



團結的

力量

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

2023年年報

有關ESR

ESR是亞太區引領新經濟領域的不動產管理公司，以及最大上市地產投資管理公司之一。於2023年12月31日，ESR的管理費收入相關資產管理規模¹約達810億美元，全面一體化的基金管理及開發平台覆蓋各亞太區市場，包括澳大利亞／新西蘭、日本、韓國、大中華、新加坡、東南亞及印度，業務覆蓋遍及歐洲及美國。ESR於香港聯交所主板上市，為富時全球股票指數系列(大型股)、恒生綜合指數及MSCI香港指數的成份股。

詳情請瀏覽www.esr.com。



基金管理

ESR管理的一系列基金和投資公司，涵蓋處於不同發展階段的多元化優質不動產，為資本合作夥伴提供單一連接平台及多種的投資機會。



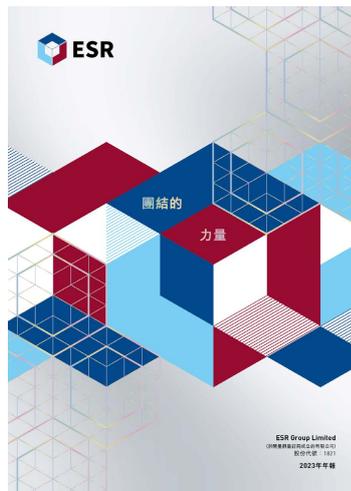
新經濟開發

ESR的新經濟開發平台具有全面的技術能力及服務，涵蓋物業開發週期的每個階段，包括選地、設計、建築施工和租賃。



投資

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



我們的封面設計反映ESR集團覆蓋亞太區的獨特基金管理及開發平台團結的力量和優勢。ESR集團的標誌展示環環緊扣的動態三維圖案，隱喻我們跨平台合作的多元化性質。該標誌亦代表我們業務的無界限協同效益，以及全體為達成共同目標的團結力量，為業務、經濟及環境的具意義可持續發展提供最優質房地產開發及投資方案。

附註：

1

管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未繳資本。基於2023年12月31日的外幣匯率。

ESR的核心價值

卓越：我們在業務各方面皆力求卓越。我們保持高水準的表現和承擔，並追求持續學習、探索和進步。

包容性：我們擁抱工作場所的多樣性、平等性和包容性。我們相信與同事、合作夥伴和持份者之間建立信任和相互尊重是成長及達成成功的基石。

企業家精神：企業家精神反映我們對追求成功的熱情、勇氣和渴望，並最終推動我們在競爭激烈的市場中創造機會和取得卓越成果。

可持續發展：可持續發展是我們使命的核心，因為我們期望改善地球的未來環境。我們對持份者、當地社區以及整個世界肩負的責任與公司業務拓展同步。因此，我們致力引領和採用最高的管治標準，邁向成為碳中和企業。

目錄

策略報告

4	ESR概覽
6	ESR的業務模式
7	獎項及嘉許
8	為持續長期增長作好準備
10	財務摘要
12	主席致辭
15	集團聯合創始人兼聯席首席 執行官致辭
18	年度回顧
22	營業回顧
27	物業組合
29	財務回顧
32	資本管理
36	環境、社會及管治表現

企業管治

43	董事會
50	集團領導團隊與業務領導團隊
53	公司架構
54	投資者關係
57	風險管理
64	企業管治報告
76	薪酬章節
81	董事會報告

財務報表

119	獨立核數師報告
125	綜合損益及其他全面收入表
126	綜合財務狀況表
128	綜合權益變動表
130	綜合現金流量表
133	綜合財務報表附註
241	集團財務概要
完	公司資料

面向可持續未來 的空間及投資方案





ESR的願景是為全球領先的資本合作夥伴及客戶提供全面一體化的解決方案。我們將利用企業的規模、豐富的產品組合、能力和資源，提供一系列頂尖的地產開發產品及不動產投資方案，為業務、經濟及環境帶來具意義的長期可持續增長。ESR致力為持份者及社區帶來正面影響。



亞太區引領新經濟領域的不動產管理公司

管理費收入相關資產管理規模^{1、2}

810億美元

總資產管理規模^{1、3}

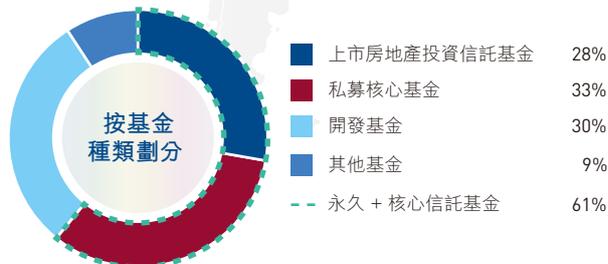
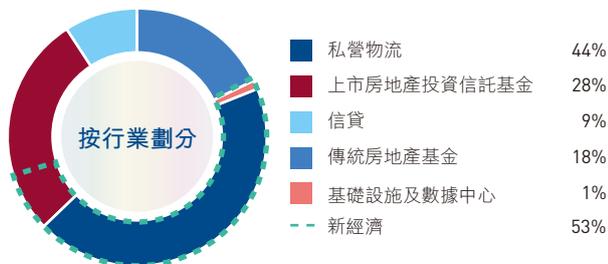
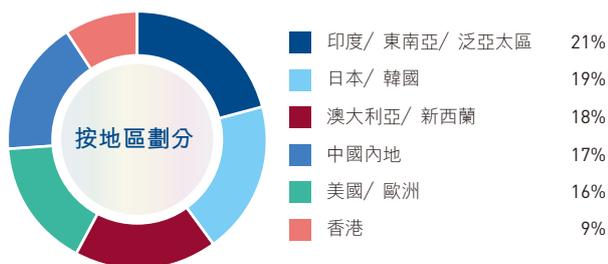
1,560億美元

建築面積⁴

4,900萬平方米



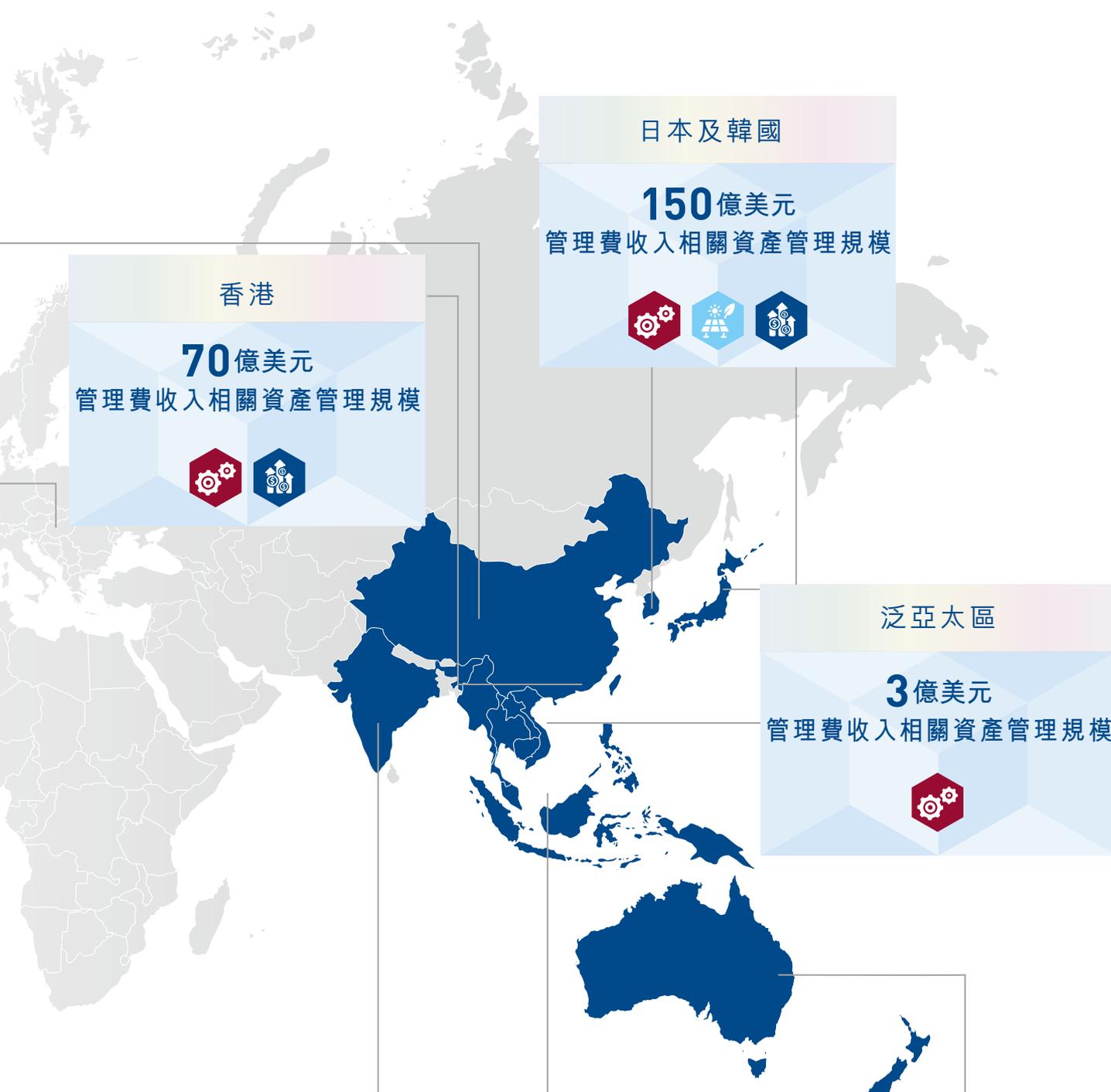
管理費收入相關資產管理規模組成



* 資料截至2023年12月31日

附註：

1. 基於2023年12月31日之外幣匯率。
2. 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未催繳資本。
3. 總資產管理規模包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值。
4. 不包括聯營公司。



日本及韓國

150億美元

管理費收入相關資產管理規模



香港

70億美元

管理費收入相關資產管理規模



泛亞太區

3億美元

管理費收入相關資產管理規模



印度、新加坡及東南亞

170億美元

管理費收入相關資產管理規模



澳大利亞及新西蘭

150億美元

管理費收入相關資產管理規模



新經濟

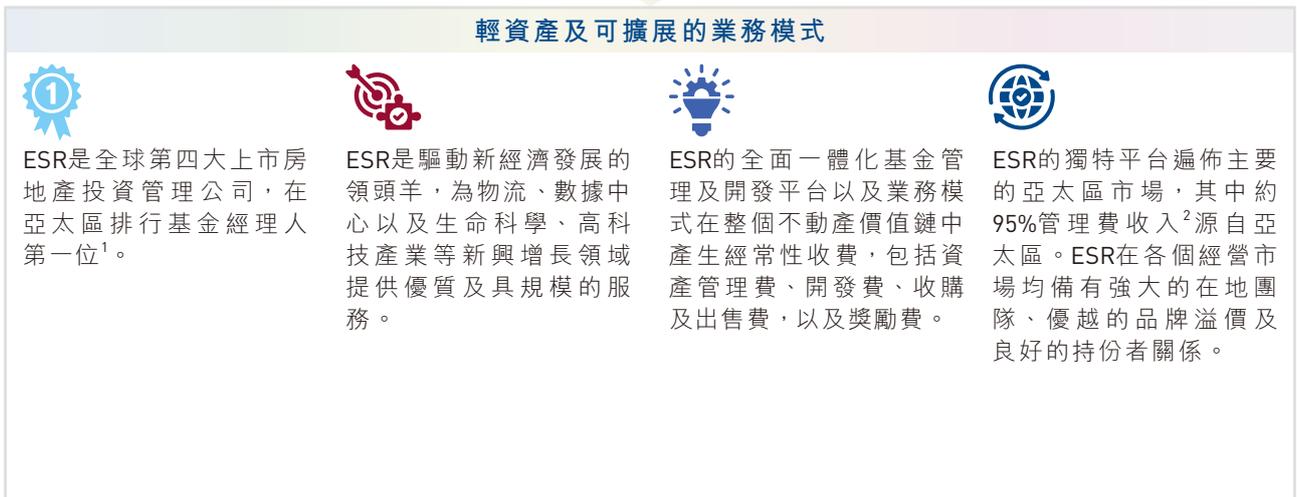
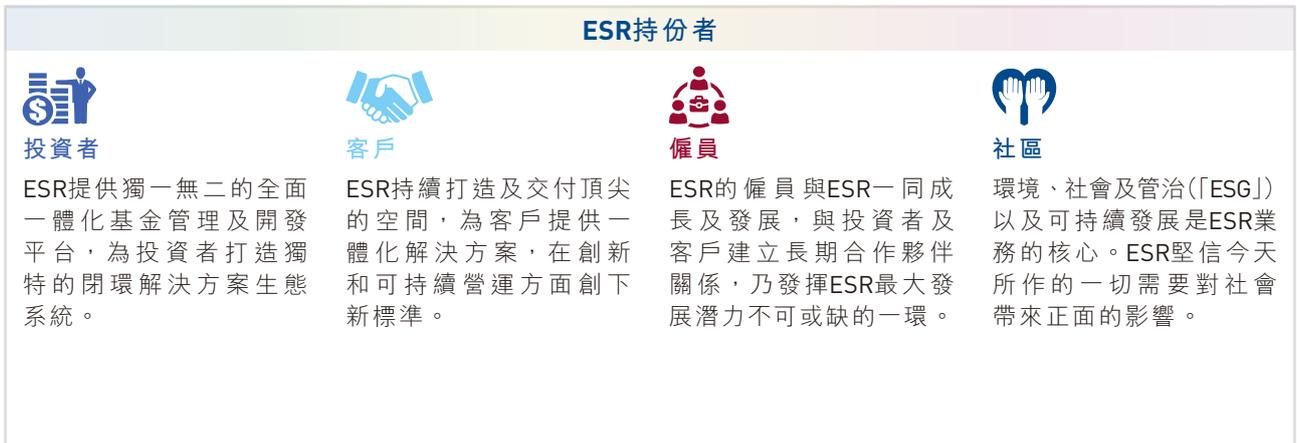


另類投資



房地產投資信託基金

ESR的業務模式



附註：
 1 基於2023年5月29日發佈的ANREV基金管理機構調查。
 2 管理費收入指基金管理分部收益。

獎項及嘉許



企業卓越表現

2023年PERE亞太地區基金經理指南：ESR集團
亞太地區領先私募股權房地產基金經理人第二位



優異產品

MIPIM ASIA大獎2023

「最佳城市更新專案」(銀獎)：ESR東扇島配送中心

3rd ABINC Awards

Excellent：ESR尼崎配送中心及ESR南港配送中心二期

PCA Innovation & Excellence Awards 2023

Best Business or Industrial Park：LOGOS Heathwood Logistics Estate

Real Estate Asia Awards 2023

Industrial Development of the Year: LOGOS Metrolink Logistics Hub

The Economic Times Real Estate Conclave & Awards 2023 | WEST

Best Industrial/Warehousing Project：ESR Chakan 2工業物流園

日本照明學會(IEIJ)照明普及賞2023

ESR橫濱幸浦配送中心一期及ESR彌富木曾岬町配送中心的KLÜBB Lounges

2023 Housing Digital Innovation Awards

Most Innovative Finance Model: ARA Venn



日本川崎市ESR東扇島配送中心一期



可持續發展

香港綠色和可持續金融大獎2023

傑出綠色和可持續貸款發行機構(資產管理)—卓越遠見可持續發展掛鈎貸款績效指標：ESR香港

為持續長期增長作好準備

股東價值最大化的明確藍圖



1

簡化及精簡業務

- 透過出售傳統經濟分部及／或經營利潤率較低的非核心資產及業務(目標為7.5億美元)簡化業務。
- 重新集中於覆蓋物流及數據中心並產生最高回報的ESR核心業務，以及新興增長業務，例如生命科學及基礎建設(特別是再生能源)。
- 擴大ESR的亞太區價值鏈新經濟基金平台，包括開發基金、核心／核心增益基金及上市房地產信託基金，以迎合多元化的資金合作夥伴。



2

優化資產負債表

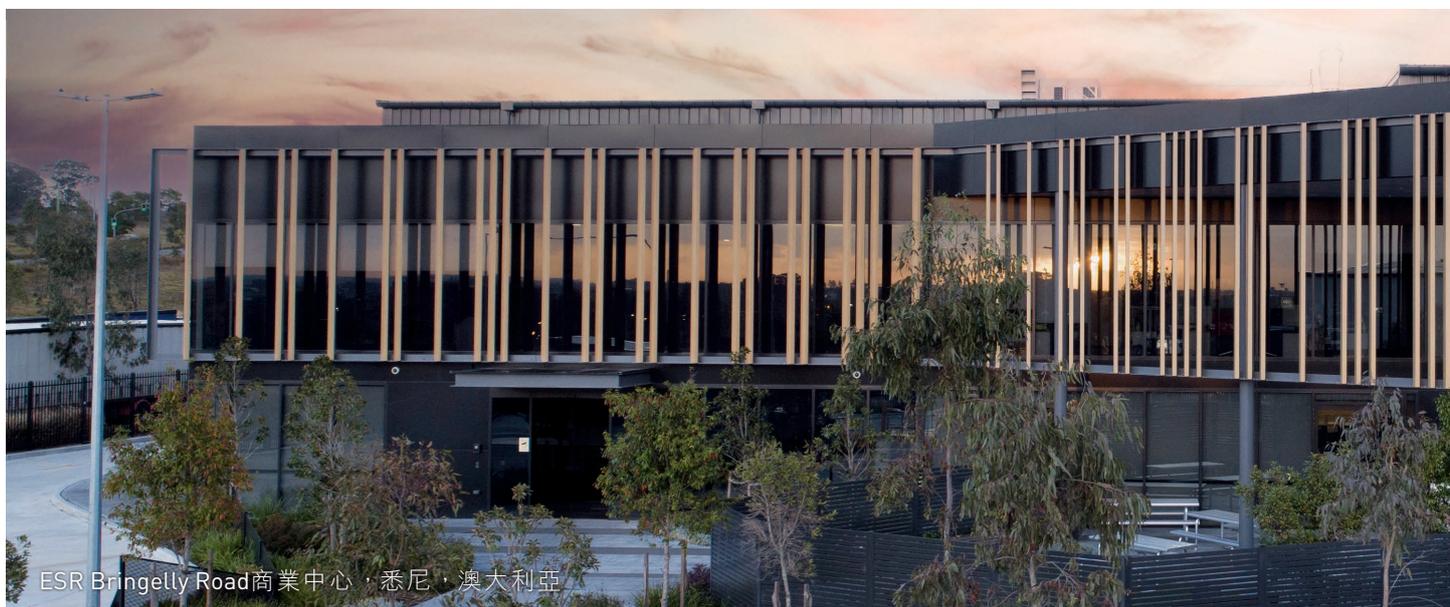
- 出售資產負債表資產至ESR所管理公司以持續轉回資金，繼而加強資產負債表並達致優化資金架構。
- 即時集中於在2023財政年度完成已公佈交易，包括推出中航易商倉儲物流基礎設施REIT。
- 額外劃撥價值15至20億美元的資產及投資，主要位處中國內地、香港、日本及印度，並可供隨時作減持及出售資產。
- 目標投放所得款項淨額超過20億美元以降低本集團的資產負債比率，使其達到介乎20至30%的目標低位。



3

推動全面整合亞太區新經濟平台的正面協同效益

- 完成兩大新經濟平台ESR及LOGOS全面整合為亞太區單一業務，由最頂尖的團隊管理。
- ESR澳大利亞為第二大新經濟房地產管理人，連同該市場的最大開發儲備。
- 東南亞、數據中心及基建平台的進一步增長商機。
- 進一步借助經整合業務以創造額外收入機會並節省成本。



ESR Bringelly Road商業中心，悉尼，澳大利亞



4

追求可持續收入增長和成本管理策略

- 轉回資金至再投資於新增及現有基金產品，以推動經常性管理費收入增長及資產管理規模。
- 持續追求嚴格成本控制策略以達致強勁盈利及現金流量。
- 增加盈利及現金流量以支持更高分派或股份回購的流動資金。



5

基金管理分部EBITDA增長

- 加大新經濟資產管理規模及開發儲備，以及成立更多永久核心投資公司以鎖定基金管理分部EBITDA增長。

把握長期趨勢

• 新經濟不動產的日持續增長

憑藉投資者對新經濟不動產的偏好及替代方案的需求，即物流、數據中心、高科技產業和生命科學，受利好結構性長期趨勢推動，並由持續的數碼演化和能源轉型支持。

• 整合資產管理關係

隨著全球投資者在私募市場遇到融資選擇減少及資本成本上升等不利環境，彼等更傾向與少數大型管理公司鞏固關係，並將更多資本配置到更小範圍內的一些平台上，以期提高效率。

• 加大亞太區不動產金融化

亞太區國家(例如中國、韓國和印度)的有利房地產投資信託基金法例，連同專業管理及機構不動產的需求增長，加快亞太區不動產的金融化。

• ESG驅動締造長期價值

隨著ESG越趨重要以及全球回應氣候變化的行動，更多資產經理人將資金轉向可持續發展活動及產品，以將ESG加入整體企業策略。



財務摘要



管理費收入
相關資產管理規模^{1、2}

810億美元

按年增加**6.3%**



總資產管理規模^{1、3}

1,560億美元

按年增加**7.3%**



基金管理EBITDA⁴

5.79億美元

按年增加**2.0%** /
按年增加**8.9%**，
不包括獎勵費



EBITDA⁵

8.85億美元

按年減少**23.1%**



PATMI⁶

4.00億美元

按年減少**38.8%**



每股股息⁷

3.2美仙



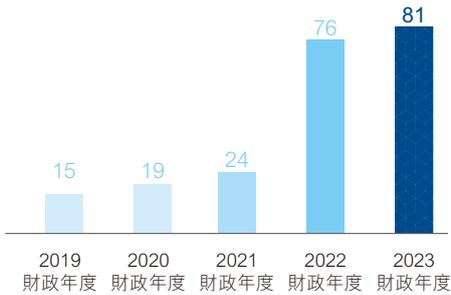
股息收益率

2.9%⁸

附註：

1. 基於2023年12月31日止外幣匯率。
2. 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未催繳資本。
3. 總資產管理規模包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值。
4. 基金管理EBITDA指基金管理分部業績，不包括分佔若干聯營公司的金融衍生資產公允價值。
5. 指EBITDA，其中不包括股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心業務的減值虧損，而2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本。
6. 指PATMI，其中不包括與ARA收購產生的無形資產有關的攤銷（扣除稅項）、與ARA有關的股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心業務的減值虧損，而於2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本。
7. 包括已於2023年9月29日派付的中期股息每股12.5港仙以及建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息每股12.5港仙。
8. 基於2024年3月20日收市價8.73港元。

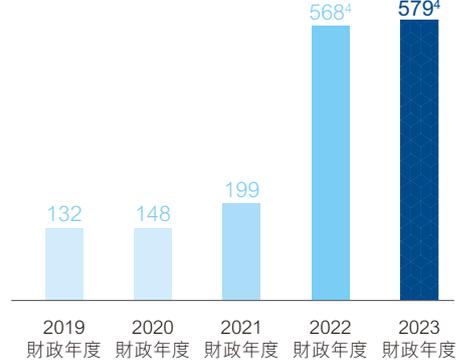
管理費收入相關資產管理規模^{1, 2}
(十億美元)



按年增加
6.3%

3年複合年
增長率：
62%

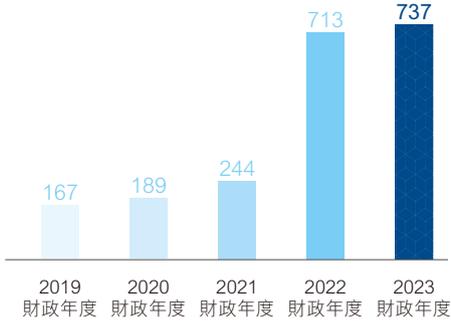
基金管理EBITDA
(百萬美元)



按年增加
2.0%

3年複合年
增長率：
58%

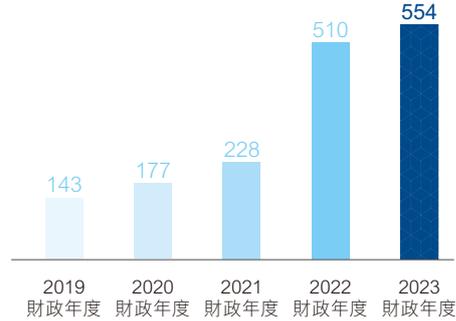
管理費收入⁹
(百萬美元)



按年增加
3.3%

3年複合年
增長率：
57%

管理費收入⁹ (不包括獎勵費)
(百萬美元)



按年增加
8.8%

3年複合年
增長率：
46%

資產負債表(百萬美元)	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度	2023 財政年度
資產總值	6,352	7,687	9,338	16,199	16,191
現金及銀行結餘	884	1,515	1,638	1,807	1,002
銀行貸款及其他借款	2,571	3,295	4,248	5,497	5,980
債務淨額 ¹⁰	1,687	1,780	2,610	3,690	4,978
債務淨額/ 資產總值	26.6%	23.2%	27.9%	22.8%	30.7%

附註：

9. 管理費收入指基金管理分部收益。

10. 債務淨額乃以銀行貸款及其他借款扣除現金及銀行結餘而計算。

* EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標。呈列該等計量指標乃由於本集團相信有關計量指標為確定本集團財務狀況及過往提供投資回報能力的實用計量指標。EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI及任何其他財務表現計量指標不應視為經營業務所得現金流量的替代計量指標、流動資金的計量指標、淨利潤或根據國際財務報告準則所得本集團經營表現的任何其他計量指標的替代。EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標，因此無法與其他公司呈列的類似名稱計量指標互相比較。非國際財務報告準則計量指標的對賬載於第242頁。

主席致辭



JEFFREY DAVID PERLMAN

主席

「展望將來，我對我們把握新機會及推動長期可持續增長的能力充滿信心。」

各位股東：

儘管在2023年充滿挑戰的宏觀經濟形勢下，因利息大幅變動、持續通脹及地緣政治不利因素而面對有記錄以來最艱難的集資環境，我們繼續有效駕馭複雜環境，達成我們於年內的三項核心優先任務。這些任務包括：(i)加強我們在新經濟的市場領導地位，其中開發項目動工及竣工分別超過60億美元及40億美元；(ii)透過近期公佈出售ARA私募基金業務，進一步簡化及精簡業務；及(iii)提升資產管理規模及基金管理EBITDA¹，目前已佔分部EBITDA近60%。

我很自豪地宣佈，2023財政年度的基金管理EBITDA¹為5.79億美元，按年增長2%，或倘扣除獎勵費則按年增長8.9%。本集團的收益由2022財政年度的8.21億美元增加6%至2023財政年度的8.71億美元。受利率環境大幅變動導致各主要市場的公允價值收益下跌及利息成本上升所影響，EBITDA²按年下跌23.1%至8.85億美元，而PATMI³則按年下跌38.8%至4.00億美元，優於同儕。

在充滿挑戰的環境中穩健募資

我們在亞太區的一體化的基金管理及開發平台展現非凡實力，管理費收入相關資產管理規模^{4、5}及強大的營

附註：

1. 基金管理EBITDA指基金管理分部業績，不包括分佔若干聯營公司的金融衍生資產公允價值。
2. 指EBITDA，不包括股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心業務的減值虧損；及於2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本。
3. 指PATMI，不包括與ARA收購相關的無形資產攤銷(扣除稅項)、有關ARA的股份酬金開支、分佔若干聯營公司的投資物業、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融衍生資產的公允價值，以及非核心業務的減值虧損；及於2022年亦不包括與ARA收購有關的交易成本。



運基礎導致盈利上升。管理費收入相關資產管理規模^{4、5}按年增長6.3%至約810億美元，而總資產管理規模^{5、6}則增加7.3%至約1,560億美元。

憑藉我們的轉型優勢，基金管理EBITDA¹目前佔ESR的總分部EBITDA近60%，較2019年首次公開發售時上升21%。

雖然集資環境持續兩年疲弱，ESR成功於2023財政年度與資本合作夥伴合作集資75億美元。我們其中一個里程碑式成就為在中國成立ESR歷來最大規模的人民幣收益基金，總投資規模達人民幣100億元，種子物業組合來自ESR的資產負債表。

2023財政年度其他主要集資承諾及措施包括進一步擴大ESR數據中心基金（「ESR數據中心基金1」）規模至13.5億美元，開發項目儲備達575兆瓦；及LOGOS的綠色數據中心基金將投資於亞太區的量身訂造數據項目，已確定的開發項目儲備達375兆瓦。

我們的強大集資勢頭於2024年持續，在本年度首季度成功集資約10億美元，包括在韓國成立首個永續開放式物流核心基金，持有初步資產組合為七個高質甲級物流倉庫，總值約20億美元。該成功進一步鞏固我們的傑出往績，為ESR-KS發展基金1的投資者實現了超過25%的淨內部收益率及3.5倍權益乘數。

在基金資產管理規模增長支持下，基金管理費收入增長突出，自2020年以來按三年複合年增長率57%增長。此外，我們的業務大幅擴展至亞太區更多地區，當中佔比最高的三大地區為北亞（日本及韓國）、印度／東南亞以及澳洲及新西蘭，分別佔管理費收入的36%、22%及21%。

附註：

4. 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未催繳資本。
5. 基於2023年12月31日之外幣匯率。
6. 總資產管理規模包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值。

優化資產負債表

本集團集中於資產負債表，繼續進一步將資產負債表中的資產轉移至我們管理的基金，尤其是於大中華地區。我們即將完成總值約8億美元的已公佈交易，並擬於未來十二個月內減持及出售資產負債表內的資產總值15億美元至20億美元。

向ESR管理的公司的計劃出售以及已公佈非核心資產出售將提升經常性管理費收益，預期將在中期內進一步降低本集團的資產負債比率（即債務淨額佔資產總值）。降低資產負債比率所節省的利息可用於潛在分派或未來股份回購。

精簡業務

為配合我們在新經濟的發展重心，我們於2023年已識別非核心資產出售7.50億美元，有助我們的資產負債表優化工作。於2024年3月，我們公佈出售ARA私募基金業務，達致一項重大里程碑，而其他非核心撤資亦有序推進。

此外，本集團亦致力於本年度餘下期間進入整合LOGOS的最後階段。成功整合將結合澳洲／新西蘭業務，按資產管理規模及未催繳資本調配計分別成為最大新經濟發展商及第二大新經濟管理公司。此舉亦將以配套基金及策略擴大數據中心。

迄今，ARA業務整合整體已創造3,500萬美元的成本協同效應。全面整合的亞太區新經濟平台預期將於2024財政年度及2025財政年度創造更多收益及成本協同效應。

致謝和展望

我衷心感謝董事會的寶貴支持及真知灼見，同時熱烈歡迎最新的非執行董事Joanne McNamara。謹此感謝由Stuart和Jeffrey領導的管理團隊，以及全體員工堅定的承擔及辛勤工作，這對我們在本年度實現核心優先任務起到重要作用。藉此機會，我亦希望向資本合作夥伴、客戶和股東致謝，您們的信任及支持為我們成功的基礎。

展望將來，我對我們把握新機會及推動長期可持續增長的能力充滿信心。本集團有充足的待投資金，將於資產價格更有利及開發項目回報更高時代表投資者動用。

作為全面一體化開發及基金管理平台，我們處於有利位置，透過提供完整同類最佳的解決方案及產品平台推動經常性管理費收入增長，為所有持份者帶來可持續價值。

主席

JEFFREY DAVID PERLMAN

2024年3月21日

集團聯合創始人兼聯席首席執行官致辭



STUART GIBSON 與沈晉初

集團聯合創始人兼聯席首席執行官

「提升投資者價值仍舊是我們的重要事項之一，我們對亞太區的新經濟資產需求保持樂觀，將持續受惠於長期結構性有利因素」

ESR在2023年專注於執行，我們自豪地呈報基金管理業務取得增長，全賴強勁經營業績、優質房地產、租賃往績記錄及致力實踐環境、社會及管治的支持。

強勁經營業績加上穩健基礎

截至2023年12月31日止年度，新經濟資產的經營基礎依然強勁，集團租賃面積達破紀錄的530萬平方米¹。

新經濟在管資產組合貼近100%出租率，帶動多個主要亞太區市場創出雙位數續租。我們在本年度取得佳績，新經濟資產的物業組合出租率^{1、2}達91%以上(98%，不包括中國內地)，租金增長率^{1、3}約為8.2%(14.3%，不包括中國內地)。

澳大利亞及韓國的租金增長率達約19.5%的高位。此重大升幅顯著緩解了兩個國家的資產資本化率擴張，惟加權平均租約到期日較長的資產除外。就中國內地而言，本集團進行嚴格挑選，近70%的穩定物業位於長江三角地區及大灣區的主要經濟中心，這些地區的需求分別受到可再生能源行業及跨境電子商務的頻繁活動的推動。

此外，我們保持著交錯的租賃到期情況，加權平均租約到期日為4.6年¹(按收入)，超過920個客戶的多元化客戶群遍佈於我們的新經濟資產組合。

重大新經濟開發項目支持未來盈利增長

為推動未來管理費及開發利潤，我們開發儲備的建築面積超過2,450萬平方米，包括約700萬平方米的大規模土地儲備作未來開發之用。面對宏觀挑戰，我們仍專

附註：

- 1 僅限新經濟資產。不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司。
- 2 僅限穩定新經濟資產。
- 3 按各個國家的資產管理規模加權。

注於持續開發並交付大規模的高價值項目。開發項目穩健進行，本年度的動工及竣工項目分別達63億美元及42億美元。

我們在亞太區的業務穩健且多元化。由於我們大大放緩中國內地新開發項目的步伐，故本年度動工項目中僅2%位於當地。開發項目竣工的61%主要位於澳大利亞、日本、韓國，30%位於中國內地。同樣地，就在建開發項目而言，52%位於日本、韓國及澳大利亞／新西蘭，26%位於印度／東南亞及香港，而數據中心佔總數的13%。

數據中心業務為增長的主要驅動力，預期對集團的貢獻將會持續上升，佔本年度開發項目動工的24%。完成首個13.5億美元ESR數據中心基金1在亞太區的第一批8所設施後，數據中心容量將為575兆瓦。此外，我們的土地及項目儲備將貢獻容量超過1吉瓦。

除數據中心外，我們亦藉此機會重點介紹一些即將推出的標誌性項目，它們將為市場樹立新標桿。附屬公司LOGOS正在開發澳大利亞最大規模的多式聯運物流區－莫雷班克(Moorebank)多式聯運區，項目價值42億澳元，佔地243公頃，將提供頂級供應鏈優勢、倉庫及連接未來州際／州內鐵路線。我們正在日本開發價值15億美元的多階段物流園區ESR Kawanishi Distribution and Techno Park，項目佔地500,000平方米，乃最大規模及最重要的城市重新規劃用途項目之一，以配合日本在電子商務的持續擴張。我們正在韓國大釜山地區開發價值8億美元的物流園區釜山新港，項目面積685,475平方米，該地區是韓國最大的貨櫃碼頭，按吞吐量計為世界第六大港口。作為東南亞發展計劃的一部分，我們正在泰國建設ESR亞洲素萬那普工業園，並已動工興建Advanced Energy(於納斯達克上市)位於ESR亞洲林查班工業園區內的旗艦廠房開發項目。



在坎城舉行的2024年全球 MIPIM 大獎得主：ESR東扇島配送中心

穩健的資本狀況持續創造價值

透過積極主動的資本管理策略，我們維持穩健的資本和充足流動性，現金及可提取融資總額達25億美元。我們於本年度透過多項措施成功實現本集團資金來源多元化，包括從多家海外銀行取得有擔保12億美元多幣種循環信貸額度、發行300億日圓的固定利率票據以及一系列七項可持續發展相關貸款。此外，待2023年已公佈的交易完成，所得款項將計入債務償還，預期中期資產負債比率將有所降低，達到目標資產負債比率20至30%的低水平。

塑造可持續未來

符合我們*面向可持續未來的空間及投資方案*的宗旨，我們已在ESG框架下的三大關鍵支柱—「為持份者建立一個安全、具支援及包容性的以人為本環境」、「開發及維護可持續且高效的物業組合」及「提供卓越的企業績效、達至持續平衡增長」方面取得重大進展。

為締造更包容和公平的工作場所，截至2023年底，我們的女性代表比例增至約45.4%。在本集團層面，我們持續在三個重點領域下實際社區投資：「加強社會韌性、健康與福祉」、「促進教育及提高技能」及「保護環境」。

在環境方面，作為集中開發及維持可持續發展及高效建築的一部分，我們已安裝合共112兆瓦屋頂太陽能發電裝機規模以及809個電車充電站。此外，我們與租戶等建立合作夥伴關係，共同轉型邁向低碳未來。已竣工直接管理資產組合中超過42%已取得可持續發展建築認證及評級，包括LEED、WELL及NABERS。

我們致力維持最高水平的企業管治標準，確保所有營運的問責制、透明度、公平性和誠信度。ESG承諾進一步增強我們在可持續融資領域的領導地位，我們已取得七項價值約40億美元的可持續發展相關貸款。我們在ESG披露實踐方面持續備受認可，並在多個ESG基準及全球評級（如GRESB、MSCI、Sustainalytics及ISS）中獲得傑出的排名。

我們在日本的開發項目ESR東扇島配送中心是實踐此方針的實例之一，該項目在最近舉行的2024年全球MIPIM大獎評選中榮獲「最佳工業及物流項目」及「評審團特別獎」，成為唯一的亞洲得獎者。ESR東扇島配送中心具備可持續發展特點，包括地震底座隔離結構、2.5兆瓦太陽能自耗裝置、以人為本的設施，例如BARNKLÜBB，為僱員提供免費日間托兒服務。

展望未來

提升投資價值仍然是我們的優先要務之一，我們對亞太區的新經濟資產需求保持樂觀，將持續受惠於長期結構性有利因素、受電子商務持續發展帶動、人工智能及生活科學技術發展，以及隨著能源轉型動能增強，推動再生能源發展。

我們有明確且堅定的持續發展之路，包括在各方面推進業務轉型及精簡優先事項以釋放價值。就營運方面而言，我們預期在澳大利亞、日本及韓國等主要營運市場的需求及供應將支持2024年的高出租率及租金增長。此外，我們的優先事項包括實現管理費收入相關資產管理規模及基金管理收益的可持續增長。我們對2024年下半年投放239億美元待投資金額（其中超過130億美元投放於新經濟）抱持審慎樂觀態度，特別是ESR數據中心及東南亞平台的增長機會。

在不斷轉變的外部環境下，我們預期資產負債表將維持資本充足，並計劃以撤資策略進一步降低資產負債比例。由於我們預期2024財政年度債務減少及有望降低基準利率，利率開支將按年減少，我們亦將對部分現有債務進行再融資，以更長期固定利率達致更平衡的定息及浮息債務組合。此舉將令我們更有效支持資產管理規模的長期增長。

我們藉此機會感謝投資者及客戶的信任及支持，感謝董事會的願景和指導，感謝管理團隊及僱員的竭誠付出和承擔，以持續鞏固ESR在亞太區新經濟的領導地位。

集團聯合創始人兼聯席首席執行官

STUART GIBSON與沈晉初

2024年3月21日

年度回顧

1月

ESR透過其於越南領先的物流及工業企業 — BW Industrial 的戰略持股，加速擴張至高增長市場。

2月

ESR日本在大東京內建造的ESR橫濱幸浦配送中心二期已經竣工，ESR橫濱幸浦物流園二期總體規劃達750,000平方米，落成後為日本及亞太區按價值計最大規模的物流園。

ESR Kendall Square興建的黔丹物流園落成，為坐落於韓國金浦市場黃金地段的地標，佔地150,000平方米的甲級物流綜合大樓。

3月

ESR中國完成其位於中國ESR瀋陽易北物流園區的屋頂太陽能項目，為瀋陽電網供應可再生能源，更為租戶及當地社區提供替代綠色電源。

ESR獲香港聯合交易所有限公司批准中航易商倉儲物流基礎設施REIT於上海證券交易所的建議潛在上市。

ARA與SMFL MIRAI Partners Company, Limited及Kenedix, Inc.合作，共同投資位於新加坡的第二項物業Lazada One，該物業為綠色建築標誌鉑金級認證的商業大樓。

