998	42,450
第二年	1,000	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	139,503	-
五年以上	-	-
	290,501	42,450
應償還債券及其他借款		
一年內	-	297,241
第二年	-	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	677,372	-
五年以上	-	-
	677,372	297,241
	967,873	339,691

附註：

- (a) 於2019年12月31日，本集團公允價值總額為1,899,602,000美元(2018年：1,591,741,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業(附註19(c))、賬面值為26,546,000美元(2018年：16,512,000美元)的物業、廠房及設備(附註13)、金額為45,800,000美元(2018年：44,711,000美元)的已抵押銀行存款(附註25)、公允價值為205,505,000美元(2018年：122,176,000美元)的按市值計量的上市股權投資(附註18)以及本公司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。
- (b) 於2019年2月，本集團發行350,000,000新加坡元的固定利率債券，按年利率6.75%計息，將於2022年2月到期。於2019年4月，本集團根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行425,000,000美元固定利率債券，年利率為7.875%，將於2022年4月到期。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

27. 租賃負債

	2019年12月31日			2018年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元	實際利率 (%)	到期日	千美元
流動租賃負債	1-16	2020年	5,670	1-13.25	2019年	3,374
非流動租賃負債	1-16	2021年- 2055年	17,486	1-13.25	2020年- 2038年	6,311
			23,156			9,685

28. 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	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
	211,409	111,743

(i) 於2019年12月31日及2018年12月31日，貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於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
總計	12,837	5,207

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

29. 遞延稅項

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度的遞延稅項資產變動如下：

	可用以抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 千美元	應付 僱員福利 千美元	應計開支 千美元 2019年	其他 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日	12,012	-	691	856	13,559
收購附屬公司(附註34)	4,731	31	56	38	4,856
計入／(扣除)年內損益之遞延稅項	5,412	855	(282)	525	6,510
出售附屬公司(附註36)	(1,010)	-	-	(136)	(1,146)
匯兌調整	(1,723)	1,071	362	65	(225)
於2019年12月31日的遞延稅項資產	19,422	1,957	827	1,348	23,554
			2018年		
於2018年1月1日	7,279	788	1,414	872	10,353
計入／(扣除)年內損益之遞延稅項	4,226	(778)	(677)	29	2,800
收購附屬公司	1,037	-	-	-	1,037
匯兌調整	(530)	(10)	(46)	(45)	(631)
於2018年12月31日的遞延稅項資產	12,012	-	691	856	13,559

綜合財務報表附註

2019年12月31日

29. 遞延稅項(續)

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度的遞延稅項負債變動如下：

	2019年					總計 千美元
	投資物業公 允價值調整 千美元	以公允價值 計量且其變 動計入損益 的金融資產 之公允價值 變動收益 千美元	收購附屬公 司產生的公 允價值調整 千美元	未開票收益 千美元	其他 千美元	
於2019年1月1日	164,768	5,590	20,821	770	-	191,949
扣除／(計入)年內損益之遞延稅項	44,476	2,310	(1,229)	572	1,412	47,541
收購附屬公司(附註34)	-	-	2,619	-	-	2,619
出售附屬公司(附註36)	(28,085)	-	-	(430)	-	(28,515)
重新分類至持作出售負債	(286)	-	-	-	-	(286)
匯兌調整	(2,520)	147	18	158	175	(2,022)
於2019年12月31日的遞延稅項負債	178,353	8,047	22,229	1,070	1,587	211,286

	2018年					總計 千美元
	投資物業 公允價值調整 千美元	以公允價值計 量且其變動計 入損益的金融 資產之公允價 值變動收益 千美元	收購附屬 公司產生的 公允價值調整 千美元	未開票收益 千美元		
於2018年1月1日	123,231	5,654	8,455	1,107		138,447
扣除／(計入)年內損益之遞延稅項	49,530	227	(2,827)	(292)		46,638
收購附屬公司	-	-	15,734	-		15,734
匯兌調整	(7,993)	(291)	(541)	(45)		(8,870)
於2018年12月31日的遞延稅項負債	164,768	5,590	20,821	770		191,949

綜合財務報表附註

2019年12月31日

29. 遞延稅項 (續)

根據中國法律及法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認該等未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

於2019年12月31日，本集團可供抵銷若干附屬公司未來利潤的未動用稅項虧損為20,971,000美元(2018年：13,626,000美元)，而遞延稅項資產尚未確認。

尚未就該等虧損確認遞延稅項資產，因為附屬公司未來可於抵銷未動用稅項虧損的應課稅利潤不可預測。未動用稅項虧損可用於抵銷未來應課稅利潤的期間為一至五年。

根據《中國企業所得稅法》，於中國成立之外資企業向外國投資者宣派之股息須徵收10%之預扣稅。此規定自2008年1月1日開始生效並適於2007年12月31日之後的盈利。倘中國與外國投資者所在司法權區訂有稅務條約，則可能適用較低的預扣稅率。因此，本集團須就其於中國成立的附屬公司、合資經營企業及聯營公司就2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息須繳納預扣稅。

於2019年12月31日，並無就本集團於中國成立的附屬公司及本集團於合資經營企業的投資須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項(2018年：無)。董事認為，該等附屬公司及於合資經營企業的投資不大可能於可見將來分派有關盈利。

於2019年12月31日，與於中國附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共約為11,758,000美元(2018年：3,766,000美元)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

30. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

本集團的使用權資產及租賃負債的非現金添置為5,305,000美元及5,185,000美元(2018年：3,559,000美元及3,440,000美元)。

(b) 融資活動產生的負債變動

	銀行及 其他貸款 千美元	可贖回可轉 換優先股的 負債部分 千美元	應付利息 千美元	其他應 付款項－ 應付關聯方 千美元	租賃負債 千美元
於2019年1月1日	1,460,473	296,778	7,817	2,633	9,685
融資現金流量變動	862,662	(267,010)	(122,887)	(2,166)	(6,478)
投資現金流量變動－添置投資物業	-	-	(3,761)	-	-
重新分類為持作出售負債	(14,672)	-	-	-	-
外匯變動	(3,472)	-	-	(389)	-
利息開支	-	37,865	144,367	-	1,897
資本化利息開支	-	-	3,761	-	-
轉換可贖回可轉換優先股	-	(67,633)	-	-	-
新增	-	-	-	-	5,541
收購附屬公司	350,241	-	-	-	12,900
出售附屬公司	(84,315)	-	-	-	-
於2019年12月31日	2,570,917	-	29,297	467	23,156
於2018年1月1日	833,435	264,199	3,624	731	7,959
融資現金流量變動	389,312	(13,031)	(54,615)	1,197	(3,616)
投資現金流量變動－添置投資物業	-	-	(2,430)	-	-
外匯變動	(23,118)	-	(83)	705	(198)
利息開支	-	45,610	58,891	-	428
資本化利息開支	-	-	2,430	-	-
添置	-	-	-	-	3,559
收購附屬公司	260,844	-	-	-	1,553
於2018年12月31日	1,460,473	296,778	7,817	2,633	9,685

