



**363億美元**

總資產管理規模

**22.6百萬平方米**

建築面積

**103億美元**

市值

本報告數字可能出現約整差異。  
\* 數據截至2021年6月30日

## 目錄

- 2 2021年上半年財務摘要
- 4 2021年上半年營運摘要
- 6 建議收購ARA Asset Management
- 8 ESR概覽
- 10 支持我們增長策略的主要趨勢
- 12 管理層討論及分析
- 22 企業管治及其他資料
- 42 核數師獨立審閱報告
- 43 未經審核簡明綜合財務資料
- 84 非國際財務報告準則計量
- 完 公司資料

面向未來的空間及解決方案  
»»

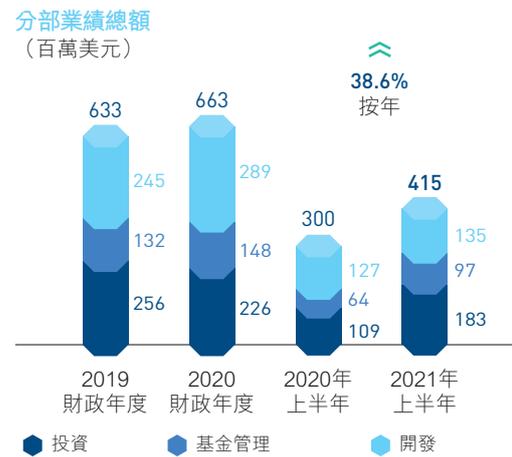
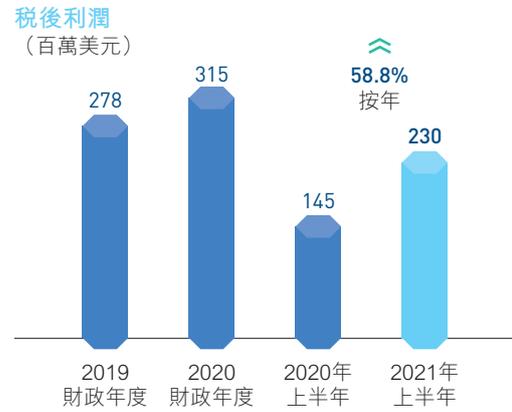
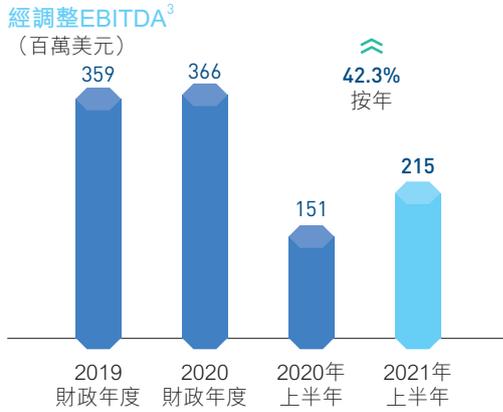
## 2021年上半年財務摘要



註：

- 截至2021年6月30日。
- 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84頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。

2021年上半年財務摘要



現金  
**11億美元**

債務淨額／資產總值  
**30.6%**

債務淨額／權益總額  
**62.3%**

資產負債表 (百萬美元)	截至12月31日全年		截至6月30日止六個月	
	2019 財政年度	2020 財政年度	2020 年上半年	2021 年上半年
資產總值	6,352	7,687	6,662	8,550
現金及銀行結餘	884	1,515	947	1,133
銀行貸款及其他借款	2,571	3,295	2,855	3,753
債務淨額 <sup>4</sup>	1,687	1,780	1,908	2,620
債務淨額／資產總值	26.6%	23.2%	28.6%	30.6%

3. 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及上市開支，以及抵銷利息收入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。  
4. 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。  
5. 包括建設收益。

\* EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI以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本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。請參閱第84頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。

# 2021年上半年營運摘要



## 2021年上半年營運摘要

基金資產管理規模  
按年增長38%至

**327** 億美元

新設／增資基金籌集

**25** 億美元

已承諾惟未認繳資本

超過**44** 億美元

在新經濟的驅動下

— 主要向新經濟租戶出租 **1.6** 百萬  
平方米<sup>1</sup> 空間

— 電子商務及第三方物流公司繼續帶動需求，  
佔物業組合出租中 **64%**<sup>1,2</sup>

深厚的物業組合根基

— **3.8** 年加權平均  
租賃屆滿(WALE)<sup>3</sup>

— 物業組合出租率  
高達 **89%**<sup>5</sup>

在建開發項目<sup>4</sup>

錄得 **55** 億美元

開發項目動工 **12** 億美元  
及開發項目竣工 **9** 億美元

土地儲備強勁，

達 **2.9** 百萬平方米

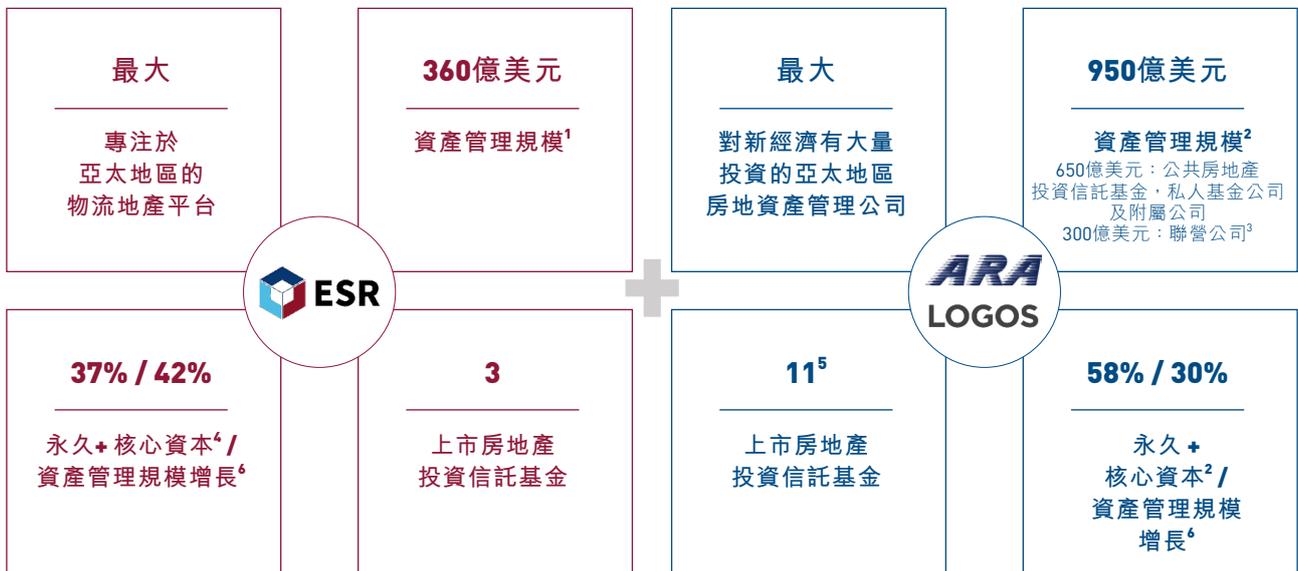
註：

1. 根據於資產負債表上的投資物業以及於基金和投資公司持有的投資物業。
2. 根據2021年上半年的收入計算。
3. 根據於2021年6月30日在資產負債表上的投資物業以及於基金及投資公司持有的投資物業按出租面積及收入計算。
4. 根據預計項目總成本。
5. 根據於資產負債表上的穩定投資物業。

## 建議收購ARA Asset Management

於2021年8月4日，ESR Cayman 訂立收購協議，據此，ESR將以52億美元收購ARA Asset Management（「ARA」）100%股本，在新經濟的驅動下，ESR成為亞太區最大的房地產及不動產管理公司，合併資產管理規模為1,310億美元<sup>1、2</sup>。

### 物流及數據中心（「新經濟」）的驅動下打造的亞太區最大房地產基金管理平台



**59名新增資本合夥人；全球前20大有限合夥人中的9名合夥人<sup>7</sup>**



資料來源：公司資料、仲量聯行獨立市場研究、同業數據截至2020年12月31日止，或如無法獲取，截至最新公開的數據

註：

- 根據ESR所呈報截至2021年6月30日止的資產管理規模363億美元。
- 截至2021年6月30日止ARA集團及其聯營公司所管理的資產，經調整以計及LOGOS收購Moorebank Logistics Park（於2021年7月5日公佈）；同業數據截至2020年12月31日止，或如無法獲取，截至最新公開的數據。
- 聯營公司包括Cromwell（「**CMW**」）及Kenedix（「**KDX**」）。
- 根據所呈報截至2021年6月30日止的資產管理規模。
- 5個直接管理的房地產投資信託基金，另外6個由聯營公司管理。
- 2016年至2020年實際複合年增長率。
- 按自2011年起的房地產配置評級（仲量聯行獨立市場研究）。
- 根據2020年分部EBITDA（未扣除未分配的企業成本）。

## 為我們的資本合夥人而設的全面一體化的閉環解決方案生態系統

在ARA的助力下，通過為資本合夥人打造獨特的閉環解決方案生態系統，我們可利用我們的永續資本工具幫助他們剝離該等資產，並透過ESR及LOGOS(亞太區最大新經濟房地產平台，資產管理規模530億美元)將該等資產重新配置調回新經濟房地產中。



ESR能夠從完全一體化的閉環解決方案生態系統中獲益，  
以幫助全球資本合夥人剝離A級房地產，  
透過ESR及LOGOS將資本重新調回新經濟房地產。

資料來源：公司呈交的文件。匯率：1美元 = 人民幣6.5元

# 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，擁有該地區主要市場總數最多的儲備開發項目，且數據中心領域日益拓展。我們開發及管理的現代物流及工業設施遍及中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡、印度、越南及印尼。我們的廣泛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  
**超過22.6百萬平方米<sup>1</sup>**

中國<sup>2</sup>、東京圈、  
大阪圈及首爾都會區<sup>3</sup>的  
**#1儲備開發項目量**

中國電子商務公司<sup>4</sup>  
**#1業主**

**35**家私人第三方投資公司  
及**3**個上市房地產投資信託基金

遍及亞太區  
**393**項物業

電子商務及第三方物流租戶佔比  
**64%**



## 投資

我們的投資平台包括資產負債表上持有的已竣工的自有物業、參與共同投資的基金和投資工具、由我們管理的已上市房地產投資信託基金，以及其他投資項目。



## 基金管理

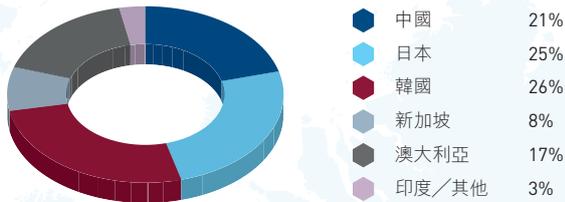
我們管理的一系列基金和投資工具，涵蓋處於不同發展階段的優質物流物業，為資本合夥人提供單一接口及多元化的投資機會。



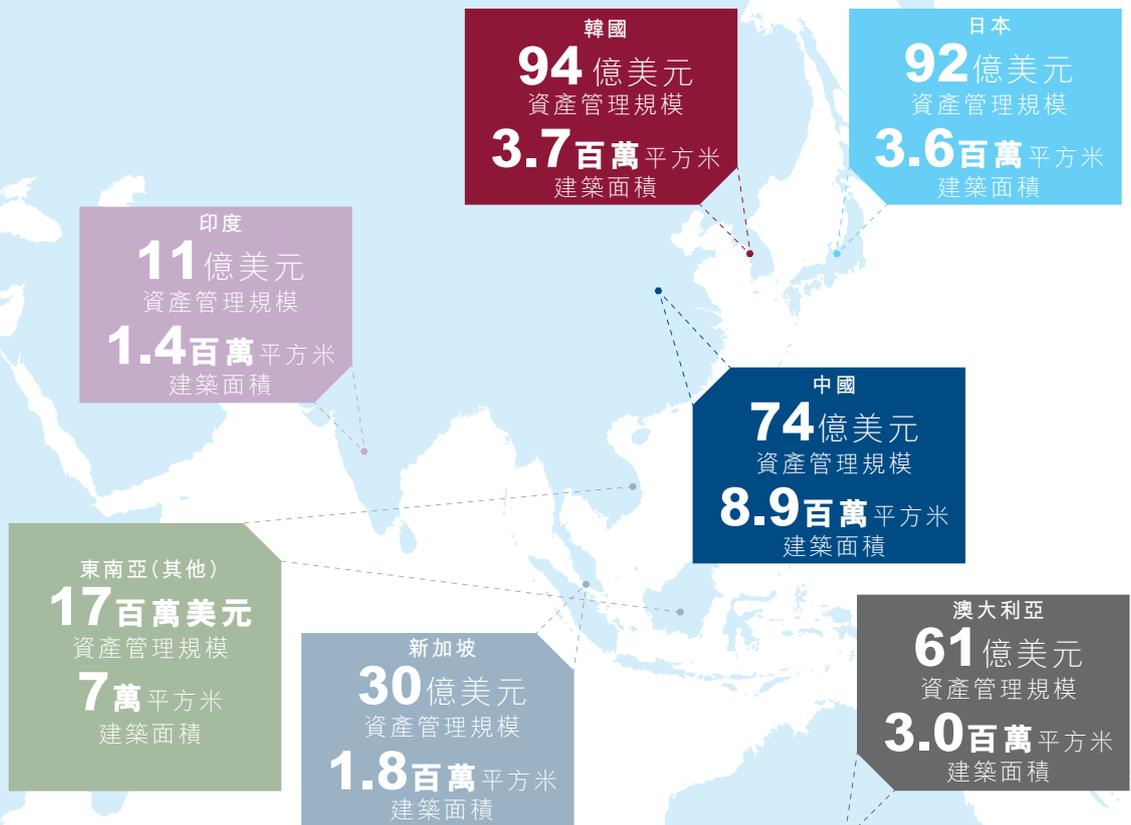
## 開發

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

按地區劃分的資產管理規模



按地區劃分的建築面積



\* 數據截至2021年6月30日。

註：

1. 於2021年6月30日，包括建築面積約14.2百萬平方米的已竣工物業、建築面積約5.5百萬平方米的在建物業及建築面積約2.9百萬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，在東京圈、大阪圈及首爾都會區，按建築面積計算。
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。

# 支持我們增長策略的主要趨勢

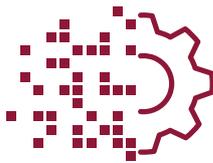
## 全球趨勢

## 我們的競爭優勢

亞太區物流 —  
亞洲的最大長期增長機遇



電子商貿快速增長



數碼化轉型



房地產金融化

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。

支持我們增長策略的主要趨勢

## 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

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於截至2021年6月30日止六個月(「2021年上半年」)，ESR保持強勁增長勢頭，並取得卓越表現。本集團三大支柱業務投資、基金管理及開發保持穩健，取得非凡增長。