4月

ESR印度透過於持續擴張的電動車生產市場薩納恩德收購38英畝具備100萬平方呎開發潛力的地塊，拓展其於古吉拉特邦的業務版圖。

ESR日本已建成日本最高的物流設施 — 位於東京都市圈的九層高東扇島配送中心。

5月

ESR藉由開設泰國辦事處將業務拓展至泰國，並正在林查班洛加納工業園及素萬那普亞洲工業園內分別開發物流工業園。

ESR宣佈與印尼投資局(Indonesia Investment Authority)及MC Urban Development Indonesia建立戰略合作夥伴關係，在印尼投資現代化倉庫設施開發項目，為ESR在該國開展基金及投資管理業務掀開序幕。

6月

ESR中國的ESR瀋陽華隆電商產業園(全部租予京東使用)、ESR成都青白江冷鏈工業園及ESR蘇州張家港高端製造及供應鏈產業園落成。

7月

ESR中國位於五象新區的ESR南寧五象電商物流園落成，五象新區為發展中的核心物流重地，廣受電子商務及第三方物流公司歡迎。

ESR日本完成ESR加須配送中心二期的建築工程，並迎來日本十大運輸及物流公司之一作為其首名租戶。

ESR Kendall Square全面預租韓國平澤物流園的落成完工。

8月

ESR在香港獲批首筆總值16億港元的可持續發展表現掛鉤貸款，把現有工廈改造為ESR香港數據中心1

ESR日本的ESR Kawanishi Distribution and Techno Park項目動工，該項目將成為日本最大的配送樞紐，總建築面積約為750,000平方米。

ESR中國位於蘇州市內太倉的ESR太倉東又悅產業園落成，太倉為國家級經濟開發區及省級高新技術開發區的所在地。

ESR成立了其在中國市場中迄今為止規模最大的人民幣核心基金，總投資規模約為人民幣100億元。



韓國黔丹新城黔丹物流園

9月

- ESR澳洲與Solar Bay成立澳洲首家可再生能源合夥企業，擬於未來十年投資最多5億澳元興建可再生能源的基礎設施。
- ESR中國旗下坐落於上海的ESR青浦雨潤物流園第一期竣工，佔地約344,840平方米，為中國最大規模的開發項目，可為租戶提供一站式的乾庫和冷庫解決方案。
- ESR印尼的ESR卡拉旺物流園一期建築項目施工，該項目為印尼卡拉旺首項甲級設施。
- ESR印度為開發ESR克塔克物流園而收購位於克塔完的57英畝土地後，順利將業務拓展至奧里薩邦，該物流園為區內唯一符合甲級規格的機構級設施。
- ESR在日本的核心合資經營企業獲批590億日圓的信託資產抵押貸款。
- ESR集團夥拍華懋集團為香港最大型和最先進凍倉及物流中心(葵涌凍倉儲存及物流中心)舉行動土禮。

10月

- ESR泰國動工興建Advanced Energy(於納斯達克上市)位於ESR亞洲林查班工業園區內的旗艦廠房開發項目。
- ESR印度藉由收購印度新興倉儲地區內58英畝土地開發ESR那格浦爾物流園二期，順利將業務版圖擴張至那格浦爾。
- ESR籌募額外第三方股權，以興建ESR橫濱幸浦配送中心最後一期，該配送中心為大東京內佔地650,000平方米的地標。



中國上海ESR青浦雨潤物流園

11月

- ESR與華懋集團簽訂香港首筆用以發展物流中心項目的綠色貸款，總額達88億港元，該貸款將用於建設葵涌凍倉儲存及物流中心。
- ESR中國位於中國河北省廊坊市廣陽經濟開發區的ESR廊坊百醫物流園的建築工程竣工。
- ESR日本位於大阪都市圈內的ESR伊丹配送中心開發項目施工。

12月

- ESR Kendall Square完成出售一山配送中心，該配送中心位於韓國高陽市，為全面出租的數據及物流中心。
- 中航易商倉儲物流基礎設施REIT的上市申請獲中國證券監督管理委員會及上海證券交易所正式受理。
- ESR以韓國產業銀行授出的147億韓圓資金，為ESR Kendall Square信託的七項資產安裝及運營超過13兆瓦的太陽能發電能力，從而涉足韓國的可再生能源市場。
- ESR Japan Income Fund從ESR管理的發展基金提取164億日圓完成在名古屋的首次收購。
- ESR及BW宣佈戰略性佈局於越南海防市庭武—沙海經濟區的現成工業設施奠基。
- ESR中國位於中國長三角地區中心的ESR吳江汾湖現代服務示範園區的建築工程已竣工。

公司摘要

- ESR獲株式会社日本格付研究所(JCR)首次評為「AA-」投資評級，展望穩定。
- ESR首次發行300億日圓債券，JCR信貸評級為「AA- / 展望穩定」。
- ESR披露其ESG 2030發展藍圖，重申對加快長期可持續增長的承諾。
- ESR榮獲2023年全球房地產可持續標準評級(GRESB)的最高認可，該評級為全球領先的房地產及基建項目投資的環境、社會及管治標準。
- ESR通過委任Josh Daitch先生及Matthew Lawson先生分別擔任集團首席投資官及集團首席運營官，提升高級管理團隊的實力。
- ESR任命牛津地產集團執行副總裁兼歐洲主管Joanne McNamara女士擔任本集團董事會的非執行董事，自2024年1月1日起生效。

成就卓越基金管理 及營運韌性



基金管理穩定增長

持續增長

810億美元

管理費收入相關資產管理規模¹

資本增長強勁

75億美元

24項新設／增資基金／授權

待投資金額

239億美元

135億美元新經濟

新經濟營運表現強韌

物業組合出租率^{2、3}高企

91%/98%

物業組合 中國境外物業組合

正向加權平均租金增長率^{2、4}

+8.2%/+14.3%

物業組合 中國境外物業組合

租賃往績

530萬平方米

出租空間²

多元新經濟發展規模

發展項目儲備

141億美元

在建開發項目

穩健發展業務

63億美元

開發項目動工

及

42億美元

開發項目竣工

附註：

1. 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未催繳資本。基於2023年12月31日的外幣匯率。
2. 僅限新經濟資產，但不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司。
3. 僅限穩定新經濟資產。
4. 按資產管理規模加權。



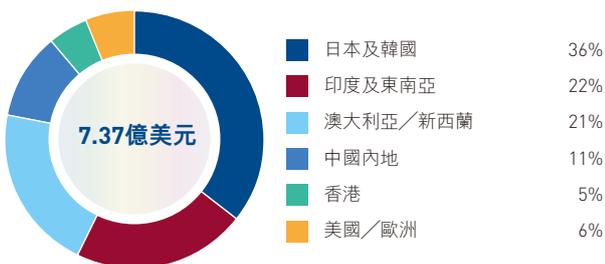
營業回顧



新經濟領域的基金管理平台

ESR集團在亞太區具備優質兼多元化的在管資產組合，於2023年12月31日的管理費收入相關資產管理規模¹價值約達810億美元。本集團秉持其專注發展新經濟不動產的策略，除工業及物流房地產外，亦包括數據中心及基礎設施等新興增長領域。ESR集團銳意在所有主要亞太區市場建立領導地位。該市場合共貢獻本集團管理費收入²約95%。ESR集團的業務發展，全賴兼具開發綠地及棕地、租賃、設施管理、物業及資產管理以及投資管理實力且經驗豐富的實地團隊。本集團於營運所在市場上已打造強勁的品牌聲譽，並與各個市場的主要持份者建立穩健的在地及國際關係。

按地區劃分的管理費收入^{2*}



本集團專注發展其穩健及可預測的盈利基礎，迄今為止，長期核心和永久投資公司的管理費收入相關資產管理規模已超過60%，此乃部分由成立或發展上市房地產信託基金及新永久核心投資公司(尤如本集團於地區內各種市場所成立者)所致。隨著ESR不斷積極尋求該等基金及房地產信託基金的有機增長及無機增長，預計此部分的盈利將會增加。

財政年度結束後，ESR於2024年2月宣佈於韓國推出首個永續開放式物流核心基金，為ESR-KS開發基金1投資者實現超過25%的淨內部回報率(IRR)。首次推出韓國核心基金可補足ESR韓國的產品組合及基金架構，其目前包括發展基金、核心增益／增值基金及上市房地產信託基金等全套投資工具。本集團著重於ESR營運所在的其他主要市場上複製此同類的閉環生態系統。

在充滿挑戰的環境中穩健集資

儘管亞太區內的集資環境不景氣，ESR集團於2023財政年度依然成功籌募75億美元的資金。其中，27億美元由新經濟驅動，使本集團的新經濟待投資金額增至約135億美元。本集團正積極為亞太區基礎設施基金以及ESR數據中心基金1作資金部署，最終集資金額達13.5億美元。

於2023財政年度，ESR集團通過24個新設或增資基金及授權集資，同時新增11名策略性資本合作夥伴以使其投資者基礎更為多樣化。隨著中產階級逐漸擴張、可支配收入持續增長、電子商務不斷發展以及ESR對目標產業數據的需求日益增加等結構性長期趨勢的形成，投資者會繼續致力將資金分配到亞太區新經濟不動產。為應對投資者需求不斷變化，本集團成功將中國內地的發展重心轉為境內人民幣資金來源，並於2023年下半年完成募集規模達人民幣100億元的中國收益基金，本集團最大規模的人民幣收益基金，種子物業組合來自ESR集團的資產負債表。

附註：

1. 管理費收入相關資產管理規模不包括聯營公司的資產管理規模及槓桿未催繳資本。基於2023年12月31日的外幣匯率。
 2. 管理費收入指基金管理分部收益。
- * 百分比未必相等於總和

2023財政年度籌集資金

基金類別	地區	籌集資金 (百萬美元)
開發	亞太區數據中心	1,133
	東南亞	192
	澳大利亞	140
	中國內地	94
	韓國	24
小計		1,583
核心	中國內地	737
	韓國及日本	185
	泛亞太區	100
	東南亞	19
	美國、英國及歐洲	522
小計		1,563
信貸	歐洲／韓國	4,340
總計		7,486

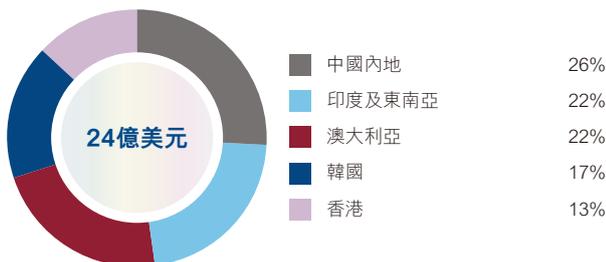
業務轉型及簡化

ESR集團著重透過精簡業務落成業務轉型及簡化，以便將發展重心投放於新經濟不動產的管理，多項持續進行計劃包括出售ESR集團資產負債表上更多資產予ESR管理的公司(包括中航易商倉儲物流基礎設施REIT在上海證券交易所上市)、出售非核心資產及不符合其新經濟發展重心的業務，以及完成各類業務合併後實現的成本協同效應。

按分部劃分於聯營合資企業(「聯營合資企業」)的投資 截至2023年12月31日



按地區劃分於聯營合資企業(新經濟分部)的投資



附註：

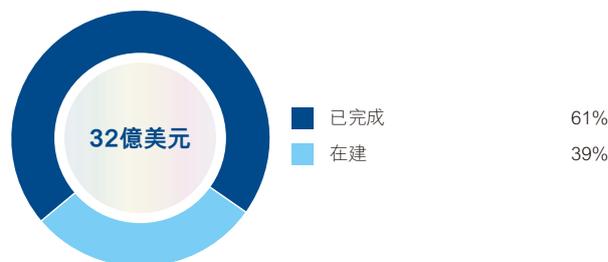
3 指日期為2024年3月11日，內容有關「須予披露交易－有關出售ARA私募基金業務」的公告。

資產負債表優化方面，中國內地依然是ESR集團的重點關注地區。本集團同心協力完成去年公佈價值8億美元的交易，其中包括推出中航易商倉儲物流基礎設施REIT。出售資產負債表上的資產予一間本地保險公司部分已經完成，目標於2024年完成餘下交易及推出中航易商倉儲物流基礎設施REIT。除此之外，管理層亦已額外劃撥價值達15至20億美元，主要位處中國內地、香港、日本及印度，並可供隨時作資產減持或進一步出售的資產。來自所有該等資產出售活動的所得款項淨額合共超過20億美元，規模龐大。該等計劃出售活動以及已公佈非核心資產出售預期將在中期內降低本集團的資產負債比率，使其達到本集團介乎20至30%的目標資產負債比率之低位。

截至2023年12月31日，ESR資產負債表上持有的投資物業總值達32億美元，佔2023年12月31日整個物業組合的總資產管理規模約2.1%。鑒於本集團於過去幾年對優化其資產負債表採取審慎策略，價值140億美元的在建開發項目中在資產負債表上僅約佔4%。有關ESR資產負債表上投資物業的詳情，請參閱第27及28頁的「物業組合」。

投資物業

截至2023年12月31日



為配合精簡業務的發展重心，ESR已於2024年3月11日公佈出售ARA私募基金(「APF」)平台³。出售ARA私募基金的所得款項淨額將約為2.9億美元，並有助ESR在發展其新經濟核心業務的同時再次達致資債平衡，亦標誌著ESR集團首次簽署及公佈資產出售，目標為7.5億美元的非核心出售事項，而其他出售程序亦已經展開或正處於計劃階段。

此外，LOGOS全面整合的進展亦相當順利，整合後的平台能夠充分善用規模經濟效益及兩支頂級管理團隊的技能。經整合業務會是澳大利亞的第二大業務，擁有該市場上最大的開發儲備，與東南亞主要市場的業務合併後，可為ESR投資者提供彼等一直於此等發展迅速地區所尋求的新經濟資產規模。

頂級資產組合

本集團新經濟資產的經營基礎依然強勁，本集團於2023年創紀錄出租了530萬平方米的空間⁴。此外，於2023年12月31日，在加權平均租金增長率^{4,6}強勁，約達8.2%（14.3%，不包括中國內地）的情況下，本集團新經濟資產的物業組合出租率^{4,5}仍維持在91%以上（98%，不包括中國內地）。澳大利亞及韓國的租賃租金增長率最高，全年約達19.5%。此顯著緩解了澳大利亞及韓國資產資本化率的擴張，惟加權平均租約到期日較長的資產除外。此外，本集團在中國進行嚴格挑選，近70%的穩定物業位於長江三角地區及大灣區的主要經濟中心，這些地區的需求分別受到可再生能源行業及跨境電子商務的活躍活動的推動。

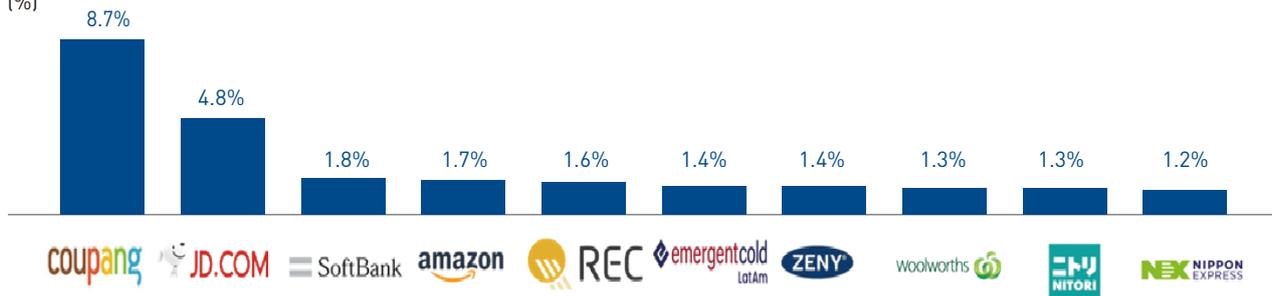
ESR的新經濟資產在功能及可持續實踐方面乃按嚴格標準打造，一直備受客戶及同類資本合作夥伴的青睞。此乃可藉由ESR的多元客戶群佐證，客戶群超逾920，其中佔65%的客戶於新經濟相關領域經營業務，如電子商務及第三方物流供應商等。十大客戶為彼等各自所屬產業內公認的領先企業，約佔2023財政年度租金收入約25%。

ESR的租約到期日狀況依然分佈平均，加權平均租約到期日按收入及面積劃分分別為4.6年及4.4年，屬合理範圍。

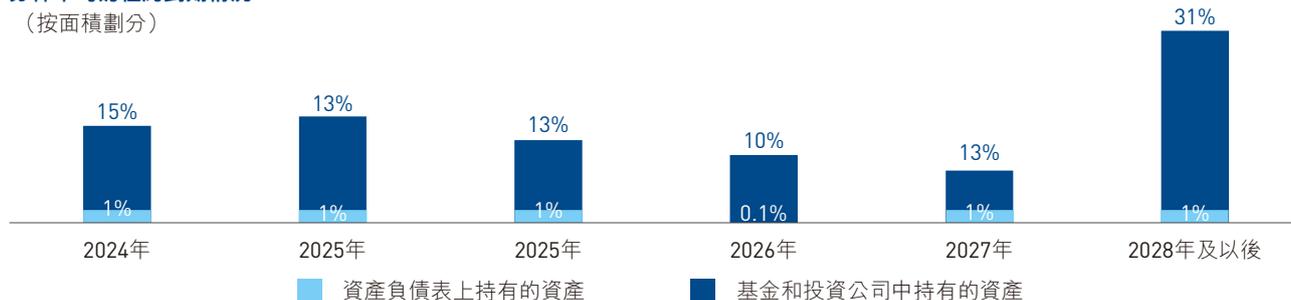
	中國內地	韓國	日本	澳大利亞／ 新西蘭	東南亞	印度
出租率 ^{4,5} [%]	82	97	98	99	96	97
加權平均租金增長率 ^{4,6} [%]	-3.0	19.5	2.9	19.4	2.5	23.4

物業組合租賃指標 ⁶ (百萬平方米)	2022財政年度	2023財政年度
續期	1.3	1.2
新租約	3.3	4.1
租賃總面積	4.6	5.3

按收益劃分的十大全球新經濟客戶 [%]



分佈平均的租約到期情況⁴ (按面積劃分)



附註：

- 僅限新經濟資產，但不包括上市房地產投資信託基金及聯營公司。
- 僅限穩定新經濟資產。
- 按資產管理規模加權。
- 基於2023年的收益。

重大亞太區開發項目

即使在高息、資金成本上漲及建築成本上升的環境下，2023財政年度的開發活動穩步推進。2023財政年度的開發項目動工及開發項目竣工金額分別為63億美元及42億美元。ESR的開發項目仍然維持多元化，大部分項目遍佈日本、韓國、澳大利亞及新西蘭。

開發項目動工的76%為位於香港、澳大利亞及新西蘭的數據中心項目，僅2%為位於中國的開發項目動工。就開發項目竣工而言，61%主要位於澳大利亞、日本及韓國，30%位於中國。因應當前市況，ESR已大幅減少位於中國的新開發活動。本集團擬於土地收購方面維持此方向，戰略集中於具有韌性的長江三角地區及大灣區子市場。

就本集團的新經濟開發分部而言，預期於2023財政年底至2026財政年度，ESR的竣工在建項目將達87億美元，確保具備強勁儲備以產生持續上升的開發費收入。此外，儘管亞太區的建築成本普遍上升，ESR新經濟組合的成本收益率穩定維持於6.3%，而開發利潤率維持強勁，超出30%。

在建開發項目遍佈多個地區，數據中心佔比日重



開發項目概要

	動工項目 (十億美元)	竣工項目 (十億美元)	在建項目 (十億美元)
日本及韓國	0.9	1.8	3.7
澳大利亞／新西蘭	1.6	0.8	3.7
印度及東南亞	0.5	0.4	2.1
數據中心	1.5	—	1.8
香港	1.7	—	1.7
中國內地	0.1	1.2	1.1
總計	6.3	4.2	14.1
總建築面積(百萬平方米)	2.6	3.2	9.7





日本大阪Cosmosquare OS1數據中心(於2025年5月投入服務)

新增長支柱：數據中心

本集團集中於新經濟分部，並視數據中心為關鍵戰略支柱。數據中心現時分別佔ESR開發項目動工及在建開發項目的24%及13%。本集團的戰略定位為透過擴大數據中心在亞太區的佔有率，捉緊不斷增加的數據需求。

於2023財政年度，ESR持續實施數據中心戰略，將ESR數據中心基金1的規模增至資本化總額13.5億美元，使之成為亞太區最大的指定數據中心投資工具。

合共560兆瓦的八個項目中的四個主要項目已動工，包括位於日本的Cosmosquare OS1數據中心、位於韓國的Bupyeong KR1數據中心、位於大阪的Keihanna OS4數據中心及位於香港數據中心1，而位於孟買的Rabale MU1數據中心將於2024年動工。

展望未來，ESR的目標為於亞太區主要城市，例如東京、大阪、上海、北京、韓國及悉尼交付10億瓦特的項目儲備，足以應付不同開發模型，由數據中心基礎設施至具備操作員及超級數據中心的合資經營企業。

ESR數據中心的競爭優勢



多模型營運平台

將靈活度及輸出最大化，並捉緊增長、規模及多元化



規模

致力集中於數據中心的國內團隊，由其中一家亞洲最大的房地產管理公司提供支援



設計及效率

與本地設計師合作，為合作夥伴及終端客戶提供高效及本地化的解決方案



創新

設計及建設下一輪人工智能發展及地區性雲端擴展



ESG的領先策略

身為行業領先的環保先驅，為客戶及地球提供最佳的解決方案

物業組合

資產負債表持有的主要投資物業

於2023年12月31日

城市	項目名稱	狀況	建築面積 (平方米)	年期	租賃 到期日	ESR 持有的 權益	種類
中國內地							
汾湖	蘇州易豪倉儲服務有限公司江蘇省蘇州市吳江區黎裡鎮汾湖大道558號	已竣工	221,689	租賃業權	2070年	100%	物流設施
嘉興	海寧海易智能裝備有限公司浙江省海寧市海寧經濟開發區安正時尚北側、海寧大道東側	已竣工	105,390	租賃業權	2069年	100%	物流設施
吉林	吉林易嶺倉儲服務有限公司吉林省公主嶺大嶺汽車物流園富民大街以南	已竣工	94,412	租賃業權	2068年	100%	物流設施
崑山	江蘇富萊德倉儲有限公司一期江蘇省崑山市花橋鎮新生路718及818號	已竣工	135,081	租賃業權	2054年	100%	物流設施
崑山	江蘇富萊德倉儲有限公司二期江蘇省崑山市花橋鎮逢善路516號	已竣工	85,674	租賃業權	2056年	100%	物流設施
崑山	江蘇富萊德倉儲有限公司三期江蘇省崑山市花橋鎮蓬青路369號	已竣工	206,418	租賃業權	2056年	100%	物流設施
廊坊	廊坊唯度國際物流有限公司河北省廊坊市經濟技術開發區鳳舞道14號	已竣工	71,687	租賃業權	2061年	100%	物流設施
廊坊	廊坊市易智衡嘉科技有限公司河北省廊坊市高新技術產業開發區春和路437號	已竣工	81,950	租賃業權	2069年	100%	物流設施
廊坊	廊坊市弘科房地產開發有限公司河北省廊坊市龍河高新技術產業開發區雲棲大道29號	已竣工	34,475	租賃業權	2067年	100%	物流設施
廊坊	廊坊益司科技有限公司河北省廊坊市高新技術產業開發區景明道158號	已竣工	72,456	租賃業權	2063年	100%	物流設施
廊坊	廊坊春暉環保建材有限公司河北省廊坊市經濟技術開發區耀華道6號	已竣工	48,622	租賃業權	2053年	100%	物流設施
上海	上海江南船艇製造有限公司上海市奉賢區柘林鎮11街坊4/9丘	已竣工	35,533	租賃業權	2058年	100%	物流設施
蘇州	蘇州易相精密機械有限公司(一期)江蘇省蘇州市相城經濟技術開發區永昌路28號	已竣工	189,552	租賃業權	2060年	100%	物流設施
上海	上海環綠實業有限公司上海市浦東新區張江鎮蔡倫路103號	已竣工	8,940	租賃業權	2053年	100%	商業園區
上海	上海雨潤肉食品有限公司(一期)上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號	已竣工	345,508	租賃業權	2056年	70%	物流設施
惠州	惠州弘運倉儲有限公司廣東省惠州市仲愷高新區陳江街道	已竣工	105,751	租賃業權	2071年	60%	物流設施
汾湖	蘇州易商全盛倉儲服務有限公司江蘇省蘇州市吳江區黎裡鎮聯秋路東側、大同路北側	已竣工	29,289	租賃業權	2069年	55%	物流設施

城市	項目名稱	狀況	建築面積 (平方米)	年期	租賃 到期日	ESR	
						持有的 權益	種類
惠州	惠州市科實匯商科技發展有限公司廣東省惠州市惠城區高科技產業園鹿崗區LG01-01-03號	已竣工	126,634	租賃業權	2071年	54%	物流設施
成都	成都易景供應鏈管理服務有限公司(一期、二期、三期)四川省成都市青白江區同心路東側、高平南路南側	已竣工	114,688	租賃業權	2071年	51%	物流設施
日本							
大阪	IBM Nanko Data Centre (West), 5-1, Nanko-kita 1-chome, Suminoe-Ku, Osaka-Shi	已竣工	28,268	自有業權	不適用	100%	數據中心
印度							
那格浦爾	Gati Realtors Pvt Ltd State Highway 250, Village Khumari/Kokarada, Tehsil Kalmeshwar, Nagpur, Maharashtra	已竣工	76,685	自有業權	不適用	51%	物流設施

資產負債表持有的主要開發物業

於2023年12月31日

城市	項目名稱	狀況	預計竣工 年份	建築面積 (平方米)	ESR		
					持有的 權益	種類	
中國內地							
崑山	中鋼結構(昆山)有限公司江蘇省崑山市花橋鎮雙華路168號	上層結構在建中	2024年	293,152	100%	物流設施	
上海	上海易努實業有限公司上海市青浦區青浦鎮銀中村	上層結構在建中	2024年	120,729	80%	物流設施	
上海	上海雨潤肉食品有限公司(二期)上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號	上層結構在建中	2024年	211,634	70%	物流設施	
惠州	惠州市科實匯商供應鏈管理有限公司(TCL惠城三期)廣東省惠州市惠城區高科技產業園鹿崗區	上層結構在建中	2024年	111,348	54%	物流設施	
佛山	佛山市融金食品飲料有限公司廣東省佛山市三水工業園區西南園b區108-1號	土地	2025年	160,052	100%	土地	
日本							
橫濱	ESR Sachiura 2A DC,8-5, Sachiura 1-chome, Kanazawaku, Yokohama-shi, Kanagawa-ken, 236-0003	上層結構在建中	2025年	165,309	100%	物流設施	
船橋	ESR 28 TMK (Hulic Funabashi)2-9-1, Hinode, Funabashi city	土地	不適用	33,004	100%	土地	
市川	ESR 29 TMK (Hulic Ichikawa)2554-81, Hongyotoku, Ichikawa city	土地	不適用	62,256	100%	土地	
大阪	IBM Data Centre (Osaka Data Centre East) — OS25-2 & 5-3, Nanko-kita 1-chome, Suminoe-Ku, Osaka-Shi	土地	不適用	24,165	100%	土地	
橫濱	ESR Sachiura 2B DC,8-4, Sachiura 1-chome, Kanazawaku, Yokohama-shi, Kanagawa-ken, 236-0003	土地	不適用	163,622	100%	土地	
澳大利亞							
Pakenham	92 Enterprise Road, Pakenham, VIC 3810	上層結構在建中	2024年	133,850	95.5%	物流設施	
韓國							
大首爾地區	Dangmok 995-5 Dangmok-ri, Juksan-myum, Anseong-si, Gyeonggi-do	上層結構在建中	2026年	154,476	95%	物流設施	

財務回顧

截至2023年12月31日止年度，本集團的資產管理規模及基金管理分部錄得盈利增長。

ESR繼續採取積極嚴謹的資金管理，於2023年12月31日的資產負債比率為30.7%。於2023財政年度公佈的出售資產完成後，項目的所得款項淨額將用作償還債務，故預期資產負債比率會下跌。本集團的流動資金充裕，現金及未提取融資總額合共達25億美元。

收益

本集團的收益由2022財政年度的8.212億美元增加6.1%至2023財政年度的8.713億美元，主要受管理費增加所推動。

管理費由2022財政年度的7.133億美元增加3.3%至2023財政年度的7.367億美元。增長乃由於管理費收入相關資產管理規模上升所致。撇除獎勵費外，經常性管理費收入由2022財政年度的5.098億美元增加8.8%至2023財政年度的5.544億美元。

建設收益由2022年財政年度的1,070萬美元增加至2023財政年度的5,630萬美元，乃由於澳大利亞新開發項目的貢獻所致。銷售成本由2022財政年度的2,920萬美元相應增加至2023財政年度的5,980萬美元。

符合本集團向ESR所管理的基金出售資產負債表內資產的策略，租金收入由2022財政年度的9,160萬美元減少21.4%至2023財政年度7,200萬美元。於2022財政年度，本集團向由ESR管理的核心基金出售九項中國資產負債表內的資產。

就地域而言，本集團2023財政年度收益的94%來自大中華區、日本、韓國、東南亞、澳大利亞及新西蘭，而來自印度、歐洲及美國的收益則佔其餘6%。

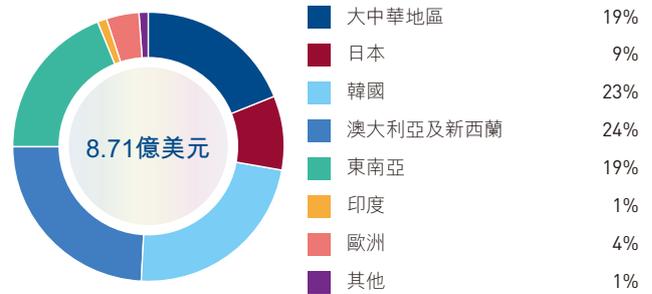
PATMI及EBITDA¹

EBITDA²由2022財政年度的10.685億美元減少32.2%至2023財政年度的7.246億美元。PATMI³由2022財政年度的5.741億美元減少59.8%至2023財政年度的2.308億美元。公允價值收益下跌以及缺少2022財政年度確認的一次性出售收益為EBITDA及PATMI下跌的主要原因。

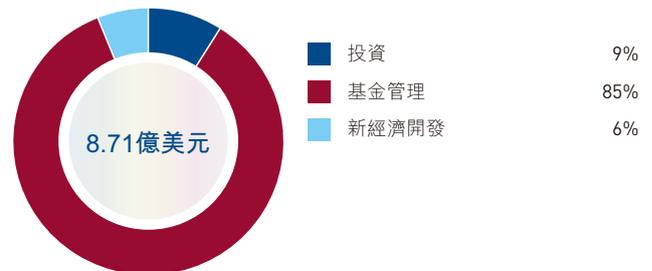
附註：

- EBITDA、經調整EBITDA及經調整PATMI並非國際財務報告準則計量指標。請參閱第242頁有關非國際財務報告準則計量指標的對賬。
- EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。
- PATMI指稅後及非控股權益後利潤。

2023財政年度按地區劃分的收益



2023財政年度按分部劃分的收益



此外，由於整個2023年內持續加息，加上延遲回收出售資產負債表資產的資金以償還債務，PATMI因而受到利息開支增加影響。該下跌部分被較高的經常性管理費收入(按年8.8%)所抵銷。

本集團於2023財政年度錄得投資物業公允價值收益1.877億美元(2022財政年度：1.954億美元)，主要來自中國開發中資產。

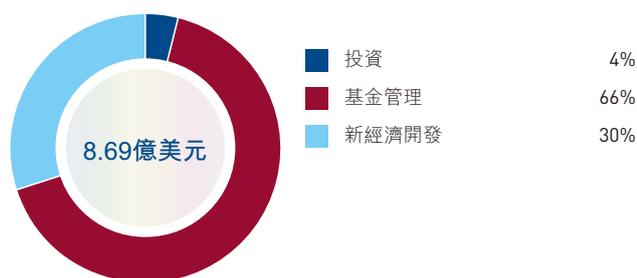
本集團分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損由2022財政年度的2.267億美元利潤減少至2023財政年度的2,040萬美元虧損，主要由於分佔聯營公司Cromwell Property Group錄得的公允價值虧損而產生的虧損；以及本集團於澳大利亞、韓國及中國的投資的公允價值收益下跌。有關下跌部分被本集團於2023財政年度收購越南BW Industrial Development Joint Stock Company(「BW」)15.57%權益後分佔的利潤所抵銷。

融資成本由2022財政年度2.224億美元增加40.7%至2023財政年度的3.129億美元。借款總額由2022年12月31日的55億美元增加至2023年12月31日的60億美元，乃由於為項目過渡而提取額外借款。本集團的加權平均利率成本由2023年上半年的5.6%下跌30個基點至2023財政年度的5.3%（2022財政年度：4.2%）。

行政開支由2022財政年度的4.913億美元減少6.3%至2023財政年度的4.605億美元。2022財政年度包括與收購ARA Asset Management Limited（「ARA」）相關的一次性交易成本2,250萬美元。於2023財政年度，行政開支包括與非核心業務相關的減值虧損2,920萬美元。撇除該等非經常性項目，由於企業成本節約，行政開支按年下降8.0%。

分部業績

2023財政年度分部業績



基金管理分部業績由2022財政年度的5.737億美元增加0.2%至2023財政年度的5.747億美元。增長受管理費收入相關資產管理規模增長導致經常性管理費收益（扣除獎勵費）按年增加8.8%及審慎營運開支所推動。受更高管理費收益、成本控制及更廣泛的規模經濟支持，2023財政年度的基金管理EBITDA利潤率達到78.0%。

作為本集團持續資金循環的一部分，出售資產負債表資產至ESR所管理公司，投資分部的貢獻由2022財政年度的3.336億美元減少89.8%至2023財政年度的3,410萬美元。於2022財政年度向ESR所管理的核心基金出售九項中國資產負債表內資產導致租金收入下跌。投資分部業績下跌亦由於一次性投資收入、出售資產收益及本集團於澳大利亞及中國的投資公允價值收益下跌所致。此外，分佔Cromwell Property Group業績減少1.194億美元，主要由於聯營公司的公允價值虧損的增加及營運利潤減少。

新經濟開發分部業績由2022財政年度的3.427億美元減少24.2%至2023財政年度的2.598億美元。減少乃主要由於本集團於韓國的投資公允價值收益下跌。此外，亦由於一次性出售資產收益較2022財政年度有所下跌，部分以分佔BW 2023財政年度的利潤抵銷。

資產

於2023年12月31日，本集團的資產總值維持162億美元（2022年12月31日：162億美元），現金結餘10億美元，主要以美元、人民幣、新加坡元、日圓、韓圓、澳元及港元計值，已於2023財政年度用以償還融資成本較高的借款及為進行中項目及新的投資提供資金。

投資物業減少3.6%至2023年12月31日的32億美元（2022年12月31日：33億美元）。輕微減少主要由於出售若干物業所致。該減幅部分被本集團於2023財政年度的中國開發項目持續開發所抵銷。此外，本集團主要於日本就額外土地使用權預付款項，為其他非流動資產增加59.3%至3.623億美元的原因。

於2023年12月31日，於合資經營企業及聯營公司的投資增加14.4%至34億美元(2022年12月31日：30億美元)。增加主要源自本集團於本年度以3.313億美元收購BW的15.57%權益所致。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產增加7.6%或7,400萬美元至於2023年12月31日的11億美元，乃主要由於本集團向ESR-LOGOS信託的額外投資所致。

貿易應收款項增加50.7%至2023年12月31日的5.329億美元(2022年12月31日：3.535億美元)，乃主要由於管理費收入上升所致。貿易應收款項結餘包括應收獎勵費，其中逾50%已於年底後收回。

負債

於2023年12月31日銀行貸款及其他借款總額為60億美元，而於2022年12月31日則為55億美元。債務淨額為50億美元，而於2022年12月31日則為37億美元，主要由於本集團對其投資的持續供款導致現金結餘減少所致。

本集團持續專注其資本循環策略並採取積極及嚴格的資本管理。其定期檢討其債務到期狀況及在到期前再度融資，確保維持資金穩健的資產負債狀況。ESR集團的流動資金充裕，現金及貸款提取額度達25億美元。

本集團繼續透過其結合本地及國際銀行的融資以及資本市場發行的方式擴闊其資金來源，分散及降低其債務融資成本。

權益總額

受年度利潤2.681億美元支持，權益總額仍然高企，於2023年12月31日為87億美元(於2022年12月31日：91億美元)，並被分派予股東的股息1.396億美元及回購股份2.178億美元所抵銷。此外，本集團以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產項下確認未變現虧損8,630萬美元，乃主要根據市場報價調整的按市值計值虧損。

本集團透過於項目及企業層面資產及負債的各種貨幣配對來管理及盡量降低其外匯風險。本集團將繼續於適當時考慮採用金融衍生工具管理外匯風險。於2023財政年度，本集團錄得自海外業務的未變現貨幣匯兌虧損5,850萬美元，乃由於美元兌當地貨幣升值產生。

資本管理

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

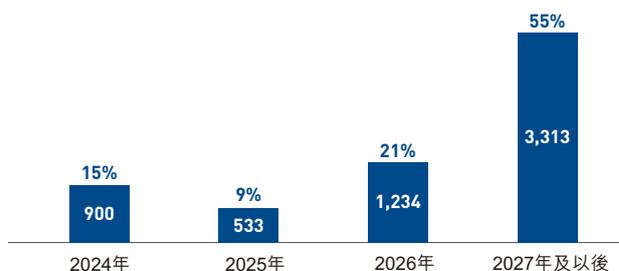
本集團繼續積極利用其基金管理平台以釋放價值並產生更高的經常性基金管理費。這顯著提高本集團的有形股本回報率，同時保持本集團整體充足的資金能力。

截至2023年12月31日銀行貸款及其他借款總額為60億美元(2022年12月31日：55億美元)。債務淨額為50億美元，而截至2022年12月31日則為37億美元，主要由於本集團對其投資的持續供款導致現金結餘減少所致。於2023財政年度，本集團繼續擴大及多元化其資金及資本結構，其對推動本集團的長期增長至關重要。

- ESR於2023年3月獲株式会社日本格付研究所(Japan Credit Rating Agency, Ltd)首次評為「AA-」投資評級，展望穩定；
- 於2023年9月獲中國內地頂尖評級機構之一中誠信國際信用評級有限責任公司授予AAA(展望穩定)評級；
- 於2023年7月，ESR透過推出兩批總額為300億日圓以日圓計值的固定利率票據，(i)200億日圓1.163%於2026年到期的固定利率票據；及(ii)100億日圓1.682%於2030年到期的固定利率票據，均為根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行；
- 於2023年7月完成300億日圓的日圓計價固定利率票據，從而使債務貨幣狀況更加優化，於2023年年底以美元計值的貸款減少至總債務的17%，從而將加權平均利息成本降低30個基點，由2023年上半年的5.6%降至2023財政年度的5.3%。

債務到期情況(百萬美元)

截至2023年12月31日



截至2023年12月31日，本集團的加權利率為5.3%；及本集團佔11%的借款乃按固定利率計息，而其餘89%的借款則按浮動利率計息。截至2023年12月31日，本集團的加權平均債務到期日約為5.2年(2022年12月31日：5.1年)。

本集團持續專注其資本循環策略並採取積極及嚴格的資本管理。其定期檢討其債務到期狀況及在到期前再度融資，確保維持資金穩健的資產負債狀況，以應付本集團的短期責任、持續開發及投資機會。ESR集團的流動資金充裕，現金及貸款提取額度達25億美元。此外，年內本集團通過從多間外資銀行取得價值12億美元的多幣種循環信貸融資成功拓寬資金來源。儘管於2023年12月31日的資產負債比率為30.7%，一旦已於2023年公佈的交易完成，所得款項將用於償還債務，故資產負債比率預期將有所下降。本集團預期將在中期內降低其資產負債比率，以達到其介乎20至30%的目標資產負債比率之低位。

本集團面對匯率波動風險，主要來自大中華區、日本、韓國、澳大利亞、新加坡及印度的附屬公司、聯營公司及合資經營企業的投資及收入。本集團透過於項目及企業層面使用各種貨幣的自然對沖來管理及盡量降低其外匯風險。