綜合財務報表附註

2019年12月31日

31. 可贖回可轉換優先股

可贖回可轉換優先股面值為每股0.001美元，票面年利率為4.5%。於若干情況下，持有人有權將可贖回可轉換優先股按1：1的比率轉換為本公司普通股。

於2019年9月，本公司贖回112,865,513股可贖回可轉換優先股，並於可贖回可轉換優先股獲轉換後發行32,714,642股普通股。

於2019年11月，本公司贖回73,607,943股可贖回可轉換優先股，並於可贖回可轉換優先股獲轉換後發行16,357,320股普通股。

優先股分拆為以下負債及權益部分：

	負債部分 千美元	權益部分 千美元	總計 千美元
於2018年1月1日	264,199	37,132	301,331
負債部分的利息增加	45,610	-	45,610
已付利息	(13,031)	-	(13,031)
於2018年12月31日及2019年1月1日	296,778	37,132	333,910
轉換可贖回可轉換優先股	(67,633)	(7,914)	(75,547)
贖回可贖回可轉換優先股	(228,000)	(29,218)	(257,218)
負債部分的利息增加	37,865	-	37,865
已付利息	(39,010)	-	(39,010)
於2019年12月31日	-	-	-

綜合財務報表附註

2019年12月31日

32. 持作出售的出售組別

於2019年10月，本集團透過其全資附屬公司Redwood Phoenix China Investment Fund Pte. Ltd. (「RPCIF」) 訂立買賣協議，以出售Mingyue Logistics Pte. Ltd. (「Mingyue Logistics」) 的65%股權及其附屬公司廣州市銘粵倉儲有限公司 (「廣州銘粵」)。出售預期將於下一個財政年度內完成。因此，於2019年12月31日，Mingyue Logistics及廣州銘粵持有的所有資產及負債已重新分類為持作出售的出售組別。

於2019年12月31日分類為持作出售的資產及負債詳情如下：

	附註	於2019年 12月31日 千美元
資產		
物業、廠房及設備		2
投資物業	19	83,519
預付款項、其他應收款項及其他資產		215
現金及現金等價物		10,195
分類為持作出售之資產		<u>93,931</u>
負債		
銀行貸款及其他借款	26	14,672
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項		6,184
應付所得稅		115
遞延稅項負債		286
與分類為持作出售資產直接相關之負債		<u>21,257</u>
與出售組別直接相關的資產淨值		<u>72,674</u>

出售組別的年度利潤為3,035,000美元。

於2019年12月31日，銀行貸款及其他借款14,672,000美元按固定年利率5.225%計息，於2022年到期。該貸款將於出售完成後一年內償還。公允價值為83,519,000美元的投資物業已抵押作為廣州銘粵獲授銀行貸款及其他借款的擔保。

於2019年12月31日，持作出售的出售組別項下投資物業的公允價值乃根據協定交易價格 (第二級) 計量。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

32. 持作出售的出售組別 (續)

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

	於2019年 12月31日 千美元
一年內	5,800
一年後但兩年內	5,974
兩年後但三年內	6,153
三年後但四年內	6,338
四年後但五年內	6,041
	30,306

33. 擁有重大非控股權益的附屬公司

擁有重大非控股權益的本集團附屬公司詳情載列如下：

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
非控股權益於報告日期所持權益百分比：		
附屬公司所發行優先股：		
Redwood Fujiidera Investor Ltd. ⁽ⁱ⁾	86%	86%
Redwood Asian Investments 2 Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	86%	86%
非控股權益所持權益：		
Mingyue Logistics Pte Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	35%	35%
Higashi ^(iv)	30%	30%
上海雨潤 ^(v)	26%	不適用

綜合財務報表附註

2019年12月31日

33. 擁有重大非控股權益的附屬公司 (續)

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
分配至非控股權益的年度利潤／(虧損)：		
附屬公司所發行優先股：		
Redwood Fujiidera Investor Ltd. ⁽ⁱ⁾	24	2,966
Redwood Asian Investments 2 Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,124	(1,209)
	1,148	1,757
非控股權益持有的股權：		
Mingyue Logistics Pte Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2,286	2,095
Higashi ^(iv)	9,958	1,776
上海雨潤 ^(v)	13,266	-
	25,510	3,871
	26,658	5,628
於報告日期的非控股權益累計結餘：		
附屬公司所發行優先股：		
Redwood Fujiidera Investor Ltd. ⁽ⁱ⁾	875	58,979
Redwood Asian Investments 2 Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	27,629	45,114
	28,504	104,093
非控股權益所持權益：		
Mingyue Logistics Pte Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	24,740	27,464
Higashi ^(iv)	65,204	55,066
上海雨潤 ^(v)	52,533	-
	142,477	82,530
	170,981	186,623

綜合財務報表附註

2019年12月31日

33. 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)

下表概述上述附屬公司的財務資料。所披露金額未計及任何公司間對銷：

	Redwood Fujiidera Investor Ltd. ⁽ⁱ⁾ 千美元	Redwood Asian Investments 2 Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾ 千美元	Mingyue Logistics Pte. Ltd. ⁽ⁱⁱⁱ⁾ 千美元	Higashi ^(iv) 千美元	上海雨潤 ^(v) 千美元
2019年					
收益	-	-	5,466	15,543	-
開支總額	(39)	(252)	(2,074)	(6,107)	(81)
年度利潤	28	1,311	5,491	33,059	51,053
年度全面收入總額	28	1,311	5,491	33,059	51,053
流動資產	69,137	22,827	94,361	26,323	16,937
非流動資產	118	34,218	305	422,734	94,371
流動負債	45	206	23,166	12,406	33,933
非流動負債	-	2,560	5,450	219,757	21,566
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	(576,025)	(653,984)	6,794,969	10,811,644	(150)
投資活動所得／(所用) 現金流量淨額	69,679,586	22,748,964	(203,210)	(1,030,303)	(39,445)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	(68,188,615)	(22,045,808)	(2,884,705)	(8,561,069)	60,210
現金及現金等價物增加淨額	914,946	49,172	3,707,054	1,220,272	20,615
2018年					
收益	-	-	-	5,726	15,092
開支總額	(10)	(300)	(300)	(2,164)	(6,033)
年度利潤／(虧損)	2,143	(1,411)	(1,411)	4,817	38,325
年度全面收入／(虧損) 總額	2,143	(1,411)	(1,411)	2,722	38,265
流動資產	68,070	1,159	1,159	7,027	954
非流動資產	-	54,865	54,865	82,298	113,812
流動負債	579	858	858	6,286	94,320
非流動負債	-	2,533	2,533	19,826	-
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	(36)	(77,322)	(77,322)	3,858,895	12,342,638
投資活動所用現金淨額	-	(3,869,296)	(3,869,296)	(819,510)	(608,144)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	-	3,908,380	3,908,380	(348,051)	(6,980,640)
現金及現金等價物增加／(減少)	(36)	(38,238)	(38,238)	2,691,334	4,753,854

綜合財務報表附註

2019年12月31日

33. 擁有重大非控股權益的附屬公司 (續)

附註：

- (ii) 根據本公司若干附屬公司 (包括Redwood Asian Investment 1 Ltd. (「RAIL 1」)、Redwood Fujiidera Investor Ltd.、ESR Singapore (「管理人」)) 與第三方金融投資者C於2014年12月18日訂立的認購協議 (「認購協議」)，RAIL 1與金融投資者C同意向Redwood Fujiidera Investor Ltd.提供資金以認購Redwood Fujiidera Pte. Ltd.的權益。

根據組織章程細則，於2016年9月23日前，倘自Redwood Fujiidera Pte. Ltd.獲得分派款項，則Redwood Fujiidera Investor Ltd.有責任向優先股股東支付分派。於2016年9月23日，Redwood Fujiidera Investor Ltd.修訂組織章程細則並刪除上述責任。此後，優先股符合股權的定義。優先股的賬面值自金融負債轉至非控股權益。