新型冠狀病毒疫情持續提升電子商務的增長，而ESR在「新經濟」中擔當着關鍵角色，為其頂尖客戶提供核心基礎設施。ESR的強勁財務業績及優秀經營表現不僅彰顯本集團的韌性，亦體現其業務模式的優勢及實力。

2021年上半年收益(不包括建設收益)為177.7百萬美元，較2020年上半年142.4百萬美元增長24.7%。EBITDA由2020年上半年的269.4百萬美元增長38.6%至2021年上半年的373.5百萬美元。基金管理分部的EBITDA錄得按年大幅增長50.9%，由2020年上半年的64.4百萬美元增至2021年上半年的97.1百萬美元。本公司擁有人應佔淨利潤(「PATMI」)由2020年上半年的133.0百萬美元增長60.9%至2021年上半年的213.9百萬美元。PATMI增加乃由於本集團於基金、聯營公司及合資經營企業的共同投資增加及融資成本降低所致。此乃與ESR的輕資產策略及嚴謹的資本管理相符。

由於資本流入及租賃需求持續強勁，加強物流行業在亞洲房地產資產類別中的地位。ESR預期將會繼續從電子商務加速及供應鏈轉型中受益，有助平台未來12個月加深拓展現有市場及開拓新市場。

### 推進基金管理分部增長

ESR基金管理分部於2021年上半年取得卓越的表現，收益大幅增長48.2%至123.9百萬美元，多項主要動力因素包括：本集團旗下基金的資產管理規模按年增長37.9%至327億美元；在建開發項目(歸屬於基金內)強勁發展，達到破紀錄的55億美元；以及強勁的租賃業務，物業組合出租空間逾1.6百萬平方米。

憑藉完善的基金管理平台，加上持續增長的集資勢頭，本集團總資產管理規模持續增長，達到363億美元，按年增長36.9%。

本集團持續見證資金加強流入物流行業，原因為全球機構投資者正尋求戰略性重整其投資組合。受惠ESR多年來建立的穩健資本夥伴合作關係及往績紀錄，本集團透過在日本、韓國及澳大利亞的新設及/或增資項目籌集25億美元的已承諾資本。

- 與APG及另一全球機構投資者向ESR Japan Logistics Fund III(「RJLF3」)增加投資750億日圓(約675百萬美元)；
- 與CPP Investments向Korea Income Joint Venture增加投資500百萬美元；及
- 與GIC就澳大利亞的Milestone物業組合的收購項目成立13億澳元(約10億美元)的新投資合夥企業EMP。

本集團於2021年6月完成38億澳元(約29億美元)的Milestone物業組合及其管理平台的收購項目，成為澳大利亞史上最大規模的物流物業交易。該收購項目使ESR澳大利亞的資產管理規模增加80%，現時估值約為61億美元，推動ESR於進入澳大利亞市場三年內成為該國第三大物流及工業資產擁有者。

本集團持續加深與新增及現有資本夥伴的合作關係，集資勢頭保持強勁。截至2021年6月30日，本集團擁有逾44億美元的已承諾但未認繳資本，可供未來投資新項目。

### 強勁的開發項目及租賃表現

於2021年6月30日，ESR的物業組合中營運及開發中建築面積超過19.7百萬平方米，土地儲備逾2.9百萬平方米。ESR遍及亞太區的物業組合中，由新開發項目動工以至租賃項目，各方面均取得卓越表現。

2021年上半年，開發需求維持強勁，在建項目增長57%至55億美元，創下新高。期內，本集團的開發項目動工達12億美元(2020年上半年：8億美元)，開發項目竣工達到9億美元。

ESR擁有區內其中最大的發展項目儲備，總計逾16.1百萬平方米。ESR將繼續運用第三方資本提供開發項目動工資金，並採取嚴謹的輕資產策略，以期達成開發項目竣工的目標。

除加強在核心市場的領先地位外，本集團亦致力拓展東南亞市場(該地區為全球增速最快的地區之一)。

於2021年5月，本集團在越南透過與當地領先的物流及工業開發商和運營商BW Industrial成立合資經營企業，進入越南市場，在當地南部的工業發展中心平陽開發240,000平方米項目。

電子商務加速發展及供應鏈韌性推動市場對現代化及機構級別物流設施的需求，帶動ESR租賃業務取得穩健表現。本集團的物業組合維持穩健的出租率89%<sup>1</sup>，並創下租賃紀錄，出租空間逾1.6百萬平方米。

### 穩健的資產負債表及持續的輕資產策略

ESR擁有強健而資本充裕的資產負債表，於2021年6月30日，擁有11億美元的現金，債務淨額佔資產總值30.6%。

ESR繼續拓展及豐富其集資及資本架構，此乃對於推動本集團長期增長而言至關重要。於2021年4月，ESR訂立400百萬美元(附帶100百萬美元增發權)無抵押有期貨款融資，包括一批三年期利率為倫敦銀行同業拆息加2.75%的267百萬美元融資及一批五年期利率為倫敦銀行同業拆息加3.25%的133百萬美元融資，共有10間銀行參與新融資，包括國際及亞洲金融機構。於2021年3月，ESR根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行200百萬新加坡元(約148.6百萬美元)NC5固定利率重設遞增從屬的永久證券，分派率為5.65%<sup>1</sup>(「永久證券NC5 5.65%」)。於2021年6月，ESR發行另一批金額為150百萬新加坡元(約111.6百萬美元)的永久證券NC5 5.65%，總額共計350百萬新加坡元(約260.2百萬美元)。

本集團繼續運用輕資產策略，專注積極循環利用資本，擴大業務平台規模以推動未來發展。

於2021年5月，ESR-REIT取得ESR Australia Logistics Partnership(「EALP」)(由ESR澳大利亞平台所管理的一項現有澳大利亞核心基金)10%的股權，標誌著其首次於新加坡以外地區進行海外收購。該交易亦是ESR-REIT首次從本集團的亞太市場組合中進行收購。

於2021年6月，ESR Kendall Square REIT完成向ESR的韓國平台所管理的現有核心基金收購安城物流園。

於2021年7月，本集團悉數退出其於Centuria Capital Group(「CNI」)之投資，所得款項總額為272百萬澳元(約207.4百萬美元)。投資產生23.0%全投資內部收益率<sup>2</sup>。

註：

1. 根據2021年6月30日資產負債表上的穩定投資物業計算。
2. 包括股息。

## 管理層討論及分析

### 加強環境、社會及管治(「ESG」)承諾

ESR繼續專注於可持續增長，同時不斷發揮對行業的正面影響，為其業務所在社區創造目標為導向的文化。

ESG乃本集團業務的核心所在，所作決定均旨在為價值鏈中所有持份者實現最大價值。本集團已根據其ESG 2025年發展藍圖採取重大可持續舉措，強調可持續發展物業及業務，以及最佳企業實踐。

本集團在擴展新市場和新領域的同時，非常重視對當地地區工作的支持，以促進社區福祉。

在越南南部，ESR與合資經營企業夥伴BW Industrial攜手合作，加快完成了位於越南My Phuoc 4工業園的一個40,000平方米的設施，將其改造成一個臨時治療中心，以應對該國不斷演變的新型冠狀病毒疫情。ESR及其合作夥伴與該設施所在的平陽人民委員會緊密合作，提供一個安全的環境來支援有需要的當地社區。

於2021年4月，ESR在MSCI ESG評級中獲得A評級，以此表彰其於ESG最佳實踐中的突出表現。

### 前景

亞洲的經濟恢復速度預計超過其他區域，不論增速及投資方面均將處於所有物流活動的中心。亞洲地區將於2030年前推動全球約一半的貿易增長，且亞洲電子商務物流市場將佔據2020年至2025年總市場增長的57%<sup>3</sup>。ESR於優質物流發展項目的輕資產物流策略方面已累積深厚的專業知識，從而為本集團的未來發展奠定有利位置。2021年的租賃市場情緒及活動均呈強勁上行趨勢，亞洲倉儲淨吸納量更取得近年來最高總量的首季度表現<sup>4</sup>。

### 投資分部

市場近來明顯轉向從事新經濟業務的租戶，來自電子商務零售商及第三方物流行業的出租和活動加速擴張。本集團持續於各個市場加強緊密的租戶關係，透過現有租戶、重建機遇及收購項目進行擴張。於2021年6月，ESR完成以38億澳元(約29億美元)向Blackstone收購Milestone物業組合及其管理平台，促使ESR澳大利亞成為該國第三大物流及工業資產擁有者，資產管理規模達61億美元。



註：

3. 麥肯錫公司，亞洲：The Highway Of Value For Global Logistics，2021年5月19日。
4. 世邦魏理仕，Q1 2021 Asia Pacific Industrial & Logistics Trends。

### 基金管理分部

於2021年上半年，物流基金繼續進一步加速增長，原因是經歷一年的經濟封鎖及限制，對傳統房地產資產類別造成干擾，機構投資者開始戰略性重新分配彼等組合，以提升多元性<sup>5</sup>。物流房地產的全新軌跡仍處於初步階段，機構投資者務求於近期對物流資產的投入增加40–50%<sup>5</sup>。

本集團對穩健的客戶導向型需求反應迅速，適應消費習慣變化及新經濟行業的結構轉變。於2021年上半年，ESR繼續錄得穩健的資金流，透過於日本、韓國及澳大利亞設立及／或增資新基金項目募資超過25億美元。該等基金包括與APG及另一全球機構投資者向RJLF3的750億日圓(約675百萬美元)增資、與CPP Investments於Korea Income Joint Venture的500百萬美元增資，以及與GIC新成立10億美元投資合夥企業EMP於澳大利亞收購Milestone物業組合。我們預計將繼續深化與新增及現有資金夥伴的緊密關係，同時維持輕資產基金管理策略。

於2021年8月，本集團宣佈與現有的資本夥伴APG及另一全球機構投資者成立10億美元股權的最新開發合資經營企業 — ESR中國發展平台。

### 開發分部

本集團將繼續鞏固其在核心市場的領導地位。截至2021年6月30日，本集團旗下組合的開發項目儲備超過16.1百萬平方米，包括強勁的土地儲備超過2.9百萬平方米。

越來越多機構投資者將物流作為其組合的核心部分，並專注於具良好信貸質素並承諾長期租賃的全球或地區租戶所選定的優質資產<sup>5</sup>。市場對該等資產的需求，主要受跨國電子商務營運商及第三方物流公司的推動。

本集團專注開發規模較大及價值較高的優質項目，並已準備就緒，勢將受惠於未來數年交付的大型優質開發項目儲備。

- 本集團預期於2021年底前完成ESR上海青浦雨潤一期，該項目為高標準物流設施，計劃總建築面積逾340,000平方米，並將包括冷庫空間。項目二期已於2020年第四季度動工，預期將於2023年之前竣工。
- 中國嘉興的獨山港項目計劃將於2022年竣工，計劃總建築面積逾235,000平方米。
- 在日本，本集團總體規劃的ESR橫濱幸浦物流園二期正式動工，面積逾195,000平方米，預計將於2023年初竣工。該項目分期開發，四期合共約為800,000平方米，預期於全面開發後將成為日本最大的物流園。

註：

5. 仲量聯行，A New Trajectory For Logistics Real Estate In Asia Pacific，Asia Pacific，2021年7月。

## 管理層討論及分析

### 數據中心領域日益拓展

因疫情產生的需求導致數據中心行業加強了韌性，在強勁的數碼化趨勢推動下，促進消費者更傾向於電子商務。2020年亞太地區一線市場的數據中心淨吸納總量達到322兆瓦，較2019年增加一倍<sup>6</sup>。

隨著數碼化轉型持續，ESR矢志把握這個長期發展趨勢，加大數據中心方面的投入，建設靈活及可擴展的數據中心網絡，為企業及個人在數碼經濟中建立聯繫，支持客戶在規模及覆蓋範圍上的增長，並為ESR的新經濟房地產生態體系創造價值。

2021年上半年，本集團通過收購大阪的一項主要數據中心資產啟動首個數據中心開發項目，並將分期開發總值20億美元的數據中心園區，IT負載上限為78兆瓦。本集團亦已於葵涌收購一項資產（該區為香港主要數據中心集群之一），將會開發為一個40兆瓦的數據中心。

### 下一階段增長

展望未來，本集團對亞太區新經濟房地產的穩健根基及未來前景充滿信心。電子商務加速及數碼化轉型將繼續推動對物流基礎設施及數據中心的需求。資本方面，全球投資者更為着重與少數大型管理人加強合作關係，分配更多資金投入較少數目的平台。

為把握該等現有趨勢，ESR堅定專注於推進規模及產品方面的增長。於2021年8月，ESR與ARA Asset Management Limited（「ARA」）訂立協議，以90股份／10現金對價按52億美元的價格收購其100%股本（「建議交易」），取得現金淨額269百萬美元（扣除配售予SMBC之股份）。在領先新經濟房地產平台的驅動下，建議交易（包括ARA旗下物流及數據中心專家LOGOS）將建立亞太地區最大的房地產及不動產管理公司以及全球第三大上市房地產投資管理人。經擴大集團的新經濟資產管理規模將提升至530億美元，在建開發項目超過100億美元，並擁有亞太地區最大的物流和數據中心項目儲備（逾770萬平方米／>1,200兆瓦的負載量）。對此，本集團抱有更大的信念和信心，合併後平台將更具實力，為本集團實現下一階段的增長。建議交易須待ESR股東在將於適當時候召開的股東特別大會上批准，並取決於慣常完成條件，其中包括監管批准。

ESR將繼續積極評估主要市場及新地區的增長機遇，同時加深與優質租戶及頂尖資本夥伴的合作關係。

憑藉其優質的物流物業組合，加上強勁的業務基礎及資金充裕的資產負債表，本集團處於絕佳位置把握持續的增長和發展機遇，並抓緊投資機遇。



ESR茅崎配送中心（日本）

註：  
6. 世邦魏理仕，Asia Pacific Data Centre Trends H2 2020。

## 財務回顧

ESR於2021年上半年持續保持強勁勢頭，取得卓越表現。

此乃歸因於所有分部(尤其是基金管理)的業務表現有所提升，且資產管理規模達363億美元，按年增加36.9%。本集團擁有強健且資本充裕的資產負債表，於2021年6月30日，擁有11億美元的現金，債務淨額佔資產總值30.6%。

## 收益

本集團的收益(不包括建設收益)由2020年上半年的142.4百萬美元增加24.7%至2021年上半年的177.7百萬美元，此乃受基金管理分部的費用較高推動。

管理費收益由2020年上半年的83.6百萬美元增加48.2%至2021年上半年的123.9百萬美元，此乃由於多個市場的資產管理規模增長、經常性手續費收益基礎增長、獎勵費收益及開發活動增加所致。