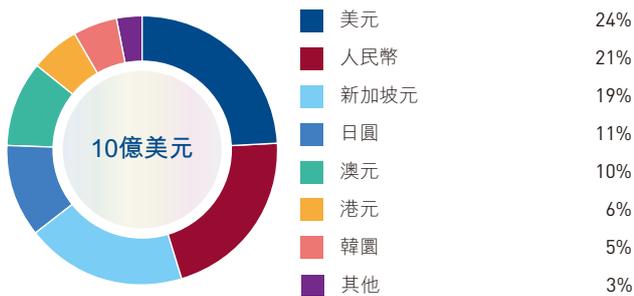
於每個國家的營運及發展活動均透過以彼等各自當地貨幣的企業層面債務及營運收入而撥資。於企業層面上，本集團目前對其部分投資乃以有關投資所在國家的貨幣透過企業借款進行撥資。

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

截至2023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：

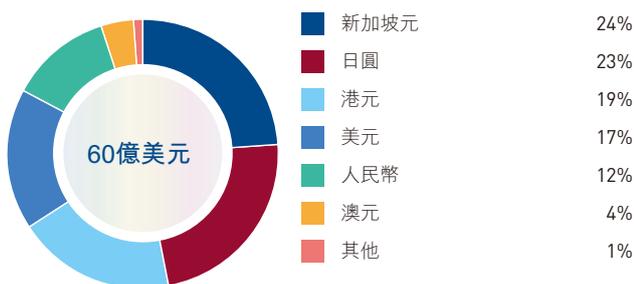
現金及銀行結餘*

截至2023年12月31日



銀行貸款及其他借款

截至2023年12月31日



* 因約整之故，百分比總和未必確切。

資產押記

截至2023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25披露。除上述押記外，本集團所有資產並無任何產權負擔。

或然負債

截至2023年12月31日，本集團及本公司並無任何重大或然負債。

增強協同、釋放潛能， 打造可持續未來





45.4%

為集團女性代表¹

零

員工死亡率¹，並新獲得ISO 45001職業健康與安全(OHS)認證

112兆瓦

的屋頂太陽能發電能力²

42.8%

的集團資產³獲得可持續建築認證和評級

約40億美元

七筆⁴可持續發展表現掛鉤貸款

ESG評級

MSCI「A」級

Sustainalytics「低風險」

GRESB平均3.5星評級

備註：

- 1 指ESR集團在2023財政年度的員工。
- 2 指截至2023年12月底已完成的項目。到2024年上半年，總裝機容量將達到約150兆瓦，其中包括在接下來六個月內將安裝的太陽能電池板。
- 3 指截至2023年12月已獲認證的直接管理資產的總建築面積，約為1,340萬平方米。
- 4 集團公佈於2023年年底完成合共七筆價值40億美元的可持續發展表現掛鉤貸款。至今，共籌集到10筆可持續發展表現掛鉤貸款，總金額約為44億美元。

環境、社會及管治表現

ESR集團堅定地致力於可持續發展原則，並努力將環境、社會及管治(「ESG」)因素納入其業務實踐中，確保為所有持份者創造長遠且可持續的價值。

下文列示集團2023年環境、社會及管治報告(「ESG報告」)主要進展，以重點介紹2023財政年度的ESG優先事宜及表現摘要。此ESG報告乃按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市規則的要求及根據全球報告倡議組織(「GRI」)的通用準則進行披露。有關我們的ESG方針及舉措的更多詳細信息，請參閱刊載於聯交所及本公司網站的2023年ESG報告(參見二維碼)。

環境、社會及管治願景

我們期望成為一個面向可持續未來的空間及投資方案的領先供應商。

環境、社會及管治使命

通過對環境、我們的持份者及我們的社區鄰里帶來正面影響，從而推動業務的長期可持續增長。

環境、社會及管治框架

以人為本

人類的基本需求普世皆同。在我們致力於為所有員工、客戶、供應商和社區創造安全、具充足支援和包容的環境的同時，滿足這些需求不僅是今天的任務，也是可持續發展的基石。

重要領域：

- 持份者參與
- 安全、健康及福祉
- 管理和培育人才
- 多元化、平等及共融
- 社區投資

物業組合

我們渴望改善地球的環境，因此可持續性是我們的核心使命。我們致力透過開發和維護可持續和高效的建築物來履行環境管理責任。

重要領域：

- 可持續及高效營運
- 可持續建築物認證
- 抵禦氣候變化的能力
- 靈活及適應環境的物業
- 策略性地點

企業管治表現

公司穩健的營運績效表現是我們實現持續平衡增長的基礎，並帶來長期的穩定回報。我們作出的每個商業決策和行為都秉持最嚴謹的管治和道德標準。

重要領域：

- 企業管治
- 風險管理
- 負責任投資
- 披露及匯報
- 供應鏈管理

ESR的可持續發展願景和環境、社會及管治框架與聯合國2030年議程中的六項可持續發展目標(SDGs)、聯合國責任投資原則(UN PRI)、全球ESG框架、標準及業界最佳實踐一致。將框架與這些全球ESG承諾保持一致，有助於引領集團業務策略朝著期望的可持續發展成果而邁進。



Signatory of: Principles for Responsible Investment

2023年環境、社會及管治成就

自2023年5月推出ESR的ESG 2030發展藍圖起，集團已取得重大進展。工作重心包括促進多元化、平等及共融、支持當地社區、減低對環境的影響、應對氣候變化、並秉持企業管治最高標準的承諾等方面。2023年的多項關鍵成就如下：

以人為本 	物業組合 	企業管治表現 
<p>45.4% 為集團女性代表¹</p> <p>(由44.8%增加0.6%)</p> <p>28 項資產獲得韓國WELL健康－安全評價準則認證 (由24個增加17%)</p> <p>零 員工死亡率¹，並新獲得ISO 45001職業健康與安全(OHS)認證 (保持)</p> <p>4.25(滿分為5) 首次全集團員工參與度調查平均員工滿意度得分</p>	<p>112兆瓦 的屋頂太陽能發電能力²</p> <p>(由85兆瓦增加32%)</p> <p>安裝809³ 個電動車充電站 (由631個增加28%)</p> <p>42.8% 的集團資產⁴獲得可持續建築認證和評級 (由38.9%增加3.9%)</p> <p>淨零碳 在主要市場上建立合作夥伴關係，以加強整體脫碳工作</p>	<p>45 家公司參與2023年GRESB評估，平均獲得3.5星評級並獲評4個區域業界領導者 (由37家增加22%)</p> <p>約40億美元 七筆⁵可持續發展表現掛鉤貸款 (由30億美元增加33%)</p> <p>UN PRI 正在進行為準備2024年首次強制報告的前期工作</p> <p>培訓 推出了關於ESG、合規及風險管理的線上培訓</p>

* 上述括號中的對比乃是與2022財政年度絕對值和／或百分比相較之增加。

備註：

- 指ESR集團在2023財政年度的員工。
- 指截至2023年12月底已完成的項目。到2024年上半年，總裝機容量將達到約150兆瓦，其中包括在接下來六個月內將安裝的太陽能電池板。
- 指截至2023年12月已完全投入運作的電動車充電站，並排除在2024年初正在安裝的部分。
- 指截至2023年12月已獲認證的直接管理資產的總建築面積，約為1,340萬平方米。
- 集團公佈於2023年年底完成合共七筆價值40億美元的可持續發展表現掛鉤貸款。至今，共籌集到10筆可持續發展表現掛鉤貸款，總金額約為44億美元。



第一支柱：以人為本

該支柱著重於集團營運活動產生的社會影響，包括與內部及外部持份者相關的範疇。



保齡室澤森地區，ESR橫濱字浦配於中心一期，日本



ESR集團全球藝術大賽獲獎者，姚謙韻

持份者參與

ESR集團對內部及外部持份者遵循以人為本的方法，以達至符合集團核心價值觀的共同業務目標。持份者包括員工、租戶、監管機構、投資者和資本合作夥伴、社區、供應商和承包商。建設性參與和長期關係是ESR業務中不可或缺的一環，使其能夠不斷改進，更好地推動業務決策和策略。主要持份團體的意見、同行表現及業界相關的最近發展和技術可使集團維持其市場競爭優勢。一些關鍵參與舉措包括員工參與活動、租戶滿意度調查、業界參與會議、投資者路演、社區投資計劃和供應商參與平台。

安全、健康及福祉

安全、健康及福祉仍然是集團的首要任務。澳大利亞一個超過200公頃的大型資產上建立了定製的安全管治和報告平台，從而增強安全報告和有效的物業管理決策。集團將利用資訊技術和數據，繼續提高營運安全和效率。為了與國際安全標準保持一致，某些業務部門(ARA物業管理、ESR數據中心和ESR中國)獲得了ISO 45001職業健康和安全(「OHS」)認證。集團定期開展線上和線下的健康和福祉活動，並鼓勵員工就心理健康

與福祉等相關主題進行公開討論(詳見ESG報告中的「R U OK? DAY」例子)。為展現集團在物業管理中秉持安全、健康及福祉的高標準，在韓國的28項在管資產獲得了國際WELL建築研究院(「IWBI」)的WELL健康-安全評級一這是一項第三方驗證的認證，其重點關注營運政策、維護協議、持份者參與及應急計劃。

管理和培育人才

集團於2023年進行了首次全集團員工參與度調查，總體平均分達到4.25(滿分5分)，回覆率為80%。每個地方辦事處都委任了調查聯絡官(「SLO」)以有效管理跟進措施。集團繼續舉辦多項員工參與活動，包括首屆ESR集團全球藝術大賽。集團亦推出ESR集團實習生計劃(「GAIN」)，為學生提供實際工作經驗。19名實習生於2023年完成了該計劃。此外，集團舉辦了首屆新員工入職培訓(「NEO」)，讓新同事從高級職員獲得ESR的重要見解。去年，共有98名參與者成功完成四次混合形式培訓課程。



多元化、平等及共融

集團繼續推動多元化、平等及共融(「DEI」)，並在歐洲設立DEI委員會。該委員會已審查和更新其招聘流程，著重考慮多元化，並引入學校外展計劃，以應對社會低流動性的問題。隨著該先導計劃的成功，ESR集團計劃建立更多此類委員會，推動集團內的DEI工作。歐洲團隊邀請了一位外部行為科學顧問兼助理教授主持多個DEI工作坊，以培養更具包容性文化的思維模式和行動。集團繼續通過一系列活動慶祝國際婦女節，致敬女性員工。

國際婦女節快樂



社區投資

作為ESR集團中心策略的一部分，ESR於2023年成立集團社會影響委員會，推動具備全球一致性和地方相關性的全集團社區投資計劃。集團亦開發了集團的社會影響應用程式，作為跟蹤社區投資計劃和指標的在線工具。ESR繼續推動三個重點領域下的計劃，即增強社會韌性、健康和福祉、促進教育和技能提升、保護環境，以塑造社區。相關案例包括在英國增加經濟適用房屋供應，在中國建設教室，以及保育日本的生物多樣性等。ESG報告對這些舉措進行了更詳細的介紹。

第二支柱：物業組合



該支柱著重位於ESR集團控制或具有重大影響力的地區的環境影響，涉及在管資產的設計、建造、維護及營運。

可持續及高效營運

在過去的一年中集團積極推進資產優化計劃，以提高策略資產的能源效率。為響應物業組合脫碳的承諾，ESR與各方持份者合作實施多項脫碳計劃。在澳大利亞，ESR與領先的澳大利亞清潔能源系統開發商Solar Bay合作，計劃在未來十年內向可再生能源基礎設施投資多達5億澳元。ESR中國成功在瀋陽易北物流園區安裝了屋頂太陽能電池板，為電網提供1兆瓦的可再生能源。在瀋陽的該先導項目是ESR中國在未來數年達到100兆瓦太陽能裝機容量計劃的一部分。ESR韓國與韓

國開發銀行(「KDB」)和韓國物流可再生能源(「KLRE」)合作，在ESR Kendall Square不動產信託旗下的七個物流資產上開發和營運屋頂太陽能電池板網絡，預計每年將產生約1.5萬兆瓦時太陽能。

此外，ESR集團與華懋集團合作，在香港葵涌的先進凍倉儲存及物流中心內提供充電服務，以探索未來對電動商用車的需求。在轉型為低碳經濟的過程中，ESR正在制定一項淨零碳策略和脫碳藍圖，並將於今年內發佈。



ESR Bringetty Road商業中心，悉尼，澳大利亞

可持續發展建築認證

截至2023年底，共獲得了250個可持續發展建築認證及評級，涉及181個直接管理的已竣工資產，總建築面積約為1,340萬平方米。這些可持續發展建築認證及評級包括LEED，NABERS，CASBEE以及WELL健康-安全評級。某些資產獲得了多項認證及評級，兌現了ESR致力於可持續及高效營運的承諾。

抵禦氣候變化的能力

本集團已在ESG報告中採納氣候相關財務揭露(「TCFD」)框架的建議，這些建議現在由國際可持續發展標準委員會(「ISSB」)管理。根據國際財務報告(「IFRS」)可持續披露準則第2號，集團已開始了對某些組合進行氣候情境分析及氣候相關風險評估。這些評估用於辨識、評估及管理ESR在管物業組合中的氣候相關風險和機會。ESR致力於持續監測並報告該等氣候相關風險和機遇的影響，以確保在管資產能夠適應未來的挑戰。



ISSB

靈活及適應環境的物業

品質、舒適性、滿足商業需求的便捷設施，以及耐用性是ESR集團顧客高度重視的特性。有見及此，ESR使用先進的技術和頂級的材料來設計、建造及維護物業，以防止材料劣化，確保物業安全且持久耐用。ESR的未來解決方案小組與PGIM不動產合作，在新加坡為POKKA量身定製重建項目。該項目在重建過程結合創新解決方案滿足POKKA的特定業務需求，並採用一套電池儲能系統和安裝屋頂太陽能設施優化能源效率。

策略性地點

集團致力在策略位置開發資產，並將可持續發展聚焦於選址、高效設計、綠色建設和節約能源的營運上。因此，集團得以在主要消費市場建立策略性地位，加強供應鏈韌性並降低運輸相關的環境影響。日本的ESR東扇島配送中心是這一策略的卓越範例。該項目位於大東京都會區，為該地區的電子商務、第三方物流、冷藏存儲及其他領先業務提供卓越的交通便利和連接性。

在資產設計、建設和營運中，集團致力維持生物多樣性，並以高標準保護原生環境，以確保生態系統的平衡和完整。澳大利亞的Woody Meadows是在生物多樣性管理方面的典型範例。該資產內培育了需要最少灌溉量的本地植物，從而降低維護成本和環境足跡。



第三支柱：企業管治表現

該支柱著重於ESR業務的企業管治表現，涵蓋企業管治、風險管理、負責任投資，披露及匯報及供應鏈管理等領域。

企業管治

ESR集團已制定一套詳細而有效的企業ESG政策以符合全球ESG框架、標準及業界最佳實踐。這些政策為統一的企業管治方法定下基調，並指導集團的持份者將ESG納入營運和業務的各個環節。

下表概述適用於內部及外部持份者的集團政策：

集團ESG政策

以人為本(社會)	物業組合(環境)	企業管治表現(管治)
<ul style="list-style-type: none"> • 多元化、平等及共融 • 人權 • 資產和服務質量 • 社區發展 • 集團人力資源 • 員工手冊 • 健康及安全 	<ul style="list-style-type: none"> • 氣候變化、適應、減緩及抵禦 • 淨零碳 • 能源及排放物管理 • 環境資源管理 • 環境保護 • 環境管理體系 • 室內環境質量 • 可持續採購 	<ul style="list-style-type: none"> • 董事會多元化 • 授權 • 企業管治守則 • 反賄賂與反腐敗，送禮、提供差旅和宴請招待的處理 • 反洗錢與反恐融資和制裁 • 商業道德和行為守則 • 利益衝突 • 員工交易及內幕信息的處理 • 舉報 • 股東溝通 • 企業風險管理框架 • 與基金管理和資金有關的利益衝突 • 供應商行為守則 • 負責任投資 • ESG數據收集和審閱 • 資訊安全 • 集團危機管理 • 社交媒體

風險管理

在集團企業風險管理框架(「ERM」)的指導下，集團識別出氣候變化和網絡安全為可能對其業務及持份者在長期產生重大影響的新興風險。為應對這些風險，集團制定了穩健的內部控制機制和緩解行動計劃以主動監控該等風險並增強業務韌性。

負責任投資

作為UN PRI的簽署方，ESR集團彰顯其採納和推動可持續及負責任投資實踐的承諾。於2023年，集團已開始為2024財政年度首次強制報告準備前期工作，包括進行自我評估、組織關鍵小組討論，並為員工提供培訓以增強負責任投資實踐。

集團繼續將ESG考慮因素納入融資機制。截至2023年，集團已獲得約40億美元⁵可持續發展表現掛鉤貸款，突顯其在綠色金融和可持續商業實踐方面的領導地位。

披露及匯報

ESR集團堅持在ESG披露及匯報方面採用最佳實踐，以提高其ESG績效，並積極與持份者接觸。集團的ESG績效定期披露在參與的全球公認的ESG標準和評級。

供應鏈管理

ESR集團將ESG考慮因素納入供應鏈管理的一部分，當中涉及可持續採購、營運韌性和供應商的可持續性績效等領域，並與承包商合作，將相關ESG考慮因素整合至集團的價值鏈當中。施工前亦會進行影響評估，它涵蓋對環境的影響以及符合相關的法律法規。供應商還必須遵守ESR集團的供應商行為準則，當中規定了與合規性、商業行為、勞工實踐、環境保護、可持續採購、健康和安全教育培訓與意識以及其他相關領域的標準。



MSCI

2023年ESG評級獲評為

「A」級



Sustainalytics

2023年獲評

15.5分 (低風險)

UN PRI

聯合國責任投資原則

簽署方

Signatory of:



GRESB

22項五顆綠星評級 (平均3.5)
四項「區域業界領導者」



董事會

JEFFREY DAVID PERLMAN先生， 40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ESR集團主席。彼亦為薪酬委員會成員。

Perlman先生是Warburg Pincus總裁。彼目前為Warburg Pincus執行管理小組的成員。Perlman先生成功拓展Warburg Pincus在亞太地區的業務，共同創辦並資助該地區若干房地產巨頭，並與企業家合作在東南亞成功建立投資特許經營企業。Perlman先生目前為BW Industrial Development JSC、Lodgis Hospitality Holdings、MoMo、Storhub、Princeton Digital Group Limited、Oona Insurance等公司的董事會成員。此外，Perlman先生亦為美國一東協商會的理事會主席，其致力於為東南亞國家協會的經濟創造貿易及投資機會。

Perlman先生分別於2017年1月至2023年8月及2022年4月至2023年8月為ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited (在新加坡上市的ESR-LOGOS信託的管理人)及ARA Trust Management(Suntec) Limited (在新加坡上市的新達產業信託的管理人)的非執行董事。於2006年加入Warburg Pincus前，Perlman先生任職於瑞士信貸的房地產投資銀行業務部工作。

Perlman先生取得美國密歇根大學羅斯商學院工商管理學士學位。

沈晉初先生，51歲

執行董事、集團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ESR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ESR集團整體營運與業務發展、領導區域發展策略及擴大本集團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。

沈先生亦為ESR集團若干附屬公司的董事。沈先生分別於2023年11月起獲委任為ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited (在新加坡上市的ESR-LOGOS信託的管理人)及ARA Trust Management (Suntec) Limited (在新加坡上市的新達產業信託的管理人)的董事。

沈先生擁有逾24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，60歲

執行董事、集團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，ESR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先生亦為本集團若干附屬公司的董事。彼於2023年8月起獲委任為ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited (在新加坡上市的ESR-LOGOS信託的管理人)的非執行董事。Gibson先生自2023年7月起為SYLA Technologies Co., Ltd (於納斯達克上市)的獨立董事。

Gibson先生擁有逾28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，54歲

非執行董事兼集團聯合創始人

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 Portes)，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e-Shang Cayman Limited、ESR Singapore Pte. Ltd. (前稱Redwood Group Asia Pte. Ltd.)及Redwood Asian Investments Ltd.之間進行合併為止。根據2016年1月的合併協議，彼於2016年1月至2020年12月擔任本集團總裁。彼於2016年1月20日獲委任為本集團董事，負責監督本集團整體私募股權融資及營運及業務發展。彼於2019年2月22日調任為執行董事。自2021年1月1日起，彼自本集團總裁兼執行董事調任為非執行董事，並為本公司資本委員會名譽主席。

Portes先生擁有逾27年房地產投資經驗(包括在亞洲物流及新經濟行業從業逾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。

林惠璋先生，67歲**非執行董事**

獲委任為董事日期：2022年1月20日

林惠璋先生獲委任為ESR集團的非執行董事及高級顧問，自2022年1月20日起生效。

林先生為JL Family Office的主席。彼分別擔任ARA Trust Management (Suntec) Limited (在新加坡上市的新達產業信託的管理人)、ARA Asset Management (Fortune) Limited (目前於香港上市，先前亦於2019年10月21日在新加坡上市的置富產業信託的管理人)、ARA Asset Management (Prosperity) Limited (在香港上市的泓富產業信託的管理人)及匯賢房託管理有限公司(在香港上市的Hui Xian不動產投資信託基金的管理人)的非執行董事。

林先生為Asia Pacific Real Assets Association (APREA)的主席及新加坡國立大學房地產系諮詢委員會主席。彼亦為Securities Investors Association of Singapore (SIAS)贊助人及新加坡中華總商會理事會成員。

林先生於2002年共同創辦ARA Asset Management Limited，並擔任集團首席執行官18年，於2021年2月至2022年1月擔任副主席。

林先生在房地產行業擁有逾42年經驗，並獲得多個著名企業獎項。其中包括PERE 2020年全球獎及2016年年度行業人物：亞洲、2012年安永新加坡年度企業家和2012年新加坡商業獎2011年傑出首席執行官。林先生連同ARA的董事會，在2012年新加坡企業獎中獲得著名的最佳管理董事會(金)獎。於2017年，彼獲得新加坡總統授予公共服務獎章(PBM)，表彰其對社區的貢獻。

林先生擁有新加坡國立大學機械工程(一級榮譽)工程學士學位元、工業工程理學碩士學位及工商管理文憑。

趙國雄博士，73歲**非執行董事**

獲委任為董事日期：2022年1月20日

趙國雄博士獲委任為非執行董事，自2022年1月20日起生效。

趙博士自2002年7月至2022年1月為ARA Asset Management Limited創始主席兼董事。彼為ARA Asset Management (Prosperity) Limited (於香港上市的泓富產業信託的管理人)的主席兼非執行董事、ARA Asset Management (Fortune) Limited (目前於香港上市，先前亦於2019年10月21日在新加坡上市的置富產業信託的管理人)的非執行董事。

趙博士於1997年加入長江集團，現為長江實業集團有限公司(於香港上市)執行董事及執行委員會成員，領導房地產銷售、營銷及物業管理團隊。趙博士自2022年9月擔任應星控股集團有限公司(前稱德運控股有限公司，於香港上市)獨立非執行董事。

趙博士於香港及海外累積逾40年的國際房地產經驗，是亞洲房地產行業最受尊敬的專業人士之一。彼為皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局副主席、加拿大Trent University工商管理學系名譽院士、新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員、香港浸會大學工商管理學院客席教授及工商管理學院顧問委員會成員及英國劍橋大學土地經濟學系高級學系院士。趙博士曾任中山大學中山醫學院榮譽教授，亦曾任中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。

趙博士持有加拿大Trent University社會經濟學文學士學位、香港浸會大學工商管理博士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大Trent University頒授榮譽法學博士學位。

RAJEEV VEERAVALLI KANNAN先生，
52歲

非執行董事

獲委任為董事日期：2022年1月20日

Rajeev Veeravalli Kannan先生獲委任為非執行董事，自2022年1月20日起生效。

Kannan先生自2022年4月起擔任三井住友銀行以及三井住友金融集團的常務執行官及亞太地區聯席主管。Rajeev負責三井住友銀行及三井住友金融集團的亞太地區業務。

Kannan先生的銀行業職業生涯超過30年，曾在亞洲擔任過各種領導職務，負責全球、區域和產品。先生在企業和投資銀行業務、結構性融資、本金投資和基礎設施以及綠色融資方面擁有豐富的經驗，並且熱衷於建立業務和多元化團隊以推動創新、適應性和可持續增長。Kannan先生亦對可持續發展和綠色金融充滿熱情，並為有關領域的思想領袖。

擔任現職前，Kannan先生於2020年至2022年為亞太地區企業銀行主管，並於2016年至2020年擔任亞太地區投資銀行業務主管。在Kannan先生的企業銀行業務和投資銀行業務的領導下，三井加強在區內的平台，擴大客戶群，將三井打造成基礎設施和綠色金融的佼佼者。Kannan先生於2012年及2016年期間常駐東京，負責全球結構性融資，並為首位常駐三井總公司的非日裔執行官／總經理。

Kannan先生為Clifford Capital Holdings及SMFG India Credit Company Limited的董事會成員，亦為SMU與Imperial College的合夥企業Singapore Green Finance Center的顧問委員會成員。

Kannan先生在印度皮拉尼的Birla Institute of Technology & Science (BITS)獲得管理及工程碩士學位元後，於1994年在孟買的ICICI Bank展開職業生涯。Kannan先生於2019年獲授銀行與金融學會(IBF)傑出院士獎。

JOANNE SARAH MCNAMARA女士，
42歲

非執行董事

獲委任為董事日期：2024年1月1日

Joanne Sarah McNamara女士獲委任為非執行董事，自2024年1月1日起生效。

McNamara女士擁有逾18年的房地產投資經驗。McNamara女士於2010年加入Oxford Properties並為Oxford Properties的執行領導團隊、全球投資委員會及全球執行委員會的成員。Oxford Properties業務涵蓋的房地產分部包括辦公室、生命科學、建房出租住宅、物流及零售。於加入Oxford Properties前，McNamara女士於DTZ及Hammerson Plc任職，專注於房地產分部的企業融資、投資及發展方面。

McNamara女士畢業於卡迪夫大學，獲得數學、營運研究及統計理學士(榮譽)學位，並於牛津布魯克斯大學獲得國際房地產理學碩士學位。

BRETT HAROLD KRAUSE先生，
55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及提名委員會主席以及審核委員會成員。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。Krause先生自2022年8月加入Transcend Fund(風險投資公司)，現時為一般合夥人。彼自2022年5月擔任Xterio(全球跨平台邊玩邊賺遊戲開發商及發行商)主席。Krause先生於2018年3月至2022年8月為FunPlus首席投資官。FunPlus於2010年成立，為一流的獨立遊戲開發商及發行商，總部設於瑞士，在中國、日本、新加坡、西班牙、瑞典及美國營運。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，於1996年8月至2013年12月期間，彼於花旗集團擔任多個高級職位，其中於2008年至2013年擔任Citibank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(由華美銀行全資擁有)的獨立董事，並自2017年9月至2020年12月期間擔任Vincom Retail Joint Stock Company(於越南上市)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。

SIMON JAMES MCDONALD先生，
61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地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，包括亞太地區董事總經理(投資組合策略)、亞太地區董事總經理(資產管理)、亞太地區董事總經理(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，72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」)，並為中金公司的顧問董事直至2021年12月。此前，彼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，直至2021年12月。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。

藍秀蓮女士，44歲**獨立非執行董事**

首次獲委任為董事日期：2022年4月19日

藍秀蓮女士為獨立非執行董事，亦為審核委員會及提名委員會之成員。彼於2022年4月19日獲委任為獨立非執行董事。

藍女士於2023年1月加入Digital Realty(於紐約上市)，現時為董事總經理及亞太地區負責人。加入Digital Realty前，彼自2021年10月起出任嘉里建設有限公司(於香港上市)的執行董事並自2020年9月至2022年8月出任其首席財務主管。她亦曾於2019年10月至2020年8月出任嘉里建設有限公司首席策略官。在擔任該職位前，藍女士曾任SilverLake Partners的亞洲投資組合管理主管，她為組合內的管理層提供推動價值創造及開拓亞太地區業務之建議。於任職SilverLake Partners之前，她在通用電氣的金融、併購及不同轉型團隊擁有十年經驗。在她最後任職為通用電氣金融集團的財務總監期間，她領導通用電氣於中國內地、香港及台灣建立商業及消費金融業務。

藍女士畢業於新加坡南洋理工大學商業管理學士學位，以及持有凱洛格管理學院與香港科技大學合辦的行政人員工商管理碩士課程的行政人員工商管理碩士學位。

郭瑋玲女士，48歲

獨立非執行董事

首次獲委任為董事日期：2022年5月25日

郭瑋玲女士為獨立非執行董事兼薪酬委員會成員。彼於2022年5月25日獲委任為獨立非執行董事。

郭女士是邦典置地集團(一間私營房地產開發及投資公司)的酒店主管。她自2008年起加入該公司，目前負責監督邦典置地集團在新加坡、馬爾代夫及悉尼的酒店投資組合。郭女士是新加坡酒店協會會長，該協會代表新加坡85%的客房數量及新加坡的40,000名酒店業從業員。自2021年4月起，她獲委任為新加坡政府未來經濟委員會成員，並擔任其生活方式委員會成員。自2020年5月至2021年5月，作為新加坡越戰越勇工作小組(Emerging Stronger Taskforce)的成員，郭女士共同領導旅遊聯盟，其為公私營合作項目，旨在於2019冠狀病毒病的封關措施結束後推動航空公司重啟新加坡航線。郭女士分別自2022年3月及2022年6月起出任新加坡中華總商會及新加坡商業聯合會的理事會成員。她也是新加坡人力部下屬的工作場所安全與健康委員會的成員。她是西班牙IE商學院的國際顧問委員會成員。她是2013年艾森豪威爾基金會學人，並自2022年3月起擔任艾森豪威爾基金會新加坡協會的榮譽秘書。

郭女士於1998年自布朗大學畢業，獲經濟學及國際關係學學士學位，並於2008年在史丹福大學商學院獲得工商管理碩士學位。

集團領導團隊與業務領導團隊

沈晉初先生

執行董事、集團聯合創始人兼聯席首席執行官

請參閱第43頁「董事會」一節的詳細資料。

STUART GIBSON先生

執行董事、集團聯合創始人兼聯席首席執行官

請參閱第44頁「董事會」一節的詳細資料。

林明倫先生

集團首席財務官

林先生自2022年9月19日起獲委任為ESR集團首席財務官，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。

獲委任前，林先生以首席財務官的身份掌管LOGOS Property Group Limited和ARA Asset Management Limited，該等公司均為ESR Group收購ARA後的主要附屬公司。林先生擁有逾20年的房地產經驗，可為本集團作出貢獻，彼亦曾於基金管理和投資、資產管理、諮詢和顧問、公司財務、集團財務和法定報告領域擔任領導職位。在加入LOGOS之前，林先生在華聯企業有限公司擔任集團首席財務官。彼擁有豐富的領導經驗，曾擔任豐樹物流信託管理公司及吉寶房地產信託管理有限公司的首席財務官。

林先生於1999年9月獲得馬來亞大學房地產管理學士學位（二等榮譽）。他於2009年10月獲得特許公認會計師公會資深會員，並於2016年12月獲得新加坡特許會計師資格。林先生還於2007年1月成為馬來西亞估價師委員會的持牌估價師。

李佩娥女士

集團首席運營官

李女士自2020年6月起加入本集團並擔任集團首席運營官，負責為本集團的行政、人力資源及企業傳訊職能提供戰略領導。彼亦負責本集團的IT職能。彼於人力資源領域、組織轉型及領導不同企業職能方面擁有三十年豐富經驗，為本集團帶來海量的專業知識。彼於人力資本管理和發展以及建立人才晉升及能力以支持企業實現可持續業務增長方面擁有豐富的經驗與專業知識。其職業生涯涉獵多個行業、專業領域及地區，在房地產行業擔任戰略性人力資源及企業領導職務近二十年。於加入ESR之前，李女士擔任Mapletree Investments Pte. Ltd的人力資源及行政總經理。在中國上海任職的十年間，彼負責領導中國區的全套人力資源和行政業務，監察印度區的人力資源事務並同時擔任Mapletree Group的高級副總裁，負責其全球學習及發展事宜。李女士在管理大型企業（包括公眾上市公司如SIA Engineering Company及CapitaLand Limited）及公共部門（包括外交部）的跨市場大型團隊方面擁有豐富的專業知識。

李女士畢業於新加坡國立大學，獲文學榮譽學士學位。

JOSH DAITCH先生

集團首席投資官

Josh Daitch先生於2023年7月11日獲任命為集團首席投資官，負責基金管理、集資及推動新產品開發。在此之前，Daitch先生為本集團之基金管理及資金主管。彼為本集團帶來接近三十年的房地產投資經驗，在多個金融機構的私募基金及房地產分部擔任領導角色，包括SAJE Capital及Mesirow Financial，彼更在上述機構創立了房地產投資管理部門。

Daitch先生於1996年在高盛與J.E. Robert Companies的合資經營企業開啟職業生涯，並幫忙創辦高盛附屬公司Archon Group。

Daitch先生收到西北大學凱洛格商學院的工商管理碩士學位，並以優異成績取得密歇根大學的工商管理學士學位。

MATTHEW LAWSON先生

集團首席運營官

Lawson先生於2023年7月11日獲任命為集團首席運營官。彼負責支援聯席首席執行官，並與ESR業務部門主管密切合作，在整個集團內落實關鍵的增長計劃並達到業績目標。彼亦負責提升本集團的運營能力。此外，彼亦負責監督資訊科技及保險及業務韌性職能。

在擔任現職之前，Lawson先生曾任ESR澳洲的首席財務官，負責管理財務、企業發展、庫務、資訊科技及新成立的清潔能源基礎設施部門。

Lawson先生擁有20多年領導全球房地產投資及亞太地區金融服務公司的經驗。在2020年加入ESR之前，彼為香港上海大酒店有限公司的執行董事兼首席財務官。此前，彼為摩根大通的董事總經理兼亞洲房地產投資銀行業務主管，常駐香港。

Lawson先生持有Griffith大學國際商務關係學士學位及昆士蘭大學商學士學位，並持有約翰霍普金斯大學高級國際問題研究院與南京大學合辦的中國文化研究證書。

壽文溢女士

集團法務總裁

壽女士於2012年2月加盟本集團，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，以及監管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。

MICHAEL DE JONG-DOUGLAS博士

物流客戶解決方案及合夥企業主管

Michael de Jong-Douglas博士自2014年起一直任職於ESR，目前為物流客戶解決方案及合夥企業主管，並負責未來方案小組(新技術)。彼擁有近26年的物流房地產經驗，de Jong-Douglas博士曾於亞洲擔任豐樹物流信託的副首席執行官，並曾於歐洲擔任Prologis的中歐地區主管、物業管理主管及歐洲大陸盡職主管。

de Jong-Douglas博士持有烏特勒支大學城市規劃及應用地理學博士學位並曾參與西北大學的行政人員發展課程；彼亦擁有工商管理碩士學位、地理學碩士學位和公共管理與規劃學士學位。de Jong-Douglas博士為皇家特許測量師學會、ULI亞太技術及創新理事會及ULI工業與物流理事會，及ANREV可持續發展委員會的成員。

黃正晞先生

法律主管

黃正晞先生於2022年獲委任為集團法律主管。黃先生一直擔任ARA的總法律顧問，負責所有法律事務。加入ARA之前，黃先生為一家私人投資公司的法律及業務發展總監，負責監督及管理亞太地區眾多上市及非上市企業的法律事務，包括房地產、金融服務、酒店、資源及商品、化學品、零售、快速消費品、汽車零部件及輪胎。

此前，黃先生為摩根士丹利房地產投資銀行業務的執行董事，彼更為該行成立首支專門針對東南亞房地產業務的團隊。加入摩根士丹利前，黃先生曾於新加坡的Allen & Gledhill及香港的Paul Hastings擔任資本市場及企業律師。黃先生擁有新加坡國立大學法律學士學位及英國倫敦大學學院法律碩士學位。

陳文江先生**管治及可持續發展主管**

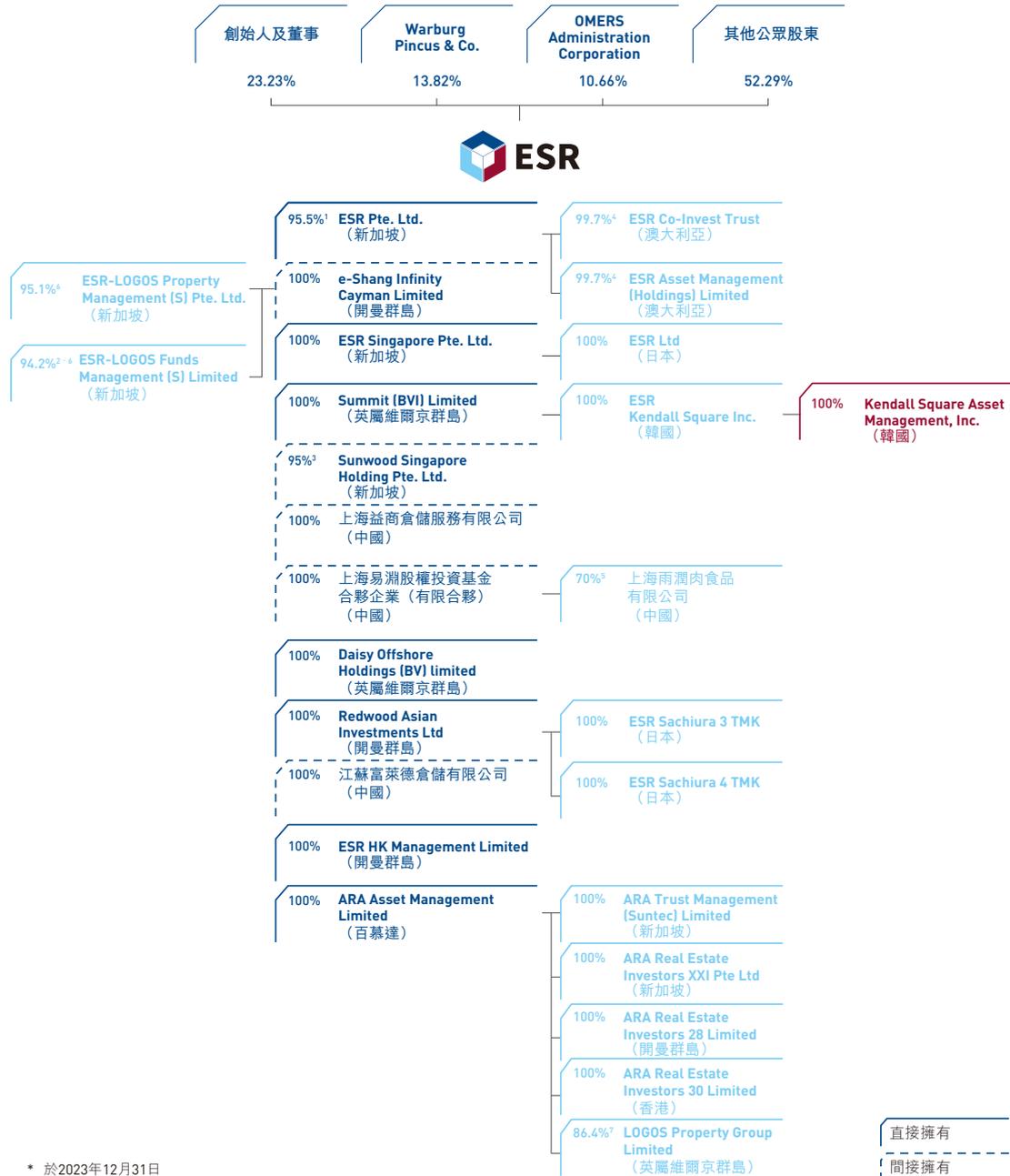
陳文江先生於2022年獲委任為集團管治及可持續發展主管，負責監督本集團的可持續發展計劃以及環境、社會及管治事宜。陳先生曾任ARA集團管治及可持續發展高級總監，負責領導ARA的風險管理、內部審核、合規及可持續發展職能。

陳先生擁有逾21年審核、合規、風險管理及企業管治經驗。加入ARA前，陳先生於2001年至2009年在新加坡羅兵咸永道Assurance Practice任職。

陳先生擁有新加坡南洋理工大學會計學學士學位（一級榮譽）。彼亦為新加坡國立大學企業風險規劃和管理專業文憑（優異）的認證企業風險經理。此外，陳先生為英格蘭及威爾士特許會計師協會特許會計師、新加坡特許會計師協會特許會計師及新加坡內部審計師協會認證內部審計師。彼亦為新加坡董事學會及亞洲風險管理學會會員。