金融投資者C分別持有Redwood Fujiidera Investor Ltd. (於開曼群島註冊成立的附屬公司) 所發行的4,243,902,381股優先股 (2018年：4,243,902,381股)。金融投資者C與普通股股東同樣享有股息，亦可於清盤發還資本時獲得分派。股息分派由Redwood Fujiidera Investor Ltd.根據優先股條款酌情釐定。

- (iii) 根據RAIL、金融投資者C、Redwood Asian Investments 2 Ltd.與ESR Singapore (「管理人」) 於2015年3月5日訂立的認購協議 (「認購協議」)，RAIL與金融投資者C同意向Redwood Asian Investments 2 Ltd.提供資金，以間接透過Redwood Nanko Pte. Ltd.及其附屬公司認購RW Nankonaka TMK的權益。

金融投資者C分別持有Redwood Asian Investments 2 Ltd. (於開曼群島註冊成立的附屬公司) 所發行 3,454,285,715股 (2018年：3,454,285,715股) A類優先股。金融投資者C與普通股股東同樣享有股息，亦可於清盤發還資本時獲得分派。股息分派由Redwood Asian Investments 2 Ltd.根據優先股條款酌情釐定。

- (iii) 根據RAIL與Phoenix Global Real Estate Secondaries 2009 LP (「PGRE」) 於2017年6月30日訂立的買賣協議，RPCIF成為RAIL的全資附屬公司，而RAIL間接持有Mingyue Logistic Pte. Ltd. 65%權益，而Mingyue Logistic Pte. Ltd.持有廣州市銘粵倉儲有限公司90%權益。購買對價為23,436,000美元。

- (iv) 根據本集團全資附屬公司Redwood Investor (Higashi) Ltd. (「RW Investor Higashi」) 與富鵬投資管理有限公司於2018年6月28日訂立的買賣協議，RW Investor Higashi收購RW Higashi Pte. Ltd. (「Higashi Pte」) 35%股份。收購後，RW Investor Higashi擁有Higashi Pte 70%股份，Higashi Pte因此成為本集團附屬公司。

- (v) 於2019年6月6日，本集團全資附屬公司上海東今實業有限公司訂立買賣協議，出售上海雨潤肉食品有限公司 (「上海雨潤」) 的26%股份予Jiaxing Yishang Equity Investment Partnership LLP (「Jiaxing Fund」)。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

34. 業務合併

- (a) 於2019年3月20日，本集團透過其全資附屬公司ESR Real Estate (Australia) Pty Ltd.完成增購Propertylink (Holdings) Limited Group (「PLG集團」) 80.1%的權益。本集團先前於PLG集團持有19.9%的權益並列賬為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產。完成增購80.1%的權益後，PLG集團成為本集團的附屬公司。收購PLG集團被管理層視為業務合併。PLG於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為於澳大利亞從事管理服務。

於收購日期，PLG集團可識別資產及負債之公允價值如下：

附註	收購日期 確認之 公允價值 千美元
物業、廠房及設備	212
使用權資產	2,095
其他無形資產	4,039
投資物業	608,680
於合資經營企業的投資	72,262
遞延稅項資產	4,852
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	95,822
預付款項、其他應收款項及其他資產	8,127
現金及銀行結餘	4,012
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	(6,237)
銀行貸款及其他借款	(325,368)
租賃負債	(12,615)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	455,881
收購之商譽	20 41,291
	497,172
以下列方式結算：	
現金	398,285
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	98,887
	497,172

預期已確認商譽不會用於扣減所得稅。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	千美元
現金對價	(398,285)
已收購現金及銀行結餘	4,012
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(394,273)

自收購後，PLG集團對本集團截至2019年12月31日止期間的收益貢獻41,276,000美元，對綜合利潤貢獻利潤16,328,000美元。

倘合併於期初進行，則本集團持續經營所得收益及年度利潤分別為371,708,000美元及281,804,000美元。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

34. 業務合併(續)

- (b) 於2019年6月28日，本集團透過其全資附屬公司Infinitysub Pte. Ltd.完成增購SIP集團的51%的權益。本集團先前透過附屬公司於SIP持有42.8%的實際權益並列賬為於聯營公司的投資(附註16)。完成增購51%的權益後，SIP成為本集團的附屬公司。收購SIP集團被管理層視為業務合併。SIP集團於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為於新加坡從事管理服務。

於收購日期，SIP集團可識別資產及負債之公允價值如下：

	附註	收購日期 確認之 公允價值 千美元
物業、廠房及設備		14
使用權資產		284
其他無形資產		15,364
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		13,861
其他非流動資產		54
遞延稅項資產		4
預付款項、其他應收款項及其他資產		1,089
現金及銀行結餘		3,517
遞延稅項負債		(2,619)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項		(11,345)
租賃負債		(285)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額		19,938
非控股權益		(798)
收購之商譽	20	13,570
		32,710
以下列方式結算：		
現金		18,253
於收購日期按公允價值重新計量於聯營公司的投資		14,457
		32,710

預期已確認商譽不會用於扣減所得稅。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	千美元
現金對價	(18,253)
已收購現金及銀行結餘	3,517
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(14,736)

自收購後，SIP對本集團年內的收益貢獻2,490,000美元及為綜合利潤貢獻利潤892,000美元。

倘合併於年初進行，則本集團持續經營所得收益及年度利潤分別為360,679,000美元及279,080,000美元。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

34. 業務合併(續)

(c) 收購非業務性質之附屬公司

樂坤倉儲(無錫)有限公司(「無錫樂坤」)

本集團透過其全資附屬公司Zeta Offshore Holdings(BVI) Limited與獨立第三方Barn Holding Pte. Limited及TCL電子控股有限公司訂立股份購買協議。收購無錫樂坤的100%股權，總購買價為38,591,000美元，以現金結清。收購無錫樂坤於2019年3月14日完成。

於收購日期，除現金及銀行結餘、銀行貸款及其他借款以及投資物業外，無錫樂坤並無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

川島配送中心(「川島」)

本集團與其中一個開發基金RW Kawajima TMK訂立股份購買協議，以收購川島的100%股權，總購買價為82,673,000美元，以現金結清。收購川島已於2019年8月20日完成。

於收購日期，除現金及銀行結餘、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項以及投資物業外，川島並無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

上海易弁物流科技有限公司(「上海易弁」)

本集團與獨立第三方嘉里物流(中國)有限公司訂立股份購買協議，以收購上海易弁(前稱嘉里物流(外高橋)有限公司)的100%股權，總購買價13,965,000美元，以現金結清。收購上海易弁已於2019年8月20日完成。

於收購日期，除現金及銀行結餘以及投資物業外，上海易弁並無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

廊坊市弘科房地產發展有限公司(「廊坊弘科」)

本公司透過其全資附屬公司Crystal Offshore Holdings (BVI) Limited與獨立第三方Chief Victory Global Limited訂立股份購買協議，以收購廊坊弘科的100%股權，總購買價7,273,000美元，以現金結清。收購廊坊弘科已於2019年9月23日完成。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

34. 業務合併(續)

(c) 收購非業務性質之附屬公司(續)

於收購日期，除現金及銀行結餘以及投資物業外，廊坊弘科並無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