建設收益由2020年上半年的55.2百萬美元減少51.6%至2021年上半年的26.7百萬美元，此乃由於ESR澳大利亞於2020年9月出售施工業務後，待完成項目的建設收益減少。因此，銷售成本亦相應減少。

就地域而言，來自澳大利亞市場的收益佔本集團收益的22.6%，由2020年上半年的84.9百萬美元減少至2021年上半年的46.3百萬美元，此乃主要由於出售施工業務所致。不包括建設收益，澳大利亞市場收益佔本集團2021年上半年收益的11.0%。中國、日本及韓國市場合計佔本集團2021年上半年收益(不包括建設收益)的80.0%。此四個市場合計佔本集團收益的91.0%。新加坡及印度佔本集團餘下的9.0%收益(不包括建設收益)。

## 按地區劃分之2021年上半年收益貢獻<sup>7</sup>



註：  
7. 不包括建設收益貢獻。

## 按分部劃分之2021年上半年收益



## PATMI及EBITDA

EBITDA由2020年上半年的269.4百萬美元增加38.6%至2021年上半年的373.5百萬美元。PATMI由2020年上半年的133.0百萬美元增長60.9%至2021年上半年的213.9百萬美元。2021年上半年的利潤由2020年上半年的144.7百萬美元增加58.8%至2021年上半年的229.7百萬美元。PATMI增加乃由於本集團於基金、聯營公司及合資經營企業的共同投資增加及融資成本降低所致。此乃與ESR的輕資產策略及嚴謹的資本管理相符。

本集團於2021年上半年錄得投資物業公允價值收益165.9百萬美元(2020年上半年：125.8百萬美元)。該增加乃源自收購日本大阪的主要數據中心資產貢獻。

本集團自佔合資經營企業業績確認較高的分佔利潤78.1百萬美元，而2020年上半年為43.8百萬美元。該增加乃主要與本集團於韓國的投資錄得資產增值所致。

於2021年6月30日，本集團的加權平均利率成本為4.6%，而2020年6月30日為5.0%。因此，儘管借貸總額按年增長31.5%，整體融資成本由2020年上半年的71.7百萬美元增加11.4%至2021年上半年的79.8百萬美元。

行政開支由2020年上半年的85.5百萬美元增加13.1%至2021年上半年的96.8百萬美元，此乃主要由於因收購資產及投資導致非經常性專業費用增加所致。

## 管理層討論及分析

### 分部業績

投資分部業績由2020年上半年的108.6百萬美元增加68.7%至2021年上半年的183.1百萬美元。該增加乃主要由於本集團於日本及中國的投資物業的公允價值收益、其於韓國投資產生的分佔業績增加及出售本集團於一間聯營公司一部分權益產生之3.3百萬美元收益所致。

於2021年上半年，本集團錄得股息收入27.4百萬美元，因收到日本共同投資的分派所致。因此，本集團錄得分佔該等共同投資賬面值減少合共36.8百萬美元。撇除該金額，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債的賬面值變動為收益22.8百萬美元。

基金管理分部業績由2020年上半年的64.4百萬美元增加32.8百萬美元或50.9%至2021年上半年的97.1百萬美元。該增加乃由於管理的基金(如澳大利亞、日本及韓國基金)及經常性收入基礎增加所致。

開發分部業績由2020年上半年的126.8百萬美元增加6.7%至2021年上半年的135.3百萬美元。業績分部增加乃由於分佔本集團於韓國的合資經營企業業績、進一步出售本集團聯營公司獲得的收益及於澳大利亞的資產出售所致。

### 2021年上半年分部業績 (EBITDA)



分部業績 (EBITDA)	2021年上半年		2020年上半年		變動	
	百萬美元	%	百萬美元	%	百萬美元	變動%
投資	183	44%	109	36%	74	69%
基金管理	97	23%	64	22%	33	51%
開發	135	33%	127	42%	8	7%
<b>總額</b>	<b>415</b>		<b>300</b>		<b>115</b>	<b>39%</b>

### 資產

資產總值由2020年12月31日的77億美元增至2021年6月30日的86億美元，主要包括投資物業、於合資經營企業及聯營公司的投資、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)、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2021年6月30日，投資物業增加35.1%至36億美元(2020年12月31日：27億美元)。該增加歸因於收購大阪主要數據中心資產，其將分期開發成數據中心園區及一項位於香港葵涌的資產，其將開發成數據中心。此外，本集團收購位於大阪的一項穩定資產南港配送中心一期，其將作為種子資產注入ESR將作為經理人的日本收益基金。

於2021年6月30日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加17.6%至13億美元(2020年12月31日：11億美元)，乃源自本集團於2021年6月收購ESR Milestone Partnership，以及分佔韓國及中國現有合資經營企業之業績上升。於2021年6月30日，收購Milestone物業組合的經理人Milestone Operation Limited導致商譽增加332.9百萬美元至673.1百萬美元。本集團亦錄得因收購Milestone物業組合導致無形資產結餘增加。

上市證券投資減少18.3%至717.5百萬美元(2020年12月31日：878.3百萬美元)，主要由於在2021年5月部分出售Centuria Capital Group(「CNI」)股份所致。2021年6月30日之後，本集團已悉數出售其於CNI的餘下權益。上述部分被本集團所持現有投資增加所抵銷。

### 負債

於2021年6月30日，銀行貸款及其他借款總額為38億美元，而於2020年12月則為33億美元。於2021年6月30日，現金結餘為11億美元，債務淨額佔資產總值30.6%（2020年12月31日：23.2%）。提取額外借款主要是為本集團的投資及持續發展提供資金。

年內，本公司與多個資金來源訂立以下借貸：

- 於2021年3月，ESR根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行200百萬新加坡元（約148.6百萬美元）NC5固定利率重設遞增從屬的永久證券，分派率為5.65%（「永久證券NC5 5.65%」）。於2021年6月，ESR發行另一批金額為150百萬新加坡元（約111.6百萬美元）的永久證券NC5 5.65%，總額共計350百萬新加坡元（約260.2百萬美元）。
- 於2021年4月，ESR訂立400百萬美元（附帶100百萬美元增發權）無抵押有期貨款融資，包括一批三年期利率為倫敦銀行同業拆息加2.75%的267百萬美元融資及一批五年期利率為倫敦銀行同業拆息加3.25%的133百萬美元融資。

於2021年6月30日，本集團加權平均債務到期日約為4年（2020年12月31日：3年）。

### 權益總額

權益總額由2020年12月31日的38億美元增加至2021年6月30日的42億美元，主要來自期內淨利潤229.7百萬美元及永久證券NC5 5.65%帶來的256.3百萬美元（扣除發行成本），本金總額共計350百萬新加坡元（約260.2百萬美元）。

上述增加部分被以下各項減少所抵銷：(1)主要因期內本集團美元兌日圓及韓元升值導致其日本及韓國之營運產生匯兌差額36.3百萬美元；及(2)本集團上市證券投資（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）按市值計量產生20.9百萬美元的變動。



ESR上海雨潤一期及二期物流園（中國上海青浦區）

## 管理層討論及分析

### 資本管理

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

本集團於2021年6月30日的借款總額為38億美元。於2021年6月30日，現金結餘為11億美元，債務淨額對資產總值比率為30.6%，處於可予接納及穩健的範疇，預期可於ARA收購事項完成後降低。

於2021年上半年，本集團繼續拓展及豐富其集資及資本架構，此乃對於推動本集團長期增長而言至關重要。於2021年4月，ESR訂立400百萬美元（附帶100百萬美元增發權）無抵押有期貨款融資，包括一批三年期利率為倫敦銀行同業拆息加2.75%的267百萬美元融資及一批五年期利率為倫敦銀行同業拆息加3.25%的133百萬美元融資，共有10間銀行參與新融資，包括國際及亞洲金融機構。於2021年3月，ESR根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行200百萬新加坡元（約148.6百萬美元）NC5固定利率重設遞增從屬的永久證券，分派率為5.65%（「永久證券NC5 5.65%」）。於2021年6月，ESR發行另一批金額為150百萬新加坡元（約111.6百萬美元）的永久證券NC5 5.65%，總額共計350百萬新加坡元（約260.2百萬美元）。

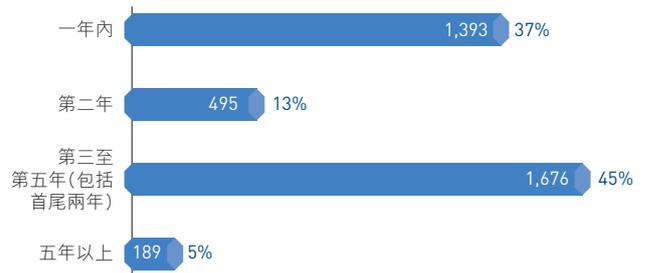
本集團透過維持定息及浮息借款組合管理其利率風險。於2021年6月30日，本集團34%之借款為固定利率借款，其餘66%為浮動利率借款。

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2021年6月30日，本集團的加權平均利率為4.6%。

本集團定期監察其債務到期情況，亦確保維持充足現金儲備及為現有借款再融資，以應付其短期責任、持續開發及投資機會。於2021年6月30日，本集團加權平均債務到期日約為4年。

### 債務到期情況（百萬美元）

於2021年6月30日

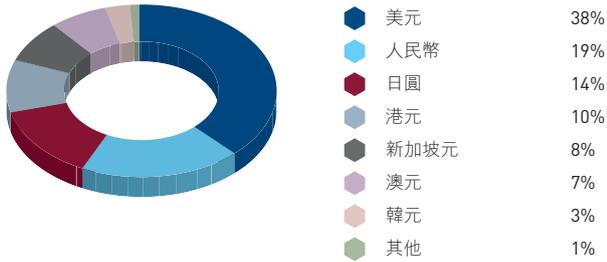


本集團面對來自中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡及印度的附屬公司、聯營公司及合資經營企業的匯率波動風險。本集團透過於項目及企業層面的自然對沖而管理其外匯風險。於每個國家的營運及開發活動均透過以彼等各自當地貨幣的企業層面債務及營運收入而撥資。於企業層面上，本集團目前對其部分投資乃以有關投資所在國家的貨幣透過企業借款進行撥資。本集團並未使用外匯衍生工具以對沖其相關淨投資。

於2021年6月30日，本集團的現金及銀行結餘以及銀行貸款及其他借款的貨幣組合如下：

#### 現金及銀行結餘

於2021年6月30日



#### 銀行貸款及其他借款

於2021年6月30日



#### 資產押記

於2021年6月30日，本集團的若干資產已質押以作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的抵押。已押記資產的詳情於未經審核簡明綜合財務資料附註15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2021年6月30日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。



ESR東莞洪梅物流園(中國東莞)

## 企業管治及其他資料

### 董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2021年6月30日，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的普通股(「股份」)、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(ii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於2021年6月30日 股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益(附註2)	319,658,645 (L) (附註3)	10.45%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益(附註4)	452,422,219 (L) (附註5)	
	配偶權益	73,000 (L)	
		452,495,219 (L)	14.79%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益(附註4)	452,422,219 (L) (附註5)	14.78%

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7,799,856股股份的權益。
4. Redwood Investment Company, Ltd.由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Limited分別擁有42%及58%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor (Cayman) Limited全資擁有，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將被視作擁有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%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2021年6月30日，概無董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

**主要股東於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉**

於2021年6月30日，就董事及本公司行政總裁所知，除「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節所披露之董事及本公司行政總裁之權益外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或須登記於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持 普通股份數目 (附註1)	於2021年6月30日 股權概約百分比
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943(L)	14.91%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益及配偶權益 (附註2)	452,495,219(L)	14.79%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益(附註2)	452,422,219(L)	14.78%
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益(附註2)	420,521,337(L)	13.74%
Redwood Investment Company, Ltd.	實益擁有人(附註2)	420,521,337(L)	13.74%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益(附註2)	420,521,337(L)	13.74%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人(附註3)	319,658,645(L)	10.45%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人(附註3)	319,658,645(L)	10.45%
沈晉初先生	於受控法團的權益(附註3)	319,658,645(L)	10.45%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人(附註3)	319,658,645(L)	10.45%
JD Property Holding Limited	實益擁有人(附註4)	213,821,461(L)	6.99%
JD.com, Inc.	於受控法團的權益(附註4)	213,821,461(L)	6.99%
Jingdong Technology Group Corporation	於受控法團的權益(附註4)	213,821,461(L)	6.99%
劉強東先生	信託受益人(全權權益除外) (附註4)	213,821,461(L)	6.99%
Max Smart Limited	於受控法團的權益(附註4)	213,821,461(L)	6.99%
UBS Trustees (B.V.I.) Limited	受託人(附註4)	213,821,461(L)	6.99%
APG Asset Management N.V.	投資管理人(附註5)	211,057,897(L)	6.90%
APG Groep N.V.	投資管理人(附註5)	211,057,897(L)	6.90%
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	存管處(附註5)	211,057,897(L)	6.90%
Stichting Pensioenfonds ABP	投資管理人(附註5)	211,057,897(L)	6.90%
SK Holdings Co., Ltd.	實益擁有人	196,539,292(L)	6.42%
GIC Private Limited	投資管理人	154,939,045(L)	5.06%

## 企業管治及其他資料

註：

1. 字母「L」指於股份的好倉。
2. Redwood Investment Company, Ltd. (「**Redwood Investment**」) 由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Limited分別擁有42%及58%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor (Cayman) Limited全資擁有，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 Investment所持有股份的權益。此外，於2021年6月30日，31,900,882股股份（佔本公司當時已發行股份總數的1.04%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%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。
3. Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。The Shen Trust的委託人為Rosy Fortune Limited (沈晉初先生為其唯一股東)，受託人則為Tricor Equity Trustee Limited。根據《證券及期貨條例》，Rosy Fortune Limited作為The Shen Trust的委託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益；根據《證券及期貨條例》，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益；根據《證券及期貨條例》，Tricor Equity Trustee Limited作為The Shen Trust的受託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。於2021年6月30日，本公司已發行股份總數319,658,645股股份（包括根據一級僱員持股計劃下購股權涉及的7,799,856股股份）由Laurels Capital Investments Limited作為實益擁有人持有。
4. JD Property Holding Limited (「**JD Property Holding**」，前稱JD Logistics Holding Limited) 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2021年2月28日擁有JD.com, Inc.全部流通的普通股13.5%及全部現行投票權72.9%。因此，Jingdong Technology Group Corporation、JD.com, Inc.、Max Smart Limited及劉強東先生均視作實益擁有JD Property Holding所持有股份的權益。UBS Trustees (B.V.I.) Limited控制UBS Nominees Limited 100%的權益，而Max Smart Limited由UBS Nominees Limited直接持有100%的權益。因此，UBS Trustees (B.V.I.) Limited及UBS Nominees Limited被視作實益擁有Max Smart Limited所持有股份的權益。
5. APG Asset Management N.V. (「**APG-AM**」) 為Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (「**APG-Stichting**」) 的投資管理人，而APG-Stichting為相關股份的持有人。APG-AM由APG Groep N.V.全資擁有，而APG Groep N.V.的92.16%權益由Stichting Pensioenfonds ABP擁有，而Stichting Pensioenfonds ABP為APG Strategic Real Estate Pool的投資者。因此，Stichting Pensioenfonds ABP、APG-AM及APG Groep N.V.各自被視為擁有於APG-Stichting所持有股份的權益。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，董事並不知悉任何人士（並非董事或本公司行政總裁）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條所述本公司登記冊的權益或淡倉。