業務領導團隊**DAVID BLIGHT先生****ARA Private Funds首席投資官****曾瑞華女士****ESR香港董事總經理（業務管理及投資）****MARK EBBINGHAUS先生****ARA歐洲首席執行官****TRENT ILIFFE先生****LOGOS董事總經理兼聯席首席執行官****ANTHONY KANG先生****ARA韓國首席執行官****姜志憲先生****ESR韓國首席投資官****MEOW CHONG LOH先生****ESR印尼首席執行官****ABHIJIT MALKANI先生****ESR印度首席執行官****JOHN MARSH先生****LOGOS董事總經理兼聯席首席執行官****DIARMID MASSEY先生****數據中心首席執行官****松波秀明先生****ESR日本董事總經理****JAI MIRPURI先生****新加坡開發及泰國主管****南宣祐先生****ESR韓國首席執行官****PHILIP PEARCE先生****ESR澳洲首席執行官****宋強勳先生****ARA Asset Management Limited首席執行官****周波先生****ESR中國首席運營官****業務領導團隊 — REITs****裴常揮先生****ESR KendallSquare信託首席執行官****趙宇女士****置富產業信託行政總裁****鍾奇雄先生****新達產業信託首席執行官****徐偉賢先生****ESR-LOGOS信託首席執行官****李鎮鎔先生****亞騰美國酒店信託首席執行官****黃麗虹女士****泓富產業信託行政總裁**

公司架構



附註：

- 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。
- ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited的1%股權由本集團獨立第三方Shanghai Summit Pte Ltd持有。有關ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited其餘4.8%股權的詳情，請參閱附註6。
- Sunwood Singapore Holding Pte.Ltd.其餘5%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3%及2.0%。
- ESR Co-Invest Trust及ESR Asset Management (Holdings) Limited透過ESR Australia Holding Company Pte. Ltd.持有，本集團透過ESR Pte. Ltd.持有ESR Australia Holding Company Pte. Ltd.的99.732%權益。ESR Co-Invest Trust及ESR Asset Management (Holdings) Limited的餘下0.268%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人)持有。
- 上海雨潤肉食品有限公司餘下30%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)由ESR管理的基金控制。
- ESR-LOGOS Property Management (S) Pte. Ltd. 其餘4.9%股權及ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited 的4.8%股權由LOGOS Property Group Limited的少數股東持有。有關少數股東的詳情於附註7披露。
- LOGOS Property Group Limited其餘13.6%股權分別由John Marsh先生、Trent Iliffe先生及Stephen Hawkins先生最終持有6.15%、6.15%及1.31%，彼等均為LOGOS Property Group Limited的創始人。

投資者關係

ESR相信與其內外部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事務團隊非常重視向公司與主要持份者，以至股東、投資者、分析師、媒體和公眾人士提供有效的雙向溝通方式。通過採用最佳實踐和保持事實準確、可信的溝通，ESR旨在促進對本集團戰略、發展和績效的理解和認識。本集團的宣傳政策以高效、透明和清晰為原則。

投資者積極參與

ESR集團致力於與內外部持份者保持持續、積極的聯繫。ESR特別關注整個投資界，並及時、持續地執行，旨在營造一個開放反饋和相互對話的環境，同時讓持份者了解公司的戰略、發展和業績。

ESR的投資者參與計劃貫穿全年，結合實體、虛擬和混合形式，促進全方位的投資者參與。2023年，ESR的管理層和投資者關係團隊參加了九次大型投資銀行會議，並通過會議、非交易路演和個人投資者更新等各種活動與機構投資者建立聯繫。此外，本集團還在澳大利亞、日本和韓國的物業和開發項目現場舉辦了內容豐富的實地考察活動，讓投資者親身體驗ESR的運作及設施。

2023年5月，ESR舉辦了首屆投資者日活動，投資者通過實體和虛擬方式踴躍參加。通過此平台，ESR集團的業務領導團隊為投資者提供了有關集團業務重點、優先事項和前景的寶貴見解。其他值得關注的投資者活動包括ESR集團贊助商和房地產投資信託日以及數據中心教學會議。

股東週年大會（「股東週年大會」）為董事會和高級管理團隊提供了與股東會面並回答他們有關ESR業務問題的絕佳機會。

及時透明的信息披露

ESR致力於保持最高標準的信息披露及透明度。所有重要信息均會通過公告、新聞稿以及在聯交所和ESR網站上發佈的演示文稿及時發佈。ESR定期舉辦財務業績報告會和討論會，以解釋其戰略和業務表現，並收集投資界的意見。其中包括每半年一次的網上直播，讓投資社群與管理層互動。

ESR設有專屬投資者關係網頁，載有公告、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。此外，投資界人士亦可通過ESR網站訂閱電子郵件提示服務，及時獲得最新公告，亦可通過專用電子郵件地址向投資者關係和企業事務團隊作出查詢或反饋。



ESR 管理團隊出席2023 ESR投資者日活動



研究分析師的研究目標

於2023年12月31日，ESR積極成為以下11所研究機構的研究對象：

- 美銀證券集團
- 花旗研究
- 滙豐環球研究
- 摩根士丹利研究
- 中金股票研究
- 星展集團研究
- 摩根大通亞太區股票研究
- 瑞銀全球研究
- 中信證券
- 高盛股票研究
- 晨星

財務日誌

2023財政年度的業績公告	2024年3月21日
2023財政年度的股東週年大會	2024年5月31日
截至2024年6月30日止半年度的中期業績公告	2024年8月

2023財政年度投資者關係日誌

2023年上半年	投資者實地考察	1月9至12日
	瑞銀大中華研討會(UBS Greater China Conference)	1月13日
	高盛亞洲金融日(Goldman Sachs Asia Financials Day)	1月16日
	2022財政年度業績公佈後非交易路演	3月23及24日
	環境、社會及管治非交易路演	5月16日
	投資者實地考察	5月17日
	花旗泛亞區域投資者會議(Citi Pan-Asia Regional Investor Conference)	5月23日
	ESR投資者日	5月26日
	2022財政年度股東週年大會	6月7日
	ESR集團及房地產投資信託基金企業日	6月27日
2023年下半年	花旗銀行亞太區房地產會議(Citi Asia Pacific Conference)	6月28日
	瑞銀亞太區房地產會議(UBS APAC Property Conference)	7月4日
	投資者實地考察	7月5日
	2023財政年度上半年業績公佈後非交易路演	8月24及25日
	高盛中國會議(Goldman Sachs China+ Conference)	9月7日
	中信里昂證券旗艦投資者論壇(CITIC CLSA Flagship Investors' Forum)	9月11日
摩根士丹利亞太峰會(Morgan Stanley Asia Pacific Summit)	11月15日	

按投資者類別劃分的股東基礎
截至2023年12月31日



■ 其他公眾股東
■ 主要股東
■ 聯席創始人及董事

47.0%
29.5%
23.5%

按地區分佈劃分的股東基礎
截至2023年12月31日



■ 香港／中國
■ 北美洲
■ 亞洲其他地區
■ 英國及歐洲
■ 世界其他地方及未識別持股

41.3%
30.1%
15.9%
10.2%
2.5%

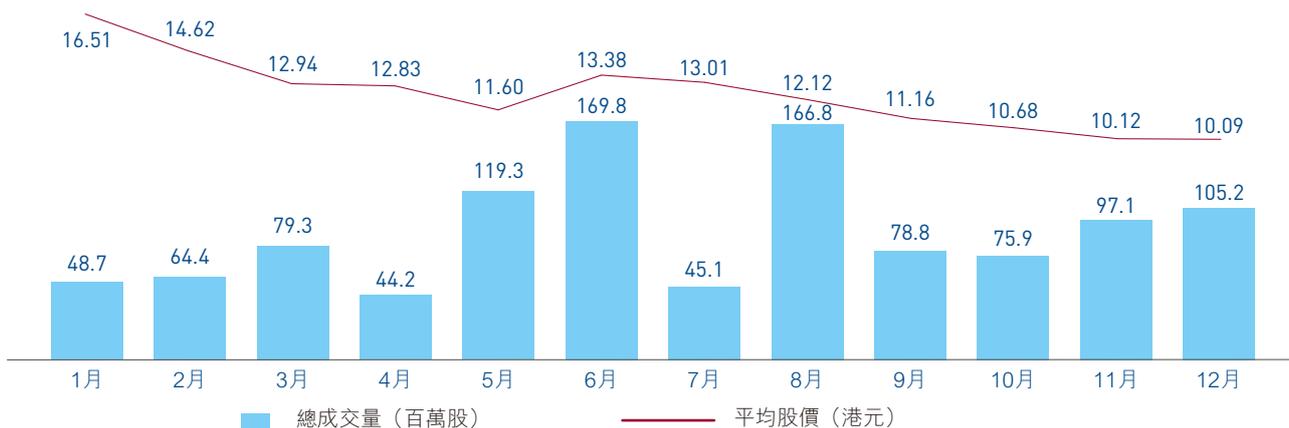
於2023年12月31日的股權

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	55	57.29%	11,456	0.00%
501 – 1,000股	15	15.62%	12,400	0.00%
1,001 – 10,000股	20	20.83%	81,000	0.00%
10,001 – 100,000股	3	3.13%	85,400	0.00%
500,000股以上	3	3.13%	4,280,254,304	100.00%
合計	96	100.00%	4,280,444,560	100.00%

*於2023年12月31日，已發行股份總數的98.9%或4,280,444,560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。

2023財政年度每月成交表現



2023財政年度股價表現

股價(港元) (根據交易日結束收市價計算)	2023年 財政年度
2023年1月3日*	16.42
最高	17.20
最低	9.56
平均	12.38
2023年12月31日	10.80
總成交量(百萬股)	1,094.51
每日平均成交量(百萬股)	4.50

* 2023年1月1日及1月2日並非交易日。

股份代號：1821

- 恒生綜合指數
- 富時全球股票指數系列(大型股)
- MSCI香港指數

ESR集團投資者關係聯絡

電郵：ir@esr.com

ESR集團企業傳訊聯絡

電郵：gca@esr.com

風險管理

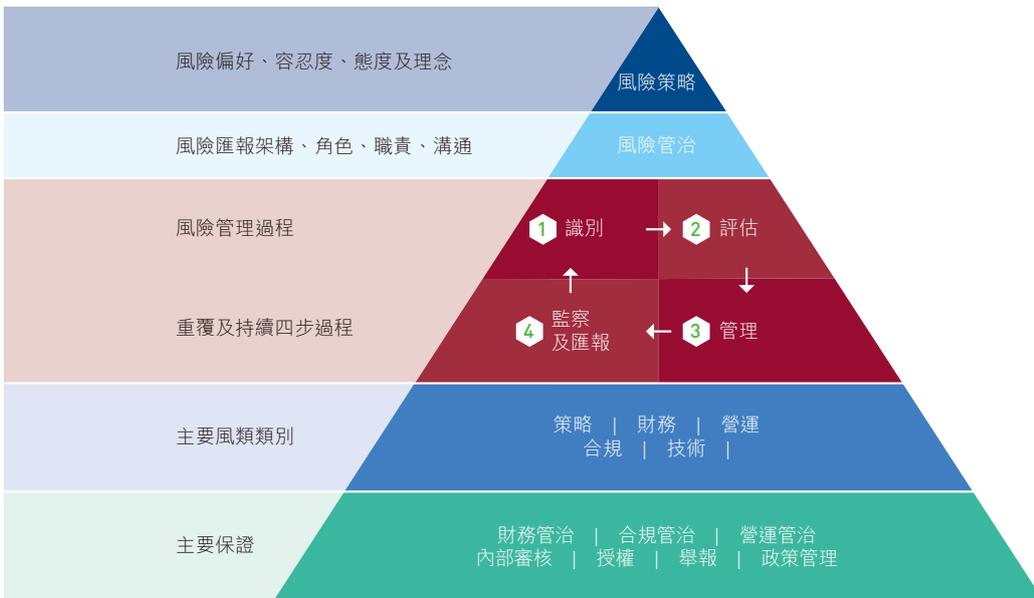
本集團積極建立健全而穩健的風險管理框架，以確保本集團準備就緒迎接挑戰並透過告知風險的決策抓住機遇。風險管理計劃不僅在戰略及營運上是業務不可或缺的一部分，亦旨在為本集團持份者創造價值。本集團的目標並非將風險降至最低，而是在董事會制定的已知及協定風險水平內優化機會。

本集團的ERM框架提供識別、評估、監察及匯報風險的全面及有系統方法，該框架的設計旨在能靈活地建立適當的風險文化，並在不斷發展的業務環境中迅速有效地應對風險。ESR集團的風險管理文化涉及董事會及管理層自上而下的監督以及員工自下而上的參與，從而確保風險方法與本集團業務目標及策略相符一致，亦有助集團預測其風險敞口，實施緩減措施以應對威脅並實現其目標。

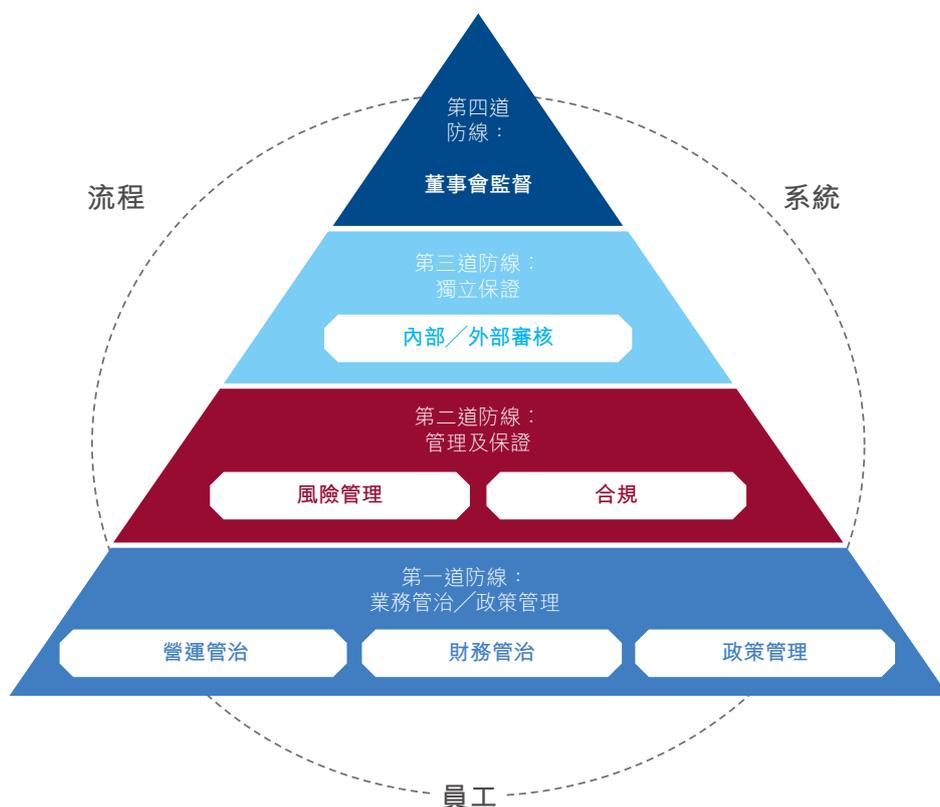
強健的監督及管治

董事會負責根據市場慣例及監管要求釐定本集團的整體風險策略，以及管治及維持穩健的風險管理及內部監控系統。董事會亦批准風險偏好聲明，其中列出為實現本集團業務目標可承擔的風險性質及程度。董事會檢討整個集團建立風險管理框架所涉及資源的充足性，並監督整個集團風險管理職能的獨立性。在審核委員會的協助下，董事會由具備集體多元化經驗及知識的董事組成，可提供指導及策略見解，並監督集團內的風險管理設計、實施及監察。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，每年至少召開兩次會議。

ESR集團在建立組織範圍內的風險管治架構時採用ERM框架乃基於ISO 31000國際風險管理標準、COSO內部控制的綜合框架及氣候相關財務披露工作小組(現已納入ISSB的監管範圍)的建議，為識別、評估、監察及匯報風險，並提供完整且一致的過程。此框架旨在推動組織內各層面的風險問責制及所有權，同時維持對持份者組別的承擔及劃分的適當水平。本集團風險管理部門與管理層緊密合作，在審核委員會及董事會的指導下，根據市場慣例及監管要求，不斷檢討及提升風險管理系統。ERM框架、風險政策、風險參數及職權範圍的主要變動乃與審核委員會進行討論。在上一個財政年度，ERM框架進行了關鍵改善，包括加強對風險優先順序的影響參數描述，以及在識別、評估及管理與氣候有關的風險方面建立更全面的方法。該等更新在同期已獲審核委員會認可。



ESR集團在建立集團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的風險問責性及所有權，同時維持對持份者的承擔及劃分的適當水平。



四道防線

第一道防線： 業務管治／政策管理	流程、系統及風險負責人構成第一道防線。風險管理應納入日常運作中，並通過相關的集團範圍內既定的政策及程序管理風險至可接受剩餘水平來實現業務目標。
第二道防線： 管理及保證	此防線包括本集團內風險管理及合規相關職能。該等職能的主要角色為確保風險管理及合規相關框架於組織內得到充分界定及貫徹應用，並且嵌入一種風險擁責任感的文化。
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系統的有效性提供獨立保證，並針對不斷變化的對內及對外業務和控制環境提出更改或改進建議。
第四道防線： 董事會監督	任何企業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，全面負責管治及監督本集團內風險管理及內部監控系統，以保障本公司及其利益相關者的利益。

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、監察及匯報不同類型的風險。



風險識別

ESR集團採用自上而下及自下而上的綜合風險審查程序，以全面識別及優先處理整個集團內的主要風險。組織內的主要持份者將一同討論頂級風險並檢查彼等認為重要的任何其他風險議題及新出現的風險。這能確保風險方針與本集團的業務目標及戰略保持一致，且亦與經營過程相結合以提高有效性及問責性。風險識別過程包括建立風險背景、識別風險因素、分析及評估風險水平及相關可能性以及其對本集團業務表現的影響。本集團的風險狀況(包括主要風險)每年審查及更新一次，或當業務環境需要時更頻繁地審查及更新。有關資料保留並記錄於風險登記冊內，而風險細分為策略、財務、營運、合規及技術的風險。在營運風險類別中，本集團亦考慮與業務相關的氣候相關風險。

本集團使用五種風險矩陣作為根據可能性及影響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。影響的程度包括對財務、監管、聲譽、營運及環境影響的考慮。我們亦建立了代表ESR集團風險偏好及承受能力的參數，以指導矩陣中的風險估值。風險識別工作監控任何風險變化及趨勢以及相關控制機制及／或控制活動於整體風險狀況內的有效性。本集團的風險管理部門與風險所有者緊密合作，以識別主要風險，評估其可能性及對本集團業務的影響，並建立相應的緩解監控措施以管理該等風險。

風險評估及管理

本集團對所面對的主要風險進行深入的風險評估，並考慮潛在推動因素、風險發生的可能性及後果，以及為管理風險而實施的緩解監控。此等風險評估乃於年內促進風險優先排序及培訓研討會期間與來自國家及本集團層面的風險負責人進行。之後確定行動計劃，於必要時進一步管理風險。本集團亦定期檢討風險評估，以確保與本集團持續相關。對過程及其結果進行記錄，以促進溝通並為決策提供資料。此風險審查程序可全面識別及優先排序整個集團內的主要風險，在適當的管理層面對重大風險進行有效管理，開展有效的風險對話，並對風險緩解工作進行適當管理。

本集團已根據董事會及管理層的風險偏好及承受能力制定多項政策及程序，將主要風險降至可接受的剩餘水平。該等政策及程序旨在推動工作流程的一致性並促進理解及有效實施營運中的控制。本集團定期檢討所有政策及程序，以確保該等政策及程序持續相關。政策及程序的主要更新及修訂乃經適當人士批准，並傳達至所有相關人士。

風險監察及匯報

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持續監察彼等各自的風險。彼等於識別、評估、管理、監察及匯報主要風險時根據已制定的風險管治架構及流程採取重複及全面的綜合方法。所發現的關鍵問題會及時向適當人士強調。每半年向管理層、審核委員會及董事會提交有關本集團風險狀況的任何重大變化、風險管理活動及監控的實施狀況以及為管理主要風險所進行的計劃的主要更新資料，以供審閱及討論。本集團亦已制定內部關鍵風險指標作為預警系統，以特別顯示超出協定承擔水平的風險。此外，管理層已制定在違反風險閾值時需要採取的後續行動。主要風險和相關關鍵風險指標於提交董事會前由管理層及審核委員會審閱。

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集團的在管投資組合面臨行業相關市場風險(如租金及出租率波動)及國家特定風險(如競爭、供應、需求及當地法規)。在適用的情況下，對現有資產及潛在收購事項的有關風險進行量化及監察。每個新投資機會均經過嚴格、規範及徹底的評估流程，包括評估資產質量、市場估值、收益增值、預期回報、專業第三方盡職調查、未來增長潛力及資產表現的可持續性，同時考慮到現有經濟及金融市場狀況。每個開發項目均經過嚴格的選地評估、審閱資產設計、建設及施工方法。投資提案須由ESR集團的投資策略委員會及／或董事會根據已批准的授權進行嚴格審查。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。此外，本集團透過定期對話確保與投資者及業務夥伴有效溝通以管理期望，並帶來出色的表現及往績記錄。

憑藉其遍及亞太地區主要市場的戰略性多元化網絡，加上專注於電子商務及第三方物流企業的優質租戶群，ESR集團具備穩健的經營業績、嚴格的資本管理及強大的第三方公司集資能力，以面對市場變化及乾擾時仍具韌性。此外，ESR集團積極監察影響其營運市場的宏觀經濟趨勢、政策及監管變化，同時評估其投資項目。

本集團提供一套私募不動產基金及不動產投資信託產品，涵蓋新經濟及主要商業領域資產生命週期的每個階段。其亦於亞太地區充滿活力的增長市場中開發及管理優質物流、數據中心及商業資產網絡。本集團繼續推動建立新的不動產投資信託基金、私募不動產基金以及投資於包括新經濟在內的各個不動產領域的戰略性長期增長。此外，本集團致力於將環境、社會及管治融入其業務、投資及營運的各個範疇。

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強大的資本管理，採取嚴謹的財務管理。管理層密切管理及監察流動資金、信貸、貨幣及利率風險等財務風險，通過交錯的債務到期狀況、密切監測信貸利差及利率波動、對沖策略及維持較低的資產負債比率降低風險。管理層亦保持穩健的現金流狀況，確保有足夠的營運資金額度來履行財務責任。本集團亦積極主動地分散資金來源，以減少融資及再融資需求對任何單一資金渠道的依賴。監察財務量度及指標的報告至少每半年提交董事會一次。

營運風險

本集團已制定一套全面的政策及程序，旨在識別、管理、監察及匯報與日常活動相關的營運風險，並促進理解和實施不同的工作流程。本集團定期審查該等營運程序及指引，以確保相關性及有效性。此外，通過僱員培訓及本集團內部審核部門的定期審查來評估對政策及程序的遵守情況，把發現的任何差距提供建議。作為業務持續性程序的一部分，就緊急情況制定事故報告及升級協議，並向全體員工傳達。此乃為確保本集團能夠有效應對內部及外部事件造成的干擾，同時繼續其關鍵業務職能並將對其人員、資產及營運的影響降至最低。ESR集團亦認為人力資本是企業的支柱，並已採取措施管理吸引及管理人才，包括繼任計劃、定期員工薪酬基準、績效獎勵等。本集團已建立績效管理架構以每年檢討僱員的表現。將根據每名僱員的績效給予評級，並根據評級給予相應的報酬。此外，將就所有僱員的職業及發展規劃進行定期檢討。本集團內業務單位員工須於年內完成一定時數的培訓，作為其正式的特定工作培訓目標，並實現員工的個人發展計劃。ESR集團亦在本集團人力資源職能設立專門人才管理及學習團隊，作為獨立卓越中心以推動全集團的

人才管理及學習策略。培訓活動包括與工作相關的培訓機會，如與新法規、外部認證、安全相關的課程和其他定製的領導力工作坊有關的培訓機會。這些培訓計劃將成為所有僱員每年16至26個培訓小時的培訓目標的一部分，以完成其計劃。

隨著氣候變化及氣候法規的相關變動，除了加強對減少碳足跡的關注外，ESR集團亦在可行的情況下評估其現有資產及開發中資產的環境績效以及潛在的財務影響，例如對資產的直接損害及供應鏈中斷的間接影響。目標是建立一個富有彈性的投資組合併落實其可持續發展工作，同時將環境風險計入其盡職調查過程的一部分。經投資策略委員會批准，制定了一份全面的環境、社會及管治投資清單，重點關注基金投資者對環境、社會及管治的要求，其中包括氣候相關風險、建築認證、可再生能源的採用、室內環境質量、材料採購及可持續採購、建築技術評估和環境管理系統、能源、水和廢物管理效率、佔用者考慮因素以及其他適用因素。ESR集團已採納氣候相關財務披露工作小組(現已納入ISSB的監管範圍)的建議作為評估及管理氣候相關風險的框架。氣候相關財務披露工作小組就如何通過情景分析及氣候風險評估評估、識別、理解、適應及/或減輕將對ESR集團業務構成中長期影響的氣候相關風險及機遇(包括實體及過渡)提供建議，包括潛在的財務影響。

隨著全球過度至低碳未來，ESR集團將繼續增加對可再生能源解決方案的接觸，探索創新技術並在可行的情況下獲取綠色建築認證。ESR集團積極與其租戶、承包商及供應商討論環境、社會及管治的最佳實踐進行交流，以幫助推動可持續發展經濟。

由於更嚴格的法規、披露及利益相關者的更高期望，本集團監察其營運所載的每個國家司法權區內氣候法規的不斷變化。作為亞太區引領新經濟領域的不動產管理公司，ESR集團專注於提高其可持續發展工作的標準，以此作為相對於同業的競爭優勢。

合規風險

本集團致力遵守其日常業務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。不合規可能會導致訴訟、處罰、罰款或吊銷營業執照，可能造成聲譽及財務影響。本集團已建立合規框架，涵蓋任何不合規情況的培訓、監察、匯報，包括篩查、調查、執行及紀律行動。本集團密切監察新訂及即將發生的法規變動以確保本集團遵守監管要求，重大不合規或監管違規事件上報董事會及管理層跟進。

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，並對商業行為中的任何形式的欺詐、賄賂及貪污採取零容忍態度。全體僱員在任何時候與本集團利益相關者的所有業務交易及關係中始終以專業、透明和公平的方式行事。該框架包括有關操守守則與商業道德、利益衝突、舉報、反洗錢及反恐怖主義融資、禁止賄賂、接受或提供禮物及娛樂以及僱員買賣及處理內幕消息的政策，確保所有商業活動均以誠實、公平和高道德標準進行。任何時候均需遵守政策及程序。本集團內部審核將對有關政策（包括道德標準）的合規性每年進行定期檢討。此外，全體員工（包括至少有12個月僱傭合同的契約員工）必須接受強制性年度道德與合規培訓，員工買賣守則和道德認證規範。道德培訓包括通過第三方培訓平台完成反洗錢、反賄賂及反貪污意識等必修課程，僱員必須通過評估以完成課程。培訓將幫助新入職員工及現有員工了解指導員工行為符合標準及規定的合規政策及程序，並加強員工的合規知識及相關協議，作為彼等的持續業務活動的一部分，最大限度地減少合規風險。

透過本集團的操守守則及商業道德政策，鼓勵員工向當地的合規人員，本集團合規人員或集團總法律顧問（倘適用）匯報監察缺陷或疑似不當行為。ESR集團致力公平對待舉報人，確保彼等在善意舉報時不會受到報復、傷害或任何形式的損害或不公平待遇。我們將對收到的所有資料保密，並保護所有舉報人的身份。所有舉報的案件將根據舉報人提供的資料進行初步審查，以了解指控的相關情況。ESR嚴肅對待所有不當及不誠實行為，並就提出的問題進行獨立調查及採取適當紀律處分（包括終止聘用）（如有需要）。所有獨立調查將相應向審核委員會匯報。另外，僱員可向其經理、部門主管或直接向人力資源部提出複雜程度及嚴重程度不同的申訴。在涉及對僱員採取紀律處分的情況下，人力資源部將採取必要措施，根據紀律處分規定在管理層批准的情況下採取必要行動。本集團管理層會審閱所有申訴案件，致力以客觀公允的態度和保密方式迅速解緩解投訴。

技術風險

本集團認識到網絡攻擊所構成的威脅日益增加，該等威脅已變得越發普遍及複雜。為應對此情況，ESR集團持續評估電腦系統的充足性並改進平台，本集團增加對技術的依賴及提高營運效率並提供優質內部管治。ESR集團已制定措施，以保護其免受內部及外部來源可能產生的技術相關風險。本集團已採取嚴格措施，以保護本集團免受來自內部和外部來源的技術相關風險。此外，ESR集團亦制定全面的資訊技術政策及程序以管控資訊的可用性、機密性及安全性，以防止任何機密資料洩露。

管理層採用關鍵風險指標為審核委員會每半年定期提供網絡安全更新，以及每年提供全面的網絡安全更新。此舉令董事會充分獲悉有關本集團安全狀況、正在進行的舉措及潛在威脅，繼而促進策略指導並增強決策能力。

為確保本集團對潛在安全漏洞及網絡釣魚詐騙保持警惕，我們進行強制性年度資訊科技安全意識培訓。此為本集團培養持續學習和適應文化的更廣泛承諾，對面對不斷演變的網絡威脅而言至關重要。此外，持續監察互聯網網關，連同第三方顧問進行的定期網絡漏洞評估及滲透測試，亦有助本集團即時識別任何潛在安全漏洞。由於薄弱的資訊科技安全可能會損害ESR集團的聲譽並削弱持份者的信心，該等措施屬至關重要。

ESR可自豪地呈報，於過往3年，概無發生任何集團及第三方資訊安全漏洞。證明本集團網絡安全措施及主動風險管理方法的有效性。ESR集團聘請外部服務提供各種業務功能。為確保有效的第三方安全管理，ESR集團已制定了健全的框架和流程，用於評估和監控第三方實施的信息安全控制措施，並持續遵守本集團嚴格的安全標準。

第三方服務供應已與本集團資訊科技部合作建立及監察安全營運中心(「安全營運中心」)。此舉旨在監察可能影響ESR集團網絡及數據的外部事件。安全營運中心持續提升ESR集團的安全狀況，同時預防、檢測、分析及響應任何潛在的網絡安全事件。

資訊技術災難恢復計劃已告實施並將每年進行測試，以確保在發生災難事件時可達到ESR集團業務恢復的目標，包括確保專有資訊仍獲安全保障。

為加強針對網絡事件金融影響的防衛機制，本集團已投購網絡責任保險，當中涵蓋資訊安全風險。此項策略措施提供額外保障，旨在減低網絡安全威脅及數據洩露可能產生的潛在財務損失及責任。此項管理技術風險的全面方法加強保障本公司的資產及聲譽，亦鞏固我們對優質營運及持份者信任的承諾。

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。本公司已應用聯交所證券上市規則附錄C1第2部所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，根據企業管治守則的原則經營其業務，並於本公司的管治框架內強調該等原則。董事認為，於截至2023年12月31日止年度(「本年度」)內，本公司一直遵守企業管治守則載列的所有守則條文。

董事會

董事會的組成

於本年度及於本年報日期，董事會的組成如下：

執行董事

沈晉初先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)
Stuart GIBSON先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)

非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生(董事會主席)
Charles Alexander PORTES先生(集團聯合創始人)
胡偉先生(於2023年6月7日舉行的股東週年大會上退任)
林惠璋先生
趙國雄博士
Rajeev Veeravalli KANNAN先生
Joanne Sarah MCNAMARA女士(於2024年1月1日獲委任)

獨立非執行董事

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

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、集團聯合創始人兼聯席首席執行官沈晉初先生與執行董事、集團聯合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，為期三年，除非發出一個月書面通知予以終止。

所有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。任何董事的罷免須遵守香港法例第622章公司條例的相關條文及本公司組織章程細則第105條。

本公司已制定以下機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點及意見：

- 董事會上有足夠的獨立非執行董事(佔董事會人數的三分之一以上)獲任，而彼等均持續向本公司投入足夠時間。
- 所有獨立非執行董事均須每年書面確認彼等遵守的獨立性規定。
- 主席與所有獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行的年度會議，提供了有效平台讓主席就本公司各項議題聽取獨立意見。
- 可以應獨立非執行董事的合理要求，向彼等提供獨立專業意見以協助彼等履行對本公司的職責。
- 非執行董事就彼等作為董事會及董事委員會成員收取固定費用(如適當及適用)。
- 非執行董事的獨立性於委任後、每年及於需重新考慮情況下的任何其他時間評估。
- 鼓勵所有董事於董事會／董事委員會會議上自由表達獨立意見及富建設性之質疑。
- 董事會於有需要管理任何關連／關聯方交易時成立獨立董事委員會(由獨立非執行董事組成)。

董事會已審核上文的機制，並確認其有效確保董事會可獲得獨立意見及觀點。

有關獨立非執行董事的合規情況

於本年度及直至本年報日期，本公司已全面遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條。於本年報日期，董事會由13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。

本公司認為各獨立非執行董事仍屬獨立人士。

遵守上市規則第3.09D條

根據上市規則第3.09D條，Joanne Sarah McNamara女士(於2024年1月1日獲委任為非執行董事)已於2023年12月21日就上市規則的規定向一間律師事務所取得法律意見，有關彼作為上市發行人董事所適用的上市規則以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料可能產生的後果。McNamara女士已確認彼知悉作為本公司董事的責任。

會議及出席記錄

於本年度，各名董事出席所舉行之本公司董事會及董事委員會會議及股東週年大會或董事委員會會議記錄列示於下表。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。

董事姓名	附註	董事會	出席次數／會議舉行次數(出席百分比 ^(附註3))			
			審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	股東週年大會
執行董事						
沈晉初先生(集團聯合創始人 兼聯席首席執行官)		4/4 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
Stuart GIBSON先生(集團聯合創始人 兼聯席首席執行官)		4/4 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
非執行董事						
Jeffrey David PERLMAN先生 (董事會主席)		4/4 (100%)	不適用	不適用	2/2 (100%)	1/1 (100%)
Charles Alexander PORTES先生 (Group Co-founder)		3/4 (75%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
胡偉先生	(1)	1/2 (50%)	不適用	不適用	不適用	0/1 (0%)
林惠璋先生		4/4 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
趙國雄博士		4/4 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
Rajeev Veeravalli KANNAN先生		4/4 (100%)	不適用	不適用	不適用	1/1 (100%)
Joanne Sarah MCNAMARA女士	(2)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事						
Brett Harold KRAUSE先生		4/4 (100%)	4/4 (100%)	2/2(100%)	2/2 (100%)	1/1 (100%)
Simon James MCDONALD先生		4/4 (100%)	4/4 (100%)	不適用	2/2 (100%)	1/1 (100%)
劉京生女士		4/4 (100%)	不適用	1/2 (50%)	不適用	1/1 (100%)
藍秀蓮女士		4/4 (100%)	4/4 (100%)	2/2 (100%)	不適用	1/1 (100%)
郭瑋玲女士		2/4 (50%)	不適用	不適用	1/2 (50%)	1/1 (100%)

附註：

1. 胡偉先生於2023年6月7日舉行的股東週年大會上退任。
2. Joanne Sarah McNamara女士於2024年1月1日獲委任為獨立非執行董事。
3. 於2023財政年度及2022財政年度，董事的平均出席率分別為92%及90%。

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。

本公司每名新委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2023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1)
執行董事	
沈晉初先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)	√
Stuart GIBSON先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)	√
非執行董事^(附註2)	
Jeffrey David PERLMAN先生(董事會主席)	√
Charles Alexander PORTES先生(集團聯合創始人)	√
胡偉先生(於2023年6月7日舉行的股東週年大會上退任)	不適用
林惠璋先生	√
趙國雄博士	√
Rajeev Veeravalli KANNAN先生	√
Joanne Sarah MCNAMARA女士(於2024年1月1日獲委任)	不適用
獨立非執行董事	
Brett Harold KRAUSE先生	√
Simon James MCDONALD先生	√
劉京生女士	√
藍秀蓮女士	√
郭瑋玲女士	√

附註：

- 所有董事均已接受培訓及收到培訓資料，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。
- Joanne Sarah McNamara女士自2024年1月1日起獲委任為非執行董事。於本年度，彼並非一名董事。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載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本年度已遵守標準守則所載的所有規定標準。

董事會及管理層的責任、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) 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；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。

於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，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)及藍秀蓮女士。

於本年度，審核委員會於2023年3月、6月、8月及12月已舉行四次會議，以分別審閱本集團2022年年度業績及2023年中期業績，且亦包括但不限於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。

於本年報日期，薪酬委員會由四名董事組成，包括一名非執行董事Jeffrey David Perlman先生及三名獨立非執行董事，即Brett Harold Krause先生(薪酬委員會主席)、Simon James McDonald先生及郭璋玲女士。

於本年度，薪酬委員會於2023年3月及11月已舉行兩次會議，以釐定執行董事的薪酬政策、評估執行董事的表現、批准執行董事服務合約及獨立非執行董事委任函的條款。就執行董事而言，其薪酬總額包含與彼等績效目標相關的可變部分。薪酬委員會亦於年內審查根據長期獎勵計劃授出的獎勵。就於本年度授出且歸屬期少於12個月的獎勵(「授出」)而言，薪酬委員會認為授予歸屬期少於12個月的授出屬適當，因為該等授出本應於較早時間授予，惟因行政或合規之故而在隨後的批次中授出，此乃旨在讓相關承授人處於猶如與較早時間進行授出相同的地位。

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、本公司財務及可持續之表現及當前市況後釐定，並考慮薪酬水平是否足以招攬及挽留擁有適當經驗及專長的董事及管理層管理本公司。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，而又不至於支付超過必要水平。本公司定期檢討其薪酬政策。

截至2023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)	截至12月31日止年度	
	2023年 人數	2022年 人數
2,000,000美元以下	3	2
2,000,001美元至4,000,000美元	3	—
4,000,001美元至6,000,000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。

於本年報日期，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(提名委員會主席)、劉京生女士及藍秀蓮女士。

於本年度，提名委員會於2023年3月及11月舉行兩次會議，提名委員會當時成員均有出席，以進行候選人面試、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。

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；及
- (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。

於執行董事會多元化政策時，提名委員會不時評估董事會組成及董事候選人，以達成不斷提升董事會成員的性別多元化、拓闊其文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。

提名委員會將考慮設定可衡量的目標以實施董事會多元化政策並定期檢討該等目標，確保其適當性及確定達成該等目標的進度。

本公司就董事會多元化已制定以下可衡量的目標：

- 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。
- 董事會的組成(包括性別、種族、年齡及服務任期)將每年於企業管治報告披露。

對於本年度，提名委員會認為董事會組成符合董事會多元化政策的目標。鑒於董事會規模擴大及公司增長，其將每年檢討該政策，以確保該政策在實現其目標方面持續有效。董事會旨在維持良好的女性代表水平。

考慮到董事會的繼任事宜及為確保董事會組成層面達致多元化，提名委員會將委聘一間行政人員獵頭公司，以助本公司於適當時候物色合適人選擔任非執行董事。董事會將繼續把握機會物色合適人選，隨時間提高女董事的比例。

於員工(包括高級管理層)性別多元化方面，於本報告日期，本公司的女性員工(包括高級管理層)佔員工總數45.4%，已超出董事會於2025年之前將本公司女性員工佔比提升至最少42%的目標。因此，經參考本公司當前狀況，董事會認為目前已達致員工(包括高級管理層)性別多元化。

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，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2023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2023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119至124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

本集團的外聘核數師為安永會計師事務所。審核委員會有責任確保續聘核數師的客觀性及保持核數師的獨立性。本集團會先每年對外聘核數師的表現和獨立性作出評價，方會於股東週年大會上建議彼等的委聘或續聘事宜。如有意更換核數師，本集團亦會就彼等的專業知識、審計質素和獨立性等考量因素諮詢審核委員會。直至本報告日期，審核委員會已考慮及批准委聘安永會計師事務所於報告年度內為本集團核數師及相關估計之審核費用。

截至2023年12月31日止年度，本集團就安永會計師事務所所有關稅務及交易服務的審核及非審核服務而已付或應付彼等的酬金分別約為4,352,000美元及776,000美元。

內部監控及風險管理

董事會負責評估及釐定本公司為實現其戰略目標而願意承擔的風險性質及程度，並確保本公司持續建立及維持適當有效的風險管理及內部監控系統，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，以及有關本公司ESG的表現及報告。