	無錫樂坤 千美元	川島 千美元	上海易弁 千美元	廊坊弘科 千美元
已收購資產淨值：				
現金及銀行結餘	1,344	1,946	1,279	114
貿易應收款項	10	-	4	-
預付款項、其他應收款項及其他資產	70	-	5	4
物業、廠房及設備	-	-	176	-
投資物業	63,342	82,673	12,685	7,155
銀行貸款及其他借款	(24,873)	-	-	-
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	(1,302)	(1,946)	(184)	-
	38,591	82,673	13,965	7,273
以下列方式結算：				
現金	38,591	82,673	13,965	6,477
應付對價	-	-	-	796
	38,591	82,673	13,965	7,273

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	無錫樂坤 千美元	川島 千美元	上海易弁 千美元	廊坊弘科 千美元
現金對價	(38,591)	(82,673)	(13,965)	(6,477)
已收購現金及銀行結餘	1,344	1,946	1,279	114
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物 流出淨額	(37,247)	(80,727)	(12,686)	(6,363)

綜合財務報表附註

2019年12月31日

35. 於未綜合入賬結構實體的權益

於2019年12月31日，本集團將其於31個（2018年：20個）投資基金的股權投資視為於未綜合入賬結構實體的權益。投資基金的設計在於使管理權並非決定控制該等基金人士的主要因素，並透過向各投資者發行所有權權益工具而融資。

本集團亦擔任34個（2018年：24個）房地產基金的投資經理，以管理該等資產的營運，根據投資者的注資、房地產項目產生的開發費用或就收購諮詢服務及經紀服務而賺取手續費收入。設計上述資產旨在令投票權及類似權利並非決定如何開展投資活動的主要因素，該等資產透過向投資者發行所有權權益工具融資。本集團並無提供任何財務支持，亦無意提供財務或任何其他支持。

截至2019年12月31日止年度，本集團自房地產基金賺取合計手續費收入總額73,651,000美元（2018年：44,621,000美元）。於2019年12月31日，本集團因擔任房地產基金之投資經理而面臨之最大虧損風險相當於應收彼等之手續費收入之賬面值42,399,000美元（2018年：25,785,000美元）及投資之賬面值499,146,000美元（2018年：275,160,000美元）。

36. 出售附屬公司

截至2019年12月31日止年度，本公司全資附屬公司Action Wealth International Limited、上海東今實業有限公司、Jiadong Investment Ltd、Talent HK Offshore Limited、Action Growth International Limited、E-shang Wealth HK Limited及Action Rocks Holding Limited與Shanghai Yishang Logistics Equity Investment Partnership（「Xinhua Fund」）訂立協議，以出售七家附屬公司（即杭州明浦供應鏈管理有限公司、上海易塔倉儲服務有限公司、新賓（上海）企業管理服務有限公司、Shanghai Moya Warehouse Co., Ltd.、天津明誠倉儲有限公司、Shanghai Donghe Warehouse Co., Ltd.及武漢明聚供應鏈發展有限公司）99.99%權益。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

	千美元
所出售資產淨值：	
現金及銀行結餘	20,851
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產	58,391
投資物業	276,711
物業、廠房及設備	2
遞延稅項資產	1,146
其他非流動資產	1,492
貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及應付所得稅	(48,481)
遞延稅項負債	(28,515)
銀行貸款及其他借款	(84,315)
其他非流動負債	(4,481)
	192,801
匯兌波動儲備	4,901
出售附屬公司之收益	16,495
	214,197
以下列方式結算：	
現金	214,175
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產投資*	22
	214,197

* 出售後，本集團持有已出售附屬公司0.01%權益，確認為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	千美元
現金對價	214,175
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(20,851)
計入投資活動所用現金流量之現金及現金等價物流入淨額	193,324

37. 或然負債

於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

38. 資產抵押

有關以本集團資產作為抵押的本集團計息銀行貸款及其他借款的詳情，載於財務報表附註26。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

39. 承擔

(a) 經營租賃承擔

作為出租人

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

於2019年12月31日及2018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19。

(b) 資本承擔

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
已訂約但未撥備投資物業	377,558	306,725
已授權但未訂約投資物業	10,855	-
房地產投資基金的未提取催繳資金	360,179	50,581
	<u>748,592</u>	<u>357,306</u>

40. 關聯方交易

除財務報表其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度與關聯方進行以下重大交易：

(a) 與關聯方之交易：

	2019年 千美元	2018年 千美元
聯營公司：		
- 管理費收入 (附註(i))	17,368	2,358
合資經營企業：		
- 管理費收入 (附註(i))	25,291	30,256
- 向合資經營企業墊款 (附註(ii))	3,824	3,652
- 向合資經營企業還款 (附註(ii))	(2,166)	(1,197)
- 建築收入	22,243	-

綜合財務報表附註

2019年12月31日

40. 關聯方交易關聯方交易 (續)

(a) 與關聯方之交易 (續) :

附註：

- (i) 本集團及其附屬公司與合資經營企業 (包括其營運附屬公司) 及若干聯營公司訂立協議以收取管理服務費, 包括下列各項:
- 按土地成本淨額一定百分比收取的土地收購費;
 - 按施工期內項目開發成本總預算一定百分比收取的開發費;
 - 穩定價格前按項目總成本或穩定價格後按公允價值一定百分比收取的開發費; 及
 - 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 向關聯方墊款/關聯方(還款)及向合資經營企業公司(還款)/來自合資經營企業公司的墊款均為無擔保、免息及須於要求時償還。

截至2019年12月31日止年度, 未償還的應收關聯方款項最高金額為13,888,000美元(2018年: 13,774,000美元)。

(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76,220,000美元及127,393,000美元。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2019年 千美元	2018 千美元
短期僱員福利	9,197	5,461
離職後福利	30	51
股份支付	6,006	8,737
已付主要管理人員的薪酬總額	15,233	14,249

41. 股本

	於2019年 12月31日	於2018年 12月31日
法定股份數目	8,000,000,000	4,400,000,000
	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
已發行及繳足	3,037	2,689

綜合財務報表附註

2019年12月31日

41. 股本(續)

本公司股本變動概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千美元	股份 溢價賬 千美元	總計 千美元
於2018年1月1日	2,334,820,428	2,335	972,735	975,070
發行新股份(附註(i))	266,942,708	267	345,893	346,160
已行使購股權(附註(ii))	32,472,131	32	25,066	25,098
轉撥自認股權證工具的權益部分	54,684,608	55	26,704	26,759
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,688,919,875	2,689	1,370,398	1,373,087
已行使購股權(附註(iii))	18,452,806	19	7,584	7,603
轉換可贖回可轉換優先股(附註(iv))	49,071,962	49	75,498	75,547
根據全球發售發行新股分(附註(v))	280,140,000	280	601,004	601,284
發行股份開支(附註(v))	-	-	(11,958)	(11,958)
於2019年12月31日	3,036,584,643	3,037	2,042,526	2,045,563

附註：

- (i) 於2018年5月10日，本公司以現金對價306,160,659美元向一名發行新股東發行240,578,861股普通股。
於2018年6月13日，本公司以現金對價40,000,000美元向一名發行新股東發行26,363,847股普通股。
- (ii) 已按行使價每股0.46美元行使32,472,131份購股權(附註42)，導致以總現金對價(除開支前)14,937,000美元發行32,472,131股股份。行使購股權時，10,161,000美元由購股權儲備轉撥至股本。
- (iii) 已按行使價每股0.46美元行使18,452,806份購股權(附註42)，導致以總現金對價(除開支前)19,000美元發行18,452,806股股份。行使購股權後，7,603,000美元由購股權儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (iv) 於2019年9月18日及2019年11月1日，已分別將32,714,642股及16,357,320股可贖回可轉換優先股轉換為普通股。
- (v) 於2019年11月1日，本公司以全球發售方式按每股16.8港元發行合共280,140,000股每股面值0.001美元的普通股。發行股份開支約11,958,000美元已於本公司股份溢價賬確認。同日，本公司股份於香港聯交所主板上市。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