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

#### 1. KM ESOP僱員持股計劃

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

##### (i) 目的

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

##### (ii) 可參與人士

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

##### (iii) 可能發行的股份類別

根據KM ESOP僱員持股計劃，可發行普通股。截至2021年6月30日止六個月，本公司已根據KM ESOP僱員持股計劃發行498,279股普通股。

**(iv) 最高股份數目**

於2021年6月30日，因行使根據KM ESOP僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份數目於任何時間均不得超過24,587,547股股份（於2021年6月30日的本公司已發行股本約0.80%）。

**(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」）。
- (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動清盤的決議案（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，通過本公司自動清盤的有效決議案（惟就重組或合併而清盤則除外）；
- (h) 在上文「清盤時的權利」一段之規限下，於法院頒令本公司清盤後一個月屆滿（惟清盤之目的為重組或合併則除外）；

## 企業管治及其他資料

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

## (xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

行使價 (美元)	授出日期	歸屬期間	購股權數目			於2021年 6月30日 持有
			於2021年 1月1日 持有	期內已 行使	期內已 註銷	
0.2520	2014年2月	全部已歸屬	-	-	-	-
0.4722	2017年12月	3至4年不等及全部 已歸屬	100,020	-	-	100,020
0.9445	2017年12月	4年	8,455,886	(419,975)	(272,930)	7,762,981
0.9445	2018年1月	4年	10,735,111	-	-	10,735,111
1.1453	2018年8月	4年	873,103	-	-	873,103
0.4722	2019年2月	3年	150,000	-	-	150,000
0.9445	2019年2月	3年	103,080	(103,080)	-	-
1.3655	2019年2月	4年	948,494	-	-	948,494
1.5172	2019年2月	4年	3,018,312	(407,020)	-	2,611,292
0.9445	2019年5月	3至4年不等及全部 已歸屬	780,400	-	-	780,400
1.5172	2019年5月	4年	626,146	-	-	626,146
			25,790,552	(930,075)	(272,930)	24,587,547

日後將再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃發行。

截至2021年6月30日止六個月，由於所有購股權持有人選擇以股份結算淨額方式，代替悉數支付所行使購股權涉及的股份數目的行使價，故本公司於截至2021年6月30日止六個月內僅淨發行合共498,279股普通股，以滿足930,075份獲行使的購股權。有關股份按面值0.001美元發行。

## 2. 一級僱員持股計劃

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

### (i) 目的

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

### (ii) 選定參與者

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

附註：

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

## 企業管治及其他資料

### (iii) 管理

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

### (iv) 一級僱員持股計劃的期限

一級僱員持股計劃將不會於購股權尚未行使時終止

### (v) 根據一級僱員持股計劃可能發行的股份類別

根據一級僱員持股計劃，可發行普通股。截至2021年6月30日止六個月，概無發行普通股。

### (vi) 最高股份數目

根據一級僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使後可予發行的股份數目，於任何時間均不得超過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)以同行買賣或向第三方銷售的方式出售，或高級經理向其提供服務的項目公司或本集團成員公司的全部或絕大部分業務出售，或相關高級經理受僱的項目公司或本集團成員公司的全部或絕大部分業務出售；或
- (f) 本公司有償債能力清盤。

**(xi) 購股權失效**

除購股權任何特定條件另行指定的日期外，尚未行使購股權將於下列最早者失效：

- (a) 2016年1月20日(即e-Shang Cayman Limited、ESR Singapore Pte. Ltd.及Redwood Asian Investments Ltd.根據2016年1月的合併協議完成合併日期)起計滿十週年之日；
- (b) 法院批准本公司與股東所達成允許行使購股權的債務重整或償債安排之日起計六個月屆滿當日；
- (c) 通過本公司自動清盤(為進行重組或合併或因其他特定情況而清盤除外)的有效決議案；
- (d) 法院頒佈指令要求本公司清盤(為進行重組或合併或因其他特定情況而清盤除外)起計一個月屆滿當日；
- (e) 參與者因法律的施行而被剝奪購股權的法定或實益擁有權，或作出或遺漏任何事宜致使參與者被剝奪或被宣告破產；或
- (f) 參與者違反一級僱員持股計劃的轉讓限制。

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

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

**(xii) 身故或健康欠佳時的權利**

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

**(xiii) 達成債務妥協或償債安排時的權利**

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

## 企業管治及其他資料

### (xiv) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通知召開股東大會，以審議或批准本公司自動清盤的決議案，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2021年6月30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2021年		於2021年	
	1月1日持有	期內已行使	期內已註銷	6月30日持有
<b>董事</b>				
沈晉初先生 <sup>(註a、c)</sup>	7,799,856	-	-	7,799,856
Charles Alexander Portes先生與 Stuart Gibson先生 <sup>(註b、c)</sup>	16,899,687	-	-	16,899,687
	24,699,543	-	-	24,699,543

註：

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

日後將再無購股權根據一級僱員持股計劃發行。截至2021年6月30日止六個月，概無購股權失效或獲行使或註銷。

### 3. 首次公開發售後購股權計劃

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

**(i) 首次公開發售後購股權計劃的目的**

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

**(ii) 首次公開發售後購股權計劃的選定參與者**

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

**(iii) 根據首次公開發售後購股權計劃可能發行的股份類別**

普通股

**(iv) 最高股份數目**

因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。

## 企業管治及其他資料

### (viii) 授出購股權

本公司將以函件或董事會可能時間釐定之有關形式向參與者授出購股權要約，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。

### (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8年及3個月。

### (xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

授出日期	行使價	歸屬期間	於2021年 1月1日 持有	期內授出	期內 已行使	期內已 註銷/ 失效	於2021年 6月30日 持有
管理層(不包括 董事)及僱員 2020年12月28日	27.30港元	所授出購股權的 三分之一將分別於 2021年12月28日、 2022年12月28日及 2023年12月28日歸屬	6,650,000	-	-	-	6,650,000
			6,650,000	-	-	-	6,650,000

除上述披露外，本公司概無訂立任何其他購股權計劃。

#### 4. 長期獎勵計劃

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

##### (i) 目的

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

##### (ii) 可參與之人士

合資格參與長期獎勵計劃之人士包括董事會全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之本公司或其附屬公司之僱員、執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)、代理或顧問(「參與者」)。參與者可由董事會全權酌情決定接受長期獎勵計劃項下之獎勵。接納根據長期獎勵計劃授出獎勵(「獎勵」)，根據長期獎勵計劃授予參與者的受限制股份單位及／或績效股份單位獎勵，倘為績效股份單位(「績效股份單位」)，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利；受限制股份單位(「受限制股份單位」)，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利)之要約之每一名參與者為「承授人」。

##### (iii) 管理

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

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

##### (iv) 期限

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

## 企業管治及其他資料

### (v) 授出獎勵

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

### (vi) 時間限制

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

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

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

- (a) 不論上文第(a)及(b)段所述，於緊接年度業績刊發日期前60日或(倘為較短者)相關財政年度結束至業績刊發日期止期間；及
- (b) 緊接季度業績(如有)及半年度業績刊發日期前30日或(倘為較短者)相關季度或半年度期間結束至業績刊發日期止期間。

### (vii) 向關連人士授出

凡向本公司董事、主要行政人員或主要股東(獨立非執行董事除外)或彼等各自的任何聯繫人授出，均須事先獲得本公司薪酬委員會(不包括身為所涉授出中擬定承授人的獨立非執行董事)批准，而對關連人士的一切授出均須符合公司法及《上市規則》的規定，其中包括必要時須獲取股東的事先批准。

### (viii) 償付獎勵

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

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

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

**(ix) 股份附帶權利**

於所授出股份配發及發行或轉讓予承授人之前，承授人不享有有關股份所涉及的權利，包括與該等股份的任何股息或分派有關的權利。

**(x) 公司事件**

x.i. 倘：

- (a) 倘向全體股份(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人聯合或一致行動的人士以外之所有股東)提出全面收購要約(不論以併購要約、股份購回要約或計劃安排或類似之其他方式)，則本公司將竭力促使該要約延展至所有承授人(按相同條款並作必要調整，並假設彼等將成為股東)。倘按適用法律及監管規定獲批准之有關要約，成為或宣佈為無條件，則獎勵將按下文第x.ii.段於董事會列明之日期全部或部分歸屬。尚未歸屬之獎勵之所有部分將即刻失效；或
- (b) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮或酌情批准本公司自願清盤的決議案或法院頒佈將本公司清盤之命令，本公司須於通過決議案或頒令當日向所有承授人發出有關通知。董事會全權酌情決定，任何尚未歸屬獎勵之部分將於緊接有關決議案通過前全部或部分提前歸屬(於承授人通知內列明)，則承授人將與股東享有同等權利，可於清盤時自可分派資產中收取款項，金額相當於就上述選擇所涉及股份應收取之款項。任何並未提前歸屬之獎勵的部分將即刻失效；

## 企業管治及其他資料

- (c) 倘根據香港法例第622章公司條例(經不時修訂)或開曼群島公司法(經不時修訂)(「公司法」)，本公司及其股東或債權人就本公司重組或與任何其他一間或多間公司合併的計劃而建議訂立債務重組協議或債務償還安排，則本公司須於向本公司全體股東或債權人寄發大會通告以審議有關債務重組協議或債務償還安排同日，向所有承授人發出通知(連同有關本第x段條文存在之通知)，尚未歸屬獎勵的任何部分隨即可於緊接相關法院就審議該債務重組協議或債務償還安排而指示召開會議日期前一日的任何時間全部或部分提前歸屬。待有關債務重組協議或債務償還安排生效後，所有獎勵(以尚未提前歸屬者為限)將即刻失效。董事會將竭力促使因第x.i(c)段項下之獎勵歸屬(或其任何部分)而發行之股份將就有關債務重組協議或債務償還安排而言，構成本公司於有關債務重組協議或債務償還安排生效日期之已發行股本之一部分，而該等股份於所有方面將受債務重組協議或債務償還或安排所規限。倘因任何理由有關債務重組協議或債務償還安排並未獲相關法院批准(不論是根據提呈予法院之條款或按有關法院可能批准之任何其他條款)，則承授人之權利將自法院發出有關命令之日起全面恢復，且事先提前歸屬及失效的所有獎勵將予以恢復，且該等獎勵將繼續按先前歸屬計劃予以歸屬(惟須受計劃之其他條款規限)，猶如本公司並無提出該債務重組協議或債務償還安排，且承授人不得因上述提前歸屬、失效及恢復而招致之任何損失或損害賠償向本公司或其任何高級職員提出申索。
- x.ii. 任何獎勵所涉及之股份數目將根據第x段(如有)予以提前歸屬或歸屬，有關歸屬日期將由董事會全權酌情釐定，並經參考以下因素，可能包括(a)於有關事件發生時，歸屬之任何表現或其他條件獲達成之程度；及(b)於有關事件發生之時，自授出日期起至正常歸屬日期止期間屆滿之比例。
- (xi) 最高股份數目**  
根據長期獎勵計劃可能授出獎勵所涉及之最高股份數目(「最高數目」)，與根據首次公開發售後購股權計劃將予授出之任何購股權所涉及之最高股份數目匯總)相當於採納日期已發行股份總數的10%。
- (xii) 更新最高股份數目**  
xii.i. 經股東於股東大會上批准，最高股份數目可能會增加或「更新」至最多為有關股東批准當日已發行股份的10%，包括首次公開發售後購股權計劃將予授出之購股權所涉及之最高股份數目，且本公司可於股東大會上獲得其股東的獨立批准，允許授出獎勵，導致所授出所有獎勵所涉及之股份數目超過最高股份數目，惟該等獎勵僅向本公司於尋求股東批准之前特別指定之參與者授出。

xii.ii. 為免生疑，(a)於計算是否超過最高股份數目時，根據相關計劃之條款已失效或以作出現金付款之方式償付之長期獎勵計劃項下之獎勵及根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權將不計入在內；及(b)倘最高股份數目根據本第xii段予以增加或更新，在此之前根據長期獎勵計劃授出之獎勵或根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權(包括但不限於根據相關計劃尚未行使、已註銷及已歸屬者)就計算是否超過新最高股份數目而言將不計算在內。

**(xiii) 轉讓限制**

獎勵屬承授人個人所有，不得出讓，且承授人不得以任何方式將獎勵出售、轉讓、出讓、抵押、按揭、設立產權負擔或就獎勵設立以任何第三方為受益人的任何權益，惟為免生疑問，承授人可提名一位代名人，僅為該承授人之利益而以信託方式持有根據獎勵歸屬將予發行之股份，且有關承授人與代名人訂立之信託安排之憑證須向本公司提供並為本公司所信納。然而，於承授人身故後，獎勵可按遺囑或根據遺產分配法予以轉讓。

**(xiv) 獎勵失效**

xiv.i. 除非董事會另行全權酌情釐定，否則尚未歸屬之獎勵(或其任何部分)將於以下最早日期自動失效：

- (a) 因一個或多個承授人嚴重失職的理由而終止其僱傭、職務、代理或顧問職務，或倘承授人被裁定觸犯任何牽涉其品格或誠信之刑事罪行或(倘董事會或相關附屬公司董事會(視乎情況而定)如此認定)僱主或負責人因任何其他理由有權根據普通法或根據任何適用法律或根據承授人的服務合約、任職條款或與本公司或相關附屬公司(視乎情況而定)訂立之代理或顧問協議或安排，即刻終止其僱傭、職務、代理或顧問職務之日；
- (b) 承授人於破產或無償債能力或與其債權人作出全面債務償還安排或債務重組協議之時或之後不再為參與者的日期；
- (c) 董事會將於承授人承認違反第xiii段隨時行使本公司權利註銷任何獎勵(或其任何部分)或按下文第xiv.iv段註銷獎勵(或其任何部分)的日期；或
- (d) 就受績效或其他歸屬條件規限的獎勵而言，獎勵歸屬條件未獲達成日期(獎勵僅就任何相關股份部分因應用該等績效或其他歸屬條件而未獲歸屬而告失效除外)；或
- (e) 獎勵根據上文第x.i段並未提前歸屬或歸屬(及因此失效)的日期。