適時且有效地確認及管理風險對本公司業務及保障持份者的利益及價值而言至關重要。在承認對系統的責任及檢討其成效的同時，董事會意識到該等系統旨在協助本公司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。

審核委員會向董事會匯報，並獲授權和有責任持續監察及評估相關制度之有效性。審核委員會確保管理層維持穩健的風險管理架構及健全的內部監控制度。

根據其職權範圍，審核委員會的職責範圍如下：

- (a) 檢討風險管理框架，包括識別、評估、監察和報告主要風險的流程及資源；
- (b) 監督風險管理及內部監控系統的制定、實施和監察；
- (c) 定期檢討風險管理實踐對戰略、財務、合規、營運及技術以及資訊科技風險等主要風險的充分性，包括檢討有效風險管理的管治及流程；
- (d) 監督企業管治守則中的事項；及
- (e) 就董事會或管理層提交的風險事宜提出建議。

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、評估、監察及報告主要風險：

- 以ISO 31000國際風險管理標準、COSO內部控制集成框架及氣候相關財務披露工作小組（現已納入ISSB的監管範圍）建議為基礎的企業風險管理框架，用於識別、評估、監察及報告風險。該框架包括風險管治、風險政策及風險參數等工具，該等工具為適應瞬息萬變的營商環境而不斷發展。其亦包括識別、評估、監察及報告主要風險以及向管理層、審核委員會及董事會報告的全面及系統方法。
- 由於風險狀況不時變動，管理層根據需要或至少每年一次，通過監控風險變化和趨勢以及相關控制機制及／或控制活動在整體風險概況中的有效性來執行定期風險評估，以確保能維持其相關性。此外，本集團風險管理部門與管理層緊密合作，在審核委員會及董事會的指導下，根據市場慣例及監管要求，檢討及提升風險管理系統。
- 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。凡有重大不合規事項或內部控制無效事項及相關改進意見均可向審核委員會及董事會匯報。
- 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防止利益衝突，包括制定舉報政策、信息安全政策、僱員交易及處理內幕消息政策及利益衝突政策。

為提升良好的商業道德及管治文化，本公司已採納舉報政策，允許僱員及鼓勵與本公司有業務關係的外部第三方透過明確及值得信賴的渠道提出彼等有關不當、不良及不適當行為的關注。該政策旨在鼓勵對作出報告該等事項的僱員或外部人員一視同仁、予以保密，並保護彼等不受報復。所有舉報報告將由本集團的合規主管及總法律顧問審閱。所有以善意作出的報告將送交審核委員會。審核委員會隨後將釐定所採取的行動方案。

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57至63頁的「風險管理」一節。

此外，本公司已採納披露控制政策，為董事、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。

於本年度，董事會已對本集團的風險管理及內部監控系統的成效作出年度檢討。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充足性的確認，並信納有關確認。概無提請董事會注意的任何重大關注事項。

內部審核

本集團內部審核部門負責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。本集團內部審核部門可直接接觸審核委員會，而當履行有關職責時，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。本集團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，並由本集團內部審核部門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。本集團內部審核每年對本公司的合規流程（包括道德標準）進行全面審查，以確保本公司符合監管要求並符合其對誠信和道德守則的承諾。內部審核調查結果及相關部門同意執行的補救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。

企業文化

企業文化對公司的使命而言至關重要。董事會繼續維持並確保本公司的目標、價值及策略與企業文化一致。

本公司在不同方面持續發展及改善企業文化，包括但不限於維持穩固的管治文化、加強良好商業道德文化及推廣多元化及共融文化。

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（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期2905-06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（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期2905-06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（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場二期2905-06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。

表決權

本公司僅有一個類別的股份，即普通股。本公司所有普通股持有人均有權按彼等各自的股權比例就股東週年大會提呈的事宜投票。股東可於會上親身或委任代表投票。

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2019年11月1日（「上市日期」）生效。自上市日期以來，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事務部，兩者均有助於本公司股東、投資者、分析師、基金經理、傳媒及公眾進行有效接觸。本公司已制定股東溝通政策(「股東溝通政策」)，以促進董事會、高級管理層與股東及投資社群之間維持持續、有效且透明的對話渠道。本公司確保向股東及投資社群有效且及時地傳播公司資料，主要透過本公司的財務報告、股東週年大會及可能召開的其他股東會議，以及瀏覽聯交所及本公司網站可供查閱的公開資料。

根據本公司對透明度及問責制的承諾，本集團的投資者關係部定期組織投資者／分析師簡報會並參與一對一會議、路演(國內及國際)、傳媒採訪、投資者營銷活動及專家行業論壇等，以促進本公司、股東與投資社群之間的溝通。於本年度，高級管理層透過虛擬及現場會議、非交易路演及一對一向投資者提供最新資料等方式，積極與亞太區、歐洲及美國的股東和投資社群會面。本公司2023年股東週年大會於2023年6月以現場方式召開。2023年股東週年大會由董事及高級管理層出席，提供機會與股東及彼等的委任代表互動。股東溝通政策於本公司網站www.r.com可供下載。

董事會於2023年內對股東通訊政策的執行情況及成效作出檢討。

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。為讓董事會了解投資者的認知及市場發展，本集團的投資者關係部與本集團的財務部合作，在董事會會議上提供分析師綜合估計及意見的更新情況，亦提供股東名冊分析、股東參與更新資料及一般股票市場更新資料。

有關本年度本公司投資者關係工作的更多資料，請參閱本年報第54至56頁的投資者關係一節。

薪酬章節

引言

本薪酬章節提供有關本公司董事及主要管理人員薪酬方面的關鍵資料，概述薪酬框架，包括固定薪酬、短期獎勵及長期獎勵計劃，當中強調符合本集團政策以及環境、社會及管治因素的薪酬慣例。此外，本報告亦有提及實際薪酬結果符合本集團2023財政年度的財務表現，並強調有關結果對締造股東及持份者長期可持續價值的貢獻。為保持透明度，本節的披露資料乃按法定要求而作出，本集團認為有關披露足夠致使股東明瞭薪酬與表現之間的關係，且不會損害股東的權益。

薪酬框架

薪酬框架及薪酬政策(如董事會報告所披露)旨在支持本集團落實執行主要戰略措施，並為股東提供可持續的回報。規管主要管理人員薪酬的框架原則如下：

表現和締造價值	競爭力和合理性	透明度和問責	規管和監察
旨在將執行董事及主要管理人員的獎勵與本公司及個人表現掛鉤，以及為股東及持份者締造長期價值。	經考慮市場狀況、行業慣例及內部權益後，致力提供具競爭力及合理的薪酬，從而吸引、留聘及激勵所需人才以實現本公司的策略目標。	通過明確及全面披露薪酬待遇、釐定薪酬的條件、程序及結果，以及由薪酬委員會監察薪酬相關事宜，對股東及公眾保持透明度及負責。	由薪酬委員會規管，以企業管治及薪酬的上市規則及最佳常規為指引。薪酬委員會進行檢討，及向董事會作出推薦建議。如有需要，則會委聘外部顧問。

於2023財政年度，主要管理人員指執行委員會成員，其中包括沈晉初先生及Stuart Gibson先生(均為執行董事、集團聯合創始人兼聯席首席執行官)、李佩娥女士(集團首席運營官)、林明倫先生(集團首席財務官)、Josh Daitch先生(集團首席投資官)及Matthew Lawson先生(集團首席營運官)。

主要管理人員的薪酬乃以下列方式支付：(a)固定薪酬(即董事袍金及固定薪金)，乃經參考市場基準釐定以保持競爭力；(b)短期獎勵(即酌情花紅、津貼、僱員實物福利、與短期獎勵有關的退休金計劃供款)，可隨本集團的財務表現及與公司目標掛鉤的個人績效而變動；及(c)長期獎勵計劃(即以權益結算的購股權、長期獎勵計劃，包括績效及/或受限制股份單位)，旨在長期吸引及留聘僱員並同時考慮行內當前市況。同樣地，僱員的薪酬待遇包括基本薪金、酌情花紅、以權益結算的購股權、長期獎勵計劃、退休金計劃供款及其他現金部分(如適用)。董事會可酌情對短期獎勵及長期獎勵計劃的獎勵作出必要的相應變動。

短期獎勵

要項	
目的	就達成與可持續成果相符的年度目標作出獎勵。
機會上限	可變薪酬佔主要管理人員的薪酬待遇總額比例高達35%。
績效計量	可計量目標(佔70%) <ul style="list-style-type: none"> 本公司及本集團的表現(例如稅後及非控股權益後利潤、盈利、息稅、折舊及攤銷前盈利) 本集團所管理基金、投資公司及上市房地產信託基金的表現 公司/業務部門的目標
	定性目標(佔30%) <ul style="list-style-type: none"> ESG目標/指標(例如已安裝的樓宇能源效益及可持續產能) 如呈現本集團的核心價值(即企業家精神、卓越、包容性及可持續發展)等其他特性
績效評估	<p>董事會對釐定行政人員薪酬採取審慎方針，運用判斷及監察考慮多項財務及非財務目標。</p> <p>本年度初，本集團已商討及協定主要管理人員的關鍵績效指標，以確保該等指標屬具體明確、可予計量、結果導向及具有時效。</p> <p>薪酬委員會建議提呈短期獎勵供董事會批准。薪酬委員會通過全面審視財政年度內本公司的表現及董事的貢獻作出推薦意見，並於有需要時與獨立薪酬顧問進行諮詢。</p>
支付方式	現金
離職條款	如因故或由於重大疏忽導致終止僱傭關係，則所有短期獎勵的獎勵均會被沒收。

薪酬章節

長期獎勵計劃

有關長期獎勵計劃的詳情(包括釋義、目的、期效、到期日、歸屬期、潛在攤薄影響及攤薄限制)載於董事會報告內「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」各段內。自KM ESOP僱員持股計劃及一級僱員持股計劃上市以來，概無授出任何新購股權。首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃的摘要如下：

要項	
工具種類	首次公開發售後購股權計劃
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聘本集團的寶貴人才。非執行董事及獨立非執行董事並無收取任何首次公開發售後購股權。
計劃期效	自2019年10月12日起計10年內有效及生效。
機會上限	首次公開發售後購股權計劃佔主要管理人員的薪酬待遇總額比例高達35%。
績效計量	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。
歸屬期	2至3年
離職條款	<ul style="list-style-type: none"> 該計劃載有處理正常及不良離職情景的條款。 參閱扣減及回撥條款。

要項	
工具種類	長期獎勵計劃
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。非執行董事及獨立非執行董事並無收取任何長期獎勵計劃。
計劃期效	自2021年6月2日起計10年內有效及生效。 參與者可獲授績效股份單位及／或受限制股份單位(基於績效及／或基於時間之歸屬條件)。
機會上限	長期獎勵計劃佔主要管理人員的薪酬待遇總額比例高達30%。
績效計量	<ul style="list-style-type: none"> 適用於績效期為2至3年的績效股份單位 資產管理規模複合年增長率 息稅、折舊及攤銷前累計盈利 評估期內的股東絕對總回報
歸屬期	<ul style="list-style-type: none"> 3至5年(就績效股份單位而言，待績效期結束時及視乎能否達成績效目標而歸屬)
離職條款	<ul style="list-style-type: none"> 該計劃載有處理正常及不良離職情景的條款。 參閱扣減及回撥條款。

董事會已授權董事會薪酬委員會管理首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃，該委員會僅由非執行董事組成，且目前無意根據首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃向該等董事授出獎勵及購股權。在獨立薪酬顧問的支持下，薪酬委員會管理首次公開發售後購股權計劃和長期獎勵計劃，確保在審查和決定建議授予的獎勵及購股權時有適當的治理措施。這將確保實現上述首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃的目的，且所授出的獎勵及購股權符合股東權益。

扣減及回撥

扣減及回撥條款允許董事會可在發生嚴重不當行為、本公司財務報表出現重大錯報或其他情況下，酌情削減獎勵及／或購股權歸屬或獲行使前所涉及的股份數目；及／或調減或回撥任何於歸屬或獲行使後已轉讓予參與者的股份。

董事會可能認為行使其酌情權屬適當的情況可包括但不限於以下情況：

- (i) 任何集團公司的經審核財務賬目出現重大錯報或重列(因會計慣例的變動導致者除外)；
- (ii) 承授人的疏忽、欺詐或嚴重不當行為，導致或有可能導致以下事項：
 - (a) 對任何集團公司(或任何集團公司的相關業務單位)的聲譽造成重大損害；
 - (b) 對任何集團公司(或任何集團公司的相關業務單位)的財務狀況產生重大不利影響；或
 - (c) 對任何集團公司(或任何集團公司的相關業務單位)的商機及持續表現或盈利前景產生重大不利影響；或
- (iii) 承授人被任何集團公司(或任何集團公司的相關業務單位)僱用或聘用，而該公司遭受：
 - (a) 重大聲譽損害；
 - (b) 財務狀況的重大不利影響；或
 - (c) 商機及持續表現或盈利前景的重大不利影響。

薪酬章節

薪酬概覽

主要管理人員的薪酬框架概述如下：

	固定薪酬	短期獎勵	長期獎勵計劃
目的	吸引及留聘具備領導及落實策略才能的行政人員。	就達成與可持續成果相符的年度目標作出獎勵。	使行政人員的成果與股東的長遠回報及增長保持一致。
績效掛鉤	符合職位要求的薪酬。 參考市場基準釐定以保持競爭力。	符合但不限於以下指標： <ul style="list-style-type: none"> 可計量目標 非定性目標 	就基於績效計量的獎勵而言，乃按以下指標計量： <ul style="list-style-type: none"> 資產管理規模複合年增長率 EBITDA 股東絕對總回報 就其他獎勵及購股權而言，該等計劃乃基於時效計量。
支付方式	<ul style="list-style-type: none"> 薪金 僱員福利 退休金計劃供款 	<ul style="list-style-type: none"> 酌情花紅 津貼 實物福利 退休金計劃供款 	<ul style="list-style-type: none"> 以權益結算的購股權 股份獎勵

有關主要管理人員變現短期獎勵及長期獎勵計劃的詳情

2023財政年度主要管理人員的薪酬：

	董事袍金 (固定薪酬) 千美元	花紅 (短期獎勵) 千美元	津貼及實物福利 (短期獎勵) 千美元	股份酬金開支 (長期獎勵計劃) 千美元	總計 千美元
沈晉初先生	1,800	675	—	1,148	3,623
Stuart Gibson先生	1,800	675	—	1,148	3,623
其他主要管理人員 ⁽ⁱ⁾	2,262	1,266	124	1,199	4,851

附註：

- 其他主要管理人員指集團首席執行官、集團首席財務官、集團首席投資官、集團首席運營官。
- 有關長期獎勵計劃的詳情，請參閱董事會報告一節下的股票掛鉤協議。
- 各聯席首席執行官的薪酬約為主要管理人員薪酬中位數的3.5倍(假設薪酬總額除主要管理人員及前首席執行官薪酬總額的中位數)及第二名最高薪酬主要管理人員薪酬中位數的1.7倍。
- 該部分佔年度薪酬待遇總額的百分比。
- 截至2023年12月31日止年度支付予主要管理人員的薪酬總額為1,340萬美元，包括其他留職及短期福利。

主要管理人員的薪酬範圍明細如下：

主要管理人員的薪酬範圍	主要管理人員數目	固定薪酬 % ^(iv)	短期獎勵 % ^(iv)	長期獎勵計劃 % ^(iv)
2,000,000美元以下	3	55	35	10
2,000,001美元至4,000,000美元	3	47	19	34

董事會認為，本薪酬章節及年報其他章節內的所有上述披露資料(包括薪酬框架、短期獎勵及長期獎勵計劃的主要驅動因素以及變現薪酬)，將為股東提供有關本公司薪酬政策、主要管理人員的薪酬水平與組合以及制定薪酬程序方面充分兼具透明度的資料。該等披露資料可讓股東了解本公司的表現與主要管理人員薪酬之間的關係，同時確保主要管理人員薪酬亦與股東利益掛鉤。

董事會報告

董事會欣然提呈本報告連同本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

主要業務

本集團是亞太區引領新經濟領域的不動產管理公司，並為最大上市地產投資管理公司之一。本集團全面整合的開發及投資管理平台覆蓋亞太區主要市場，包括澳大利亞/ 新西蘭、日本、韓國、大中華區、新加坡、東南亞及印度，亦包括及延伸至歐洲及美國。截至2023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、聯營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15。

股本

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ESR集團2023財政年度業務相當可能的未來發展的展示，載於本年報第22至26頁的「營業回顧」、第29至31頁「財務回顧」、第12至17頁「主席致辭」及「集團聯合創始人兼聯席首席執行官致辭」各章節，使用主要財務績效指標的分析載於本年報第10至11頁「財務摘要」。

使用ESR集團的主要績效指標的分析載於本年報第22至26頁「營運回顧」。

業績

本集團截至2023年12月31日止年度的財務業績載於本年報第125至240頁的本集團綜合財務報表。

銀行貸款及其他借款

本集團於2023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25。

股息

董事會建議就截至2023年12月31日止年度宣派末期股息每股12.5港仙(2022年：12.5港仙)(「建議股息」)，並將於2024年6月28日(星期五)向於2024年6月14日(星期五)(即釐定股東是否有權收取建議末期股息的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付有關末期股息(須待股東於2024年5月31日(星期五)舉行的應屆股東週年大會(「2024年股東週年大會」)批准)。連同中期股息每股12.5港仙，全年股息金額為每股25港仙(2022年：25港仙)。詳情載於綜合財務報表附註11。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記手續

2024年股東週年大會

為釐定出席2024年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年5月28日(星期二)至2024年5月31日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，該期間本公司不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶表格連同有關股票須於2024年5月27日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

末期股息

待股東於2024年5月31日(星期五)舉行的2024年股東週年大會批准後，建議股息將支付予於2024年6月14日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東，而本公司將於2024年6月12日(星期三)至2024年6月14日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，該期間本公司不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於2024年6月11日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

股息政策

董事會於2022年7月13日批准並採納股息政策(「股息政策」)，詳情請參閱2022年7月13日的公告。

根據股息政策，本公司擬開始於每一財政年度向本公司股東派付股息，其金額於今後數年由董事會考慮下文所述的因素釐定。此後，本公司將可能尋求採納基於其核心盈利的股息派付比率，詳情將由本公司於適當時公佈。

本公司日後擬宣派及派付股息時，任何財政年度的股息派付金額均將受限於(其中包括)：

- (a) 本公司維持最佳資本架構以確保有足夠資本資源用於業務增長及投資機遇；
- (b) 本集團實際及預期的財務表現；
- (c) 本公司是否可從其附屬公司收取股息；
- (d) 本集團的現金流及流動資金狀況；及
- (e) 現行經濟和市場條件及其他可能影響本集團業務或財務表現的其他因素。

此外，本公司宣派及派付股息進一步受限於遵守適用法律法規，包括開曼群島法律及本公司的組織章程細則。

董事會在評估日後股息分派的利弊、金額及時間時將考慮上述因素。本公司在股東大會上可以宣派以任何貨幣支付的股息，但股息不得超過董事會建議的金額。

股息政策將由董事會不時檢討，且不保證會就任何特定期間建議或宣派任何特定金額的股息。

董事會報告

五年財務概要

本集團過去五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241至243頁。該概要並不構成經審核綜合財務報表的一部份。

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。本集團的環境政策及表現詳情於本年報第36至42頁「環境、社會及管治表現」披露。

遵守相關法律及法規

本集團已按適用於其營運之法律及監管規定(如本集團營運所在司法權轄區的公司、外匯投資及證券法律)，推行監管合規的慣例及政策。截至2023年12月31日止年度，本集團已遵守對其有重大影響之相關法律法規。

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2023年12月31日，本集團於澳大利亞、中國內地、香港、印度、印尼、日本、馬來西亞、新西蘭、新加坡、韓國、泰國、英國、美國及越南共14個地區擁有2,298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。

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。本集團與其供應商保持緊密合作，為其客戶提供優質的施及服務。本集團的市場領導地位讓我們能夠為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。

本集團的供應商主要包括建築承建商、物業管理公司、室內設計師及商業不動產經紀。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36至42頁的「環境、社會及管治表現」。

主要客戶及供應商

截至2023年12月31日止財政年度，最大客戶及五大客戶分別佔本集團銷售貨品或提供服務總收益的10%及32%。

截至2023年12月31日止財政年度，最大供應商及五大供應商分別佔本集團總採購額的21%及49%。

概無董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知，於2023年1月1日至2023年12月31日止期間擁有本公司已發行股份數目超逾5%)於本集團五大客戶及供應商擁有任何權益。

董事會報告

可供分派儲備

本公司截至2023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2023年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為5,065,403,000美元（2022年：5,639,911,000美元）。

董事

截至2023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(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)	2011年6月30日
Stuart GIBSON先生(集團聯合創始人兼聯席首席執行官)	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
Charles Alexander PORTES先生(集團聯合創始人)	2016年1月20日
胡偉先生(於2023年6月7日舉行的股東週年大會上退任)	2021年2月2日
林惠璋先生	2022年1月20日
趙國雄博士	2022年1月20日
Rajeev Veeravalli KANNAN先生	2022年1月20日
Joanne Sarah MCNAMARA女士	2024年1月1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)
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)
藍秀蓮女士	2022年4月19日
郭瑋玲女士	2022年5月25日

Joanne Sarah McNamara女士獲委任為非執行董事，自2024年1月1日起生效。非執行董事胡偉先生於2023年6月7日舉行的股東週年大會上退任。除上述者外，於截至2023年12月31日止年度及直至本報告日期，本公司董事並無其他變動。

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第43至52頁「董事會」及「集團領導團隊與業務領導團隊」章節。

董事會報告

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)。

根據細則第112條，獲得董事會委任作為現屆董事會新增成員的任何董事的任期僅為直至本公司下一屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司將於應屆股東週年大會的通函內就將輪值退任並膺選連任的董事向股東提供建議。

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、安排及合約中的權益

截至2023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。

競爭業務

非執行董事Jeffery David Perlman先生為Warburg Pincus Private Equity X, L.P.(直至2020年11月27日為本公司的主要股東)及其聯屬公司的僱員，而該等公司於亞太區的不動產行業擁有其他投資。就彼之僱用而言，彼可能於該等業務中擔任董事職務。

非執行董事Joanne Sarah McNamara女士於本公司一名主要股東OMERS Administration Corporation的間接擁有附屬公司任職並擔任董事，而OMERS Administration Corporation及其附屬公司的部分業務可能與本公司業務出現潛在競爭。

獨立非執行董事藍秀蓮女士，為Digital Realty的董事總經理及亞太地區負責人，該公司於亞太地區擁有、收購、開發及營運可能與本公司有業務重疊及潛在競爭的數據中心，Digital Realty亦於新加坡、日本、馬來西亞、韓國、香港及印度設有數據中心。

概無本公司董事於任何本公司主要競爭業務中擁有權益。

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。

董事會報告

管理合約

截至2023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部分的管理及行政工作。

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、購股權、長期獎勵計劃、津貼、退休金計劃供款、僱員福利、酌情花紅及袍金的形式支付。僱員的薪酬待遇包括薪金、酌情花紅、退休金計劃供款、其他現金部分及(如適用)以權益結算的購股權及長期獎勵計劃。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 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」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

自本公司2023年中期報告的日期以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更載列如下：

Jeffrey David Perlman先生於2023年12月獲選為美國—東協商會董事會主席，該商會致力於在東南亞國家聯盟經濟體中創造貿易及投資機會。

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2023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）的本公司（「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)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或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：

於本公司的權益

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於2023年12月31日 的股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益(附註2)	319,658,645 (L) (附註3)	
	實益擁有人(附註5及6)	1,145,620 (L)	
Stuart Gibson先生		320,804,265 (L)	7.49%
	於受控法團的權益(附註4)	449,783,103(L)	
		149,644,368 (S) (附註8)	
	實益擁有人(附註5及6)	1,286,075(L)	
Charles Alexander Portes先生		451,069,178 (L)	10.54%
		149,644,368 (S)	3.50%
林惠璋先生	於受控法團的權益(附註4)	449,783,103 (L)	10.51%
		149,644,368 (S) (附註8)	3.50%
林惠璋先生	於受控法團的權益(附註7)	227,859,487 (L)	
	實益擁有人	4,402,959 (L)	
		232,262,446 (L)	5.43%
Brett Harold Krause先生	實益擁有人	145,000 (L)	0.00%
劉京生女士	實益擁有人	69,200 (L)	0.00%
郭瑋玲女士	實益擁有人	12,000 (L)	0.00%

董事會報告

附註：

1. 字母「L」及「S」分別指於股份的好倉及淡倉。
2. Laurels Capital Investments Limited直接持有本公司股份，並由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited（沈晉初先生為其唯一股東）。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
3. 包括於一級僱員持股計劃下購股權涉及的7,799,856股股份的權益。
4. Redwood Investment Company, Ltd.直接持有448,933,103股股份，並由Redwood Investor (Cayman) Ltd.全資擁有，Redwood Investor (Cayman) Ltd.由Redwood Investor II (Cayman) Ltd.全資擁有。Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor II (Cayman) Ltd. 45.87%及45.87%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor II (Cayman) Ltd.及Redwood Investor (Cayman) Ltd.將視作擁有Redwood Investment Company, Ltd.所持有股份的權益。此外，於2023年12月31日，Redwood Consulting (Cayman) Ltd.（「Redwood Consulting」）作為實益擁有人持有850,000股股份。Redwood Consulting由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50%及50%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自被視為於Redwood Consulting (Cayman) Ltd.持有的股份中擁有權益。
5. 包括根據首次公開發售後購股權計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的可認購股份之192,000份購股權。向沈晉初先生授出的購股權為以實物交收的非上市衍生工具，而向Stuart Gibson先生授出的購股權為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。
6. 截至2023年12月31日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自已歸屬130,600股績效股份單位相關股份，其中587,700股已失效，其餘261,200股股份將於2024年及2025年歸屬。於2023年7月20日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自獲得280,910股績效股份單位相關股份（將分別於2025年、2026年及2027年第二季度分為三批歸屬，並將應用與預定目標的實現水平掛鈎的支付乘數（0至150%））。按150%歸屬計，績效股份單位的相關最高股份數目為421,365股；280,910股受限制股份單位相關股份（將於授出日期的第一、第二、第三及第四週年分四批歸屬，惟需滿足相關的歸屬條件）。
7. JL Investment Group Limited、JL Investment Group II Limited及JL Electron (BVI) Limited分別直接持有101,984,984股、90,984,985股及34,889,518股股份，而該等三間公司均由林惠璋先生100%控制。
8. 淡倉表示Redwood Investor II (Cayman) Ltd.成為股權衍生品的持有人，開具或發行股權衍生品，如有關股份的價格高於若干水平，則有責任向另一人支付款項。

除上文所披露者外，於2023年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。

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2023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。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉

於2023年12月31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／ 相關股份數目 (附註1)	股權概約 百分比
Warburg Pincus & Co.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
Warburg Pincus China GP, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
Warburg Pincus China, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
Warburg Pincus Partners II, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
Warburg Pincus Private Equity XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
Warburg Pincus XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
WP Global LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
Alexandrite Athena GroupCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.82%
Alexandrite Gem Holdings Limited	實益擁有人(附註2)	503,733,253 (L)	11.77%
Alexandrite Gem TopCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	503,733,253 (L)	11.77%
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943 (L)	10.66%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益及實益擁有人(附註3、 5、6、8)	451,069,178 (L) 149,644,368 (S)	10.54% 3.50%
Charles Alexander Portes先生	於受控法團的權益(附註3、8)	449,783,103 (L) 149,644,368 (S)	10.51% 3.50%
Redwood Investor II (Cayman) Ltd.	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103 (L) 149,644,368 (S)	10.49% 3.50%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103 (L)	10.49%
Redwood Investment Company Ltd.	實益擁有人(附註3)	448,933,103(L)	10.49%
沈晉初先生	於受控法團的權益及實益擁有人 (附註4、5、6)	320,804,265 (L)	7.49%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人(附註4)	319,658,645 (L)	7.47%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人(附註4)	319,658,645 (L)	7.47%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人(附註4)	319,658,645 (L)	7.47%
林惠璋先生	於受控法團的權益及實益擁有人(附註7)	232,262,446 (L)	5.43%

董事會報告

附註：

1. 字母「L」及「S」分別指於股份的好倉及淡倉。
2. Alexandrite Gem Holdings Limited (「**Gem Holdings**」)及Athena Logistics Holdings Ltd (「**Logistics Holdings**」)分別直接持有503,733,253股及87,706,907股股份。
Gem Holdings及Logistics Holdings分別為Alexandrite Gem TopCo Ltd (「**Gem TopCo**」)及Athena Logistics TopCo Ltd (「**Logistics TopCo**」)的全資附屬公司。Gem TopCo及Logistics TopCo均為Alexandrite Athena GroupCo Ltd (「**Alexandrite Athena GroupCo**」)的全資附屬公司。Alexandrite Athena GroupCo由Warburg Pincus China, L.P. (「**WP China**」)及Warburg Pincus Private Equity XII, L.P. (「**WPP Equity**」)分別擁有41.46%及35.19%權益。WP China及WPP Equity分別為Warburg Pincus China GP, L.P. (「**WP China GP**」)及Warburg Pincus XII, L.P. (「**WP XII**」)的全資附屬公司。WP China GP及WP XII均由WP Global LLC全資擁有。WP Global LLC的管理成員為Warburg Pincus Partners II, L.P. (「**WPP II**」)。WPP II的普通合夥人為Warburg Pincus Partners GP LLC (「**WPP GP**」)，而其管理成員為Warburg Pincus & Co.。因此，Gem TopCo、Logistics TopCo、Alexandrite Athena GroupCo、WP China、WPP Equity、WP China GP、WP XII、WP Global LLC、WPP II、WPP GP及Warburg Pincus & Co.各自視作擁有Gem Holdings及Logistics Holdings所持有相關股份的權益。
3. Redwood Investment Company, Ltd.直接持有448,933,103股股份，並由Redwood Investor (Cayman) Ltd.全資擁有，Redwood Investor (Cayman) Ltd.由Redwood Investor II (Cayman) Ltd.全資擁有。Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor II (Cayman) Ltd. 45.87%及45.87%的投票權。因此，Charles Alexander Portes先生、Stuart Gibson先生、Redwood Investor II (Cayman) Ltd.及Redwood Investor (Cayman) Ltd.及將視作擁有Redwood Investment Company, Ltd.所持有股份的權益。此外，於2023年12月31日，Redwood Consulting (Cayman) Ltd. (「**Redwood Consulting**」)作為實益擁有人持有850,000股股份。Redwood Consulting由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50%及50%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自被視為於Redwood Consulting (Cayman) Ltd.持有的股份中擁有權益。
4. Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。The Shen Trust的委託人為Rosy Fortune Limited (沈晉初先生為其唯一股東)，受託人則為Tricor Equity Trustee Limited。根據證券及期貨條例，Rosy Fortune Limited作為The Shen Trust的委託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益；根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益；根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee Limited作為The Shen Trust的受託人被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。於2023年12月31日，本公司已發行股份總數的319,658,645股股份(包括於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。
5. 作為實益擁有人持有的股份包括根據首次公開發售後購股權計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的可認購股份之192,000份購股權。向沈晉初先生授出的購股權為以實物交收的非上市衍生工具，而向Stuart Gibson先生授出的購股權為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。
6. 截至2023年12月31日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自已歸屬130,600股績效股份單位相關股份，其中587,700股已失效，其餘261,200股股份將於2024年及2025年歸屬。於2023年7月20日，沈晉初先生及Stuart Gibson先生各自獲得280,910股績效股份單位相關股份(將分別於2025年、2026年及2027年第二季度分為三批歸屬，並將應用與預定目標的實現水平掛鈎的支付乘數(0至150%)。按150%歸屬計，績效股份單位的相關最高股份數目為421,365股；280,910股受限制股份單位相關股份(將於授出日期的第一、第二、第三及第四週年分四批歸屬，惟需滿足相關的歸屬條件)。
7. JL Investment Group Limited、JL Investment Group II Limited及JL Electron (BVI) Limited分別直接持有101,984,984股、90,984,985股及34,889,518股股份，而該等三間公司均由林惠璋先生100%控制。
8. 淡倉表示Redwood Investor II (Cayman) Ltd.成為股權衍生品的持有人，開具或發行股權衍生品，如有關股份的價格高於若干水平，則有責任向另一人支付款項。

除上文所披露者外，於2023年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、首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃」各段所披露的資料外，截至2023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2023年12月31日，概無本公司所訂立任何股權掛鈎協議存續。

董事會報告

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」）。授出購股權時無須支付任何款項。

(iii) 可能發行的股份類別

根據KM ESOP僱員持股計劃，可發行普通股。截至2023年12月31日止年度，本公司根據KM ESOP僱員持股計劃已發行1,967,705股普通股。

(iv) 最高股份數目

於本年報刊發前的最後實際可行日期，因行使根據KM ESOP僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份數目於任何時間均不得超過13,408,424股股份（於本報告日期的本公司已發行股份數目約0.32%）。

(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」）

董事會報告

- (d) 倘參與者與本公司或本集團任何成員公司的僱傭關係以下列方式終止：(a)於授出日期起計三個月內自願辭任；(b)嚴重違反其僱傭協議或嚴重違反其不披露承諾；或(c)其嚴重行為不當，購股權將即時失效及不可行使。倘參與者因裁員或被解僱(非即時解僱)而不再為本公司僱員，則購股權可在於僱傭關係終止起計三個月內歸屬的情況下行使。(「解僱或終止僱用的影響」)
 - (e) 參與者在任何情況下(上文「身故、退休、受傷及殘疾時的權利」及「解僱或終止僱用的影響」所述者除外)不再為合資格人士當日；
 - (f) 倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮或批准本公司自願清盤的決議案(以已歸屬者為限)，則購股權可於有關決議案獲通過或否決或大會無限期押後(視乎決議案獲通過而定)前隨時行使(以已歸屬者為限)。倘本公司由法院清盤，在購股權已歸屬且法律允許的情況下，購股權可於清盤指令發出後一個月內行使，之後將失效。倘清盤的目的為進行重組或合併，則該分條款並不適用。(「清盤權利」)
 - (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。

董事會報告

(viii) 行使購股權

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。

董事會報告

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表行使價

行使價 (美元)	授出日期	行使期	歸屬期	購股權數目 (附註1)			於2023年 12月31日 持有
				於2023年 1月1日 持有	年內行使 (附註2)	年內註銷	
管理層及僱員(董事除外) (附註3)							
0.4722	2017年12月	授出日期起計 10年	3至4年不等及 全部已歸屬	100,020	-	-	100,020
0.9445	2017年12月	授出日期起計 10年	4年	4,172,468	(338,283)	-	3,834,185
0.9445	2018年1月	授出日期起計 10年	4年	9,485,138	(4,201,391)	-	5,283,747
1.1453	2018年8月	授出日期起計 10年	4年	873,103	-	-	873,103
1.3655	2017年12月	授出日期起計 10年	4年	948,494	-	-	948,494
1.5172	2017年12月	授出日期起計 10年	4年	1,901,976	(111,228)	(65,911)	1,724,837
0.9445	2017年12月	授出日期起計 10年	3至4年不等及 全部已歸屬	108,519	-	-	108,519
1.5172	2017年12月	授出日期起計 10年	4年	535,519	-	-	535,519
				18,125,237	(4,650,902)	(65,911)	13,408,424

附註：

- 截至2023年12月31日止年度，概無購股權獲授出或失效。
- 緊接購股權行使日期前的股份加權平均收市價為13.16港元。
- 董事或聯席首席執行官均無獲授KM ESOP僱員持股計劃項下的任何購股權。

自上市日期以來再無購股權根據KM ESOP僱員持股計劃獲授出。

由於KM ESOP乃於本公司上市前採納，其條款不受上市規則第十七章的條文規限，根據上市規則第17.02(1)(b)條，於本公司上市後，概無購股權或獎勵根據KM ESOP可予授出。

於截至2023年12月31日止年度，由於所有購股權持有人選擇以股份結算淨額方式，代替悉數支付所行使購股權涉及的股份數目的行使價，故本公司於截至2023年12月31日止年度內僅淨發行合共1,967,705股普通股，以滿足4,650,902份獲行使的購股權。股份按每股面值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。

董事會報告

(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」)。授出購股權時無須支付任何款項。

(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2023年12月31日止年度，概無發行普通股。

(vi) 最高股份數目及各參與者的最高配額

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，於本報告日期任何時間均不得超過7,799,856股股份(佔於本報告日期本公司已發行股本約0.19%)。計劃並無設定每名參與者於計劃項下的最高限額。

(vii) 行使價

行使價為每份購股權0.46美元，有關金額乃經參考本公司當時的估值和未來前景而釐定。

(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；

附註：

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

董事會報告

- (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。

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。

董事會報告

(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2023年12月31日，可認購合共7,799,856股股份(相當於本公司已發行股份約0.19%)之購股權尚未行使。持有人的變動詳情如下：

參與者姓名	行使價	行使期	購股權數目			
			於2023年 1月1日 持有	年內 行使	年內 註銷	於2023年 12月31日 持有 (附註3)
執行董事						
沈晉初先生 (附註1、2)	0.46美元	2016年1月20 日起計10年	7,799,856	-	-	7,799,856

附註：

- 購股權乃授予Laurels Capital Investments Limited。Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited(其唯一股東為沈晉初先生)。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
- 於2017年4月20日所授出購股權的行使價為0.46美元。上述尚未行使購股權的歸屬期乃以直線法按日歸屬直至2021年1月20日。
- 截至2023年12月31日止年度，概無購股權獲授出、失效或註銷。

自上市日期以來再無購股權根據一級僱員持股計劃獲授出。

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

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%。

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

於本年報刊發前的最後實際可行日期，首次公開發售後購股權計劃項下可供發行的股份總數為18,228,200股，佔本年報刊發前的最後實際可行日期本公司已發行股本約0.43%。

(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**」)。

董事會報告

(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覆本或其他屬於接納授出購股權要約之形式，連同以本公司為收款人之1.00港元（或董事會可能規定的其他等值貨幣）匯款（作為所授購股權之代價）時，購股權即視作已授出及接納並已生效。

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

根據首次公開發售後購股權計劃所授予的購股權歸屬期的詳情載於本年報第100頁的(xii)行使價、授出日期及歸屬時間表內。

(ix) 行使購股權的期限

在不違反授出購股權之條款及條件的情況下，承授人可通過向本公司發出書面通知行使全部或部分購股權，董事會藉此說明所行使購股權及所行使購股權所涉及的股份數目。

(x) 期限

首次公開發售後購股權計劃自採納首次公開發售後購股權計劃日期起計10年內有效及生效。於本報告日期，首次公開發售後購股權計劃的剩餘年期約為5年7個月。

董事會報告

(xi) 行使價、授出日期及歸屬時間表

授出日期	行使價 (港元)	緊接 授出日期前 收市價 (港元)	歸屬期	行使期	購股權數目					於2023年 12月31日 持有
					於2023年 1月1日 持有	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	
董事										
2022年6月8日	22.78	22.50	於2022年6月8日、 2023年6月8日及 2024年6月8日 分三批平均歸屬	2022年6月8日至 2032年6月7日						
沈晉初先生					192,000	-	-	-	-	192,000
Stuart Gibson先生					192,000	-	-	-	-	192,000
			小計		384,000	-	-	-	-	384,000
管理層(不包括董事) 及僱員										
2020年12月28日	27.30	27.10	於2021年12月28日、 2022年12月28日及 2023年12月28日 分三批平均歸屬	2021年12月28日至 2030年12月27日	6,650,000	-	-	-	-	6,650,000
2021年8月23日	24.50	23.80	於2021年8月23日、 2022年8月23日及 2023年8月23日 分三批平均歸屬	2021年8月23日至 2031年8月22日	11,432,200	-	-	(79,349)	(158,651)	11,194,200
			小計		18,082,200	-	-	(79,349)	(158,651)	17,844,200
			總計		18,466,200	-	-	(79,349)	(158,651)	18,228,200

於截至2023年12月31日止年度，概無授出購股權。

除上文所披露者外，本公司並無訂立其他購股權計劃。

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(或現金付款)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(或現金付款)之或然權利)之要約之每一名參與者為「承授人」。