42. 購股權計劃

本公司設立購股權計劃（「計劃」），以向為本集團業務的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。計劃的合資格參與者包括本公司股東、董事、高級管理層及其他合資格參與者。

(a) 一級僱員持股計劃

一級僱員持股計劃的目的在於讓本公司靈活挽留、激勵、獎勵選定參與者並給予其酬勞、補償及／或福利。通過使選定參與者的利益與股東利益相符，鼓勵及激勵選定參與者為提高本公司價值繼續努力。一級僱員持股計劃的合資格參與者包括3名選定參與者。概無根據一級僱員持股計劃進一步發行購股權。一級僱員持股計劃的行使價為每份購股權0.46美元。一級僱員持股計劃於2017年4月20日生效，並將維持有效至2021年1月20日。

(b) KM僱員持股計劃

KM僱員持股計劃的目的是為獎勵或回報合資格參與者對本公司運營作出的貢獻，以(a)激勵及鼓勵合資格參與者繼續努力工作；(b)挽留對本公司發展及持續成功有重大貢獻的合資格參與者繼續服務；及(c)將董事會成員及僱員的個人利益與股東的個人利益聯繫起來。KM僱員持股計劃的合資格參與者包括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。KM僱員購股權計劃於2017年11月24日生效，除非另行註銷或修訂，否則將自該日起十年內有效。

因行使根據KM僱員持股計劃將予授出的所有購股權而可能發行的最高股份數目為63,558,343股。

概無根據KM僱員持股計劃進一步授出購股權。

(c) 上市後購股權計劃

上市後購股權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。上市後購股權計劃的合資格參與者包括董事會或其代表全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的任何個人（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）。上市後購股權計劃於2019年10月12日生效，除非另行註銷或修訂，否則將自該日起10年有效。

因行使根據上市後購股權計劃將予授出的所有購股權而可能發行的最高股份數目為303,658,464股。

根據上市後購股權計劃，董事會可酌情向任何合資格參與者授出購股權，行使價為其決定的全部股份數目。行使價由董事會釐定，於授出日期公佈。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人授出購股權，必須事先獲獨立非執行董事（不包括身為建議購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

42. 購股權計劃(續)

(c) 上市後購股權計劃(續)

因行使根據上市後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有購股權而可能發行的股份數目整體上限，於任何期間均不得超過期間已發行股份的30%（「購股權計劃限額」）。倘根據本公司任何計劃授出購股權將導致超出購股權計劃限額，則不得授出購股權。

購股權並無授予持有人收取股息及於股東大會投票的權利。

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，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2018年1月1日		104,258
年內授出	0.81	53,571
年內行使	0.46	(32,472)
於2018年12月31日及2019年1月1日		125,357
年內授出	1.49	5,797
年內沒收	1.52	(379)
年內行使	0.48	(48,601)
於2019年12月31日		82,174

截至2019年止年度，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為每股17.48港元。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

42. 購股權計劃(續)

於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度各年末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

2018年 購股權數目 千份	行使價 每股美元	行使期
4,189	0.2520	01-02-19至31-01-24
67,597	0.4600	20-04-17至20-01-26
15,247	0.4722	01-01-23*至11-12-27
37,451	0.9445	01-01-23*至14-01-28
873	1.1453	16-08-23*至15-08-28
<u>125,357</u>		
2019 購股權數目 千份	行使價 每股美元	行使期
4,189	0.2520	01-02-19 to 31-01-24
24,700	0.4600	20-04-17 to 20-01-26
11,837	0.4722	01-01-23* to 22-02-29
35,157	0.9445	01-01-23* to 19-05-29
873	1.1453	16-08-23* to 15-08-28
1,098	1.3655	16-02-24* to 25-02-29
4,320	1.5172	16-02-24* to 19-05-29
<u>82,174</u>		

* 參與者將擁有無條件權利行使購股權，惟以下列最早發生者後歸屬者為限：

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

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。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

42. 購股權計劃(續)

於2018年及2019年授出的購股權的公允價值分別約為36,456,000美元(每份0.68美元)及2,640,000美元(每份0.46美元)。

於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度授出的以權益結算的購股權的公允價值乃於授出日期採用二項式模式估計，並考慮授出購股權的條款及條件。下表載列所用模型的輸入數據：

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
股息收益率(%)	-	-
波動	20.09	32.70-34.41
無風險利率(%)	2.26-2.77	2.33-3.11
購股權預計年期(年)	10.00	8.8-10

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

公允價值計量並無包含所授出購股權的其他特徵。

年內行使的42,897,000份購股權導致發行18,452,806股本公司普通股及產生新股本19,000美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註41。由於延遲結算安排，就年內行使的5,705,000份購股權將予發行的股份將於2020年5月1日後發行。將予發行的實際股份數目須計算(經考慮任何所得稅及社會保障供款)，惟無論如何不得超過已行使的購股權數目。

於2019年12月31日，本公司有82,174,000份根據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82,174,000股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價60,266,000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82,174,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約2.71%。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

43. 永久資本證券

於2017年6月7日，本公司發行次級永久資本證券，所得款項淨額合計相當於98,845,000美元。

年分派率為8.25%，將於2020年6月7日首次重設分派率，此後每三年重設一次。分派每半年於期末支付。在遵守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2020年6月7日或發行條件列明的若干贖回事件發生時贖回永久資本證券。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2018年1月1日	98,845	-	98,845
購回永久資本證券	(1,466)	-	(1,466)
永久資本證券持有人應佔利潤	-	8,192	8,192
已付永久資本證券持有人的分派	-	(8,192)	(8,192)
於2018年12月31日及2019年1月1日	97,379	-	97,379
永久資本證券持有人應佔利潤	-	8,250	8,250
已付永久資本證券持有人的分派	-	(8,250)	(8,250)
於2019年12月31日	97,379	-	97,379

綜合財務報表附註

2019年12月31日

44. 儲備

(a) 本集團

本集團的儲備金額及其變動於財務報表的綜合權益變動表呈列。

(i) 法定儲備

根據《中華人民共和國公司法》，中國的附屬公司須撥出法定稅後利潤10%作為法定儲備，直至儲備金的總額達到附屬公司註冊資本50%。在中國相關機構批准的前提下，法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或增加附屬公司的註冊資本。法定儲備不可用於向中國附屬公司的股東分派股息。

(ii) 合併儲備

本集團的合併儲備指由附屬公司重組而產生的儲備。

(iii) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備指換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外業務的財務報表時所產生的匯兌差額。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

44. 儲備(續)