## 企業管治及其他資料

- xiv.ii. 董事會有權決定承授人的僱傭、職務、代理或顧問是否已因上文第xiv.i(a)段所載理由終止，有關終止的生效日期及董事會作出之有關決定應為最終及具決定性。
- xiv.iii. 倘承授人與本集團成員公司之僱傭、服務或委聘於任何獎勵歸屬前因任何原因(上文第xiv.i(a)段所載理由除外)終止(包括辭任、退休、身故、殘疾或未能重續到期僱傭或服務協議(或同等原因))，董事會將全權酌情決定是否歸屬任何未歸屬的獎勵、歸屬的限度及該等獎勵(或任何部分)的歸屬日期。倘並無作出有關決定，獎勵將自承授人僱傭、服務或委聘終止日期起失效。倘董事會決定該等獎勵不得歸屬，該等獎勵將自有關終止日期起自動失效。
- xiv.iv. 董事會可隨時註銷先前授出但尚未歸屬的任何獎勵，並可酌情向同一承授人授出新獎勵。倘獎勵註銷及新獎勵擬授予同一參與者，計劃須擁有第xii.ii段所述最高數目範圍內可用未發行股份(不包括註銷股份)。

### (xv) 調整

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

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

### (xvi) 更改

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

### (xvii) 註銷

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

**(xviii) 終止**

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

於期間（「有關期間」，指直至下列較早時限止期間：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修改該決議案項下授出之授權時；或(iii)本公司組織章程細則、開曼群島公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會之期限屆滿時），為執行上文所述長期獎勵計劃及促進授出受限制股份單位／績效股份單位獎勵，將於2021年6月2日舉行之股東週年大會提呈一項普通決議案以批准向董事授出一項授權，以根據長期獎勵計劃授出涉及最多10,000,000股新股份（相當於該普通決議案通過之日已發行股份總數的0.33%）之獎勵（「計劃授權」），及於有關期間，於獎勵歸屬時，配發、發行及處理根據長期獎勵計劃授出獎勵所涉及之股份。

自採納日期並無授出任何獎勵，且於2021年6月30日，並無尚未行使之獎勵。

**員工及薪酬**

於2021年6月30日，本集團擁有606名僱員。本集團向其僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並鼓勵參與培訓計劃以提升彼等的知識及技能，以及促進跨市場及跨文化合作以培養彼等對本集團的歸屬感。

薪酬待遇乃經參考各個別人士之經驗、職責水平、時間投入及貢獻、本公司之表現及當前市況後釐定。任何酌情花紅及其他獎勵報酬取決於本集團之溢利表現以及董事、高級管理層及其他僱員的個人表現。薪酬水平足以吸納及挽留董事成功經營本公司，而又不致支付超過必要水平。本集團定期檢討其薪酬政策。於2021年1月1日至2021年6月30日期間，本集團支付予全體僱員的薪酬（包括薪金、退休福利、其他福利及退休後福利）為57,922,000美元，較2020年1月1日至2020年6月30日期間增加1%。

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

**中期股息**

董事會議決不建議就截至2021年6月30日止六個月派付中期股息（2020年6月30日：無）。

董事會的長期目標為向股東提供可持續及與本公司長期增長同步的回報。由於使用權益法得出之ARA Asset Management Limited及其附屬公司（「ARA集團」）的永久／核心資本及輕資產／高回報率，預期ARA集團的加入將會提升ESR於建議收購事項完成後的盈利韌性及派付股息的能力。其在維持經優化的股本架構以確保擁有足夠財務資源以供業務增長及投資機遇所用後，董事會將於建議收購ARA集團後審閱股息政策，包括日後派付股息的優點及時間。

## 企業管治及其他資料

### 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2021年6月30日止六個月內，本公司一直遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為其自設董事進行本公司證券交易的守則。本公司已就所有董事、高級職員及僱員的證券交易採納一套守則，其條款不遜於標準守則所載的規定標準。經作出具體查詢，全體董事已確認彼等於截至2021年6月30日止六個月任期期間已就證券交易遵守該守則所載的所有規定標準。

### 根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

自本公司2020年年報的日期以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更載列如下：

Charles Alexander Portes先生調任為本公司非執行董事，自2021年1月1日起生效。

王振輝先生辭任本公司非執行董事，自2021年1月15日起生效。

胡偉先生獲委任為本公司非執行董事，自2021年2月2日起生效。

David Alasdair William Matheson先生獲委任為本公司非執行董事，自2021年3月30日起生效。

### 購回、出售或贖回上市證券

截至2021年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 已發行永久資本證券

於2021年3月，本公司根據其20億美元多幣種債券發行計劃發行200百萬新加坡元（約148.6百萬美元）NC5固定利率重設遞增從屬的永久證券，分派率為5.65%（「**永久證券NC5 5.65%**」）。於2021年6月，本公司發行另一批金額為150百萬新加坡元（約111.6百萬美元）的永久證券NC5 5.65%，總額共計350百萬新加坡元（約260.2百萬美元）。

### 已發行可換股債券

於2020年9月，本公司完成向專業及機構投資者發行於2025年到期的350百萬美元1.50%可換股債券（「**債券**」）。債券可按轉換價每股32.13港元（可予調整）轉換為本公司股份，假設債券獲悉數轉換，債券將轉換成84,427,015股股份，相當於本公司當時已發行股本約2.77%及經發行有關轉換股份擴大後本公司當時已發行股本約2.69%（假設本公司已發行股本並無其他變動）。債券於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

扣除債券發行的相關費用、佣金及開支後，債券發行估計所得款項淨額約為345.0百萬美元，本公司正將該等款項用作對現有借貸再融資、為潛在收購及投資機會以及營運資金需求撥付資金以及作本集團一般企業用途。基於所得款項淨額，並假設債券獲悉數轉換，每股股份之淨價格約為31.67港元。於2021年6月30日，所得款項淨額已按本公司日期為2020年9月30日公告所披露的用途獲悉數動用。

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

於2021年6月30日，並無轉換可換股債券。有關於2021年6月30日的可換股債券結餘詳情披露於未經審核簡明綜合財務資料附註17。

#### 發行股本證券以收取現金

除第27頁所披露根據KM ESOP僱員持股計劃授出之購股權獲行使而發行股份外，於截至2021年6月30日止六個月內，本公司並無發行其他股本證券(包括可轉換為股本證券的證券)。

#### 審閱中期報告

審核委員會已審閱截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料。

本集團的外聘核數師安永會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱審閱截至2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料。

# 獨立審閱報告



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

安永會計師事務所  
香港鰂魚涌英皇道979號  
太古坊一座27樓

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

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

## 緒言

本核數師已審閱列載於第43頁至第83頁的中期財務資料，其包括ESR Cayman Limited(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於2021年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表，以及說明附註。香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》規定，有關中期財務資料之報告須根據其有關條文以及由國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告(「《國際會計準則》第34號」)而編製。貴公司董事須負責根據《國際會計準則》第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對本中期財務資料作出結論，並根據雙方協定的委聘條款，僅向董事會(作為一個團體)作出我們的報告，並不為任何其他目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。

## 審閱範圍

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

## 結論

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

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2021年8月19日

# 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
收益	3、4	204,399	197,641
銷售成本		(30,861)	(60,611)
毛利		173,538	137,030
其他收入及收益淨額	4	212,494	168,794
行政開支		(96,761)	(85,538)
融資成本	6	(79,810)	(71,659)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		78,149	43,776
<b>稅前利潤</b>	5	287,610	192,403
所得稅開支	7	(57,915)	(47,747)
<b>期內利潤</b>		229,695	144,656
以下各方應佔：			
本公司擁有人		213,947	132,993
非控股權益		15,748	11,663
<b>期內利潤</b>		229,695	144,656
本公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
每股基本盈利		0.07美元	0.04美元
每股攤薄盈利		0.07美元	0.04美元
<b>期內利潤</b>		229,695	144,656
<b>其他全面虧損</b>			
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		(36,261)	(13,280)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		(7,309)	(11,289)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(43,570)	(24,569)
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損：			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產之公允價值變動		(20,944)	(69,945)
<b>期內其他全面虧損(已扣除稅項)</b>		(64,514)	(94,514)
<b>期內全面收入總額</b>		165,181	50,142
以下各方應佔：			
本公司擁有人		152,135	41,476
非控股權益		13,046	8,666
		165,181	50,142

# 簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

		<b>2021年</b> <b>6月30日</b> (未經審核)	<b>2020年</b> <b>12月31日</b> (經審核)
	附註	千美元	千美元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		33,042	31,916
使用權資產		11,990	12,475
於合資經營企業及聯營公司的投資	10	1,272,235	1,082,290
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	661,622	678,864
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	12	717,538	878,300
投資物業	13	3,598,239	2,663,717
商譽		673,131	340,243
其他無形資產		106,834	86,663
其他非流動資產		74,549	62,555
遞延稅項資產		23,366	24,261
非流動資產總值		<u>7,172,546</u>	<u>5,861,284</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	14	125,038	94,673
預付款項、其他應收款項及其他資產		119,624	209,322
現金及銀行結餘		1,132,605	1,515,430
		<u>1,377,267</u>	<u>1,819,425</u>
分類為持作出售之資產		-	6,732
流動資產總值		<u>1,377,267</u>	<u>1,826,157</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他借款	15	1,392,919	733,660
租賃負債		5,980	6,568
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	16	199,067	226,314
應付所得稅		22,158	19,120
流動負債總額		<u>1,620,124</u>	<u>985,662</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>[242,857]</u>	<u>840,495</u>
資產總值減流動負債		<u>6,929,689</u>	<u>6,701,779</u>

# 簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	2020年 12月31日 (經審核) 千美元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		313,550	280,973
銀行貸款及其他借款	15	2,359,696	2,561,618
租賃負債		6,493	6,825
其他非流動負債		45,880	47,158
非流動負債總額		2,725,619	2,896,574
<b>資產淨值</b>		4,204,070	3,805,205
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行資本	22	3,060	3,060
永久資本證券	24	259,649	-
可換股債券之權益部分	17	48,501	48,501
其他儲備		3,697,321	3,544,648
		4,008,531	3,596,209
非控股權益		195,539	208,996
<b>權益總額</b>		4,204,070	3,805,205

**Jeffrey David Perlman**先生  
董事

**沈晉初**先生  
董事

# 簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										權益總額 千美元		
	已發行資本 (附註22) 千美元	股份溢價* (附註22) 千美元	法定儲備* 千美元	合併儲備* (附註23) 千美元	匯兌 波動儲備* 千美元	保留利潤* 千美元	投資儲備 (非回收)* 千美元	可換股價券 之權益部分 (附註17) 千美元	永久 資本證券 (附註24) 千美元	其他儲備* 千美元		總計 千美元	非控股權益 千美元
於2021年1月1日(經審核)	3,060	2,064,135	2,735	56,358	18,511	1,131,490	133,758	48,501	-	29,218	3,596,209	208,996	3,805,205
期內利潤	-	-	-	-	-	213,947	-	-	-	-	213,947	15,748	229,695
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	-	-	-	-	-	-	(21,820)	-	-	-	(21,820)	876	(20,944)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(32,683)	-	-	-	-	-	(32,683)	(3,578)	(36,261)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	-	-	-	-	(7,309)	-	-	-	-	-	(7,309)	-	(7,309)
<b>期內全面收入總額</b>	-	-	-	-	-	213,947	(21,820)	-	-	-	152,135	13,046	165,181
出售以公允價值計量且其變動計入其他 全面收入的金屬資產	-	-	-	-	-	26,962	(24,962)	-	-	-	-	-	-
永久資本證券持有人應佔利潤(附註24)	-	-	-	-	-	(3,321)	-	-	3,321	-	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,979	14,979
分派予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,482)	(41,482)
發行永久資本證券，扣除發行成本(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	256,328	-	256,328	-	256,328
於行使購股權時發行股份(附註22)	#	(784)	-	-	(529)	-	-	-	-	-	(1,313)	-	(1,313)
於沒收購股權後轉發購股權儲備	-	-	-	-	(206)	206	-	-	-	-	-	-	-
以權益結算的購股權安排	-	-	-	-	5,172	-	-	-	-	-	5,172	-	5,172
<b>於2021年6月30日(未經審核)</b>	3,060	2,063,351	2,735	56,358	22,948	1,369,284	84,976	48,501	259,649	29,218	4,008,531	195,539	4,204,070

\* 該等儲備賬包括於2021年6月30日的綜合財務狀況表內的綜合儲備3,697,321,000美元(2020年12月31日：3,544,648,000美元)。

# 表示少於1,000美元

# 簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

本公司擁有人應佔		匯兌		永久		非控股權益		權益總額				
已發行資本 (附註22) 千美元	股份溢價 (附註22) 千美元	法定儲備 千美元	合併儲備 千美元	購股權儲備 (附註23) 千美元	波動儲備 千美元	保留利潤 千美元	投資儲備 (非回收) 千美元	資本證券 (附註24) 千美元	其他儲備 千美元	總計 千美元	非控股權益 千美元	權益總額 千美元
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
-	-	-	-	-	-	132,993	-	-	-	132,993	11,663	144,656
-	-	-	-	-	-	-	(67,280)	-	-	(67,280)	(2,665)	(69,945)
-	-	-	-	-	(12,948)	-	-	-	-	(12,948)	(332)	(13,280)
-	-	-	-	-	(11,289)	-	-	-	-	(11,289)	-	(11,289)
-	-	-	-	-	(24,237)	132,993	(67,280)	-	-	41,476	8,666	50,142
-	-	-	-	-	-	(4,125)	-	4,125	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,125)	-	(4,125)	-	(4,125)
-	-	-	-	-	6,623	-	-	-	-	6,623	(1,969)	4,654
-	-	-	-	-	-	(1,247)	-	-	-	(1,247)	4,267	3,020
-	-	-	-	-	-	(369)	-	-	-	(369)	(692)	(1,061)
-	-	-	-	-	-	(1,221)	-	-	-	(1,221)	(27,831)	(27,831)
-	(893)	-	-	-	-	-	-	(97,379)	-	(98,600)	-	(98,600)
(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(894)	-	(894)
14	17,350	-	-	(12,774)	-	-	-	-	-	4,590	-	4,590
-	-	-	-	(4)	-	4	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	8,078	-	-	-	-	-	8,078	-	8,078
3,050	2,058,983	1,753	56,358	21,101	(150,236)	979,259	(17,700)	-	29,218	2,981,786	207,299	3,189,085

於2020年1月1日(經審核)  
期內利潤  
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  
換算海外業務之匯兌差額  
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損

**期內全面收入總額**  
永久資本證券持有人應佔利潤(附註24)  
已付永久資本證券持有人的分派(附註24)  
出售附屬公司  
非控股權益注資  
收購非控股權益  
分派予非控股權益的股息  
贖回永久資本證券(附註24)  
購回及註銷股份(附註22)  
於行使購股權時發行股份(附註22)  
於沒收購股權後轉發購股權儲備  
以權益結算的購股權安排