董事會報告

(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。

(v) 授出獎勵

董事會可按其不時釐定之形式發出通知(「授出函件」)向參與者授出獎勵，要求參與者承諾按授出條款持有獎勵，並受長期獎勵計劃條款及條件約束。授出函件應訂明(其中包括)任何歸屬條件、相關歸屬時間表及適用歸屬日期。本公司可要求承授人向本公司匯款1.00港元(或董事會可能指定的另一貨幣的等值金額)作為授出的代價。

(vi) 時間限制

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

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

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

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

董事會報告

(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(「現金付款」)，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。

董事會報告

(x) 公司事件

x.i. 倘：

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

董事會報告

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

(xi) 最高股份數目

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

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

於本報告日期，長期獎勵計劃項下可供發行的股份總數為816,760股，佔於本報告日期本公司已發行股本約0.02%。

(xii) 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，因根據長期獎勵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獎勵(包括已行使及尚未行使購股權)獲歸屬而發行及將予發行的股份數目，不得超過個人上限(即已發行股份數目的1%)。

(xiii) 更新最高股份數目

xiii.i. 經股東於股東大會上批准，最高股份數目可能會增加或「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。

xiii.ii. 為免生疑，(a)於計算是否超過最高股份數目時，根據相關計劃之條款已失效或以作出現金付款之方式償付之長期獎勵計劃項下之獎勵及根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權將不計入在內；及(b)倘最高股份數目根據本第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。

董事會報告

(xiv) 轉讓限制

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

(xv) 獎勵失效

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

- (a) 因一個或多個承授人嚴重失職的理由而終止其僱傭、職務、代理或顧問職務，或倘承授人被裁定觸犯任何牽涉其品格或誠信之刑事罪行或(倘董事會或相關附屬公司董事會(視乎情況而定)如此認定)僱主或負責人因任何其他理由有權根據普通法或根據任何適用法律或根據承授人的服務合約、任職條款或與本公司或相關附屬公司(視乎情況而定)訂立之代理或顧問協議或安排，即刻終止其僱傭、職務、代理或顧問職務之日；
- (b) 承授人於破產或無償債能力或與其債權人作出全面債務償還安排或債務重組協議之時或之後不再為參與者的日期；
- (c) 董事會將於承授人承認違反第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。

xv.ii. 董事會有權決定承授人的僱傭、職務、代理或顧問是否已因上文第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。

xv.iii. 倘承授人與本集團成員公司之僱傭、服務或委聘於任何獎勵歸屬前因任何原因(上文第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。

董事會報告

xv.iv. 董事會可隨時註銷先前授出但尚未歸屬的任何獎勵，並可酌情向同一承授人授出新獎勵。倘獎勵註銷及新獎勵擬授予同一參與者，計劃須擁有第xii.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)。

(xvi) 調整

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

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

(xvii) 更改

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

(xviii) 註銷

董事會可隨時取註銷先前授出但尚未歸屬的獎勵。倘本公司註銷獎勵，並向同一承授人授出新獎勵，則僅可按上文第(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。

(xix) 終止

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

董事會報告

授出日期	關連/非關連	姓名/職位	緊接授出日期前的收市價 (港元)	歸屬期	股份數目					
					於2023年1月1日持有	年內授出	年內歸屬 (附註5)	年內註銷	年內失效	於2023年12月31日持有
績效股份單位 ^{(附註4)(A)}										
2022年6月8日	關連承授人	董事 沈晉初先生	22.50	附註(2)	979,500	-	(130,600)	-	(587,700)	261,200
2023年7月20日			13.06	附註(7)	-	421,365	-	-	-	421,365
					979,500	421,365	(130,600)	-	(587,700)	682,565
2022年6月8日	關連承授人	Stuart Gibson先生	22.50	附註(2)	979,500	-	(130,600)	-	(587,700)	261,200
2023年7月20日			13.06	附註(7)	-	421,365	-	-	-	421,365
					979,500	421,365	(130,600)	-	(587,700)	682,565
					1,959,000	842,730	(261,200)	-	(1,175,400)	1,365,130
2022年2月23日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	25.00	附註(2)	839,400	-	(95,880)	(120,300)	(431,460)	191,760
2022年2月23日	非關連承授人	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	25.00	附註(2)	3,195,600	-	(414,980)	(192,750)	(1,771,110)	816,760
					4,035,000	-	(510,860)	(313,050)	(2,202,570)	1,008,520
2023年5月25日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	11.86	附註(7)	-	971,460	-	-	-	971,460
2023年5月25日	非關連承授人	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	11.86	附註(7)	-	2,323,785	-	(45,840)	-	2,277,945
					-	3,295,245	-	(45,840)	-	3,249,405
					5,994,000	4,137,975	(772,060)	(358,890)	(3,377,970)	5,623,055
受限制股份單位 ^{(附註4)(B)}										
2023年7月20日	關連承授人	董事 沈晉初先生	13.06	附註(10)	-	280,910	-	-	-	280,910
					-	280,910	-	-	-	280,910
2023年7月20日	關連承授人	Stuart Gibson先生	13.06	附註(10)	-	280,910	-	-	-	280,910
					-	280,910	-	-	-	280,910
					-	561,820	-	-	-	561,820
2022年2月23日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	25.00	附註(11)	128,933	-	(128,933)	-	-	-
2022年2月23日	非關連承授人	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	25.00	附註(11)	103,133	-	(103,133)	-	-	-
					232,066	-	(232,066)	-	-	-
2022年6月8日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	22.50	附註(3)	1,909,667	-	(542,334)	-	-	1,367,333
2022年6月8日	非關連承授人	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	22.50	附註(3)	5,586,600	-	(1,438,982)	(406,250)	-	3,741,368
					7,496,267	-	(1,981,316)	(406,250)	-	5,108,701
2023年4月20日	非關連承授人	本公司附屬公司若干董事	12.78	附註(8)(11)	-	526,400	(210,560)	-	-	315,840
					-	526,400	(210,560)	-	-	315,840
2023年5月25日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	11.86	附註(9)	-	747,640	(25,000)	-	-	722,640
2023年5月25日	非關連承授人	非本集團的董事或主要行政人員的本集團僱員	11.86	附註(9)	-	2,287,990	(181,900)	(30,560)	-	2,075,530
					-	3,035,630	(206,900)	(30,560)	-	2,798,170
					7,728,333	4,123,850	(2,630,842)	(436,810)	-	8,784,531
					13,722,333	8,261,825	(3,402,902)	(795,700)	(3,377,970)	14,407,586

年內，概無向服務供應商或任何參與者授出超過1%個人上限的獎勵。

董事會報告

附註：

- 1 在達成歸屬條件的前提下，受限制股份單位已在授出日期至2023年4月1日期間悉數歸屬。
- 2 授予的績效股份單位將於2023年4月1日起計的三年內，根據在2021年1月1日至2022年12月31日(包括首尾兩天)的兩年內達到相關績效條件，分三批等額以相關參與者利益歸屬。誠如本公司在2022年4月29日的股東週年大會通函所披露，本公司將尋求激勵及獎勵長期獎勵計劃的合資格參與者，以優化彼等在包括但不限於股東總回報、管理的總資產及對本集團的貢獻方面的表現。
- 3 就於2023年12月31日授予相關參與者的合共5,108,701份受限制股份單位而言，在滿足歸屬條件的情況下：
 - (i) 分別授予關連承授人的129,833份受限制股份單位及授予非關連承授人的103,868份受限制股份單位的最後三分之一批將於2024年6月8日歸屬；及
 - (ii) 授予關連承授人的1,237,500份受限制股份單位及授予非關連承授人的3,637,500份受限制股份單位將在2024年、2025年及2026年各年的6月8日分三批等額歸屬。
- 4 關於授出日期的獎勵的公允價值以及所採納的會計準則及政策，請參閱綜合財務報表附註42。
- 5 緊接獎勵歸屬日期前的股份加權平均收市價為每股13.22港元。
- 6 績效股份單位／受限制股份單位相關股份的購買價為零。
- 7 所授予的績效股份單位將根據2023年1月1日起至2024年12月31日止(包括首尾兩日)兩年內相關績效條件的達成情況，於2025年4月1日起計三年內分三批等額歸屬予相關參與者。
- 8 受限制股份單位(非關連承授人)將於授出日期以及2023年、2024年、2025年及2026年各年的12月31日分五批等額歸屬。
- 9 就授予相關參與者的合共3,035,630份受限制股份單位而言，在滿足歸屬條件的情況下：
 - (i) 授予關連承授人的647,640份受限制股份單位及授予非關連承授人的1,699,190份受限制股份單位將於2024年、2025年、2026年及2027年各年的5月25日分四批等額歸屬；
 - (ii) 授予關連承授人的100,000份受限制股份單位及授予非關連承授人的450,000份受限制股份單位將於2023年、2024年、2025年及2026年各年的6月8日分四批等額歸屬；及
 - (iii) 授予非關連承授人的138,800份受限制股份單位將於2023年及2024年各年的10月1日分兩批等額歸屬。
- 10 授予關連承授人的561,820份受限制股份單位將於2024年、2025年、2026年及2027年各年的7月20日分四批等額歸屬。
- 11 鑒於行政安排，於2023年12月31日歸屬的105,280份受限制股份單位已於2024年1月轉讓予相關承授人。

於截至2023年12月31日止年度並無向服務提供者或任何參與者授出超過1%的個人上限的獎勵。

於2023年1月1日及2023年12月31日，根據計劃授權上限可授出的購股權及獎勵數目分別為273,078,906份*及218,283,931份，而根據服務供應商分項上限可授出的購股權及獎勵數目分別為零及43,937,696份。

* 本公司僅此澄清，於本公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「2023年中期報告」)所披露於2023年1月1日根據計劃授權上限可授出的購股權及獎勵數目應為273,078,906份而非263,109,806份。除上文所披露者外，2023年中期報告的所有資料維持不變。

根據本公司首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃授出的購股權及獎勵可予發行的股份數目除於截至2023年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數為0.45%。

就於截至2023年12月31日止年度授出且歸屬期少於12個月的購股權及獎勵(「授出」)而言，薪酬委員會認為授予歸屬期少於12個月的授出屬適當，因為該等授出本應於較早時間授予，惟因行政或合規之故而在隨後的批次中授出，此乃旨在讓相關承授人處於猶如與較早時間進行授出相同的地位。

董事會報告

購回、出售或贖回上市證券

股份購回

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

於截至2023年12月31日止財政年度，本公司已根據購回授權按每股介乎9.20港元至17.68港元的價格在市場上購回合共151,674,000股股份，佔於2023年12月31日已發行股份約3.54%，代價約為2.172億美元(約16.985億港元，不包括交易成本)。於本年報日期，購回股份已被註銷。購回股份詳情如下：

月份	購回股份數目	每股購買價		總代價 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2023年1月	7,614,400	17.68	15.44	127.2
2023年2月	6,450,000	16.58	14.02	97.5
2023年3月	2,147,000	14.14	13.14	29.5
2023年4月	7,320,000	14.24	11.92	95.0
2023年5月	13,753,800	12.64	10.94	161.7
2023年6月	1,539,200	14.10	11.28	20.1
2023年7月	2,142,800	13.14	12.44	27.5
2023年8月	1,925,600	12.24	11.52	22.9
2023年9月	17,100,000	12.04	10.38	187.1
2023年10月	21,602,800	11.36	9.66	227.4
2023年11月	28,971,200	10.46	9.77	291.4
2023年12月	41,107,200	10.86	9.20	411.2
	151,674,000			1,698.5

董事會報告

購回股份的註銷詳情如下：

月份	註銷股份數目
2023年1月17日	1,734,000
2023年3月6日	12,330,400
2023年5月9日	9,467,000
2023年5月31日	10,103,800
2023年7月11日	5,189,200
2023年7月28日	2,142,800
2023年9月26日	6,725,600
2023年10月12日	14,650,000
2023年11月13日	19,252,800
2023年12月18日	28,971,200
2023年12月27日	28,284,800
2024年1月10日	12,822,400
總計	151,674,000

股份購回反映本公司對其財務狀況、業務基本因素及前景具有信心，最終將使本公司受益並為股東創造價值。股份購回由本公司以現有可用現金撥付。董事會認為，本公司目前的財務資源使本公司能進行股份購回，同時維持穩健的財務狀況，促進本集團業務持續增長。

根據2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行日圓固定利率票據

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

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

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

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

受託人根據長期獎勵計劃購回股份

截至2023年12月31日止財政年度，本公司於2021年6月2日採納的長期獎勵計劃的受託人根據計劃規則及信貸契據，於聯交所購買合共3,559,146股本公司股份，總代價約為560萬美元(約4,390萬港元，不包括交易成本)。

除上文披露者外，截至2023年12月31日止年度，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。

董事會報告

已發行普通股

截至2023年12月31日止年度，本公司共發行1,967,705股普通股，以履行已分別根據KM ESOP僱員持股計劃行使的4,650,902份購股權，原因是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。以每股面值0.001美元發行的股份入賬列為繳足。

於截至2023年12月31日止年度，本公司共發行了518,113股普通股，以滿足3,297,622個長期獎勵計劃的歸屬。該等按每股面值0.001美元發行的股份已悉數記入為繳足。

截至2023年12月31日止年度，本公司根據轉換本金總額為800,000美元的債券共發行196,150股普通股。以每股面值0.001美元發行的股份入賬列為繳足。

除本年報上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本公司並無發行其他股權證券(包括可轉換為股權證券的證券)。

本公司股本及報告年度已發行股份的變動詳情於綜合財務報表附註41披露。

贖回及註銷已發行可換股債券

於2020年9月，本公司完成發行於2025年到期的3.5億美元1.50%可換股債券(「債券」)。債券於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

本公司於2023年9月15日宣佈，由於分別宣派2022年的中期股息及末期股息以及2023年的中期股息，因此，根據債券條款及條件所訂明的調整條文，債券的換股價分別調整為每股股份31.61港元及每股股份31.29港元，分別由2023年6月17日(星期五)及2023年9月15日(星期五)起生效。根據於該公告日期債券的未償還本金額合共350,000,000美元以及經調整換股價計算，86,693,512股額外股份將於所有未償還債券獲兌換時予以發行。

於2023年9月29日，本公司公佈其從一名債券持有人接獲轉換通知，內容有關行使本金總額為800,000美元的債券(「已換股債券」)的換股權。根據債券的條款及條件，所有已換股債券已轉換為本公司的普通股(「轉換股份」)，而合共196,150股轉換股份已於2023年9月19日發行予債券持有人。

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

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

董事會報告

於2023年10月4日，本公司發出通知，以於2023年11月3日行使其權利贖回全部而非部分未償還債券，本金總額為600,000美元。

上述贖回後，所有已贖回債券已根據債券的條款及條件註銷，概無債券仍未償還。

有關詳情，請參閱日期為2023年9月29日及2023年10月4日的公告。

除上文所披露者外，截至2023年12月31日止年度，債券並無轉換為本公司普通股。截至2023年12月31日可換股債券結餘於綜合財務報表附註31披露。

附屬公司、聯營公司及合資經營企業的重大收購及出售

除上文披露者外，截至2023年12月31日止年度，概無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資經營企業。

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2023年12月31日止年度，除下文所披露的關連交易外，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。所有關連交易須待董事會審閱及批准。截至2023年12月31日止年度，本公司已符合上市規則第14A章的適用規定。

與BW Industrial Development Joint Stock Company的關連交易及持續關連交易

(i) 認購BW股份

除鞏固在核心市場的領導地位外，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2023年1月12日，按照本集團的資本循環策略，本公司宣佈同意透過其全資附屬公司認購BW Industrial Development Joint Stock Company(「BW」)的168,358,478股新發行股份，代價為每股認購股份1.2341美元，總認購額為207,777,778美元(「認購事項」)，且本公司亦選擇認購該等數目的額外股份，使其持有不少於15%的BW已發行股份(按全面攤薄基準計算)(「額外認購權」)。本公司於2023年8月4日宣佈，其行使額外認購權以額外認購BW的99,034,399股已發行股份，代價為每股認購股份1.2341美元，總金額為122,222,223美元(「額外認購事項」)。進行認購事項後，本公司持有BW已發行股份的15.57%。有關詳情，請參閱本公司於2023年1月12日及2023年8月4日發出的公告。

董事會報告

(ii) 有關該等服務的框架協議

就認購事項而言，於2023年1月12日(交易時段後)，ESR V Investor 5 Pte. Ltd. (「**ESR V Investor 5**」)與BW訂立框架協議(「**框架協議**」)，據此，ESR V Investor 5(本身或透過其一名或多名關聯方)於認購事項完成之日起計18個月(就土地收購經紀服務(「**土地服務**」)而言)或24個月(就開發、資產管理、融資及資金服務(「**開發服務**」)或租賃代理服務(「**租賃服務**」)而言)期間，可向BW及其附屬公司提供若干土地服務、開發服務及租賃服務。BW將(i)就每項土地服務及開發服務支付一次性費用最高為500萬美元，及(ii)就租賃服務而言，自認購事項完成之日起每一年期間，支付年度上限最高為300萬美元，期限最多兩年。根據框架協議就提供所有該等服務應付本集團的總服務費不得超過9,500,000美元，另加應計利息。有關詳情，請參閱本公司於2023年1月12日發出的公告。

於2023年1月12日至2024年1月11日期間，租賃服務的總金額為2,223,213.09美元。

(iii) 出售若干合資經營企業股份

於2023年1月12日(交易時段後)，本公司全資附屬公司ESR V Investor 1 Pte. Ltd. (「**ESR V Investor 1**」)及本公司全資附屬公司ESR V Investor 2 Pte. Ltd. (「**ESR V Investor 2**」)(作為賣方)以及本公司全資附屬公司ESR V Investment Holding Pte. Ltd. (作為擔保人)與BW的附屬公司Cong Ty Co Phan Sao Hoa Toan Quoc (「**VC3**」)訂立購股契據(「**購股契據**」)，據此，ESR V Investor 1及ESR V Investor 2同意分別向VC3出售兩間出售公司的若干股份，代價分別為524,276,000,000越南盾及227,516,000,000越南盾(「**出售事項**」)。有關詳情，請參閱本公司於2023年1月12日發出的公告。

(iv) 與BW控制實體成立合資經營企業及與合資經營企業的持續關連交易

於2023年10月20日，本公司宣佈，按照本集團的資本循環策略，本集團透過其全資附屬公司與BW控制實體訂立以下合資經營企業契據(「**該等合資經營企業契據**」)，內容有關成立合資經營企業在越南發展物流設施：

- (a) Sao Hoa Toan Quoc Joint Stock Company (「**SHTQ**」)、BW NDV Investor (包括NDV Holdco 1 Company Limited (「**BW NDV 1**」)及NDV Holdco 2 Company Limited (「**BW NDV 2**」))、ESR V Investor 4 Pte. Ltd (「**ESR NDV Investor**」，為本公司全資附屬公司)及Hai Phong Industrial Development (Vietnam) Joint Stock Company (「**NDV合資經營企業**」)訂立NDV合資經營企業契據，內容有關NDV合資經營企業的營運、管理及行政管理；
- (b) BW NSHL Investor (包括SHTQ及Industrial Real Estate Consultancy and Management LLC)、NSHL Investor Pte. Ltd. (「**ESR NSHL Investor**」)及NSHL Holdco Joint Stock Company (「**NSHL合資經營企業**」)訂立NSHL合資經營企業契據，內容有關NSHL合資經營企業的營運、管理及行政管理；及
- (c) SHTQ、Yen Phong Holdco Company Limited (「**BW YP Investor**」)、ESR YP Investor (包括ESR V Investor 3 Pte. Ltd. (「**ESR YP 1**」)及Yen Phong Investor 1 Pte. Ltd. (「**ESR YP 2**」)，各自為本公司的全資附屬公司)及Yen Phong Industrial Development (Vietnam) Joint Stock Company (「**YP合資經營企業**」)訂立YP合資經營企業契據，內容有關YP合資經營企業的營運、管理及行政管理。

董事會報告

根據該等合資經營企業契據，(a) BW NDV Investor將購買及ESR NDV Investor將出售NDV合資經營企業中有關數量的普通股，使BW NDV Investor將於完成(「**NDV完成**」)時持有NDV合資經營企業全部股份的51%(按全面攤薄基準)，總購買價約為520萬美元(或於購買時或前後的等值越南盾)；(b) BW NSHL Investor將認購及NSHL合資經營企業將向BW NSHL Investor發行及配發NSHL合資經營企業的918,000股優先股及90,000股普通股，總認購價約為870萬美元(或於認購時或前後的等值越南盾)；(c) SHTQ將購買及ESR YP 1將出售BW YP Investor的全部股份(由ESR YP 1全資擁有)，總購買價為2.00億越南盾，而BW YP Investor將購買及ESR YP 1將出售YP合資經營企業中有關數量的普通股，使BW YP Investor將於完成有關股份收購(「**YP初始完成**」)時持有YP合資經營企業全部股份的49%(按全面攤薄基準計算)，總購買價約為770萬美元(或於購買時或前後的等值越南盾)。待BW YP Investor授出股東貸款及待BW YP Investor取得反壟斷確認後，BW YP Investor將購買及ESR YP 1將出售YP合資經營企業中有關數量的普通股，使BW YP Investor將於完成有關股份收購(「**YP第二次完成**」)時持有YP合資經營企業全部股份的51%(按全面攤薄基準計算)，總購買價約為40萬美元(或於購買時或前後的等值越南盾)。

訂立該等合資經營企業契據前，NDV合資經營企業、NSHL合資經營企業、YP合資經營企業(統稱「**該等合資經營企業**」)及BW YP Investor均為本公司的間接附屬公司。根據該等合資經營企業契據，NDV完成後，NDV合資經營企業由BW NDV Investor及ESR NDV Investor分別擁有51%及49%；NSHL完成後，NSHL合資經營企業由BW NSHL Investor及ESR NSHL Investor分別擁有51%及49%；及YP初始完成後，YP合資經營企業由BW YP Investor及ESR YP Investor分別擁有49%及51%。在各情況下，該等合資經營企業不再在本公司的綜合財務報表中列為其附屬公司。

成立合資經營企業後，ESR Vietnam Co Pte. Ltd(「**ESR Vietnam**」，為本公司全資附屬公司)亦與該等合資經營企業訂立以下管理協議，據此，本集團將就若干建設及開發若干項目提供諮詢服務(「**開發諮詢服務**」)及向該等合資經營企業提供租賃服務(「**合資經營企業租賃服務**」)：

- (a) 待2023年11月6日NDV完成後，ESR Vietnam與NDV合資經營企業訂立ESR-NDV管理協議，內容有關ESR Vietnam向NDV合資經營企業集團提供若干管理服務，自該日起生效；
- (b) 待2023年10月30日NSHL完成後，ESR Vietnam與NSHL Industrial Development Limited Liability Company(「**NSHL項目公司**」)訂立ESR-NSHL管理協議，內容有關ESR Vietnam向NSHL合資經營企業集團提供若干管理服務，自該日起生效；及
- (c) 待2023年11月6日YP初始完成後，ESR Vietnam與YP合資經營企業訂立ESR-YP管理協議，內容有關ESR Vietnam向YP合資經營企業集團提供若干管理服務，自該日起生效。

董事會報告

發展諮詢服務費用將為項目發展產生的建設成本總額(不包括任何土地成本,但包括施工前成本及資本化開支,亦不包括增值稅)的1.5%,而合資經營企業租賃服務費用乃基於以下定價政策釐定:(i)本集團所轉介租戶的1.5%總租金或0.5個月至1.5個月總租金(視乎租期長短而定)及(ii)本集團及BW(或其附屬公司)共同轉介的租戶的3%總租金的50%或1個月至2個月總租金的50%(視乎租期長短而定)。各訂約方協定將由ESR Vietnam提供任何額外服務的費用不會超出可比較第三方服務供應商會合理收取的費用(由ESR Vietnam真誠釐定)。

管理協議的年度上限如下:

	由生效日期至 2023年12月31日 期間	2024財政年度及 2025財政年度 各年	由2026年 1月1日至 該3年期末 期間
ESR-NDV管理協議	212,500美元	850,000美元	850,000美元
ESR-NSHL管理協議	247,500美元	990,000美元	990,000美元
ESR-YP管理協議	380,000美元	1,520,000美元	1,520,000美元

有關詳情,請參閱本公司於2023年10月20日發出的公告。自管理協議的生效日期起至2023年12月31日止期間,有關管理協議概無發生任何交易。

BW由Warburg Pincus LLC或其聯屬人士管理或提供意見的實體間接控制,因此為本公司的關連人士。由於SHTQ及BW NSHL Investor均為BW的全資附屬公司,以及BW NDV Investor(於SHTQ根據NDV合資經營企業契據自其現有第三方股東購買BW NDV Investor全部股份後)及BW YP Investor(於SHTQ根據YP合資經營企業契據自ESR YP 1購買BW YP Investor全部股份後)成為BW的全資附屬公司,SHTQ及BW投資者為本公司的關連人士。該等合資經營企業契據構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。由於NDV合資經營企業(於NDV完成後)、NSHL項目公司(於NSHL完成後)及YP合資經營企業(於YP初始完成後)將由BW控制多於30%(透過相關BW投資者),NDV合資經營企業、NSHL項目公司及YP合資經營企業將為本公司的關連人士。因此,(i)認購事項及額外認購事項、(ii)框架協議下的土地服務及開發服務,及(iii)購股契據下的出售事項各自構成上市規則第14A章項下本公司的一次性關連交易;而(i)框架協議下的租賃服務及(ii)管理協議下的該等服務構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

董事會報告

獨立非執行董事已審閱截至2023年12月31日止年度框架協議下租賃服務的持續關連交易，並確認有關交易：

- (1) 在本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (2) 按正常或更佳商業條款(定義見上市規則)進行；及
- (3) 根據相關交易協議的條款進行，有關條款屬公平合理且符合股東整體利益。

本公司的核數師已就2023年1月12日至2024年1月11日期間框架協議下租賃服務的持續關連交易進行相關核證程序，並透過一份致董事會函件確認，彼等並未發現任何事項使彼等認為有關交易：

- (1) 未經董事會批准；
- (2) 並未在所有重大方面遵守本集團與其所提供服務涉及的交易相關的定價政策；
- (3) 並未在所有重大方面遵守監管有關交易的相關協議；及
- (4) 超出本公司所訂立的年度上限。

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2023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獲豁免遵守上市規則第14A.76(1)(a)及(b)條項下申報、公告或獨立股東批准規定。

董事會報告

慈善捐款

本集團於截至2023年12月31日止年度作出的慈善及其他捐款為186,000美元(2022年：772,000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2023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2023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。

審核委員會

本公司截至2023年12月31日止年度之綜合年度業績已經由本公司審核委員會審閱。有關審核委員會之工作及其組成之資料載於第68頁之企業管治報告。

董事會報告

核數師

安永會計師事務所(自上屆股東週年大會起獲重新委任為本公司核數師)於截至2023年12月31日止年度擔任本公司核數師。

截至2023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，2024年3月21日

獨立核數師報告



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

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

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

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

意見

本核數師(以下統稱「我們」)已審計載列於第125至240頁ESR Group 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2023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,包括重大會計政策資料。

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2023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所承擔的責任」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,認為對本期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>商譽3,469,442,000美元及具有無限可使用年期的信託管理權無形資產1,163,606,000美元，須至少每年進行減值檢討。本財政年度確認減值29,167,000美元。</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評估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包括現金流量預測、貼現率及最終增長率在內的變量的估計。</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19及20。</p>	<p>我們了解 貴集團對商譽及具有無限可使用年期的信託管理權無形資產進行年度減值測試的過程。</p> <p>我們了解並評估 貴集團於使用價值模型中的假設及方法。</p> <p>我們邀請內部估值專家評估管理層及其獨立專業估值師所使用的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相關假設(如預算總管理費收入及未來管理費率)的合理性。</p> <p>我們亦評估 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>
直接或透過合資經營企業、聯營公司持有的投資物業及以公允價值計量的金融資產的估值	
<p>貴集團於物業資產的投資包括直接或透過合資經營企業、聯營公司持有的投資物業及以公允價值計量的金融資產，須於年末進行公允價值重估。於2023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15、16、17、18及47。</p>	<p>我們了解 貴集團有關投資物業估值的過程。</p> <p>我們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及獨立專業估值師所使用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>我們亦評估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

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
業務合併的會計處理	
<p>截至2023年12月31日止年度，貴集團完成一項收購事項，導致貴公司收購ARA Europe REIT Manager Limited (「ARA E Manager」)的控股權益。</p> <p>我們將本次收購的會計審計識別為關鍵審計事項，原因為本次收購屬年內重大交易，需要就於所收購資產及負債分配購買價以及為統一新收購實體與貴集團的會計政策作出調整行使重大管理層判斷。管理層亦需要釐定所收購的資產及負債的公允價值，並辨識收購事項中收購的無形資產。</p> <p>有關貴集團業務合併之進一步披露載於綜合財務報表附註34。</p>	<p>我們閱讀有關本次收購事項的買賣協議，以了解交易及主要條款。</p> <p>我們評估就本次交易採用的會計處理是否適當。</p> <p>我們根據我們與管理層的討論及對ARA E Manager業務的了解測試被收購資產的鑑定及公允價值，包括無形資產。</p> <p>我們讓內部估值專家評估管理層所採用的估值方式及關鍵假設，例如貼現率及最終增長率。</p> <p>我們亦評估貴集團有關本次業務合併的披露。</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資料負責。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。預期我們將於本核數師報告日期後獲得公司2023年年報。

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資料，在此過程中，考慮其他資料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。

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。

合理保證是高水準的保證，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匯總起來可能影響使用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。
- 了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，以及為消除威脅採取的行動或已採納的防範措施(如適用)。

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樂文豪。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2024年3月21日

綜合損益及其他全面收入表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
收益	4、5	871,326	821,154
銷售成本		(59,796)	(29,228)
毛利		811,530	791,926
其他收入及收益淨額	5	376,476	510,173
行政開支		(460,498)	(491,275)
融資成本	7	(312,901)	(222,415)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(20,369)	226,716
稅前利潤	6	394,238	815,125
所得稅開支	10	(126,182)	(184,016)
年度利潤		268,056	631,109
以下各方應佔：			
本公司擁有人		230,849	574,145
非控股權益		37,207	56,964
		268,056	631,109
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本			
年度利潤	12	0.05美元	0.13美元
攤薄			
年度利潤	12	0.05美元	0.13美元
年度利潤		268,056	631,109
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		(58,545)	(310,963)
對沖之影響		(4,977)	—
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		(58,144)	(210,350)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(121,666)	(521,313)
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		(86,251)	(186,003)
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備		1,881	10,022
其後期間不會重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(84,370)	(175,981)
年度其他全面虧損(已扣除稅項)		(206,036)	(697,294)
年度全面收入／(虧損)總額		62,020	(66,185)
以下各方應佔：			
本公司擁有人		34,047	(90,429)
非控股權益		27,973	24,244
		62,020	(66,185)

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	51,536	43,822
使用權資產	14	29,356	30,999
於合資經營企業及聯營公司的投資	15	3,381,555	2,955,816
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	802,820	752,851
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	17	1,050,442	976,395
投資物業	18	3,201,372	3,322,232
商譽	19	3,469,442	3,455,498
其他無形資產	20	1,302,936	1,322,754
其他非流動資產	21	362,291	227,440
遞延稅項資產	29	88,870	101,276
非流動資產總值		13,740,620	13,189,083
流動資產			
貿易應收款項	22	532,861	353,488
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	564,954	414,758
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	34,494	21,883
現金及銀行結餘	24	1,001,568	1,806,915
		2,133,877	2,597,044
分類為持作出售之出售組別資產	32	316,578	413,247
流動資產總值		2,450,455	3,010,291
流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	899,884	290,452
租賃負債	26	11,367	10,403
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	28	360,709	403,492
應付或然代價		6,746	2,581
應付所得稅		95,543	108,068
		1,374,249	814,996
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	32	255,977	264,721
流動負債總額		1,630,226	1,079,717
流動資產淨值		820,229	1,930,574
資產總值減流動負債		14,560,849	15,119,657

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
非流動負債			
遞延稅項負債	29	580,838	617,504
銀行貸款及其他借款	25	5,079,669	5,206,178
租賃負債	26	20,590	23,785
應付或然代價		11,664	—
其他非流動負債	27	139,334	131,876
非流動負債總額		5,832,095	5,979,343
資產淨值		8,728,754	9,140,314
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本	41	4,280	4,422
永久資本證券	43	742,866	742,701
可換股債券之權益部分	31	—	48,501
其他儲備	44	7,663,366	8,019,035
		8,410,512	8,814,659
非控股權益	33	318,242	325,655
權益總額		8,728,754	9,140,314

沈晉初先生
董事

Stuart Gibson先生
董事

綜合權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔											權益總額 千美元			
	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	股份 支付儲備* (附註42) 千美元	匯兌 波動儲備* (附註44) 千美元	保留利潤* (附註44) 千美元	投資儲備 (非回收)* (附註44) 千美元	對沖儲備* (附註44) 千美元	可換股票 之權益部分 (附註31) 千美元	資本證券 (附註43) 千美元		其他儲備* (附註44) 千美元	總計 千美元	非控股權益 千美元
於2023年1月1日	4,422	6,448,219	4,802	56,358	49,130	(467,294)	2,050,186	(113,741)	—	48,501	742,701	(8,625)	8,814,659	325,655	9,140,314
年度利潤	—	—	—	—	—	—	230,849	—	—	—	—	—	230,849	37,207	268,056
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	—	—	—	—	—	—	—	(85,430)	—	—	—	—	(85,430)	(821)	(86,251)
對沖影響	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,977)	—	—	—	(4,977)	—	(4,977)
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	(50,275)	—	—	—	—	—	—	(50,275)	(8,270)	(58,545)
分佔合資企業及聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	(54,911)	—	1,881	(3,090)	—	—	—	(56,120)	(143)	(56,263)
年度全面收入總額	—	—	—	—	—	(105,186)	230,849	(83,549)	(8,067)	—	—	—	34,047	27,973	62,020
轉撥自保留利潤 重新分類至以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	—	2,824	—	—	—	(2,824)	—	—	—	—	—	—	—	—
永久資本證券持有人應佔利潤(附註43)	—	—	—	—	—	—	2,394	(2,394)	—	—	41,920	—	—	—	—
已付永久資本證券持有人的分派(附註43)	—	—	—	—	—	—	(41,920)	—	—	—	(41,755)	—	(41,755)	—	(41,755)
授予一間附屬公司非控股股東的期權回價值的調整 (附註27)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,610)	(13,610)	(5,567)	(19,177)
收購非控股權益	—	—	—	—	—	(346)	(6,155)	—	—	—	—	—	(6,501)	(8,397)	(14,898)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,912	2,912
非控股權益溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,154	10,154
分派予非控股權益的股息	—	—	—	—	—	—	(139,630)	—	—	—	—	—	(139,630)	(38,889)	(178,519)
分派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,406	4,406
收購附屬公司	—	—	—	—	—	7,053	—	—	—	—	—	—	7,053	(5)	7,048
出售附屬公司	(145)	(217,625)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(217,770)	—	(217,770)
已贖回及註銷股份	—	800	—	—	—	—	58	—	—	—	—	—	747	—	747
轉換可換股票	—	—	—	—	—	—	—	—	(111)	—	—	—	(111)	—	(111)
贖回可換股票	—	—	—	—	—	—	8,294	—	—	(48,390)	—	—	(40,096)	—	(40,096)
於行使購取時發行股份	2	3,040	—	—	(3,126)	—	—	—	—	—	—	—	(84)	—	(84)
於長期獎勵計劃下單位歸屬時發行股份	1	2,765	—	—	(8,492)	—	—	—	—	—	—	—	(5,726)	—	(5,726)
於收購附屬公司及長期獎勵計劃後轉讓股份支付儲備	—	—	—	—	(7,642)	—	7,642	—	—	—	—	—	—	—	—
於收購附屬公司及 股份酬金安排(附註42)	—	—	—	—	19,178	—	—	—	—	—	—	—	19,178	—	19,178
於2023年12月31日	4,280	6,237,199	7,626	56,358	49,048	(565,773)	2,108,894	(199,684)	(8,067)	—	742,866	(22,235)	8,410,512	318,242	8,728,754

* 該等儲備賬包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備7,663,366,000美元(2022年：8,019,035,000美元)。

綜合權益變動表

截至2022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)	股份溢價* (附註41)	法定儲備* (附註44)	合併儲備* (附註44)	股份 支付儲備* (附註42)	匯兌 波動儲備* (附註44)	保留利潤* (附註44)	投資儲備 (未回收)* (附註44)	可轉換債券 之權益部分 (附註31)	永久 資本證券 (附註43)	其他儲備* (附註44)	總計	非控股權益	權益總額
		千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於2022年1月1日		3,049	2,022,188	4,302	56,358	29,899	21,240	1,555,682	127,274	48,301	261,147	29,218	4,158,858	255,177	4,414,035
年度利潤		—	—	—	—	—	—	574,145	—	—	—	—	574,145	56,964	631,109
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		—	—	—	—	—	—	—	(180,410)	—	—	—	(180,410)	(5,593)	(186,003)
換算海外業務之匯兌差額		—	—	—	—	—	(283,836)	—	—	—	—	—	(283,836)	(271,127)	(310,963)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		—	—	—	—	—	(210,350)	—	10,022	—	—	—	(200,328)	—	(200,328)
年度全面虧損總額		—	—	—	—	—	(494,186)	574,145	(170,388)	—	—	—	(90,429)	24,244	(66,185)
轉讓自保留利潤		—	—	1,427	—	—	—	(1,427)	—	—	—	—	—	—	—
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		—	—	—	—	—	—	70,627	(70,627)	—	—	—	—	—	—
永久資本證券持有人應佔利潤(附註43)		—	—	—	—	—	—	(42,524)	—	42,524	—	—	—	—	—
贖回永久資本證券，扣除交易成本(附註43)		—	—	—	—	—	—	(2,201)	—	(216,601)	—	—	(218,802)	—	(218,802)
已付永久資本證券持有人的分派(附註43)		—	—	—	—	—	—	—	—	(44,199)	—	—	(44,199)	—	(44,199)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益		—	—	—	—	—	—	4,011	—	—	—	4,011	26,327	30,338	
收購附屬公司		1,346	4,338,816	—	—	955	—	—	—	—	699,830	—	5,040,947	80,040	5,121,007
授予一間附屬公司非控股股東的期權購回價值的調整(附註27)		—	—	—	—	—	87	—	—	—	(37,843)	—	(37,756)	(55,931)	(93,687)
出售附屬公司		—	—	(927)	—	—	5,565	—	—	—	—	—	4,638	(8,108)	(3,470)
發行新股份		77	249,923	—	—	—	—	—	—	—	—	—	250,000	—	250,000
收購非控股權益		—	—	—	—	—	—	(37,371)	—	—	—	—	(37,371)	(23,741)	(61,112)
非控股權益注資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33,852	33,852
分派予非控股權益的股息		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,268)	(6,268)	
分派股息		—	—	—	—	—	—	(70,777)	—	—	—	—	(70,777)	—	(70,777)
已購回本註銷股份		(64)	(169,253)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(169,317)	(169,317)	
於行使購股權時發行股份		14	6,349	—	—	(6,849)	—	—	—	—	—	—	(486)	(486)	
於沒收購股權後轉讓股份支付儲備		—	—	—	—	(21)	—	21	—	—	—	—	—	—	
根據長期獎勵計劃發行股份		—	196	—	—	(1,354)	—	—	—	—	—	—	(1,158)	(1,158)	
股份劃分(附註42)		—	—	—	—	26,500	—	—	—	—	—	—	26,500	43	26,543
於2022年12月31日		4,422	6,448,219	4,802	56,358	49,130	(467,294)	2,050,186	(113,741)	48,301	742,701	(8,625)	8,814,659	325,655	9,140,314