(b) 本公司

	股份溢價 千美元	購股權儲備 千美元	匯兌波動儲備 千美元	累計虧損 千美元	投資儲備 (非回收) 千美元	其他儲備 千美元	總計 千美元
於2019年1月1日	1,370,398	25,341	(8,304)	(153,042)	6,607	-	1,241,000
年度虧損	-	-	-	(145,707)	-	-	(145,707)
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公允價值變動	-	-	-	-	2,204	-	2,204
分佔合資經營企業其他全面收入	-	-	2,039	-	-	-	2,039
年度全面虧損總額	-	-	2,039	(145,707)	2,204	-	(141,464)
永久資本證券持有人應佔利潤	-	-	-	(8,250)	-	-	(8,250)
根據全球發售發行新股份	601,004	-	-	-	-	-	601,004
發行股份開支	(11,958)	-	-	-	-	-	(11,958)
於行使購股權時發行股份	7,584	(7,603)	-	-	-	-	(19)
轉換可贖回可轉換優先股	75,498	-	-	-	-	-	75,498
贖回可贖回可轉換優先股	-	-	-	-	-	29,218	29,218
以現金結算購股權	-	(10,391)	-	(4,849)	-	-	(15,240)
於沒收購股權後撥購股權儲備	-	(15)	-	15	-	-	-
以權益結算的購股權安排	-	18,469	-	-	-	-	18,469
於2019年12月31日	2,042,526	25,801	(6,265)	(311,833)	8,811	29,218	1,788,258

綜合財務報表附註

2019年12月31日

44. 儲備(續)

(b) 本公司(續)

	股份溢價 千美元	購股權儲備 千美元	匯兌波動儲備 千美元	累計虧損 千美元	投資儲備 (非回收) 千美元	總計 千美元
於2018年1月1日	972,735	12,345	494	(101,472)	-	884,102
年度虧損	-	-	-	(43,378)	-	(43,378)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產的公允價值變動	-	-	-	-	6,607	6,607
分佔合資經營企業其他全面虧損	-	-	(8,798)	-	-	(8,798)
年度全面虧損總額	-	-	(8,798)	(43,378)	6,607	(45,569)
發行股份	370,959	(10,161)	-	-	-	360,798
轉撥自金融負債	26,704	-	-	-	-	26,704
永久資本證券持有人應佔利潤	-	-	-	(8,192)	-	(8,192)
以權益結算的購股權安排	-	23,157	-	-	-	23,157
於2018年12月31日	1,370,398	25,341	(8,304)	(153,042)	6,607	1,241,000

45. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款及其他借款、計入貿易及其他應付款項的金融負債、現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及計入其他非流動資產的金融資產。該等金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團有多種金融資產，例如經營直接產生的貿易應收款項、現金及短期存款。本集團面對的主要風險是利率風險、外匯風險、信用風險、流動資金風險及股權價格風險。本集團並無為對沖或交易目的持有或發行衍生金融工具。董事審閱並同意管理各項風險的政策。

利率風險

本集團面對的利率變動風險主要與其計息銀行貸款及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具管理其利率風險。借款的利率及還款期於附註26披露。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表顯示所有其他變量保持不變情況下，本集團稅前利潤對利率的可能合理變動的敏感度(主要影響浮息借款)。除下文所披露稅前利潤變動的累計虧損因而受到影響外，本集團的權益不受影響。

	基點增(減) 千美元	稅前利潤(減)/增 千美元
截至2019年12月31日止年度	100/(100)	(13,615)/13,615
截至2018年12月31日止年度	100/(100)	(4,548)/4,548

外匯風險

本集團有以外幣計值的貨幣資產及負債，因而承受因各種貨幣風險而產生的外匯風險。外匯風險自以非相關實體的功能貨幣計價的未來商業交易、已確認的資產及負債。

下表詳列本集團對相關外幣兌功能貨幣增減1%的敏感度。敏感度分析僅包括未結算的外幣計值貨幣項目，於2019年12月31日就外幣匯率變動1%調整換算。

	2019年 千美元	2018年 千美元
稅前利潤增/(減)：		
倘美元兌人民幣貶值	2,100	997
倘美元兌人民幣升值	(2,100)	(997)
倘美元兌日圓貶值	(268)	(2,008)
倘美元兌日圓升值	268	2,008
倘美元兌新加坡元貶值	(1,158)	-
倘美元兌新加坡元升值	1,158	-
倘美元兌澳元貶值	477	-
倘美元兌澳元升值	(477)	-

綜合財務報表附註

2019年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

信用風險

《國際財務報告準則》第9號

信用風險指由於交易對手無法或不願履行合約責任而造成損失的風險。本集團來自第三方債務人的信用風險並不集中。綜合財務狀況表內的受限制現金、現金及銀行結餘、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的賬面值反映本集團就其金融資產所面對的最高信用風險。

所有現金及銀行結餘已存入信貸質素優良且並無重大信用風險的金融機構。

本集團已制定政策，評估金融工具的信用風險自初始確認以來是否大幅增加，將其他應收款項納入第一階段及第二階段作為考慮基礎，詳述如下：

第一階段－初始確認其他應收款項時，本集團根據12個月預期信用虧損(預期信用虧損)確認撥備。

第二階段－當其他應收款項自產生以來信用風險大幅增加時，本集團就全期預期信用虧損確認撥備

管理層亦定期檢討該等應收款項是否可收回，並跟進糾紛或逾期款項(如有)。管理層認為，交易對手的違約風險較低。

本集團會於初始確認資產時考慮違約的可能性，以及於各報告期間信用風險有否持續大幅增加。為評估信用風險有否大幅增加，本集團將報告日期的資產違約風險與初始確認日期的違約風險比較。其會考慮現有合理且具前瞻性的證明資料。

本集團採用簡化方法就《國際財務報告準則》第9號規定的預期信用虧損撥備，允許對所有貿易應收款項於存續期預期虧損撥備。截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，該等結餘的預期虧損撥備並不重大。

本集團根據12個月預期虧損法評估該等應收款項的預期信用虧損並不重大。因此，於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度並無確認虧損撥備。

有關本集團所面對來自貿易應收款項及其他應收款項的信用風險的其他定量數據披露於附註23及附註24。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團的政策為維持充足的現金及銀行結餘或使用銀行貸款及其他借款獲得可用資金，以依照其戰略規劃履行於可見將來的承擔。

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團基於合約未貼現付款的金融負債到期情況如下：

本集團

	少於1年 千美元	1至5年 千美元	5年以上 千美元	總計 千美元
2019年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	361,408	2,435,570	199,490	2,996,468
貿易及其他應付款項	181,126	-	-	181,126
租賃負債	6,064	12,644	70,893	89,601
其他非流動負債	-	-	44,630	44,630
	548,598	2,448,214	315,013	3,311,825
	少於1年 千美元	1至5年 千美元	5年以上 千美元	總計 千美元
2018年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	505,154	931,709	248,482	1,685,345
可贖回可轉換優先股	283,925	-	-	283,925
貿易及其他應付款項	92,102	-	-	92,102
租賃負債	3,774	4,755	2,807	11,336
其他非流動負債	-	-	35,766	35,766
	884,955	936,464	287,055	2,108,474

綜合財務報表附註

2019年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	少於1年 千美元	1至5年 千美元	5年以上 千美元	總計 千美元
2019年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	211,729	930,527	-	1,142,256
貿易及其他應付款項	108,795	-	-	108,795
其他非流動負債	-	544,920	-	544,920
	320,524	1,475,447	-	1,795,971
	少於1年 千美元	1至5年 千美元	5年以上 千美元	總計 千美元
2018年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	66,346	317,008	-	383,354
可贖回可轉換優先股	283,925	-	-	283,925
貿易及其他應付款項	55,987	-	-	55,987
其他非流動負債	-	-	516,523	516,523
	406,258	317,008	516,523	1,239,789