於2020年6月30日(未經審核)

# 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
稅前利潤		287,610	192,403
就下列各項調整：			
其他無形資產攤銷	5	3,238	2,635
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及 金融負債賬面值變動	4	8,005	(978)
物業、廠房及設備的折舊	5	1,770	1,547
使用權資產折舊	5	3,258	2,951
於一間合資經營企業的投資之權益攤薄	4	-	2,320
股息收入	4	(43,006)	(35,839)
以權益結算的購股權開支	5	5,172	8,078
已竣工投資物業公允價值收益	4	(63,253)	(26,063)
在建投資物業公允價值收益	4	(102,648)	(99,708)
融資成本	6	79,810	71,659
出售持作出售資產之收益	4	(3,035)	-
出售於一間合資經營企業及一間聯營公司的權益之收益	4	(5,289)	-
出售附屬公司之收益	4	-	(5,494)
利息收入	4	(2,236)	(1,769)
出售物業、廠房及設備的虧損	5	-	53
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(78,149)	(43,776)
		91,247	68,019
貿易應收款項增加		(32,277)	(15,397)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)/減少		(3,353)	17,539
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少		(23,209)	(20,410)
<b>經營所得現金流量</b>		32,408	49,751
已付所得稅		(24,335)	(23,600)
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>		8,073	26,151

# 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
	附註	
<b>投資活動所用現金流量</b>		
收購附屬公司	(470,622)	(16,211)
添置投資物業	(561,179)	(173,934)
添置其他無形資產	(81)	(20)
向合資經營企業注資淨額	(182,972)	(63,151)
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	149,766	-
出售物業、廠房及設備	-	38
出售附屬公司	-	(16,068)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分派	30,301	25,422
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	12,575	8,158
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	29,058	24,356
出售於一間合資經營企業及一間聯營公司的權益之所得款項 (購買其他金融工具)／來自其他金融工具的所得款項	(10,126)	1,494
已收利息	1,988	1,627
向本公司董事提供的貸款	21	(9,200)
一間合資經營企業有關持作出售資產的預付款項	-	10,051
購買以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	(3,801)	(64,748)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(43,683)	(39,542)
購買物業、廠房及設備	(4,454)	(919)
收購投資物業後已付可收回間接稅項	(14,598)	-
解除到期日超過三個月的無抵押定期存款	1,986	881
關聯方還款／(向關聯方墊款)	3,034	(21)
一間合資經營企業還款	-	59,485
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	<b>(994,443)</b>	<b>(252,302)</b>

# 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
永久資本證券持有人的應計分派		1,572	-
非控股權益注資		14,520	3,020
已付永久資本證券持有人的分派		-	(4,125)
分派予非控股權益的股息		(41,023)	(26,721)
受限制現金增加		(21,591)	(42,155)
銀行貸款的已抵押銀行存款增加		(1,154)	(198)
已付銀行貸款及其他借款利息		(84,705)	(73,680)
租賃付款的本金部分		(3,812)	(3,257)
銀行貸款及其他借款所得款項		1,019,530	599,044
行使僱員購股權的所得款項		-	4,590
發行永久資本證券所得款項淨額	24	256,328	-
償還銀行貸款及其他借款		(519,933)	(94,091)
贖回永久資本證券淨額		-	(98,600)
已購回股份		-	(894)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>619,732</b>	<b>262,933</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(366,638)</b>	<b>36,782</b>
期初之現金及現金等價物		1,404,068	826,682
匯率變動影響的淨額		(36,946)	(12,215)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,000,484</b>	<b>851,249</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		1,132,605	946,647
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款		-	13,793
到期日超過三個月的無抵押定期存款		(326)	-
已抵押銀行存款		(50,763)	(45,998)
受限制銀行結餘		(81,032)	(63,193)
<b>簡明綜合現金流量表所列現金及現金等價物</b>		<b>1,000,484</b>	<b>851,249</b>

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30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。自2021年2月1日起，本公司的註冊辦事處變更為Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於亞太地區從事物流、數據中心及工業地產開發、租賃、管理及基金管理平台。

### 2.1 編製基準

截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則理事會頒佈的《國際會計準則》第34號中期財務報告編製。

除投資物業、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產以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，該等財務資料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。

簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 2.2 會計政策及披露之變動

除就本期財務資料首次採納下列經修訂《國際財務報告準則》外，編製簡明綜合財務資料所採用之會計政策與編製本集團截至2020年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致。

《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號、 《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》 第4號及《國際財務報告準則》第16號修訂本 《國際財務報告準則》第16號修訂本	利率基準改革 – 第2階段    與新型冠狀病毒病有關之租金寬減
---	--

經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響描述如下：

- (a) 當現行利率基準以其他無風險利率(「無風險利率」)替代時，《國際財務報告準則》第9號、《國際會計準則》第39號、《國際財務報告準則》第7號、《國際財務報告準則》第4號及《國際財務報告準則》第16號的修訂解決先前影響財務報告之修訂中未涉及的問題。第2階段修訂提供實際可行權宜方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準於經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整金融資產及負債賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許按照利率基準改革要求就對沖指定及對沖文件作出的變動，而不中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均透過《國際財務報告準則》第9號的正常要求進行處理，以衡量及確認對沖無效性。當無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體須符合可單獨識別的規定。寬免允許實體於指定對沖時假設符合可單獨識別的規定，前提是實體合理預期無風險利率風險成分於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂亦要求實體披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 2.2 會計政策及披露之變動(續)

### (a) (續)

本集團於2021年6月30日持有根據倫敦銀行同業拆息及東京銀行同業拆息以外幣計值的若干計息銀行貸款及其他借款。由於該等借款的利率於期內並未由無風險利率代替，故該修訂本對本集團財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修改有關借款時採用此可行權宜方法。

- (b) 於2021年4月頒發的《國際財務報告準則》第16號修訂本延長承租人可行權宜方法的可用性12個月，可選擇不就新型冠狀病毒疫情直接導致的租金寬減應用租賃修訂會計處理。因此，該可行權宜方法適用於租金寬減，其中租賃付款的任何調減僅影響原於2022年6月30日或之前到期的付款，惟滿足應用可行權宜方法的其他條件。該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，且初步應用該修訂本的任何累計影響確認為本會計期初的期初保留利潤結餘，且允許提早應用該修訂本。該等修訂本對本集團簡明綜合財務資料並無任何影響。

## 3. 經營分部資料

本集團按產品及服務組織業務部門，有以下三個可呈報經營分部：

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

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

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。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 3. 經營分部資料(續)

	截至2021年6月30日止六個月			
	投資 (未經審核) 千美元	基金管理 (未經審核) 千美元	開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
<b>分部收益</b>	53,786	123,872	26,741	204,399
持續經營收益	53,786	123,872	26,741	204,399
經營開支	(8,914)	(26,724)	(40,579) <sup>#</sup>	(76,217)
投資物業公允價值收益	63,253	-	102,648	165,901
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產及負債賬面值變動	(13,963)	-	5,958	(8,005)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	42,700	-	35,449	78,149
出售於一間合資經營企業及一間聯營公司的 權益之收益	3,251	-	2,038	5,289
出售持作出售資產之收益	-	-	3,035	3,035
股息收入	43,006	-	-	43,006
<b>分部業績</b>	183,119	97,148	135,290	415,557
對賬：				
折舊及攤銷				(8,266)
外匯虧損				(2,091)
利息收入				2,236
融資成本				(79,810)
以權益結算的購股權開支				(5,172)
其他未分配收益				1,032
企業及其他未分配開支				(35,876)
<b>持續經營之稅前利潤</b>				287,610
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(8,266)
資本開支*				817,754
於合資經營企業及聯營公司的投資				1,272,235

<sup>#</sup> 包括建設成本26,771,000美元。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 3. 經營分部資料(續)

	截至2020年6月30日止六個月			
	投資 (未經審核) 千美元	基金管理 (未經審核) 千美元	開發 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
分部收益	58,839	83,578	55,224	197,641
— 分部間銷售	-	95	-	95
	58,839	83,673	55,224	197,736
對賬：				
分部間銷售對銷	-	[95]	-	[95]
持續經營收益	58,839	83,578	55,224	197,641
經營開支	(19,577)	(19,222)	(68,642) <sup>#</sup>	(107,441)
投資物業公允價值收益	26,063	-	99,708	125,771
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產及負債賬面值變動	(10,211)	-	11,189	978
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	17,605	-	26,171	43,776
出售附屬公司之收益	-	-	5,494	5,494
於一間合資經營企業的投資之權益攤薄	-	-	[2,320]	[2,320]
股息收入	35,839	-	-	35,839
分部業績	108,558	64,356	126,824	299,738
對賬：				
折舊及攤銷				[7,133]
外匯收益				726
利息收入				1,769
融資成本				[71,659]
以權益結算的購股權開支				[8,078]
其他未分配收益				537
企業及其他未分配開支				[23,497]
持續經營之稅前利潤				192,403
其他分部資料：				
折舊及攤銷				[7,133]
資本開支*				312,075
於合資經營企業及聯營公司的投資				910,505

<sup>#</sup> 包括建設成本54,401,000美元。

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

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 3. 經營分部資料(續)

### 地區資料

#### (a) 外部客戶收益

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
中國	58,089	43,727
日本	61,615	35,146
韓國	22,459	18,667
新加坡	12,638	11,252
澳大利亞	46,267	84,915
印度	3,331	3,934
	<u>204,399</u>	<u>197,641</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

	2021年6月30日	2020年12月31日
	(未經審核) 千美元	(經審核) 千美元
中國	3,188,126	2,689,699
日本	1,100,234	709,965
韓國	401,105	406,779
新加坡	128,005	126,478
澳大利亞	866,710	289,626
印度	68,572	57,301
印尼	17,268	11
	<u>5,770,020</u>	<u>4,279,859</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

截至2021年6月30日止財政期間的持續經營收益約20,982,000美元來自投資分部的單一客戶。概無單一客戶之收益佔本集團截至2020年6月30日止財政期間收益總額的10%以上。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 4. 收益、其他收入及收益淨額

### (a) 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金(附註(i))	50,648	55,915
管理費	123,872	83,578
建設	26,741	55,224
太陽能	3,138	2,924
總計	204,399	197,641

確認收益時間

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
來自投資物業經營租賃的租金	50,648	55,915
在特定時間點確認		
管理費	38,368	18,400
在一段時間內確認		
管理費	85,504	65,178
建設	26,741	55,224
太陽能	3,138	2,924
	204,399	197,641

附註：

(i) 投資物業經營租賃的租金不包括並非取決於指數或利率的可變租金。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 4. 收益、其他收入及收益淨額(續)

### (b) 其他收入及收益淨額

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及 負債賬面值變動		(8,005)	978
於一間合資經營企業的投資之權益攤薄		-	(2,320)
股息收入		43,006	35,839
外匯收益		-	726
已竣工投資物業公允價值收益	13	63,253	26,063
在建投資物業公允價值收益	13	102,648	99,708
出售附屬公司之收益		-	5,494
出售持作出售資產之收益		3,035	-
出售於一間合資經營企業及一間聯營公司的權益 之收益		5,289	-
利息收入		2,236	1,769
其他		1,032	537
		<u>212,494</u>	<u>168,794</u>

## 5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：

### (a) 僱員福利開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	49,373	46,630
以權益結算的購股權開支(附註23)	5,172	8,078
退休金計劃供款	3,377	2,621
	<u>57,922</u>	<u>57,329</u>

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 5. 稅前利潤(續)

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：(續)

### (b) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
其他無形資產攤銷	3,238	2,635
核數師酬金	959	725
建設成本(附註(i))	26,771	54,401
物業、廠房及設備的折舊	1,770	1,547
使用權資產的折舊	3,258	2,951
匯兌虧損	2,091	-
出售物業、廠房及設備項目的虧損	-	53
其他稅項開支	6,096	5,713
專業服務費(附註(ii))	13,568	5,032

附註：

- (i) 截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月的建設成本計入簡明綜合損益及其他全面收入表的「銷售成本」。
- (ii) 包括一名股東的一間聯屬公司之諮詢費750,000美元。

## 6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
銀行貸款利息開支	42,662	43,663
其他借款利息開支	615	3,160
債券利息支出	31,205	29,115
可換股債券利息開支	2,596	-
可換股債券應計利息(附註(i))	4,782	-
租賃負債利息開支	326	1,200
	82,186	77,138
減：資本化利息	(2,376)	(5,479)
	79,810	71,659

附註：

- (i) 與可換股債券權益因素相關的非現金部分有關。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
即期稅項	19,908	18,237
遞延稅項	38,007	29,510
	<u>57,915</u>	<u>47,747</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。

期內，香港所得稅乃就於香港產生的估計應課稅利潤按16.5% (2020年6月30日：16.5%) 的稅率計提撥備。

期內，於中國註冊成立的附屬公司須按25% (2020年6月30日：25%) 的稅率繳納中國所得稅。

其他地區估計應課稅利潤之稅項按本集團經營所在各司法權區之現行稅率計算。

## 8. 股息

本公司並無就截至2021年6月30日止六個月派付或宣派股息 (2020年6月30日：無)。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 9. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通權益持有人應佔利潤，除以期內已發行普通股的加權平均數計算。期內已發行普通股加權平均數為3,059,967,000股(2020年6月30日：3,038,747,000股)。

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

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
盈利：		
用於計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人應佔利潤	213,947	132,993
	千股	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	3,059,967	3,038,747
購股權	38,634	54,064
	3,098,601	3,092,811

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 10. 於合資經營企業及聯營公司的投資

	2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	2020年 12月31日 (經審核) 千美元
分佔合資經營企業淨資產	932,675	942,680
分佔聯營公司淨資產	245,651	86,754
合資經營企業保留權益的商譽	2	2
	1,178,328	1,029,436
向合資經營企業提供的股東貸款	93,907	52,854
	1,272,235	1,082,290

向合資經營企業提供的股東貸款為無抵押及免息。其為對於合資經營企業的資本承擔的一部份並僅於全體合資經營方相互協定時償還。因此，該股東貸款被視為本集團於合資經營企業的投資的一部份。

本集團的重要合資經營企業及聯營公司詳情如下：

名稱	註冊及 營業地點	佔百分比				主要業務	分類為以下 各項之投資
		擁有權權益	投票權	利潤分享			
e-Shang Star Cayman Limited (「e-Shang Star」)	開曼群島	25.6455%	33.33%	25.6455%	投資控股	合資經營企業	
Sunwood Star Pte. Ltd. (「Sunwood Star」)	新加坡	20.00%	33.33%	20.00%	投資控股	合資經營企業	
ESR GIC Limited (「ESR-GIC」)	英屬 維爾京群島	51.00%	50.00%	51.00%	投資控股	合資經營企業	
ESR Australia Logistics Partnership (「EALP」)	澳大利亞	10.00%	10.00%*	10.00%	投資控股	聯營公司	
ESR Milestone Partnership (「EMP」)	澳大利亞	20.00%	20.00%	20.00%	投資控股	聯營公司	