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		394,238	815,125
就下列各項調整：			
其他無形資產攤銷	6	31,293	30,261
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產賬面值變動	5	(1,159)	(8,040)
金融衍生資產公允價值變動	5	4,146	(6,191)
物業、廠房及設備的折舊	6	6,350	5,589
使用權資產折舊	6	12,700	12,013
於聯營公司投資權益之攤薄收益	5	(4,105)	—
股息收入	5	(84,279)	(136,858)
持作出售資產公允價值虧損／(收益)	5	4,667	(5,391)
已竣工投資物業公允價值虧損／(收益)	5	1,787	(63,167)
在建投資物業公允價值收益	5	(189,509)	(132,264)
融資成本	7	312,901	222,415
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的權益之 (收益)／虧損	5	(2,145)	883
出售持作出售資產之收益	5	(1,378)	—
出售投資物業之收益	5	(18,658)	(50,623)
出售其他資產之收益	5	—	(2,291)
出售附屬公司之收益	5	(24,072)	(48,659)
提早贖回可換股債券之收益	5	(17,181)	—
商譽減值	6	13,571	—
於合資經營企業及聯營公司的投資減值	6	5,172	—
其他無形資產減值	20	15,596	541
貿易應收款項及其他應收款項減值及呆壞賬撇銷		774	15,017
利息收入	5	(32,885)	(16,867)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之虧損／(收益)	5	1,188	(11,116)
出售物業、廠房及設備的虧損	6	234	1,115
單位已收／應收管理費		(54,590)	(68,051)
其他收入		(1,332)	(16,640)
其他無形資產減值虧損撥回		(344)	—
股份酬金開支	6	19,178	26,543
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		20,369	(226,716)
		412,527	336,628
貿易應收款項增加		(182,694)	(156,608)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(33,792)	(71,952)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加		28,458	72,473
經營所得現金流量		224,499	180,541
已付所得稅		(84,909)	(108,542)
已收來自以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息收入		2,255	1,130
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		942	6,073
經營活動所得現金流量淨額		142,787	79,202

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
投資活動所用現金流量			
收購附屬公司		(21,291)	(140,005)
添置投資物業		(326,165)	(782,925)
添置其他無形資產	20	(11,405)	(2,280)
添置物業、廠房及設備		(16,670)	(16,541)
向關聯方及合資經營企業墊款		(39,598)	(2,771)
向以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產注資		(120,371)	(97,101)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產注資		(64,925)	(158,559)
向合資經營企業及聯營公司注資		(612,952)	(415,950)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產的資本贖回		1,144	43,199
出售持作出售資產		52,217	—
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		—	362,109
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		22,224	—
出售合資經營企業及聯營公司權益		30,654	44,189
出售投資物業		61,494	314,462
出售其他資產		—	3,490
出售物業、廠房及設備		—	324
出售附屬公司		75,646	295,198
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之分派		27,963	92,707
合資經營企業及聯營公司的分派		111,910	212,282
有報價金融資產的股息收入		53,589	39,509
無報價金融資產的股息收入		26,935	93,586
到期日超過三個月的無抵押定期存款增加		(3,850)	—
已收利息		19,371	16,098
於其他投資的投資		(3,485)	(6,407)
向第三方提供的貸款		(10,381)	(84,825)
支付應付或然代價		—	(4,679)
收購土地使用權的預付款項		(60,752)	(138,170)
購買金融衍生資產		—	(105)
向本公司董事提供的貸款的還款		—	945
出售附屬公司後合資經營企業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的還款		50,532	206,760
收購附屬公司產生的交易成本		—	(45,167)
投資活動所用現金流量淨額		(758,166)	(170,627)

綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
融資活動所得現金流量			
收購非控股權益		(14,898)	(61,112)
非控股權益注資		10,154	33,852
已抵押銀行存款及受限制銀行結餘變動		15,847	22,787
已付永久資本證券持有人的分派		(41,755)	(44,199)
分派予非控股權益的股息		(38,889)	(6,268)
分派予股東的股息		(139,630)	(70,777)
已付銀行貸款及其他借款利息	30	(309,911)	(237,771)
租賃付款的本金部分	30	(14,168)	(12,125)
銀行貸款及其他借款所得款項	30	1,809,814	2,382,853
發行股份所得款項		—	250,000
贖回可換股債券		(349,200)	—
贖回永久資本證券淨額		—	(218,802)
償還銀行貸款及其他借款	30	(835,550)	(1,494,391)
已購回股份		(217,770)	(169,317)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益		2,912	30,338
融資活動(所用)／所得現金淨額		(123,044)	405,068
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(738,423)	313,643
年初之現金及現金等價物		1,717,672	1,517,533
匯率變動影響的淨額		(54,311)	(113,504)
年末現金及現金等價物		924,938	1,717,672
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,001,568	1,806,915
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款		9,281	8,665
到期日超過三個月的無抵押定期存款		(3,850)	—
已抵押銀行存款	24	(632)	(2,030)
受限制銀行結餘	24	(81,429)	(95,878)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		924,938	1,717,672

綜合財務報表附註

2023年12月31日

1. 公司資料

ESR Group Limited (「本公司」) 於2011年6月14日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。本公司的總部及主要營業地點地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2期2905-06室。

本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於亞太地區從事地產開發、租賃、管理及基金管理平台。

附屬公司資料

截至2023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：

名稱	成立地點／ 主要營運／ 辦事處所在國家及 成立日期	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	
上海益商倉儲服務有限公司	中國 2011年7月8日	人民幣109,090,909元	—	100%	投資及管理
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	—	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	—	100%	倉儲業務
ESR Kendall Square, Inc.	韓國 2014年12月12日	34,000,000,000韓圓	—	100%	投資及管理
Redwood Asian Investments Ltd. (「RAIL」)	開曼群島 2013年8月5日	100美元	100%	—	投資控股
ESR Singapore Pte. Ltd.	新加坡 2007年11月27日	1美元	100%	—	投資及管理
ESR Ltd	日本 2006年5月8日	466,970,000日圓	—	100%	投資及管理
Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.	新加坡 2014年12月24日	243,103,880美元	—	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%	—	投資控股
e-Shang Infinity Cayman Limited	開曼群島 2015年9月30日	35,243,934美元	—	100%	投資控股
ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited	新加坡 2005年9月14日	64,714,500新加坡元	—	94.2%	投資及管理
ESR-LOGOS Property Management (S) Pte. Ltd.	新加坡 2005年11月4日	250,000新加坡元	—	95.1%	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687,142,857元	—	70%	倉儲業務
Summit (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2012年2月24日	1美元	100%	—	投資及管理
Kendall Square Asset Management, Inc.	韓國 2016年9月1日	2,500,000,000韓圓	—	100%	投資及管理

綜合財務報表附註

2023年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	成立地點／ 主要營運／ 辦事處所在國家及 成立日期	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 HK Management Limited	開曼群島 2018年6月29日	100美元	100%	—	投資控股
ESR Asset Management (Holdings) Limited	澳大利亞 2000年5月3日	91,370,012澳元	—	95.2%	投資及管理
ESR Sachiura 3 TMK	日本 2019年1月11日	5,894,700,000日圓	—	100%	資產持有
ESR Sachiura 4 TMK	日本 2019年1月11日	6,390,800,000日圓	—	100%	資產持有
RW Investor (Kuki) Ltd.	開曼群島 2016年4月11日	1美元	—	100%	投資控股
ESR Queensland Hold Trust	澳大利亞 2018年6月29日	不適用	—	95.2%	投資控股 酌情信託
ESR India Investment Holdings Pte. Ltd.	新加坡 2017年9月8日	1新加坡元	—	100%	投資控股
Kendall Square REIT Management, Inc.	韓國 2020年5月28日	8,000,000,000韓圓	—	100%	投資及管理
Daisy Offshore Holdings (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2019年5月29日	1美元	100%	—	投資及管理
蘇州易豪倉儲服務有限公司	中國 2018年11月23日	60,000,000美元	—	100%	倉儲業務
成都易景供應鏈管理服務有 限公司	中國 2020年5月22日	66,000,000美元	—	51%	倉儲業務
ESR Landmark Pty Ltd	澳大利亞 2021年3月26日	492,965,316澳元	—	95.2%	投資控股
ESR Co-Invest Trust	澳大利亞 2018年6月29日	799,621,062澳元	—	95.2%	投資控股
ESR Development (Australia) Pty Ltd	澳大利亞 2018年4月24日	82,941,034.02澳元	—	95.2%	投資及管理
Skye TMK	日本 2020年11月27日	1,562,900,000日圓	—	100%	資產持有
蘇州易相精密機械有限公司	中國 2019年12月4日	65,000,000美元	—	100%	倉儲業務
上海易之商企業管理服務 有限公司	中國 2021年12月24日	人民幣1,000,000元	—	100%	投資及管理
昆山中易工業自動化 有限公司	中國 2020年9月27日	人民幣558,000,000	—	100%	倉儲業務
ESR 29 TMK	日本 2022年5月13日	6,791,000,000日圓	—	100%	資產持有
ESR 27 TMK	日本 2022年3月1日	1,778,050,000日圓	—	100%	資產持有

綜合財務報表附註

2023年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	成立地點/ 主要營運/ 辦事處所在國家及 成立日期	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 V Investor 5 Pte. Ltd.	新加坡 2022年6月23日	1美元	—	100%	投資控股
ARA Asset Management Limited	百慕達/新加坡 2002年7月1日	2,571,943新加坡元	100%	—	投資控股
ARA Trust Management (Suntec) Limited	新加坡 2004年8月30日	1,000,000新加坡元	—	100%	投資及管理
ARA Asset Management (Fortune) Limited	新加坡/香港 2003年4月7日	1,000,000新加坡元	—	100%	投資及管理
APM Property Management Pte Ltd	新加坡 1994年9月1日	3新加坡元	—	100%	投資及管理
ARA Dunedin Limited	英國 2019年6月28日	200英鎊	—	58.5%	投資及管理
Venn Partners LLP	英國 2009年7月30日	1,236,366英鎊	—	70.5%	投資及管理
ARA Real Estate Investors XXI Pte. Ltd.	新加坡 2018年2月7日	1澳元	—	100%	投資控股
ARA Real Estate Investors 28 Limited	開曼群島/新加坡 2019年8月7日	1澳元	—	100%	投資控股
ARA Real Estate Investors 30 Limited	香港 2021年1月8日	100日圓	—	100%	投資控股
ARA Real Estate Investors 22 Pte. Ltd.	新加坡 2018年1月4日	1新加坡元	—	100%	投資控股
LOGOS Property Group Limited	英屬維爾京群島 2015年1月27日	14.84美元	—	86.4%	投資控股
樂歌供應鏈管理(上海)有限公司	中國 2018年2月8日	1,000,000美元	—	86.4%	投資及管理
Logos Development Management Pty Ltd	澳大利亞 2014年9月26日	100澳元	—	86.4%	投資及管理
Logos Investment Management Pty Ltd	澳大利亞 2017年12月6日	100澳元	—	86.4%	投資及管理
Logos MLP Development Management	澳大利亞 2021年4月15日	100澳元	—	86.4%	投資及管理
Logos SE Asia (Funds Management) Pte. Ltd.	新加坡 2017年4月11日	4,361,575.99新加坡元	—	86.4%	投資及管理

綜合財務報表附註

2023年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

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總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。於中國註冊成立的附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業，除上海雨潤肉食品有限公司及成都易景供應鏈管理服務有限公司為非外商獨資企業。

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)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、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產以及金融衍生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。持作出售之非流動資產及持作出售之組別按其賬面值與公允價值減出售成本的較低者呈列，更多詳情載於附註2.4。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。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至2023年12月31日止年度之財務報表。附屬公司為本集團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。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘若本公司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擁有人及非控股權益，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、股權、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

2023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，則會終止確認該附屬公司的相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認任何保留投資的公允價值及損益中任何因此產生的盈餘或虧損。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表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17號	保險合約
《國際會計準則》第1號及 《國際財務報告準則》實務公告2號修訂本	披露會計政策
《國際會計準則》第8號修訂本	對會計估計的定義
《國際會計準則》第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
《國際會計準則》第12號修訂本	國際稅務改革－第二支柱模型規例

適用於本集團的經修訂《國際財務報告準則》的性質及影響描述如下：

- (a) 《國際會計準則》第1號修訂本要求實體披露彼等的重要會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期會影響通用目的財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則該資料屬重要。國際財務報告準則實務公告第2號作出重要性判斷的修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團於財務報表附註2披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表任何項目之計量、確認或呈列概無任何影響。
- (b) 《國際會計準則》第8號修訂本澄清了會計估計變更及會計政策變更之間的區別。會計估計是指存在計量不確定性的財務報表中的貨幣金額。該等修訂亦澄清了實體如何使用計量方法及輸入信息來制定會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團的財務報表概無影響。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.2 會計政策及披露之變動(續)

- (c) 《國際會計準則》第12號修訂本與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮小了《國際會計準則》第12號下初始確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體需要為該等交易產生的暫時差額確認遞延稅款資產(在有足夠的應課稅利潤的情況下)及遞延稅款負債。
- (d) 《國際會計準則》第12號修訂本國際稅務改革—第二支柱模型規例引入了對因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱模型規例而產生的遞延稅項的確認和披露的強制性暫時豁免。該修訂本還引入了對受影響實體的披露要求，以幫助財務報表使用者更有效地了解實體對第二支柱所得稅的風險敞口，包括在第二支柱立法生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在立法頒佈或實質頒佈但尚未生效期間披露其對第二支柱所得稅的風險敞口的已知或合理估計的資訊。本集團已追溯應用該修訂本及強制性暫時豁免。

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內採納以下已頒佈但尚未生效的經修訂《國際財務報告準則》。本集團擬於該等經修訂《國際財務報告準則》生效時(如適用)予以應用。

《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號修訂本	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 ³
《國際財務報告準則》第16號修訂本	於售後回租中的租賃負債 ¹
《國際會計準則》第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」) ¹
《國際會計準則》第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) ¹
《國際會計準則》第7號及 《國際財務報告準則》第7號修訂本	供應商融資安排 ¹
《國際會計準則》第21號修訂本	缺乏可兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期惟可供採納

綜合財務報表附註

2023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)

有關預期將適用於本集團的《國際財務報告準則》的進一步資料載述如下。

《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之修訂本針對《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之間有關投資者與其聯營公司或合資經營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以非關聯投資者於該聯營公司或合資經營企業之權益為限。該等修訂已前瞻應用。國際會計準則理事已剔除《國際財務報告準則》第10號及《國際會計準則》第28號之修訂本的以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

《國際財務報告準則》第16號修訂本訂明計量售後回租交易產生的租賃負債所用的賣方-承租人之規定，以確保賣方-承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。修訂本於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用於《國際財務報告準則》第16號的首次適用日期(即2019年1月1日)之後所訂立的售後回租交易。允許提早採納。可提早應用預期修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

2020年修訂本釐清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償的權利之意思以及於報告期末必須具有延遲權利。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。修訂本亦澄清，僅在尚可換股負債項下的換股權以股權工具入賬而負債期限不影響其分類的情況下，負債可使用本身的股權工具清償。2022年修訂以進一步闡明，於貸款安排引致的負債契約中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契約，方會影響該負債的流動或非流動類別。要求實體就貸款安排引致的負債分類為非流動負債進行額外披露，前提為實體於報告期後12個月遵守未來契約而有權延遲償還此負債。該等修訂應追溯應用，並允許提早應用。提早應用2020年修訂本的實體須同時應用2022年修訂本，反之亦然。本集團目前正在評估修訂本的影響，以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，有關修訂本預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

2023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)

《國際會計準則》第7號及《國際財務報告準則》第7號修訂本闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。允許提早應用該等修訂。該等修訂就於年度報告期及中期披露期初的比較資料及定量資料提供若干過渡性減免。該等修訂預期不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。

《國際會計準則》第21號修訂本闡明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報告使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料，允許提早應用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留利潤期初結餘的調整或對權益單獨組成部分中累計的匯兌差額累計金額的調整(如適用)。該等修訂預期不會對本集團的財務報告產生任何重大影響。

2.4 重大會計政策

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。

對聯營公司及合資經營企業的投資成本包括交易成本。本集團在聯營公司及合資經營企業的投資包括收購時確定的商譽，並扣除任何累積的減值損失。本集團在聯營企業及合資經營企業的投資在綜合財務狀況表中按本集團在權益法下的資產淨值份額，減去任何減值損失後列報。

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交易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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

於聯營公司及合資經營企業的投資(續)

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。所轉讓的代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。收購相關費用於產生時列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括一項投資及一項實質過程，而兩者對創造產生的能力有重大貢獻，則本集團認為其已收購一項業務。

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代價於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值變動於損益確認。分類為權益的或然代價並不重新計量，而其後的結算在權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、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。倘該代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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

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)，而該單位元的一部分業務被出售時，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元部分的相關價值計量。

公允價值計量

本集團於2023年12月31日及2022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

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(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2023年12月31日及2022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，或倘需就非金融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、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。

在測試現金產生單位減值時，若公司資產(例如，總部大樓)的賬面金額的一部分可以在合理且一致的基礎上進行分配，則分配給單個現金產生單位，否則將分配到最小的現金產生單位組。

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2023年12月31日及2022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

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(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

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(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	3-5年	10%
機械	20至25年	0%
租賃改良	1-9年	0%
其他	2-15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。

在建工程按成本減任何減值虧損列賬而不計提折舊。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

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(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(包括使用權資產)。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權益。

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。

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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

其他無形資產(商譽除外)(續)

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	3-5年	0%
管理合約	5-10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。

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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

金融工具(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

按攤銷成本計量的金融資產(續)

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，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。

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。

此類別包括本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。股權投資股息，亦於確立支付權時於損益確認為其他收入。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

金融工具(續)

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，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及義務的基準計量。

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代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，並考慮在無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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

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。

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合約現金流量時予以撤銷。

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，則就全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)，則就全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

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(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、計息銀行貸款及其他借款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、金融衍生工具及可換股債券。

後續計量

金融負債後續計量取決於以下分類：

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負債及於初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

倘產生金融負債的目的為於近期回購，則該金融負債分類為持作買賣。此分類包括本集團根據《國際財務報告準則》第9號所界定之對沖關係不被指定為對沖工具之金融衍生工具。獨立嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效的對沖工具則另作別論。持作買賣的負債收益或虧損於損益表內確認。於損益表內確認的公允價值收益或虧損淨值並不包括對該等金融負債收取的任何利息。

在初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債在初始確認日被指定，並且只有在滿足《國際財務報告準則》第9號的標準時方被指定。指定以公允價值計量且其變動計入損益的負債的收益或虧損在損益表中確認，惟因本集團自身的信用風險而產生的收益或虧損在其他全面收入中列示，隨後不會重新分類到損益表中。在損益表中確認的公允價值收益或虧損淨值不包括對該等金融負債收取的任何利息。

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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

可換股債券及可贖回可轉換工具

顯示負債特徵之可換股債券及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。於發行可換股債券及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股東權益之換股權內。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，於可換股債券及可贖回可轉換優先股之負債及權益部分之間分配。

倘可換股債券及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，並呈列為金融衍生工具的一部分。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。

與非控股權益相關的認沽期權

本集團在收購一間實體及其附屬公司的過程中賦予非控股股東將其所持有的股本權益出售予本集團的權利。本集團在綜合財務報表中將少數股東持有的該附屬公司股本權益確認為非控股權益。與此同時，對於股份贖回期權，本集團承擔以現金購買非控股權益所持有的該附屬公司股本權益的義務。本公司將於購買該股份贖回期權所對應的股本權益時所需支付的金額的現值從非控股權益扣除並分類為本集團的金融負債。該項金融負債在後續期間以未來行使時所需支付金額的現值重新計量，變動計入權益。

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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

金融工具(續)

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

於財務狀況表內，現金及現金等值物包括手頭現金及銀行現金，以及隨時可兌換為已知數額現金，且價值變動風險甚低並為應付短期現金承擔之用的一般於三個月內到期的短期高度流動存款。

就現金流量表而言，上述手頭現金及銀行現金、受限制存款及短期存款，減須於通知時償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

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2023年12月31日的現值。折現現值隨時間增加之金額計入損益的融資成本。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

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，即在其他全面收入或直接在權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於2023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2023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，惟不確認第二支柱所得稅的遞延稅項。

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利潤或應課稅損益，亦未產生相同的應課稅及可扣稅暫時差額；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。

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利潤，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，亦未產生相同的應課稅及可扣稅暫時差額；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利潤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2023年12月31日進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅利潤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2023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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

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。

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

管理費收入包括在一段時間內確認的基本管理費、資產管理費及開發管理費以及在特定時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不動產投資基金或倉庫項目。來自管理不動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。

開發管理費包括開發費用及項目管理費用。開發管理費於本集團根據協議提供服務予物業資產擁有人時隨時間確認。

租賃費收入與投資經理就不動產投資基金提供租賃服務所賺取的費用有關。

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

倘不動產投資基金的回報超過若干指定最低預期回報，則獎勵費收入與不動產投資基金賺取的收入相關。獎勵費須以收益很可能不會大幅撥回為前提確認。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

客戶合約收益(續)

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。

建設收入

建設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。

其他來源收入

租金收入

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期或較短者(如適用)的估計未來收現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

倘本集團於根據合約條款有權無條件收取代價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。合約資產須進行減值評估，其詳情載於金融資產減值的會計政策。當收取代價的權利成為無條件時，彼等被重新分類為應收貿易賬款。

合約負債

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，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

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(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，僱員以提供服務以交換權益工具(「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2023年12月31日及2022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

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(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。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。

股息

末期股息將於股東大會上獲股東批准後確認為負債。建議末期股息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2023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計量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)。

就終止確認與預付代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代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代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2023年12月31日，該等實體的資產及負債按2023年12月31日的現行匯率換算為公司的呈列貨幣，其損益則按交易日的概約匯率換算為美元。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

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。

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2023年12月31日及2022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2023年12月31日，概無就源自本集團中國附屬公司的可供分派保留利潤約48,768,000美元(2022年：39,418,000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2023年12月31日，已就重估投資物業計提遞延稅項負債228,695,000美元(2022年：250,762,000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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷(續)

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；(2)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準時，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、本集團的報酬水準、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。

估計不確定因素

於2023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2023年12月31日，商譽賬面值為3,469,442,000美元(2022年：3,455,498,000美元)。詳情載於附註19。

貿易應收款項、其他應收款項及合約資產之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項、其他應收款項及合約資產的預期信貸虧損。撥備率按具備類似虧損形態(即按客戶類型及評級以及其他信用保險形式劃分)的各類客戶組群的逾期天數計算。

撥備矩陣最初按本集團歷史觀察到的違約率計算。本集團將透過調整矩陣方式，藉以透過前瞻性資料對過往信貸虧損經驗作出調整。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

貿易應收款項、其他應收款項及合約資產之預期信貸虧損撥備(續)

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、其他應收款項及合約資產的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註22及23。

直接或透過合資經營企業、聯營公司及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產持有的投資物業公允價值

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。

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18及47。

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資訊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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定因素(續)

非金融資產減值(商譽除外)

本集團於2023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。

4. 經營分部資料

本集團按產品及服務組織業務部門，有以下三個可呈報經營分部：

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

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

綜合財務報表附註

2023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2023年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	新經濟開發 千美元	合計 千美元
分部收益	78,329	736,747	56,250	871,326
- 分部間銷售	-	11,910	-	11,910
	78,329	748,657	56,250	883,236
對賬：				
剔除分部間銷售	-	(11,910)	-	(11,910)
持續經營收益	78,329	736,747	56,250	871,326
經營開支	(28,630)	(187,723)	(76,715)	(293,068)
投資物業公允價值收益/(虧損)	(1,787)	-	189,509	187,722
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產賬面值變動	(2,126)	(42)	3,327	1,159
持作出售資產公允價值變動	(411)	-	(4,256)	(4,667)
金融衍生資產之公允價值變動	-	(4,146)	-	(4,146)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	(95,579)	25,984	49,226	(20,369)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之虧損	-	-	(1,188)	(1,188)
出售於以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的權益之收益	69	292	1,784	2,145
出售投資物業之收益	-	-	18,658	18,658
出售附屬公司之收益/(虧損)	1,016	(197)	23,253	24,072
出售持作出售資產之收益	1,378	-	-	1,378
於聯營公司投資權益之攤薄收益	-	-	4,105	4,105
於合資經營企業及聯營公司的投資減值	-	-	(5,172)	(5,172)
其他收入	-	1,332	1,000	2,332
股息收入	81,844	2,435	-	84,279
分部業績	34,103	574,682	259,781	868,566
對賬：				
折舊及攤銷				(50,343)
外匯虧損				(2,122)
利息收入				32,885
融資成本				(312,901)
股份酬金開支				(19,178)
提早贖回可換股債券之收益				17,181
其他未分配收益				10,561
企業及其他未分配開支				(150,411)
持續經營之稅前利潤				394,238
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(50,343)
資本開支*				362,398
於合資經營企業及聯營公司的投資				3,381,555

綜合財務報表附註

2023年12月31日

4. 經營分部資料(續)

	截至2022年12月31日止年度			
	投資 千美元	基金管理 千美元	新經濟開發 千美元	合計 千美元
分部收益	97,123	713,297	10,734	821,154
— 分部間銷售	—	1,157	—	1,157
對賬：	97,123	714,454	10,734	822,311
剔除分部間銷售	—	(1,157)	—	(1,157)
持續經營收益	97,123	713,297	10,734	821,154
經營開支	(28,908)	(190,830)	(57,946)	(277,684)
投資物業公允價值收益	63,167	—	132,264	195,431
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	(22,752)	(10)	30,802	8,040
持作出售資產公允價值變動	2,869	—	2,522	5,391
金融衍生資產及負債公允價值變動	—	6,191	—	6,191
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	63,606	27,436	135,674	226,716
出售附屬公司之收益/(虧損)	21,278	(42)	26,937	48,173
出售於合資經營企業及聯營公司的權益 之收益/(虧損)	(8)	—	11,124	11,116
出售於以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產的權益之虧損	(875)	(8)	—	(883)
出售投資物業之收益	2,348	—	48,275	50,623
出售其他資產之收益	—	—	2,291	2,291
其他收入	—	16,640	—	16,640
股息收入	135,798	1,060	—	136,858
分部業績	333,646	573,734	342,677	1,250,057
對賬：				
折舊及攤銷				(47,863)
外匯收益				1,011
利息收入				16,867
融資成本				(222,415)
股份酬金開支				(26,543)
其他未分配收益				12,430
企業及其他未分配開支				(168,419)
持續經營之稅前利潤				815,125
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(47,863)
資本開支*				2,511,252
於合資經營企業及聯營公司的投資				2,955,816

* 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)。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 外部客戶收益

	2023年 千美元	2022年 千美元
大中華區	166,323	206,671
日本	82,103	102,253
韓國	201,831	149,867
澳大利亞及新西蘭	209,884	182,740
東南亞	155,412	134,283
印度	12,400	10,935
歐洲	35,893	23,427
其他	7,480	10,978
	871,326	821,154

上述持續經營收益資料乃基於資產所處位置。

(b) 非流動資產

	2023年 千美元	2022年 千美元
大中華區	4,334,391	4,157,231
日本	1,505,439	1,714,318
韓國	554,384	510,047
澳大利亞及新西蘭	2,311,989	2,365,203
東南亞	2,277,015	1,967,817
印度	216,581	152,316
歐洲	408,875	247,063
其他	176,579	233,801
	11,785,253	11,347,796

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

主要客戶的資料

截至2023年12月31日止年度的持續經營收益約89,800,000美元來自基金管理分部的單一客戶(2022年：截至2022年12月31日止年度並無向單一客戶銷售所得收益佔本集團收益的10%或以上)。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

5. 收益、其他收入及收益淨額

(a) 收益

收益分析如下：

	2023年 千美元	2022年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入(附註(i))	71,992	91,626
管理費	736,747	713,296
建設收入	56,250	10,735
太陽能收入	6,337	5,497
總計	871,326	821,154

確認收益時間

	2023年 千美元	2022年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	71,992	91,626
在特定時間點確認 管理費	89,620	177,569
在一段時間內確認 管理費	647,127	535,727
建設收入	56,250	10,735
太陽能收入	6,337	5,497
	871,326	821,154

附註：

(i) 所有租賃合約中均不存在可變租金。

履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

建設服務

履約責任於服務提供的一段期間內完成。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

5. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(a) 收益(續)

履約責任(續)

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／出售費及租賃費而言，履約責任於成功收購／出售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／出售及提供租賃服務後收取及消耗本集團提供的利益。就獎勵費而言，履約責任於不動產投資基金超出若干特定門檻後達成，且出現重大撥回的機極微。

	2023年 千美元	2022年 千美元
於過往期間達成(或部分達成)履約責任確認的收益		
管理費	173,152	104,773

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，而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2023年12月31日及2022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：

	2023年 千美元	2022年 千美元
一年內	71,550	54,152
一年後	23,016	63,894
	94,566	118,046

分配至餘下履約責任的交易價格金額與一般於三年內達成的建設服務有關，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的獎勵費。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

5. 收益、其他收入及收益淨額(續)

(b) 其他收入及收益淨額

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產賬面值變動		1,159	8,040
金融衍生資產公允價值變動		(4,146)	6,191
於聯營公司投資權益之攤薄收益		4,105	-
股息收入		84,279	136,858
外匯收益		-	1,011
在建投資物業公允價值收益	18	189,509	132,264
已竣工投資物業公允價值(虧損)/收益	18	(1,787)	63,167
持作出售資產公允價值(虧損)/收益		(4,667)	5,391
出售於以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的權益之收益/(虧損)		2,145	(883)
提早贖回可換股債券之收益		17,181	-
出售持作出售資產之收益		1,378	-
出售投資物業之收益		18,658	50,623
出售其他資產之收益		-	2,291
出售附屬公司之收益	36	24,072	48,659
利息收入		32,885	16,867
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之 (虧損)/收益		(1,188)	11,116
其他		12,893	28,578
		376,476	510,173

綜合財務報表附註

2023年12月31日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤經扣除以下各項：

(a) 僱員薪酬開支

	2023年 千美元	2022年 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	241,470	256,721
股份酬金開支(附註42)	19,178	26,543
退休金計劃供款*	10,981	11,077
	271,629	294,341

* 本集團作為僱主並無使用任何被沒收的供款來降低現有的供款水準。

(b) 其他項目

	附註	2023年 千美元	2022年 千美元
其他無形資產攤銷(附註(i))	20	31,293	30,261
本公司核數師：			
— 審計服務		4,352	2,594
— 非審計服務		776	762
其他核數師：			
— 審計服務		702	2,116
— 非審計服務		604	1,288
建設成本(附註(ii))		36,549	9,802
物業、廠房及設備的折舊	13	6,350	5,589
使用權資產的折舊	14	12,700	12,013
招待費		3,966	3,514
商譽減值		13,571	—
於合資經營企業及聯營公司的投資減值		5,172	—
貿易應收款項及其他應收款項減值及呆壞賬撇銷		774	15,017
其他無形資產減值	20	15,596	541
出售物業、廠房及設備的虧損		234	1,115
其他稅項開支		15,904	15,031
專業服務費		37,657	68,466

附註：

(i) 本年度的其他無形資產攤銷計入綜合損益及其他全面收入表的「行政開支」。

(ii) 本年度的建設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

2023年12月31日

7. 融資成本

	2023年 千美元	2022年 千美元
銀行貸款利息開支	298,168	187,665
其他借款利息開支	1,587	1,619
債券利息支出	17,169	27,699
可換股債券利息開支	3,922	5,250
可換股債券應計利息(附註(i))	7,979	10,284
租賃負債利息開支	1,803	1,347
	330,628	233,864
減：資本化利息	(17,727)	(11,449)
	312,901	222,415

附註：

- (i) 與可換股債券權益因素相關的非現金部分有關。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

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：

	2023年 千美元	2022年 千美元
董事袍金	4,032	4,957
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	2,006	4,903
股份酬金開支(附註(i))	2,296	2,276
	4,302	7,179
	8,334	12,136

附註：

(i) 授予紅木諮詢及沈晉初先生的關聯實體。

年內，根據本公司的長期獎勵計劃，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

年內支付予獨立非執行董事的董事袍金如下：

	2023年 千美元	2022年 千美元
Brett Harold Krause先生	90	90
Robin Tom Holdsworth先生(附註(i))	—	33
胡戈•斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG) (note (i))	—	40
Simon James McDonald先生	90	90
劉京生女士	65	65
藍秀蓮女士(附註(ii))	73	51
郭瑋玲女士(附註(iii))	57	34
	375	403

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

2023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

2023年

	董事袍金 千美元	薪金、津貼及 實物福利 千美元	股份酬金開支 千美元	總計 千美元
執行董事：				
沈晉初先生	1,800	675	1,148	3,623
Stuart Gibson先生	1,800	675	1,148	3,623
	3,600	1,350	2,296	7,246
非執行董事：				
Jeffrey David Perlman先生	—	—	—	—
Charles Alexander Portes先生	—	—	—	—
胡偉先生(附註(iv))	—	—	—	—
林惠璋先生	19	656	—	675
趙國雄博士	19	—	—	19
Rajeev Veeravalli Kannan先生	19	—	—	19
	57	656	—	713
	3,657	2,006	2,296	7,959

年內並無任何關於董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。本年度並無就董事的退休金計劃供款。

年內概無已付或應收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的酬金。

附註：

- (i) Robin Tom Holdsworth先生及胡戈·斯瓦爾爵士於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任。
- (ii) 藍秀蓮女士獲委任為獨立非執行董事，自2022年4月19日起生效。
- (iii) 郭瑋玲女士獲委任為獨立非執行董事，自2022年5月25日起生效。
- (iv) 胡偉先生於2023年6月7日舉行的股東週年大會退任。

綜合財務報表附註

2023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(續)

2022年

	董事袍金 千美元	薪金、津貼及 實物福利 千美元	股份酬金開支 千美元	總計 千美元
執行董事：				
沈晉初先生	1,800	2,150	1,138	5,088
Stuart Gibson先生	1,800	2,150	1,138	5,088
	3,600	4,300	2,276	10,176
非執行董事：				
Jeffrey David Perlman先生	—	—	—	—
Charles Alexander Portes先生	900	—	—	900
胡偉先生	—	—	—	—
David Alasdair William Matheson 先生(附註(i))	—	—	—	—
林惠璋先生(附註(ii))	18	603	—	621
趙國雄博士(附註(iii))	18	—	—	18
Rajeev Veeravalli Kannan先生 (附註(ii))	18	—	—	18
	954	603	—	1,557
	4,554	4,903	2,276	11,733

附註：

(i) David Alasdair William Matheson先生於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任。

(ii) 林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生均獲委任為非執行董事，自2022年1月20日起生效。

綜合財務報表附註

2023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兩名董事(2022年：兩名董事)，彼等之酬金詳情載於上文附註8。年內其餘三名(2022年：三名)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：

	2023年 千美元	2022年 千美元
薪金、津貼及實物福利	5,706	6,236
股份酬金開支	1,227	5,270
退休金計劃供款	25	169
	6,958	11,675

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	
	2023年	2022年
14,500,001港元至15,000,000港元	1	—
18,000,001港元至18,500,000港元	1	—
21,000,001港元至21,500,000港元	1	—
25,000,001港元至25,500,000港元	—	1
27,000,001港元至27,500,000港元	—	1
39,000,001港元至39,500,000港元	—	1
	3	3

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。

10. 所得稅開支

	2023年 千美元	2022年 千美元
即期稅項	103,268	132,489
遞延稅項(附註29)	22,914	51,527
	126,182	184,016

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%(2022年：16.5%)的稅率計提撥備。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

10. 所得稅開支(續)

年內，於中國註冊成立的附屬公司須按25%(2022年：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。

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：

	2023年 千美元	2022年 千美元
稅前利潤	394,238	815,125
按法定稅率計算的稅項	99,198	177,391
合資經營企業及聯營公司應佔虧損/(利潤)	5,595	(28,731)
無須課稅收入	(29,908)	(62,194)
不可扣稅開支	23,788	12,080
預扣稅影響	26,193	75,477
未確認可抵扣暫時性差異	220	5,066
調整以前期間即期稅項	(5,760)	(3,302)
動用過往期間未確認的稅項虧損	(692)	(37)
未確認稅項虧損	7,358	7,742
本期確認的前期稅項虧損	(112)	(426)
其他	302	950
稅項支出	126,182	184,016

年內，分佔合資經營企業及聯營公司稅項5,595,000美元(2022年：28,731,000美元)計入綜合損益及其他全面收入表內的「分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額」。

第二支柱所得稅

如附註2.2(d)所述，本集團已應用強制性豁免，以確認及披露有關第二支柱所得稅相關遞延稅項資產及負債的資料，並將第二支柱所得稅在發生時作為當期所得稅進行會計處理。第二支柱立法尚未在新加坡(公司被視為稅務居民的司法管轄區)頒佈。然而，當局已宣佈第二支柱規則將於2025年1月1日起生效。根據該立法，ESR集團有責任就其每個司法管轄區第二支柱有效稅率與最低稅率15%之間的差額繳納補足稅。第二支柱立法已在本集團經營所在的某些司法管轄區頒佈或實質頒佈，該立法將於2024年1月1日開始的本集團財政年度生效。由於第二支柱立法在報告日期尚未生效，ESR集團目前沒有相關的稅務風險。

本集團仍在評估第二支柱所得稅的潛在風險。目前尚不清楚或無法合理估計第二支柱所得稅的潛在風險(如有)。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

11. 股息

於2023年3月22日，董事會就截至2022年12月31日止財政年度宣派末期股息每股普通股12.5港仙(2021年：無)，相當於69,886,000美元(2021年：無)。

本公司於截至2023年12月31日止財政年度已派付末期股息69,886,000美元。

於2023年8月23日，董事會就截至2023年12月31日止財政年度宣派中期股息每股普通股12.5港仙(2022年：截至2022年12月31日止財政年度中期股息為每股普通股12.5港仙)，相當於69,744,000美元(2022年中期股息：70,777,000美元)。

本公司於截至2023年12月31日止財政年度已派付中期股息69,744,000美元(截至2022年12月31日止財政年度已派付2022年中期股息70,777,000美元)。

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

12. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利根據本公司普通權益持有人應佔利潤(不包括附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派)，除以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4,381,869,000股(2022年：4,456,506,000股)。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔年度利潤計算。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：

	2023年 千美元	2022年 千美元
盈利：		
本公司擁有人應佔利潤	230,849	574,145
附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派	(27,215)	—
用於計算每股基本盈利的利潤	203,634	574,145
	2023年 千股	2022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	4,381,869	4,456,506
攤薄效應 — 普通股加權平均數：		
本公司已發行購股權及長期獎勵計劃	23,500	36,314
	4,405,369	4,492,820

綜合財務報表附註

2023年12月31日

12. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利(續)

由於計及可換股債券時會增加每股攤薄盈利，故可換股債券對期內每股基本盈利具有反攤薄影響，而於計算每股攤薄盈利時已忽略可換股債券。因此，每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通權益持有人應佔利潤(不包括附屬公司發行的永久資本證券的持有人的分派)203,634,000美元及年內已發行普通股加權平均數4,405,369,000股(已就本公司已發行購股權及長期獎勵計劃的影響作出調整)(2022年12月31日：4,492,820,000股)得出。

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	在建工程 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2023年12月31日						
於2023年1月1日：						
成本	1,110	34,731	4,249	4,791	20,467	65,348
累計折舊	(482)	(5,856)	(2,241)	—	(12,947)	(21,526)
賬面淨值	628	28,875	2,008	4,791	7,520	43,822
於2023年1月1日，						
扣除累計折舊	628	28,875	2,008	4,791	7,520	43,822
添置	—	3,657	152	11,024	1,837	16,670
收購附屬公司	—	—	—	—	129	129
出售	—	—	—	—	(234)	(234)
出售附屬公司	—	—	—	—	(3)	(3)
年內折舊撥備	(161)	(1,934)	(1,153)	—	(3,102)	(6,350)
重新分類	—	—	—	87	(87)	—
由在建工程轉撥	—	5,697	1,842	(7,539)	—	—
匯兌調整	1	(2,276)	(44)	(94)	(85)	(2,498)
於2023年12月31日，						
扣除累計折舊	468	34,019	2,805	8,269	5,975	51,536
於2023年12月31日：						
成本	1,081	41,347	6,182	8,269	21,124	78,003
累計折舊	(613)	(7,328)	(3,377)	—	(15,149)	(26,467)
賬面淨值	468	34,019	2,805	8,269	5,975	51,536

綜合財務報表附註

2023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	在建工程 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2022年12月31日						
於2022年1月1日：						
成本	520	33,330	4,400	—	9,578	47,828
累計折舊	(319)	(4,940)	(2,233)	—	(6,399)	(13,891)
賬面淨值	201	28,390	2,167	—	3,179	33,937
於2022年1月1日，						
扣除累計折舊	201	28,390	2,167	—	3,179	33,937
添置	—	5,636	1,539	4,954	4,412	16,541
收購附屬公司	404	—	—	—	3,673	4,077
出售	(160)	—	(672)	—	(607)	(1,439)
出售附屬公司	—	—	—	—	(1)	(1)
年內折舊撥備	(192)	(1,591)	(774)	—	(3,032)	(5,589)
從無形資產重新分類	—	—	—	—	208	208
轉撥至持作出售資產	—	—	(129)	—	—	(129)
匯兌調整	375	(3,560)	(123)	(163)	(312)	(3,783)
於2022年12月31日，						
扣除累計折舊	628	28,875	2,008	4,791	7,520	43,822
於2022年12月31日：						
成本	1,110	34,731	4,249	4,791	20,467	65,348
累計折舊	(482)	(5,856)	(2,241)	—	(12,947)	(21,526)
賬面淨值	628	28,875	2,008	4,791	7,520	43,822