綜合財務報表附註

2019年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

股價風險

股價風險指股本指數水平及個別證券價值變動而導致股本證券公允價值下跌的風險。於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團面對以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(附註18)的個別股權投資產生的股價風險。本集團的上市投資於香港交易及結算所有限公司、新加坡證券交易所有限公司及澳洲證券交易所上市，並於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度各年末按所報市價估值。

於年內最接近截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度各年年末的交易日營業期間結束時於以下證券交易所的市場股票指數，以及其各自於年內的最高點及最低點如下：

	2019年 12月31日	2019年之 高點/低點	2018年 12月31日	2018年之 高點/低點
澳大利亞－澳大利亞普通股指數	6,802	6,996/5,620	5,709	6,481/5,478
新加坡－海峽時報指數	3,223	3,415/2,956	3,069	3,642/2,956
香港－恒生指數	28,190	30,280/24,897	25,846	33,484/24,541

資本管理

本集團採取積極及嚴謹的資本管理方法，以維持穩健及資本充裕的資產負債表，並定期以持續方式檢討其債務到期狀況及流動資金狀況。本集團維持穩健的資產負債表，並透過本地及國際銀行的融資額度及資本市場發行方式積極多元化擴闊其資金來源，以優化其債務融資成本。

本集團不受任何外部施加的資本要求所規限。截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，有關管理資本的目標、政策或程序並無變動。

本集團採用淨資產負債比率(按各年末的債務淨額(定義為銀行貸款及其他借款總額減現金及銀行結餘)除以資產總值計算)監察資本。於2019年12月31日及2018年12月31日的資產負債比率如下：

	2019年 12月31日 千美元	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額	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	26.6%	19.8%

綜合財務報表附註

2019年12月31日

46. 按類別劃分的金融工具

於2019年12月31日及2018年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

金融資產	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 千美元	攤銷成本 千美元	以公允價值 計量且其 變動計入其他 全面收入的 金融資產 千美元	總計 千美元
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	589,417	-	-	589,417
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	-	-	542,925	542,925
貿易應收款項	-	88,897	-	88,897
其他非流動資產	6,036	10,542	-	16,578
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	1,494	74,037	-	75,531
已抵押銀行存款	-	45,800	-	45,800
受限制銀行結餘	-	21,038	-	21,038
現金及銀行結餘	-	816,487	-	816,487
到期日超過三個月的無抵押定期存款	-	881	-	881
	596,947	1,057,682	542,925	2,197,554
金融負債			以攤銷成本計 量的金融負債 千美元	總計 千美元
貿易及其他應付款項			181,126	181,126
計息銀行貸款及其他借款			2,570,917	2,570,917
租賃負債			23,156	23,156
其他非流動負債			44,630	44,630
			2,819,829	2,819,829

綜合財務報表附註

2019年12月31日

46. 按類別劃分的金融工具 (續)

2018年12月31日

金融資產	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 千美元	攤銷成本 千美元	以公允價值 計量且其 變動計入其他 全面收入至 其他全面收入 的金融資產 千美元	總計 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	335,771	-	-	335,771
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	-	-	484,239	484,239
貿易應收款項	-	63,057	-	63,057
其他非流動資產	-	10,478	-	10,478
計入預付款項、按金及其他應收款項 及其他資產的金融資產	-	200,401	-	200,401
已抵押銀行存款	-	44,711	-	44,711
受限制銀行結餘	-	19,294	-	19,294
到期日超過三個月的無抵押 定期存款	-	15,318	-	15,318
現金及銀行結餘	-	502,056	-	502,056
	335,771	855,315	484,239	1,675,325
金融負債			以攤銷成本計 量的金融負債 千美元	總計 千美元
貿易及其他應付款項			92,102	92,102
計息銀行貸款及其他借款			1,460,473	1,460,473
租賃負債			9,685	9,685
其他非流動負債			35,766	35,766
可贖回可轉換優先股			296,778	296,778
			1,894,804	1,894,804

綜合財務報表附註

2019年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級

管理層負責釐定金融工具公允價值管理的政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具價值的變動並釐定估值中應用的主要輸入數據。估值由首席財務官審核及批准。為編製年度財務報表，亦會與董事會討論估值過程與結果。

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

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

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

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

於各財政年度末，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析如下。

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對輸入 數據的敏感度
以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融資產	資產淨值	資產淨值	2019年：356,000美元至 638,960,000美元 2018年：143,841美元至 63,969,088美元	資產淨值增加（減少）1%將 導致公允價值增加（減 少）1%
以公允價值計量強制可換股債券的投資	貼現現金流量法	股權成本	2019年：9.75%至10.05% 2018年：零	估計公允價值與比率以反 比變化

綜合財務報表附註

2019年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級 (續)

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

本集團

以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大不可 觀察輸入 數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
於2019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	1,494	595,453	596,947
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產	542,925	-	542,925
	544,419	595,453	1,139,872
於2018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	-	335,771	335,771
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產	484,239	-	484,239
	484,239	335,771	820,010

於年度內，第三級公允價值計量之變動如下：

	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 — 非上市		
於1月1日	335,771	292,982
於損益確認並計入其他收入的收益總額	73,610	48,055
分派	(22,438)	-
購入	208,513	160,141
出售	-	(164,072)
匯兌調整	(3)	(1,335)
	595,453	335,771

綜合財務報表附註

2019年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級 (續)

本集團 (續)

以公允價值計量的資產 (續)

於年度內，第三級公允價值計量之變動如下：

	於2018年 12月31日 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	
於1月1日	-
購買	132
自以成本計量的可供出售投資轉撥	8,327
出售	(8,459)
	-
以公允價值計量的負債	
	於2018年 12月31日 千美元
於1月1日	13,671
於損益確認的收益總額	3,118
轉撥至其他應付款項	(16,789)
	-

截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，金融負債的公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

本公司

以公允價值計量的資產

	活躍市場 報價 (第一級) 千美元	重大不可 觀察輸入數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
於2019年12月31日			
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	34,348	-	34,348
於2018年12月31日			
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	32,549	-	32,549

綜合財務報表附註

2019年12月31日

48. 報告日期後事項

於2020年1月13日，本集團與新加坡主權財富基金GIC Pte. Ltd. (「GIC」) 建立戰略夥伴關係，以成立合資經營企業，總資本承擔為500百萬美元，將專注於在中國主要城市開發機構級、先進的物流設施。

於2020年2月17日，本集團宣佈估計投資270億日圓(相當於約245百萬美元)以在日本名古屋圈開發ESR彌富配送中心(「ESR彌富配送中心」)。

於2020年2月，本公司與主要國際銀行就250百萬美元的三年銀團無抵押有期貸款訂立新融資協議，利率為倫敦銀行同業拆息加3.00%。

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)的五年固定利率票據，年利率為5.10%，於2025年2月到期。

於2020年3月20日，董事會宣佈，其擬行使根據股東於2019年10月12日通過的決議案由股東授出的一般授權(「購回授權」)以購回本公司股份(「股份」)，以不時於公開市場購回股份(「股份購回」)。股份購回將僅於刊發本公司的年度業績後進行。根據購回授權，董事會可購回不超過緊隨全球發售(定義見本公司日期為2019年10月22日的招股章程)完成後已發行股份總數10%的股份。

49. 新型冠狀病毒的最新資料

於報告期後，新型冠狀病毒於2020年初爆發。目前新型冠肺炎的情況不穩，本集團正密切監察。本集團持份者(包括ESR僱員、租戶及資本合夥人)的福祉及安全對我們而言至關重要。因此，本集團上下已採取適當措施。