合資經營企業及聯營公司以權益法入賬。

須就於合資經營企業的投資向所有合資經營企業訂約方達成一致協議。

\* 須就若干事項向所有股東達成一致協議。

賬面值為零(2020年12月31日：115,899,000美元)的於合資經營企業及聯營公司的投資已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保(附註15)。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 11. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	2020年 12月31日 (經審核) 千美元
按公允價值計量的無報價股權 <sup>(i)</sup>	661,622	678,864

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，本集團已選擇根據《國際財務報告準則》第9號以公允價值計量且其變動計入損益的方式計量其於聯營公司及合資經營企業的投資。該豁免與以公允價值計量較採用權益法可為財務報表使用者提供更有效的資料有關。此乃對使用權益法計量所持聯營公司權益的規定的豁免，而非《國際會計準則》第28號範圍內聯營公司及合資經營企業會計處理的例外情況。

重大聯營公司、合資經營企業及投資基金的詳情概述如下：

名稱	主要業務	註冊成立/ 登記國家	實際擁有權益	
			2021年 6月30日 %	2020年 12月31日 %
江蘇益天倉儲服務有限公司	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
太倉明嶺倉儲有限公司	倉儲業務	中國	16.25	16.25
上海易淵股權投資基金合夥企業(有限合夥)	投資控股	中國	9.99	9.99
Viper GK	資產持有	日本	47.37	47.37
ESR Japan Core Fund Limited Partnership	投資控股	新加坡	24.40	24.40
Baraki 3 Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	9.88	9.88
Redwood Amagasaki Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	16.70	16.70
RW Chigasaki Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
RW Toda Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	20.10	20.10
RW Sachiura Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	7.14	7.14
RW HO A Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	14.30	14.30
RW Ukishima Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	14.30	14.30
ESR India Logistics Fund Pte. Ltd.	投資控股	新加坡	50.00	50.00
Kendall Square Terra Professional Investment Type Private Placement Real Estate Investment Trust No.1	投資控股	韓國	9.40	9.40

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 12. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

	<b>2021年 6月30日</b> (未經審核) 千美元	<b>2020年 12月31日</b> (經審核) 千美元
按市值計量上市的股權投資	717,538	878,300

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。

期內，本集團於其他全面收入內確認的上市股權投資虧損為20,944,000美元(2020年6月30日：69,945,000美元)。

期內，本集團於損益表內確認的上市股權投資股息收入為13,948,000美元(2020年6月30日：10,196,000美元)。

上市股權投資包括以下內容：

於上市	於 <b>2021年 6月30日</b> 之公允價值 (未經審核) 千美元
澳洲證券交易所(「澳交所」)	
• 投資A	58,990
香港交易及結算所有限公司(「港交所」)	
• 投資B	283,004
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資C	110,334
• 投資D	101,456
• 投資E	69,534
韓國交易所(「韓交所KOSPI」)	
• 投資F	94,220

於2021年6月30日，由於本集團認為該等投資屬戰略性投資，因此上述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2021年6月30日，公允價值為187,040,000美元(2020年12月31日：294,799,000美元)的按市值計量的上市股權投資已抵押作為本集團銀行貸款及其他借款的擔保(附註15)。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 13. 投資物業

	已竣工投資物業 千美元	在建投資物業 千美元	總計 千美元
於2020年1月1日	1,558,752	1,227,174	2,785,926
添置	20,108	314,169	334,277
收購附屬公司	87,648	46,527	134,175
投資物業之公允價值變動	53,717	170,963	224,680
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	189,772	(189,772)	-
重新分類為持作出售之資產	-	(6,732)	(6,732)
出售附屬公司	(464,081)	(181,736)	(645,817)
出售	(86,174)	(261,006)	(347,180)
匯兌調整	94,267	90,121	184,388
於2020年12月31日(經審核)及2021年1月1日	1,454,009	1,209,708	2,663,717
添置	439,581	122,990	562,571
收購附屬公司(附註18)	226,364	-	226,364
投資物業之公允價值變動	63,253	102,648	165,901
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	147,295	(147,295)	-
匯兌調整	3,349	(23,663)	(20,314)
於2021年6月30日(未經審核)	2,333,851	1,264,388	3,598,239

- (a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2021年6月30日由獨立專業合資格估值師北京高力國際房地產評估有限公司、Savills Valuation and Professional Services Pte 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。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 13. 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：

	<b>2021年</b> <b>6月30日</b> (未經審核) 千美元	<b>2020年</b> <b>12月31日</b> (經審核) 千美元
一年內	113,007	75,048
一年後但兩年內	90,033	63,372
兩年後但三年內	57,292	38,813
三年後但四年內	29,171	18,581
四年後但五年內	14,276	8,503
五年後	10,469	10,001
	<b>314,248</b>	<b>214,318</b>

(c) 本集團公允價值為3,028,285,000美元(2020年12月31日：2,082,085,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款及其他借款(附註15)。

### (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：

	<b>截至6月30日止六個月</b>	
	<b>2021年</b> (未經審核) 千美元	<b>2020年</b> (未經審核) 千美元
重大可觀察輸入數據(第二級)	235,405	75,456
重大不可觀察輸入數據(第三級)	3,362,834	2,510,323
	<b>3,598,239</b>	<b>2,585,779</b>

期內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2020年6月30日：無)。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 13. 投資物業(續)

### (d) 公允價值層級(續)

期內，第三級公允價值計量變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
於1月1日	2,550,909	2,552,837
添置	460,883	152,127
收購附屬公司	226,364	96,035
投資物業公允價值變動	145,774	117,777
從第二級轉移至第三級	-	212,115
重新分類為持作出售之資產	-	(42,281)
出售附屬公司	-	(585,075)
匯兌調整	(21,096)	6,788
於6月30日	3,362,834	2,510,323

分類為公允價值層級第二級的投資物業的估值乃基於可比較市場交易，本集團考慮於公開市場交易的類似物業的銷售。

以下為分類為公允價值層級第三級的投資物業估值所用估值技術及主要不可觀察輸入數據概要：

投資物業詳情	估值技術	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據與公允價值計量之間的相互關係
倉庫物業	收入資本化	<b>資本化率：</b> 中國：5.70%至7.10% (2020年：5.25%至6.50%) 日本：4.00%至5.60% (2020年：4.10%至4.30%) 香港：3.00%(2020年：無) 印尼：7.50%(2020年：無)	估計公允價值與資本化率呈反比變動
	貼現現金流量	<b>貼現率：</b> 中國：8.25%至9.25% (2020年：8.25%至9.25%) 日本：3.80%至6.00% (2020年：3.90%至4.00%) 香港：7.00%(2020年：無) 印尼：9.50%(2020年：無)	估計公允價值與貼現率呈反比變動
		<b>期末資本化率：</b> 中國：5.25%至6.50% (2020年：5.25%至6.50%) 日本：4.10%至5.50% (2020年：4.20%至4.30%) 香港：3.00%(2020年：無) 印尼：8.00%(2020年：無)	估計公允價值與期末資本化率呈反比變動

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 14. 貿易應收款項

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

於2021年6月30日及2020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：

	2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	2020年 12月31日 (經審核) 千美元
90日內	117,909	93,950
91至180日	3,274	48
超過180日	3,855	675
總計	125,038	94,673

## 15. 銀行貸款及其他借款

	2021年6月30日			2020年12月31日		
	實際利率 (%)	到期日	千美元 (未經審核)	實際利率 (%)	到期日	千美元 (經審核)
<b>即期</b>						
銀行貸款－有抵押	0.82-6.18	2022年	412,744	0.20-6.18	2021年	526,368
銀行貸款－無抵押	3.20-4.10	2022年	296,698	3.23-4.35	2021年	207,292
債券－無抵押	6.75-7.88	2022年	683,477	-	-	-
			1,392,919			733,660
<b>非即期</b>						
銀行貸款－有抵押	0.61-6.18	2023年-2038年	944,953	1.70-6.77	2022年-2036年	803,868
銀行貸款－無抵押	2.00-3.89	2023年-2026年	889,959	2.15-3.25	2022年-2023年	551,584
其他借款－無抵押	0.50-10.00	2023年-2024年	55,354	0.50-10.00	2023年-2024年	54,859
債券－無抵押	5.10	2025年	165,651	5.10-7.88	2022年-2025年	852,310
			2,055,917			2,262,621
可換股債券(附註17)	5.03	2025年	303,779	5.03	2025年	298,997
			2,359,696			2,561,618
			3,752,615			3,295,278

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 15. 銀行貸款及其他借款(續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	<b>2021年 6月30日</b> (未經審核) 千美元	<b>2020年 12月31日</b> (經審核) 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	709,442	733,660
第二年	445,184	464,060
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,200,365	726,819
五年以上	189,363	164,573
	2,544,354	2,089,112
應償還債券及其他借款		
一年內	683,477	-
第二年	49,282	685,031
第三至第五年(包括首尾兩年)	475,502	521,135
	1,208,261	1,206,166
	3,752,615	3,295,278

附註：

於2021年6月30日，本集團公允價值總額為3,028,285,000美元(2020年12月31日：2,082,085,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業、賬面值為27,738,000美元(2020年12月31日：26,835,000美元)的物業、廠房及設備、金額為50,763,000美元(2020年12月31日：49,609,000美元)的已抵押銀行存款、公允價值為187,040,000美元(2020年12月31日：294,799,000美元)的按市值計量的上市股權投資及賬面值為零(2020年12月31日：115,899,000美元)的於合資經營企業的投資，以及若干附屬公司的股權已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 16. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

貿易應付款項、應計費用及其他應付款項結餘包括：

	<b>2021年</b> <b>6月30日</b> (未經審核) 千美元	<b>2020年</b> <b>12月31日</b> (經審核) 千美元
貿易應付款項	4,525	5,782
應計費用及其他應付款項	194,542	220,532
總計	<u>199,067</u>	<u>226,314</u>

於2021年6月30日及2020年12月31日，貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	<b>2021年</b> <b>6月30日</b> (未經審核) 千美元	<b>2020年</b> <b>12月31日</b> (經審核) 千美元
30日內	735	2,061
31至60日	143	64
超過60日	3,647	3,657
總計	<u>4,525</u>	<u>5,782</u>

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。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 17. 可換股債券

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

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

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

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

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

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

於2021年6月30日，概無轉換可換股債券。

發行之可換股債券已分拆為負債及權益部分，如下所示：

	可換股債券 千美元
已發行可換股債券之面值	350,000
權益部分	(48,501)
直接交易成本	(4,959)
於發行日期之負債部分	296,540
實際利息開支	3,791
應付利息	(1,334)
於2020年12月31日(經審核)及2021年1月1日之負債部分	298,997
實際利息開支	7,378
應付利息增加淨額	(2,596)
於2021年6月30日之負債部分(未經審核)(附註15)	303,779

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 18. 業務合併

### Milestone Operations Limited (「MOL」)

於2021年6月17日，本集團透過其全資附屬公司ESR Landmark Pty Ltd完成收購MOL的100%股權。管理層將收購MOL識別為業務合併。Milestone於收購日期為一間全面營運公司，其主要業務為向由本集團一間合資經營企業持有的澳洲物業提供支持及受託人服務。

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

	已收購 資產淨值 千美元
<b>已收購資產淨值</b>	
現金及銀行結餘	8,813
預付款項、其他應收款項及其他資產	18
物業、廠房及設備	77
其他無形資產	23,875
遞延稅項資產	40
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	(132)
遞延稅項負債	(7,164)
	<u>25,527</u>
收購的商譽	332,888
	<u>358,415</u>
<b>以下列方式結算</b>	
現金	<u>358,415</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的 現金流量 千美元
現金對價	(358,415)
已收購現金及銀行結餘	8,813
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(349,602)</u>

## 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

### 18. 業務合併(續)

截至2021年6月30日止六個月，概無確認來自收購MOL的收益，而虧損499,000美元於本集團業績入賬。

倘合併於期初發生，則期內本集團之持續經營收益及本集團之期內利潤將分別為204,399,000美元及223,616,000美元。

於報告期初本集團商譽的賬面值與報告期末的對賬呈列如下：

	千美元
賬面值總值	
於2021年1月1日	340,243
收購一間附屬公司	332,888
於2021年6月30日	<u>673,131</u>
累計減值虧損	
於2021年1月1日	-
期內確認的減值虧損	-
於2021年6月30日	<u>-</u>
賬面淨值	
於2021年1月1日	340,243
於2021年6月30日	<u>673,131</u>

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 18. 業務合併(續)

### 收購非業務性質之附屬公司

#### Limetree Finance Limited及其附屬公司(「Limetree」)

於2021年5月5日，本集團透過其全資附屬公司ESR Hong Kong Brilliant Limited完成收購Limetree之額外50%股權。本集團先前持有Limetree之50%權益，並入賬列為於合資經營企業的投資。收購額外50%權益後，Limetree成為本集團之附屬公司。

於收購日期，除下表披露者外並無其他重大資產及負債。該等交易入賬列為資產收購。

	已收購 資產淨值 千美元
<b>已收購資產淨值</b>	
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,569
物業、廠房及設備	333
投資物業	226,364
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	[5,442]
	<u>222,824</u>
<b>以下列方式結算</b>	
現金	115,185
於合資經營企業的投資	290
應收一間合資經營企業的貸款	107,349
	<u>222,824</u>

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的 現金流量 千美元
現金對價	(115,185)
已收購現金及銀行結餘	-
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(115,185)</u>

## 19. 或然負債

於2021年6月30日，本集團及本公司概無任何重大或然負債。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 20. 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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額及其租戶到期日載於附註13。

### (b) 資本承擔

	2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	2020年 12月31日 (經審核) 千美元
已訂約但未撥備投資物業	374,396	315,442
房地產投資基金的未提取催繳資金	1,023,235	1,037,489
	1,397,631	1,352,931

## 21. 關聯方交易

除財務資料其他部分詳述的交易及結餘外，本集團於截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月與關聯方進行以下重大交易：

### (a) 與關聯方之交易：

	截至6月30日止六個月 2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
聯營公司：		
— 管理費收入(附註(i))	23,270	7,509
合資經營企業：		
— 管理費收入(附註(i))	37,371	16,986
— 合資經營企業還款／(向合資經營企業墊款)(附註(ii))	3,924	[21]
— 向合資經營企業還款(附註(ii))	(890)	-
— 合資經營企業就持作出售資產的預付款項	-	10,051
— 合資經營企業還款	-	59,485
— 建設收益	-	24,678
— 合資經營企業發行之債券投資(附註(iii))	9,659	-
— 債券投資之利息收入(附註(iii))	789	-
董事：		
— 向董事提供的貸款(附註21(d))	-	9,200
— 應收董事利息(附註21(d))	248	142

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 21. 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資產管理費；及
  - 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 向合資經營企業墊款／合資經營企業(還款)及來自合資經營企業墊款／向合資經營企業(還款)均為無擔保、免息及須於要求時償還。於2021年6月30日，未償還的應收關聯方款項為4,263,000美元(2020年6月30日：54,468,000美元)。
- (iii) 合資經營企業發行之債券投資及相關利息收入與本集團之強制可換股債券、選擇性可換股債券及非可換股債券投資相關。

### (b) 與關聯方的承諾

於2021年6月30日，本集團對聯營公司及合資經營企業的資本承擔分別為31,415,000美元及720,619,000美元(2020年12月31日：43,630,000美元及916,809,000美元)。

### (c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千美元	2020年 (未經審核) 千美元
短期僱員福利	2,794	3,312
離職後福利	5	6
股份支付	345	2,812
已付主要管理人員的薪酬總額	3,144	6,130

### (d) 向董事提供的貸款

根據香港《公司條例》第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規例第3部披露之向董事提供的貸款如下：

姓名	於2020年 12月31日 (經審核)及		於2021年 1月1日		於2021年 6月30日 (未經審核)
	於2020年 1月1日	年內最高 未償還金額	於2020年 1月1日	期內最高 未償還金額	
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
Stuart Gibson先生	-	4,600	4,600	4,600	4,600
Charles Alexander Portes先生	-	4,600	4,600	4,600	4,600

向董事授出的貸款按年利率4.5%(2020年12月31日：5.5%)，且其乃無抵押及須於2022年償還。向董事提供的貸款及相關應收利息計入2021年6月30日的預付款項、其他應收款項及其他資產。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 22. 股本

	2021年6月30日 (未經審核)	2020年12月31日 (經審核)
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000
	2021年6月30日 (未經審核) 千美元	2020年12月31日 (經審核) 千美元
已發行及繳足	3,060	3,060

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2020年1月1日	3,036,584,643	3,037	2,042,526	2,045,563
已行使購股權(附註(ii))	23,766,674	24	22,502	22,526
已購回及註銷股份(附註(ii))	(536,400)	(1)	(893)	(894)
於2020年12月31日(經審核)及 2021年1月1日	3,059,814,917	3,060	2,064,135	2,067,195
已行使購股權(附註(iii)、(iv))	498,279	-*	(784)	(784)
於 <b>2021年6月30日</b> (未經審核)	3,060,313,196	3,060	2,063,351	2,066,411

\* 金額少於1,000美元。

附註：

- (i) 本公司已按總現金對價(除開支前)1,158,000美元發行23,766,674股股份，以滿足2020年已按行使價每股0.69美元行使的31,593,589份購股權(附註23)。行使購股權後，21,368,000美元由購股權儲備撥至股本及股份溢價。
- (ii) 本公司於香港聯交所購回536,400股本身股份，對價約為894,000美元。購回的股份已經註銷，而購入股份所支付的金額已在股本及股份溢價中扣除。
- (iii) 本公司已按零現金對價發行498,279股股份，以滿足2021年已按行使價每股1.20美元行使的930,075份購股權(附註23)。行使購股權後，529,000美元(除稅前81,000美元)由購股權儲備撥至股本及股份溢價。
- (iv) 截至2021年6月30日止六個月，本公司就過往財政年度行使之購股權支付預扣稅1,232,000美元。預扣稅開支於股份溢價賬入賬。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 23. 購股權計劃

截至2021年6月30日止六個月，購股權計劃，包括KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃(「該等計劃」)項下尚未行使的購股權如下：

	加權平均行使價 美元	購股權數目 千份
於2020年1月1日		82,174
年內授出	3.52	6,650
年內沒收	1.52	(91)
年內行使	0.69	(31,594)
於2020年12月31日(經審核)及於2021年1月1日		57,139
期內授出		-
期內沒收	0.94	(273)
期內行使	1.20	(930)
於2021年6月30日(未經審核)		55,936

截至2021年6月30日止六個月，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為每股24.87港元(2020年12月31日：20.23港元)。

於2021年6月30日及2020年12月31日尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目(千份)		行使價 每股	行使期
2021年6月30日	2020年12月31日		
24,700	24,700	0.4600美元	2017年4月20日至2026年1月20日
250	250	0.4722美元	2023年1月1日*至2029年2月22日
19,278	20,074	0.9445美元	2023年1月1日*至2029年5月19日
873	873	1.1453美元	2023年8月16日*至2028年8月15日
948	948	1.3655美元	2024年2月16日*至2029年2月25日
3,237	3,644	1.5172美元	2024年5月20日*至2029年5月19日
6,650	6,650	27.30港元	2028年12月21日至2028年12月30日
55,936	57,139		

\* 參與者將擁有無條件權利行使購股權，惟以下列最早發生者後歸屬者為限：

- 首次公開發售；
- 提早歸屬事件；
- 授出日期起計五年。

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

## 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

### 23. 購股權計劃(續)

截至2021年6月30日止六個月內並無授出購股權。

截至2021年6月30日止六個月內行使的930,075份購股權導致本公司發行498,279股普通股及產生新股本498美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註22。

於2021年6月30日，本公司有55,936,000份根據該等計劃尚未行使的購股權。根據本公司目前的資本架構，按常規行使法悉數行使尚未行使的購股權將導致額外發行55,936,000股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價60,308,000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55,936,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約1.83%。

### 24. 永久資本證券

於2021年3月，本公司根據2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行本金總額為200,000,000新加坡元重的設遞增從屬的永久證券。於2021年6月，本公司發行另一批本金總額為150,000,000新加坡元的永久證券，總額共計350,000,000新加坡元。

年分派率為5.65%，將於2026年3月2日首次重設分派率，此後每五年重設一次。分派每半年於期末支付。在遵守日期為2021年2月23日的補充發售通函相關條款及條件的前提下，本公司可選擇延遲就永久資本證券作出分派，可延遲分派的次數概不受限制。

本公司可選擇於2026年3月2日或其後的任何分派支付日期，根據發行之條款及條件發出不少於30日亦不多於60日的不可撤回通知贖回永久資本證券。永久資本證券分類為權益工具，並於綜合財務狀況表的權益內入賬。

永久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2020年1月1日	97,379	-	97,379
永久資本證券持有人應佔利潤	-	4,125	4,125
已付永久資本證券持有人的分派	-	(4,125)	(4,125)
贖回永久資本證券	(97,379)	-	(97,379)
於2020年6月30日(未經審核)、 2020年12月31日(經審核)及2021年1月1日	-	-	-
發行永久資本證券	260,197	-	260,197
永久資本證券應佔直接發行成本	(3,869)	-	(3,869)
永久資本證券持有人應佔利潤	-	3,321	3,321
於2021年6月30日(未經審核)	256,328	3,321	259,649

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 25. 按類別劃分的金融工具

於2021年6月30日及2020年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

### 2021年6月30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 (未經審核) 千美元	以攤銷成本 計量的 金融資產 (未經審核) 千美元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入 的金融資產 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	661,622	-	-	661,622
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	-	-	717,538	717,538
貿易應收款項	-	125,038	-	125,038
其他非流動資產	11,926	37,412	-	49,338
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	-	48,512	-	48,512
已抵押銀行存款	-	50,763	-	50,763
受限制銀行結餘	-	81,032	-	81,032
現金及銀行結餘	-	1,000,484	-	1,000,484
到期日超過三個月的無抵押定期存款	-	326	-	326
	673,548	1,343,567	717,538	2,734,653
金融負債			以攤銷 成本計量的 金融負債 (未經審核) 千美元	總計 (未經審核) 千美元
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的金融負債			161,453	161,453
計息銀行貸款及其他借款			3,752,615	3,752,615
租賃負債			12,473	12,473
其他非流動負債			45,880	45,880
			3,972,421	3,972,421

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 25. 按類別劃分的金融工具(續)

2020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 (經審核) 千美元	以攤銷成本 計量的 金融資產 (經審核) 千美元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收入 的金融資產 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	678,864	-	-	678,864
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	-	-	878,300	878,300
貿易應收款項	-	94,673	-	94,673
其他非流動資產	6,359	26,841	-	33,200
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	-	147,489	-	147,489
已抵押銀行存款	-	49,609	-	49,609
受限制銀行結餘	-	59,441	-	59,441
現金及銀行結餘	-	1,404,068	-	1,404,068
到期日超過三個月的無抵押定期存款	-	2,312	-	2,312
	685,223	1,784,433	878,300	3,347,956
<b>金融負債</b>			以攤銷成本 計量的 金融負債 (經審核) 千美元	總計 (經審核) 千美元
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的金融負債			175,577	175,577
計息銀行貸款及其他借款			3,295,278	3,295,278
租賃負債			13,393	13,393
其他非流動負債			47,158	47,158
			3,531,406	3,531,406

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 26. 金融工具之公允價值層級

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

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

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

非即期計息銀行貸款及其他借款之公允價值按適於具有類似條款、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期末的公允價值。

於2021年6月30日及2020年12月31日，金融工具估值的重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析如下。

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公允價值對輸入 數據的敏感度
以公允價值計量且其變動計入損益的非上市金融資產	資產淨值	資產淨值	2021年：171,000美元 至596,530,000美元 2020年：424,000美元 至596,390,000美元	資產淨值增加(減少) 1%將導致公允價值 增加(減少)1%
以公允價值計量強制可換股債券及選擇性可換股債券的投資	貼現現金流量法	股權成本	2021年：9.75%至 10.57% 2020年：9.75%至 10.57%	股權成本增加(減少) 1%將導致估計公允價 值(減少)增加0.59%

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 26. 金融工具之公允價值層級(續)

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

### 以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
<b>2021年6月30日(未經審核)</b>			
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	673,548	673,548
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產	717,538	-	717,538
	<u>717,538</u>	<u>673,548</u>	<u>1,391,086</u>
<b>2020年12月31日(經審核)</b>			
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	685,223	685,223
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 金融資產	878,300	-	878,300
	<u>878,300</u>	<u>685,223</u>	<u>1,563,523</u>

期內第三級內公允價值計量變動如下：

	2021年 6月30日 (未經審核) 千美元	2020年 12月31日 (經審核) 千美元
<b>以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 - 非上市</b>		
於1月1日	685,223	595,453
於損益確認並計入其他收入的(虧損)/收益	(8,010)	50,976
於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之權益攤薄	-	(398)
應收利息	474	574
分派	(30,301)	(71,748)
購入	49,012	129,833
出售	-	(11,263)
出售附屬公司(扣除保留權益)	-	(32,490)
匯兌調整	(22,850)	24,286
	<u>673,548</u>	<u>685,223</u>

截至2021年6月30日止六個月，金融負債的公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

# 簡明綜合財務資料附註

2021年6月30日

## 27. 報告日期後事項

於2021年8月4日，本公司就本集團與ARA Asset Management Limited及其附屬公司（「**ARA集團**」）的建議業務合併訂立收購協議。受限於現金對價調整，總對價為5,192百萬美元。建議收購的完成須待若干條件達成（或如適用，獲豁免）方可作實，目前預期交易完成將於2021年第四季度或2022年第一季度實現。交易完成後，ARA集團將成為本公司的附屬公司，因此，ARA集團的財務業績將併入本公司賬目中。

於2021年8月13日，本集團透過其全資附屬公司與Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool（「**APG**」）及全球機構投資者訂立一份共同投資平台協議，以設立ESR中國發展平台（「**ECDP**」）。ECDP是一個新的發展基金，將投資於由本集團採購、開發和管理位於中國選定市場的倉儲或倉儲與工業混合用途物業。ECDP由三間離岸合資經營企業（ESR將持有其中20%的股權）構成。ECDP的初始資本承擔上限為合共10億美元，且倘追資選擇權獲行使，ESR應按相當於全部資本承擔的20%的金額出資，最高為400百萬美元。待條件達成後，預期交易將於2021年10月底完成。

## 28. 財務資料之批准

董事會已於2021年8月19日批准及授權刊發簡明綜合財務資料。

## 非國際財務報告準則計量

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

下表載列EBITDA、經調整EBITDA及核心PATMI的對賬：

財政年度 (千美元)	2019財政年度	2020財政年度	2020年上半年	2021年上半年
稅前利潤	360,334	410,704	192,403	287,610
加／(減)：				
折舊及攤銷	16,363	17,141	7,133	8,266
融資成本	180,368	147,414	71,659	79,810
利息收入	[7,974]	[4,082]	[1,769]	[2,236]
<b>EBITDA</b>	<b>549,091</b>	<b>571,177</b>	<b>269,426</b>	<b>373,450</b>
加／(減)：				
以權益結算的購股權開支	18,469	14,082	8,078	5,172
匯兌(收益)／虧損	1,111	5,425	(726)	2,091
上市開支	16,345	-	-	-
投資物業的公允價值收益	[226,083]	[224,680]	[125,771]	[165,901]
<b>經調整EBITDA</b>	<b>358,933</b>	<b>366,004</b>	<b>151,007</b>	<b>214,812</b>
稅後及非控股權益後利潤	245,177	286,466	132,993	213,947
加／(減)：				
已竣工投資物業的公允價值收益	[68,568]	[53,717]	[26,063]	[63,253]
調整的稅項影響	15,300	13,110	6,196	11,074
上市開支	16,345	-	-	-
以權益結算購股權開支	18,469	14,082	8,078	5,172
<b>核心PATMI</b>	<b>226,723</b>	<b>259,941</b>	<b>121,204</b>	<b>166,940</b>

# 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）

## 非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生  
（董事會主席）  
Charles Alexander PORTES先生  
胡偉先生  
David Alasdair William MATHESON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）  
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

Walkers Corporate Limited  
190 Elgin Avenue, 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  
招商銀行股份有限公司  
花旗銀行新加坡分行  
東方匯理銀行香港分行  
瑞士信貸銀行股份有限公司  
星展銀行  
德意志銀行新加坡分行  
玉山商業銀行股份有限公司  
三菱UFJ銀行  
興業銀行（馬來西亞）  
渣打銀行  
上海農商銀行  
三井住友銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
大華銀行有限公司

## 主要股份過戶登記處

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

## 香港證券登記處

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

## 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

悉尼  
墨爾本  
布里斯班

印度

越南

印尼



[esr.com](http://esr.com)



本產品採用 FSC™ 認證的和其他受控來源的材料。  
紙漿無氯氣漂染及不含酸性。FSC™ 標誌表示產品  
所含的木料來自管理良好的森林；該等森林根據  
Forest Stewardship Council® 的規例獲得認可。

本報告以大豆油墨印刷。