目前，新型冠狀病毒對本集團的開發及營運項目有極小干擾。此外，本集團於2019年12月31日仍保持資金充裕，且於財政年度後仍有新融資(如附註48所披露)。於本財務報表獲授權刊發日期，本集團並不知悉因新型冠狀病毒爆發而對財務報表造成任何重大不利影響。

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。本集團將繼續保持警惕，保持營運靈活性，積極管理及適時應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

綜合財務報表附註

2019年12月31日

50. 本公司財務狀況表

	附註	於2019年 12月31日 千美元	於2018年 12月31日 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		311	358
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		34,348	32,549
於附屬公司的投資		698,150	629,822
於一家合資經營企業的投資		248,563	220,180
其他無形資產		296	432
其他非流動資產		2,734	-
非流動資產總值		984,402	883,341
流動資產			
預付款項、其他應收款項及其他資產		2,017,965	1,452,762
現金及銀行結餘		458,969	230,546
流動資產總值		2,476,934	1,683,308
流動負債			
銀行貸款及其他借款	26	149,998	339,691
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		108,795	55,987
應付所得稅		994	993
流動負債總額		259,787	693,449
流動資產淨值		2,217,147	989,859
資產總值減流動負債		3,201,549	1,873,200
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	26	817,875	-
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項		495,000	495,000
非流動負債總額		1,312,875	495,000
資產淨值		1,888,674	1,378,200
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	44	1,788,258	1,241,000
權益總額		1,888,674	1,378,200

Jeffrey David Perlman先生
董事

沈晉初先生
董事

綜合財務報表附註

2019年12月31日

51. 財務報表之批准

董事會已於2020年3月21日批准及授權刊發綜合財務報表。

集團財務概要

業績(千美元) 截至右列日期止年度	2016年	2017年	2018年	2019年
收益				
租金收入	50,273	57,844	74,311	118,042
管理費收入	46,464	94,268	135,579	166,721
建設收入	-	-	40,665	69,858
太陽能收入	-	1,177	3,593	2,748
	96,737	153,289	254,148	357,369
分部業績				
投資	149,376	182,933	233,592	256,087
基金管理	39,173	79,371	109,601	131,825
開發	50,187	161,559	115,503	244,782
	238,736	423,863	458,696	632,694
年度利潤	104,844	200,834	212,878	278,400
以下各方應佔利潤：				
本公司擁有人(「PATMI」)	88,267	186,265	203,042	245,177
非控股權益	16,577	14,569	9,836	33,223
	104,844	200,834	212,878	278,400
資產、負債及股東權益(千美元) 於12月31日	2016	2017	2018	2019
非流動資產	1,584,442	2,386,490	3,562,491	5,156,142
流動資產	517,100	668,378	869,109	1,196,056
資產總值	2,101,542	3,054,868	4,431,600	6,352,198
流動負債	109,538	162,362	855,373	488,976
非流動負債	1,141,700	1,185,866	1,258,305	2,612,110
負債總額	1,251,238	1,348,228	2,113,678	3,101,086
資產淨值	850,304	1,706,640	2,317,922	3,251,112
本公司擁有人應佔權益	766,226	1,580,085	2,090,039	3,026,254
非控股權益	84,078	126,555	227,883	224,858
權益總額	850,304	1,706,640	2,317,922	3,251,112

集團財務概要

財務指標 財政年度	2016年	2017年	2018年	2019年
EBITDA (千美元) ⁽¹⁾	201,281	369,661	384,212	549,091
經調整 EBITDA (千美元) ⁽¹⁾	106,014	181,935	239,586	358,933
核心 PATMI (千美元) ⁽¹⁾	12,743	126,804	147,619	226,723
債務淨額 (千美元) ⁽²⁾	349,720	232,644	879,094	1,686,711
債務淨額／資產總值	16.6%	7.6%	19.8%	26.6%

(1) 經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA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。經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA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、純利或根據國際財務報告準則所得其他本集團經營表現的替代計量指標。由於經調整EBITDA、核心PATMI及EBITDA並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。

(2) 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算。

下表載列EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI的對賬：

財政年度 (千美元)	2016年	2017年	2018年	2019年
稅前利潤	139,732	273,174	270,587	360,334
加 / (減)：				
折舊及攤銷	6,059	8,061	10,226	16,363
融資成本	55,992	90,903	104,929	180,368
利息收入	(502)	(2,477)	(1,530)	(7,974)
EBITDA	201,281	369,661	384,212	549,091
加 / (減)：				
匯兌 (收益) / 虧損	(916)	(4,431)	869	1,111
以權益結算的購股權開支	75	11,923	23,157	18,469
衍生金融工具公允價值虧損	12,133	-	-	-
撇銷相關物業、廠房及設備虧損	-	-	9,632	-
上市開支	-	-	2,521	16,345
一次性保險賠償	-	-	(8,338)	-
投資物業的公允價值收益	(106,559)	(195,218)	(172,467)	(226,083)
經調整EBITDA	106,014	181,935	239,586	358,933
稅後及非控股權益後利潤	88,267	186,265	203,042	245,177
加 / (減)：				
已竣工投資物業的公允價值收益	(100,799)	(95,179)	(109,688)	(68,568)
調整的稅項影響	25,200	23,795	28,587	15,300
上市開支	-	-	2,521	16,345
以權益結算購股權開支	75	11,923	23,157	18,469
核心 PATMI	12,743	126,804	147,619	226,723

公司資料

執行董事

沈晉初先生 (聯席首席執行官)
Stuart GIBSON先生 (聯席首席執行官)
Charles Alexander PORTES先生
(總裁)

非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生
(董事會主席)
Joseph Raymond GAGNON先生
王振輝先生
Ho Jeong LEE 先生

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
Robin Tom HOLDSWORTH先生

公司秘書

李建成先生

審核委員會成員

Simon James MCDONALD先生
(主席)
Joseph Raymond GAGNON先生
Ho Jeong LEE先生
Brett Harold KRAUSE先生
Robin Tom HOLDSWORTH先生

提名委員會成員

胡戈·斯瓦爾爵士 (The Right
Honourable Sir Hugo George
William SWIRE), KCMG (主席)
Brett Harold KRAUSE先生
劉京生女士

薪酬委員會成員

Brett Harold KRAUSE先生 (主席)
Jeffrey David PERLMAN先生
Simon James MCDONALD先生

授權代表

沈晉初先生
李建成先生

總部及香港主要營業地點

香港
德輔道中68號
萬宜大廈2406-07室

註冊辦事處

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

主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司
中國銀行
法國巴黎銀行澳大利亞分行
花旗銀行新加坡分行
東方匯理銀行香港分行
Credit Suisse AG
星展銀行
德意志銀行新加坡分行
高盛
三菱UFJ銀行
瑞穗銀行
澳大利亞國民銀行
渣打銀行
上海農商銀行
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
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman, KY1-9008
Cayman Islands

香港證券登記處

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

核數師

安永會計師事務所

合規顧問

八方金融有限公司

網頁

www.esr.com

股份代號

香港聯合交易所有限公司
代號：1821

其他辦事處

中國
上海
北京
廣州

日本
東京
大阪

韓國
新加坡
澳大利亞
印度



本年報由Forest Stewardship Council™
(森林管理委員會) 認證的紙張製作,
並以大豆油墨印刷。