於2023年12月31日，本集團賬面值為32,162,000美元(2022年：28,875,000美元)的若干物業、廠房及設備已抵押作為本集團若干銀行貸款及其他借款的擔保(如附註25所披露)。

綜合財務報表附註

2023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
2023年12月31日			
於2023年1月1日：			
成本	67,081	3,080	70,161
累計折舊	(38,452)	(710)	(39,162)
賬面淨值	28,629	2,370	30,999
於2023年1月1日，扣除累計折舊	28,629	2,370	30,999
添置	11,367	95	11,462
年內折舊撥備	(12,550)	(150)	(12,700)
出售	(38)	—	(38)
修改	(11)	—	(11)
匯兌調整	(184)	(172)	(356)
於2023年12月31日，扣除累計折舊	27,213	2,143	29,356
於2023年12月31日：			
成本	74,605	2,947	77,552
累計折舊	(47,392)	(804)	(48,196)
賬面淨值	27,213	2,143	29,356
2022年12月31日			
於2022年1月1日：			
成本	25,552	3,517	29,069
累計折舊	(19,486)	(643)	(20,129)
賬面淨值	6,066	2,874	8,940
於2022年1月1日，扣除累計折舊	6,066	2,874	8,940
添置	25,590	33	25,623
收購附屬公司	14,738	—	14,738
年內折舊撥備	(11,858)	(155)	(12,013)
出售	(2,680)	—	(2,680)
修改	(2,652)	—	(2,652)
匯兌調整	(575)	(382)	(957)
於2022年12月31日，扣除累計折舊	28,629	2,370	30,999
於2022年12月31日：			
成本	67,081	3,080	70,161
累計折舊	(38,452)	(710)	(39,162)
賬面淨值	28,629	2,370	30,999

綜合財務報表附註

2023年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
分佔合資經營企業淨資產	948,256	916,766
分佔聯營公司淨資產	1,791,795	1,637,406
合資經營企業及聯營公司權益的商譽	130,582	2
	2,870,633	2,554,174
向合資經營企業提供的股東貸款	510,922	401,642
	3,381,555	2,955,816

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

本集團的重要合資經營企業及聯營公司詳情如下：

名稱	註冊及營運地點	佔百分比			主要業務	分類為以下各項之投資
		擁有權權益	投票權	利潤分享		
e-Shang Star Cayman Limited (「e-Shang Star」)	開曼群島	25.6455%	25.6455%	25.6455%	投資控股	合資經營企業
Sunwood Star Pte. Ltd. (「Sunwood Star」)	新加坡	20.00%	20.00%	20.00%	投資控股	合資經營企業
ESR GIC Limited (「ESR-GIC」)	英屬維爾京群島	51.00%	51.00%	51.00%	投資控股	合資經營企業
ESR Milestone Partnership (「EMP」)	澳大利亞	20.00%	20.00%	20.00%	投資控股	聯營公司
Cromwell Property Group	澳大利亞	30.69%	30.69%	30.69%	物業投資、基金管理、 物業管理及物業開發	聯營公司
Kenedix, Inc	日本	30.00%	30.00%	30.00%	基金管理	聯營公司
BW Industrial Development Joint Stock Company (「BW」)	越南	15.57%	附註(i)	15.57%	倉儲業務、物業管理及 物業開發	聯營公司

附註(i) — 本集團於股東會議有投票權15.57%，並於董事會會議有1票。

合資經營企業及聯營公司以權益法入賬。

須就於合資經營企業主要投資及經營決定的投資向所有合資經營企業訂約方達成一致協議。

賬面值為405,721,000美元(2022年：434,221,000美元)的於合資經營企業及聯營公司的投資已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款及其他借款的擔保(附註25)。

截至2023年12月31日，根據其所報市價，一間重要聯營公司的公允價值為228,402,000美元(2022年：361,433,000美元)。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資(續)

下表列示有關重要合資經營企業及聯營公司的財務資料概要，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：

	e-Shang Star 千美元	Sunwood Star 千美元	ESR-GIC 千美元	EMP 千美元	Cromwell Property Group 千美元	Kenedix, Inc 千美元	BW 千美元
2023年12月31日							
現金及銀行結餘	132,986	18,070	40,316	5,588	105,557	354,832	421,609
其他流動資產	25,778	4,399	34,631	6,047	463,437	1,544,618	178,377
流動資產	158,764	22,469	74,947	11,635	568,994	1,899,450	599,986
非流動資產	1,977,231	1,887,033	869,585	2,455,930	2,039,016	825,526	1,941,354
金融負債，不包括貿易及其他應付款項	—	80	14,826	523	211,318	171,163	27,978
其他流動負債	253,173	5,968	44,846	18,107	233,918	68,677	82,852
流動負債	253,173	6,048	59,672	18,630	445,236	239,840	110,830
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項	481,205	203,313	288,377	1,247,506	873,622	1,467,382	835,371
其他非流動負債	243,110	8,303	61,884	—	11,571	51,306	174,168
非流動負債	724,315	211,616	350,261	1,247,506	885,193	1,518,688	1,009,539
資產淨值	1,158,507	1,691,838	534,599	1,201,429	1,277,581	966,448	1,420,971
本集團擁有權比例	25.6455%	20.00%	51.00%	20.00%	30.69%	30.00%	15.57%
本集團佔合資經營企業及聯營公司淨資產的份額，不包括商譽	285,163	338,191	269,721	240,286	441,988	405,721	218,019
合資經營企業及聯營公司權益的商譽	—	—	—	—	—	—	130,580
投資之賬面值	285,163	338,191	269,721	240,286	441,988	405,721	348,599
收益	84,216	31,137	12,070	138,966	234,570	725,619	66,569
利息收入	633	2,050	—	1,111	—	—	8,073
利息支出	(38,337)	(5,396)	(10,407)	(70,603)	(58,261)	(15,675)	(81,155)
稅項	(2,229)	157,574	(9,099)	—	(3,853)	(42,938)	(51,917)
年度利潤／(虧損)	(21,930)	287,409	23,699	(100,628)	(389,090)	81,421	140,492
年度全面收入／(虧損)總額	(21,930)	271,364	23,699	(114,460)	23,849	90,511	140,492
年度分派	—	—	—	3,703	23,118	24,589	—

綜合財務報表附註

2023年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資(續)

	e-Shang Star 千美元	Sunwood Star 千美元	ESR-GIC 千美元	EMP 千美元	Cromwell Property Group 千美元	Kenedix, Inc 千美元
2022年12月31日						
現金及銀行結餘	148,875	40,865	55,360	24,957	84,908	294,336
其他流動資產	34,715	1,698	32,934	5,075	186,194	1,295,784
流動資產	183,590	42,563	88,294	30,032	271,102	1,590,120
非流動資產	2,006,918	1,785,020	791,122	2,538,770	2,915,134	622,520
金融負債，不包括貿易及 其他應付款項	—	—	4,196	—	51,012	21,559
其他流動負債	56,386	7,741	87,360	12,996	54,905	46,326
流動負債	56,386	7,741	91,556	12,996	105,917	67,885
非流動金融負債，不包括 貿易及其他應付款項	695,469	226,200	232,998	1,521,015	1,366,987	1,237,775
其他非流動負債	247,178	175,240	46,857	—	805	10,057
非流動負債	942,647	401,440	279,855	1,521,015	1,367,792	1,247,832
資產淨值	1,191,475	1,418,402	508,005	1,034,791	1,712,527	896,923
本集團擁有權比例	25.6455%	20.00%	51.00%	20.00%	30.69%	30.00%
投資之賬面值	288,580	283,506	256,040	206,958	575,043	434,221
收益	88,480	31,858	4,255	128,127	257,377	565,555
利息收入	407	2,108	—	209	—	—
利息支出	(31,569)	(6,065)	(2,760)	(40,207)	(56,756)	(11,686)
稅項	(48,879)	(32,731)	(30,276)	—	2,841	(40,714)
年度利潤	124,676	232,516	85,373	68,110	832	90,087
年度全面收入總額	124,676	153,080	85,373	85,441	7,207	94,551
年度分派	2,565	57,337	—	4,628	33,417	22,962

下表列示本集團個別不屬重大性質的合資經營企業及聯營公司之總計財務資料概要：

	2023年 千美元	2022年 千美元
分佔合資經營企業及聯營公司之年度利潤	3,736	61,311
分佔合資經營企業及聯營公司年度全面收入總額	1,971	68,540
本集團於合資經營企業及聯營公司投資的賬面值總值	1,051,886	911,468

綜合財務報表附註

2023年12月31日

16. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
流動		
按公允價值計量的上市股權投資(附註(i))	34,494	21,883
非流動		
按公允價值計量的無報價股權投資(附註(ii))	802,820	752,851
	837,314	774,734

附註：

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

(ii) 該等投資的公允價值乃根據本集團分估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。

17. 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2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
按公允價值計量的上市股權投資	820,246	781,180
按公允價值計量的非上市股權投資	230,196	195,215
	1,050,442	976,395

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

非上市股權投資的公允價值乃根據本集團分估投資基金資產淨值的比例估計。

於2023年12月31日，由於本集團認為該等投資屬戰略性投資，上述股權投資1,050,442,000美元(2022年：976,395,000美元)不可撤銷地指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入。

年內，本集團於其他全面收入內確認的股權投資虧損為86,251,000美元(2022年：186,003,000美元)。本集團亦於損益表內確認的股權投資股息收入為60,313,000美元(2022年：79,967,000美元)。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

17. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(續)

上市股權投資包括以下內容：

	於2023年 12月31日 之公允價值 千美元
香港交易及結算所有限公司(「港交所」)	
• 投資A	4,209
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資B	311,448
• 投資C	71,616
• 投資D	101,144
• 投資E	266,188
韓國交易所(「韓交所KOSPI」)	
• 投資F	65,641
	820,246

於2023年12月31日，公允價值為197,545,000美元(2022年：157,207,000美元)的按市值計量的上市股權投資已抵押作為本集團若干銀行貸款及其他借款的擔保(附註25)。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

18. 投資物業

	已竣工 投資物業 千美元	在建 投資物業 千美元	總計 千美元
於2022年1月1日	2,197,783	1,506,460	3,704,243
添置	119,405	784,188	903,593
收購附屬公司	198,979	134,746	333,725
投資物業之公允價值變動	63,167	132,264	195,431
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	148,906	(148,906)	—
由已竣工投資物業轉撥至在建投資物業以進行重建	(65,659)	65,659	—
重新分類為分類為持作出售之出售組別資產	(288,883)	(4,005)	(292,888)
出售	(117,089)	(146,750)	(263,839)
出售附屬公司	(831,380)	(97,971)	(929,351)
匯兌調整	(165,110)	(163,572)	(328,682)
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,260,119	2,062,113	3,322,232
添置	2,686	317,391	320,077
投資物業之公允價值變動	(1,787)	189,509	187,722
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	870,080	(870,080)	—
重新分類為分類為持作出售之出售組別資產	—	(3,233)	(3,233)
出售	—	(42,836)	(42,836)
出售附屬公司(附註36)	(134,042)	(332,826)	(466,868)
匯兌調整	(34,236)	(81,486)	(115,722)
於2023年12月31日	1,962,820	1,238,552	3,201,372

截至2023年
12月31日止年度
千美元

損益及其他全面收入表

來自投資物業的租金收入	71,992
來自以下項目的直接經營開支	
— 產生租金收入的投資物業	16,222
— 並無產生租金收入的投資物業	3,608

綜合財務報表附註

2023年12月31日

18. 投資物業(續)

- (a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2023年12月31日由獨立專業合資格估值師 Colliers Appraisal & Advisory Services Co. Ltd、Jones Lang LaSalle Property Consultants India Private Limited、JLL Morii Valuation & Advisory K.K、Jones Land LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited及Cushman & Wakefield K.K.按公允價值基於所執行的估值工作重新估值。彼等是投資物業估值行業專家。

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

- (b) 根據經營租賃出租的已竣工投資物業

本集團根據經營租賃安排出租已竣工投資物業。所有租賃為期一至十年，可於屆滿日期後選擇續期，屆時所有條款將重新磋商。本集團根據不可撤銷經營租賃來自已竣工投資物業的未來最低應收租金總額如下：

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
一年內	57,915	58,891
一年後但兩年內	45,853	69,345
兩年後但三年內	24,917	17,044
三年後但四年內	15,102	5,409
四年後但五年內	9,079	3,123
五年後	3,124	6,043
	155,990	159,855

- (c) 如附註25所披露，本集團公允價值為2,896,812,000美元(2022年：2,802,672,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款及其他借款。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

18. 投資物業(續)

(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2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
活躍市場報價(第一級)	—	—
重大可觀察輸入數據(第二級)	112,856	698,023
重大不可觀察輸入數據(第三級)	3,088,516	2,624,209
	3,201,372	3,322,232

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2022年：無)。

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，第三級公允價值計量變動如下：

	2023年 千美元	2022年 千美元
於1月1日	2,624,209	3,250,778
添置	215,272	258,701
收購附屬公司	—	44,941
投資物業公允價值變動	180,203	178,232
從第二級轉移至第三級	557,190	153,438
重新分類為持作出售之資產	(3,233)	(239,902)
出售附屬公司	(337,536)	(720,435)
出售	(32,203)	—
匯兌調整	(115,386)	(301,544)
於12月31日	3,088,516	2,624,209

綜合財務報表附註

2023年12月31日

18. 投資物業(續)

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
物流設施、數據中心、 土地	收入資本化	資本化率： 中國：5.40%至7.00% (2022年：5.40%至6.85%) 日本：3.30%至4.80% (2022年：3.80%至5.10%) 香港：不適用 (2022年：3.00%) 印度：不適用 (2022年：7.75%)	估計公允價值與資本化率呈反比變動
	貼現現金流量	貼現率： 中國：7.25%至9.00% (2022年：7.25%至9.00%) 日本：3.10%至4.70% (2022年：3.80%至5.00%) 香港：不適用 (2022年：7.00%) 印度：11.27%至14.50% (2022年：9.83%至13.85%)	估計公允價值與貼現率呈反比變動
		期末資本化率： 中國：4.25%至6.25% (2022年：4.25%至6.25%) 日本：3.50%至5.20% (2022年：3.90%至5.50%) 香港：不適用 (2022年：3.00%) 印度：7.50% (2022年：7.50%)	估計公允價值與期末資本化率呈反比變動

綜合財務報表附註

2023年12月31日

19. 商譽

	千美元
於2022年1月1日	
成本	542,636
累計減值	—
賬面淨值	542,636
於2022年1月1日的成本，扣除累計減值	542,636
收購附屬公司	2,912,862
於2022年12月31日	3,455,498
於2022年12月31日	
成本	3,455,498
累計減值	—
賬面淨值	3,455,498
於2023年1月1日的成本，扣除累計減值	3,455,498
收購附屬公司(附註34)	27,075
減值	(13,571)
匯兌調整	440
於2023年12月31日	3,469,442
於2023年12月31日	
成本	3,483,013
累計減值	(13,571)
賬面淨值	3,469,442

商譽減值測試

截至2023年12月31日，本集團商譽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、SIP資產管理業務現金產生單位及ARA資產管理業務現金產生單位作減值測試。

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。現金流量預測之適用貼現率為10.2%。於推算五年後紅木資產管理業務現金產生單位的現金流量時採用的增長率為2.0%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。管理層認為有關增長率屬合理。本公司已委聘具有專業資格的獨立評估師進行減值評估。

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8.5%。於推算五年後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。管理層認為有關增長率屬合理。本公司已委聘具有專業資格的獨立評估師進行減值評估。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

19. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

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9.6%。於推算五年後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。管理層認為有關增長率屬合理。

SIP資產管理業務現金產生單位

根據股東特別大會的結果，會上已通過決議案將Sabana不動產投資信託基金由本集團一間間接附屬公司(「不動產投資信託基金管理人」)所管理的不動產投資信託基金的管理職能內部化。管理層已進行評估，顯示將Sabana不動產投資信託基金受託人所管理的不動產投資信託基金管理人內部化之結果並不屬於本集團的控制範圍。因此，本集團已就截至2023年12月31日止財政年度的商譽減值虧損13,571,000美元計提撥備。減值虧損已計入行政開支。

ARA資產管理業務現金產生單位

ARA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8.5%。於推算五年後ARA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。管理層認為有關增長率屬合理。本公司已委聘具有專業資格的獨立評估師進行減值評估。

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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

19. 商譽(續)

商譽減值測試(續)

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2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
紅木	210,480	210,480
Infinitysub	34,370	34,370
ESR澳大利亞	284,216	284,216
SIP	—	13,570
ARA	2,940,376	2,912,862
總計	3,469,442	3,455,498

計算本集團於2023年12月31日及2022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。

預算總管理費收入 — 以緊接預算年度前一年取得的平均管理費收入為基礎，釐定分配至預算總管理費收入的價值，預期隨市場開發而增加。

貼現率 — 所使用的貼現率反映與相關單位有關的特定風險。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

20. 其他無形資產

	軟件 千美元	管理合約 千美元	具無限 使用年期的 信託管理權 千美元 (附註(i)、(ii) 及(iii))	客戶合約 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2023年12月31日						
於2023年1月1日：						
成本	3,855	199,650	1,178,477	3,649	2,344	1,387,975
累計攤銷	(2,916)	(58,656)	—	(3,649)	—	(65,221)
賬面淨值	939	140,994	1,178,477	—	2,344	1,322,754
於2023年1月1日，扣除累計攤銷	939	140,994	1,178,477	—	2,344	1,322,754
添置	759	10,646	—	—	—	11,405
收購附屬公司(附註34)	—	14,117	—	—	—	14,117
年內攤銷撥備	(553)	(30,740)	—	—	—	(31,293)
減值	—	—	(15,596)	—	—	(15,596)
減值撥回	—	—	—	—	344	344
匯兌調整	116	387	725	—	(23)	1,205
於2023年12月31日	1,261	135,404	1,163,606	—	2,665	1,302,936
於2023年12月31日：						
成本	4,509	224,957	1,163,606	3,678	2,665	1,399,415
累計攤銷	(3,248)	(89,553)	—	(3,678)	—	(96,479)
賬面淨值	1,261	135,404	1,163,606	—	2,665	1,302,936
2022年12月31日						
於2022年1月1日：						
成本	1,920	55,553	74,095	3,927	892	136,387
累計攤銷	(1,551)	(29,215)	—	(3,927)	—	(34,693)
賬面淨值	369	26,338	74,095	—	892	101,694
於2022年1月1日，扣除累計攤銷	369	26,338	74,095	—	892	101,694
添置	450	—	—	—	1,830	2,280
收購附屬公司	569	146,000	1,104,000	—	467	1,251,036
年內攤銷撥備	(402)	(29,859)	—	—	—	(30,261)
出售	(1)	—	—	—	—	(1)
重新分類至固定資產	—	—	—	—	(208)	(208)
減值	—	—	—	—	(541)	(541)
匯兌調整	(46)	(1,485)	382	—	(96)	(1,245)
於2022年12月31日	939	140,994	1,178,477	—	2,344	1,322,754
於2022年12月31日：						
成本	3,855	199,650	1,178,477	3,649	2,344	1,387,975
累計攤銷	(2,916)	(58,656)	—	(3,649)	—	(65,221)
賬面淨值	939	140,994	1,178,477	—	2,344	1,322,754

綜合財務報表附註

2023年12月31日

20. 其他無形資產(續)

附註：

- (i) 於2019年6月，本集團收購SIP，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。

本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的SIP資產管理業務，該項業務被視為現金產生單位作減值測試。截至2023年12月31日止財政年度已撥備無形資產減值虧損15,596,000美元。減值虧損已計入行政開支。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19。

- (ii) 於2017年1月，本集團收購Infinitysub Pte. Ltd. (「Infinitysub」)，為一家於新加坡提供信託管理及物業管理服務的資產管理公司。

於2018年10月，本集團收購Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd. (「VITM」)，為一家於新加坡提供信託管理服務的資產管理公司。透過收購，Viva信託的管理權轉移至ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited (「E-LOG FM」) (為Infinitysub的附屬公司及ESR-LOGOS信託的管理人)。VITM隨後於2021年5月解散。

於2022年5月，ESR-LOGOS信託與ARA LOGOS Logistics Trust (「ALOG信託」)合併。因此，Infinitysub透過E-LOG FM向ESR-LOGOS信託及其子信託(即Viva信託及ALOG信託，統稱「E-LOG集團」)提供信託管理服務。

預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。

由於構成上述信託的信託契約並不限制E-LOG FM擔任信託管理人的期限，因此本集團在Infinitysub項下的信託管理權預期具有無限可使用年期。管理層將E-LOG集團的Infinitysub資產管理業務視為單一現金產生單位(「現金產生單位」)，乃基於其如何監察業務並就資產及營運作出決策，就此而言，管理層並未區分ESR-LOGOS信託及其子信託。因此，Infinitysub項下的信託管理權被視為單一現金產生單位進行減值測試。有關Infinitysub資產管理業務現金產生單位的減值測試的進一步詳情載於附註19。

- (iii) 於2022年1月，本集團收購ARA Asset Management Limited及其附屬公司(「ARA集團」)，其為一間資產管理公司，在新加坡及香港提供信託管理及物業管理服務。由於信託契據並無規定固定終止日期，本集團的信託管理權預期具有無限可使用年期，直至其被移除或信託終止。因此，相關信託可永久存在。信託管理權分配至本集團的ARA資產管理業務，該業務被視為現金產生單位作減值測試。有關ARA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19。

21. 其他非流動資產

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
合約成本	277	375
出售附屬公司的應收代價	2,222	—
應收合資經營企業款項	20,000	7,998
應收附屬公司非控股權益款項	30,173	25,184
金融衍生資產	13,235	10,765
有選擇權可換股債券投資(附註(i))	5,902	5,380
非可換股債券投資	13,577	10,622
可收回進項稅	23,458	5,367
應收第三方貸款	24,541	41,583
收購土地使用權的預付款項	169,393	99,195
預付建設費	—	1,700
應收基金款項	39,869	3,758
租賃按金	5,661	4,569
租金收入應收款項	707	517
其他	13,276	10,427
	362,291	227,440

綜合財務報表附註

2023年12月31日

21. 其他非流動資產(續)

附註：

- (i) 本集團認購本集團合資經營企業發行的有選擇權可換股債券。在貸款人的要求和借款人的同意下，有選擇權可換股債券應在提取日期起3年內的任何時候，但在提取日期起6年內的完成日期前轉換為權益股份。有選擇權的可換股債券可以一次或分多次轉換為權益股份。有選擇權可換股債券應按有選擇權可換股債券轉換為權益股份之日的公平市場價值轉換為權益股份。沒有轉換或贖回的已發行有選擇權可換股債券，應在提取日期起6年屆滿時被強制贖回。有選擇權可換股債券的公允價值計量已根據所用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值(見附註47)。

應收附屬公司非控股權益結餘為非交易性質及無抵押。於2023年12月31日，27,549,000美元(2022年：22,277,000美元)的結餘按4.00%至5.50%(2022年：4.00%至5.50%)的年利率計息。剩餘結餘免息。

應收合資經營企業結餘為非交易性質及無抵押。於2023年12月31日，19,576,000美元(2022年：7,569,000美元)的結餘按6.00%至9.21%(2022年：6.00%)的年利率計息。剩餘結餘免息。

應收基金款項為非交易性質及無抵押。於2023年12月31日，39,869,000美元(2022年：零)的結餘按3.00%至15.00%的年利率計息。

於2023年12月31日及2022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。

22. 貿易應收款項

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
租金收入應收款項	8,257	6,414
應收本集團合資經營企業及聯營公司管理費	304,226	109,757
應收本集團所管理基金及不動產投資信託基金的管理費	231,697	248,573
應收附屬公司少數股東的管理費	514	875
建設收入應收款項	3,195	2,247
太陽能收入應收款項	102	661
	547,991	368,527
減值	(15,130)	(15,039)
	532,861	353,488

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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

22. 貿易應收款項(續)

於2023年12月31日及2022年12月31日，根據發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
90日內	510,818	347,924
91至180日	6,347	3,904
超過180日	15,696	1,660
總計	532,861	353,488

貿易應收款項的減值變動如下：

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
年初	15,039	—
減值虧損	470	15,017
匯兌調整	(379)	22
年末	15,130	15,039

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貿易應收款項作出減值撥備，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。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按共有的信貸風險特徵及逾期天數分類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。於2023年12月31日及2022年12月31日的減值情況如下：

	於2023年 12月31日 即期	於2022年 12月31日 即期
預期信貸虧損率	2.76%	4.08%
賬面總值(千美元)	547,991	368,527
預期信貸虧損(千美元)	15,130	15,039

綜合財務報表附註

2023年12月31日

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
合約資產	16,768	3,275
出售附屬公司應收代價	129,994	7,406
可抵扣增值稅	54,047	63,417
收購按金	39,390	61,820
應收股息	4,196	8,487
應收合資經營企業款項	6,423	3,778
應收聯營公司款項	2,705	327
應收關聯方款項(附註40(d))	10,488	9,607
應收附屬公司非控股股東款項	8,054	3,155
對貨幣市場基金的投資	3,485	—
應收第三方貸款	81,431	64,223
代基金預付款項	3,464	2,963
向供應商預付款項	15,181	13,419
應收基金款項	132,539	116,409
其他應收款項	57,093	56,472
	565,258	414,758
減值	(304)	—
	564,954	414,758

應收合資經營企業及聯營公司款項無抵押、免息並須於要求時支付。

於2023年12月31日及2022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。

24. 現金及銀行結餘

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
現金及銀行結餘	915,657	1,709,007
到期日超過三個月的無抵押定期存款	3,850	—
受限制銀行結餘	81,429	95,878
已抵押銀行存款(附註25)	632	2,030
	1,001,568	1,806,915

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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

24. 現金及銀行結餘(續)

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2023年12月31日，定期存款3,850,000美元(2022年：零)的到期日超過180日。於2023年12月31日，該結餘為保本型，年回報率為1.85%。

於2023年12月31日，所有已抵押銀行存款均以日圓(2022年：日圓)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25)。

於2023年12月31日及2022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。

25. 銀行貸款及其他借款

本集團

	2023年12月31日			2022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	1.77-9.90	2024年	111,904	0.57-7.20	2023年	53,744
銀行貸款 — 無抵押	3.55-7.67	2024年	720,913	2.20	2023年	95,382
其他借款 — 無抵押	10.00	2024年	6,714	0.50-10.00	2023年	52,560
債券 — 無抵押	4.15	2024年	60,353	4.25-6.00	2023年	88,766
			899,884			290,452
非即期						
銀行貸款 — 有抵押	0.62-9.90	2025年至 2043年	1,221,658	0.57-9.40	2024年至 2042年	1,270,017
銀行貸款 — 無抵押	0.66-8.17	2025年至 2030年	3,480,574	1.75-7.98	2024年至 2027年	3,392,381
債券 — 無抵押	1.16-5.10	2025年至 2030年	377,437	4.15-5.10	2024年至 2025年	224,727
			5,079,669			4,887,125
可換股債券(附註31)			—	5.03	2025年	319,053
			5,079,669			5,206,178
			5,979,553			5,496,630

綜合財務報表附註

2023年12月31日

25. 銀行貸款及其他借款(續)

本集團(續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	832,817	149,126
第二年	364,595	1,161,178
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,940,737	3,038,692
五年以上	396,900	462,528
	5,535,049	4,811,524
應償還債券及其他借款		
一年內	67,067	141,326
第二年	168,745	59,199
第三至第五年(包括首尾兩年)	138,889	484,581
五年以上	69,803	—
	444,504	685,106
	5,979,553	5,496,630

本公司

	於2023年12月31日			於2022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 — 無抵押	7.27-7.67	2024年	719,232	2.20	2023年	95,382
			719,232			95,382
非即期						
銀行貸款 — 無抵押	0.66-8.17	2025年至 2030年	2,768,335	1.75-7.98	2024年至 2027年	2,863,760
債券 — 無抵押	1.16-5.10	2025年至 2030年	377,437	5.10	2025年	165,528
			3,145,772			3,029,288
可換股債券(附註31)			—	5.03	2025年	319,053
			3,145,772			3,348,341
			3,865,004			3,443,723

綜合財務報表附註

2023年12月31日

25. 銀行貸款及其他借款(續)

本公司(續)

銀行貸款及其他借款的債務到期情況：

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	719,232	95,382
第二年	—	993,071
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,735,459	1,870,689
五年以上	32,876	—
	3,487,567	2,959,142
應償還債券及其他借款		
一年內	—	—
第二年	168,745	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	138,889	484,581
五年以上	69,803	—
	377,437	484,581
	3,865,004	3,443,723

附註：

於2023年12月31日，本集團公允價值總額為2,896,812,000美元(2022年：2,802,672,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業(附註18(c))、賬面值為32,162,000美元(2022年：28,875,000美元)的物業、廠房及設備(附註13)、金額為632,000美元(2022年：2,030,000美元)的已抵押銀行存款(附註24)、公允價值為197,545,000美元(2022年：157,207,000美元)的按市值計量的上市股權投資(附註17)、賬面值為405,721,000美元(2022年：434,221,000美元)的於聯營公司的投資(附註15)及金額為52,411,000美元(2022年：51,285,000美元)的持作出售資產，以及若干附屬公司的股權已抵押作為本集團獲授銀行貸款及其他借款的擔保。

26. 租賃負債

	於2023年12月31日			於2022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	1-13	2024年 2025年至	11,367	1-13	2023年 2024年至	10,403
非流動租賃負債	1-13	2043年	20,590	1-13	2042年	23,785
			31,957			34,188

綜合財務報表附註

2023年12月31日

27. 非流動負債

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
應付關聯方款項(附註(i))	2,806	2,599
遞延收益	8,147	4,917
長期服務金及退休金撥備	263	6,121
長期僱員福利負債	6,512	5,955
授予一間附屬公司非控股股東的期權贖回價值(附註(ii))	112,864	93,687
抵押按金	7,808	16,999
其他	934	1,598
	139,334	131,876

附註：

- (i) 應付關聯方款項為非交易性質及無抵押。於2023年12月31日，結餘按11.82%至12.25%的年利率計息。
- (ii) 授予一間附屬公司非控股股東的期權贖回價值為本集團收購一間附屬公司非控股股東擁有的權益的債務，乃按2023年12月31日的資產公允價值淨值釐定。

28. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
貿易應付款項	13,681	16,722
應計費用	70,730	80,595
就收購附屬公司應付之代價	18,290	27,122
遞延收益	3,362	2,718
應付利息	19,894	26,713
應付附屬公司非控股股東款項	7,707	7,537
應付關聯方款項	15,088	3,854
其他應付稅項	14,718	9,300
添置物業、廠房及設備與投資物業的應付款項	110,474	126,092
應付基金款項	2,402	2,713
預收租金	1,528	1,737
應付員工薪金及福利	70,084	85,791
其他	12,751	12,598
	360,709	403,492

綜合財務報表附註

2023年12月31日

28. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(續)

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

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
30日內	11,939	13,932
30至60日	156	256
超過60日	1,586	2,534
總計	13,681	16,722

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押及須於要求時償還。於2023年12月31日，結餘410,000美元(2022年：零)按年利率6.10%計息。剩餘結餘免息。

29. 遞延稅項

截至2023年12月31日及2022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	收購 附屬公司的 交易成本 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2023年12月31日						
於2023年1月1日	43,577	2,981	4,175	46,051	4,492	101,276
計入/(扣除)年內損益之 遞延稅項	(771)	99	(31)	(12,194)	607	(12,290)
匯兌調整	(103)	58	(67)	92	(96)	(116)
於2023年12月31日	42,703	3,138	4,077	33,949	5,003	88,870
2022年12月31日						
於2022年1月1日	31,099	1,585	9,940	69,622	2,710	114,956
收購附屬公司	982	1,075	99	—	802	2,958
計入/(扣除)年內損益之 遞延稅項	17,595	497	(5,135)	(19,644)	2,448	(4,239)
出售附屬公司	(3,204)	—	(132)	—	(1,209)	(4,545)
匯兌調整	(2,895)	(176)	(597)	(3,927)	(259)	(7,854)
於2022年12月31日	43,577	2,981	4,175	46,051	4,492	101,276

綜合財務報表附註

2023年12月31日

29. 遞延稅項(續)

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度的遞延稅項負債變動如下：

	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	總計 千美元
2023年12月31日						
於2023年1月1日	250,762	7,100	322,827	20,751	16,064	617,504
收購附屬公司	—	—	—	—	36	36
計入/(扣除)年內損益之 遞延稅項	23,403	761	(9,711)	(2,679)	(1,150)	10,624
出售附屬公司(附註36)	(36,602)	—	—	—	—	(36,602)
匯兌調整	(8,868)	(549)	151	(708)	(750)	(10,724)
於2023年12月31日	228,695	7,312	313,267	17,364	14,200	580,838
2022年12月31日						
於2022年1月1日	305,696	8,130	26,208	10,074	5,104	355,212
收購附屬公司	—	—	305,346	717	5,626	311,689
計入/(扣除)年內損益之 遞延稅項	38,239	(391)	(8,399)	11,329	6,510	47,288
出售附屬公司	(66,608)	—	—	(420)	—	(67,028)
匯兌調整	(26,565)	(639)	(328)	(949)	(1,176)	(29,657)
於2022年12月31日	250,762	7,100	322,827	20,751	16,064	617,504

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2023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38,642,000美元(2022年：31,284,000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供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。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

29. 遞延稅項(續)

於2023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(2022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2023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48,768,000美元(2022年：39,418,000美元)。

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分別為11,462,000美元及11,381,000美元(2022年：25,623,000美元及24,771,000美元)。

(b) 融資活動產生的負債變動

	銀行貸款及 其他借款 千美元	應付利息 千美元	租賃負債 千美元
2023年12月31日			
於2023年1月1日	5,496,630	26,713	34,188
融資現金流量變動	640,611	(305,178)	(14,168)
投資現金流量變動—添置投資物業及向合資經營 企業及聯營公司注資	—	(13,838)	—
經營現金流量變動	—	—	—
外匯變動	(70,773)	—	(402)
利息開支	26,577	298,359	1,803
資本化利息開支	—	13,838	—
添置	—	—	11,381
出售附屬公司	(113,492)	—	(836)
修改	—	—	(9)
於2023年12月31日	5,979,553	19,894	31,957
2022年12月31日			
於2022年1月1日	4,247,895	35,659	9,089
融資現金流量變動	888,057	(237,366)	(12,125)
投資現金流量變動 —添置投資物業	—	(11,449)	—
重新分類為持作出售負債	(111,709)	(4,097)	—
外匯變動	(196,564)	—	(645)
利息開支	—	232,517	1,347
資本化利息開支	—	11,449	—
添置	—	—	24,771
收購附屬公司	1,015,518	—	16,222
出售附屬公司	(346,567)	—	—
修改	—	—	(4,471)
於2022年12月31日	5,496,630	26,713	34,188

綜合財務報表附註

2023年12月31日

31. 可換股債券

於2020年9月9日，本公司發行於2025年到期本金額為350,000,000美元1.50%可換股債券。可換股債券持有人可選擇於2020年9月30日後計41日當天或之後至2025年9月30日前計10日(包括該日)(「到期日」)(包括首尾兩日)，按現行換股價轉換為本公司之普通股。於發行日期，初始換股價為每股32.13港元(「換股價」)，須於發生若干訂明事件時按可換股債券之條款及條件予以調整。

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

本公司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。

年內贖回及註銷可換股債券

本公司於2023年9月15日宣佈，由於分別宣派2022年的中期股息及末期股息以及2023年的中期股息，因此，根據可換股債券條款及條件所訂明的調整條文，可換股債券的換股價分別調整為每股股份31.61港元及每股股份31.29港元，分別由2023年6月17日及2023年9月15日起生效。

根據於該公告日期可換股債券的未償還本金額合共350,000,000美元以及經調整換股價計算，86,693,512股額外股份將於所有未償還可換股債券獲兌換時予以發行。

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

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

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

綜合財務報表附註

2023年12月31日

31. 可換股債券(續)

年內贖回及註銷可換股債券(續)

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

年內發行之可換股債券已分拆為負債及權益部分，如下所示：

	負債部分 千美元	權益部分 千美元	總計 千美元
發行可換股債券	301,499	48,501	350,000
直接交易成本	(4,959)	—	(4,959)
於發行日期	296,540	48,501	345,041
於2022年1月1日	308,769	48,501	357,270
實際利息開支	15,534	—	15,534
應付利息增加淨額	(5,250)	—	(5,250)
於2022年12月31日及2023年1月1日	319,053	48,501	367,554
實際利息開支	11,901	—	11,901
應付利息增加淨額	(3,922)	—	(3,922)
轉換可換股債券	(747)	(111)	(858)
贖回可換股債券	(326,285)	(48,390)	(374,675)
於2023年12月31日(附註25)	—	—	—

綜合財務報表附註

2023年12月31日

32. 持作出售的出售組別

持作出售之出售組別主要與以下倉儲設施投資組合有關：

香港倉儲設施

本集團開始向潛在投資者出售香港的一個倉儲設施投資組合(「目標實體」)。截至2023年12月31日，目標實體為本公司的全資附屬公司。因此，目標實體的所有資產及負債(包括投資物業)於2023年12月31日重新分類為持作出售之出售組別。

分類為持作出售之資產及負債於2023年12月31日的詳情如下：

	於2023年 12月31日 千美元
資產	
投資物業	253,574
現金及銀行結餘	9,281
其他資產	285
分類為持作出售之出售組別資產	263,140
負債	
銀行貸款及其他借款	(124,159)
其他負債	(131,818)
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	(255,977)
與出售組別直接相關之資產淨值	7,163

於2023年12月31日，124,159,000美元的銀行貸款及其他借款按浮動年利率計息，於2028年8月到期。截至2023年12月31日，年利率為7.53%。公允價值為253,574,000美元的投資物業已抵押作為銀行貸款及其他借款的擔保。

於2023年12月31日，持作出售之出售組別項下投資物業的公允價值乃根據高力國際物業顧問(香港)有限公司使用餘值法對物業改建為數據中心的開發潛力進行的估值(第二級)。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

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2023年 12月31日	於2022年 12月31日
非控股權益於報告日期所持股權百分比：		
非控股權益所持股權：		
Higashi	30%	30%
上海雨潤	30%	30%
Sunwood Astra Pte Ltd	50%	50%
LOGOS Property Group Limited	13.6%	13.6%
	千美元	千美元
分配至非控股權益的年度利潤／(虧損)：		
非控股權益所持股權：		
Higashi	2,843	12,710
上海雨潤	12,234	619
Sunwood Astra Pte Ltd	(2,201)	12,042
LOGOS Property Group Limited	5,566	7,742
	18,442	33,113
	千美元	千美元
分配至非控股權益的年度分派：		
非控股權益所持股權：		
Higashi	36,606	—
於報告日期的非控股權益累計結餘：		
非控股權益所持股權：		
Higashi	459	38,313
上海雨潤	107,865	97,749
Sunwood Astra Pte Ltd	38,954	39,245
LOGOS Property Group Limited	零	零
	147,278	175,307

綜合財務報表附註

2023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：

	Higashi 千美元	上海雨潤 千美元	Sunwood Astra Pte Ltd 千美元	LOGOS Property Group Limited 千美元
2023年				
收益	5,041	512	—	141,909
開支總額	(2,029)	(1,480)	(10)	(91,485)
年度利潤/(虧損)	(8,965)	74,812	(4,402)	40,571
年度全面收入/(虧損)總額	1,686	74,812	(5,401)	20,314
流動資產	2,705	28,450	1	205,746
非流動資產	—	876,380	77,954	596,564
流動負債	1,175	11,562	46	55,065
非流動負債	—	292,586	—	149,021
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	3,108	287	—	(6,636)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	115,643	(64,278)	(4,819)	2,565
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	(128,002)	47,361	4,819	5,901
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(9,251)	(16,630)	—	1,830
2022年				
收益	7,182	—	—	167,510
開支總額	(2,222)	(600)	7	(211,417)
年度利潤	42,274	2,153	23,756	58,635
年度全面收入總額	29,406	2,153	18,660	11,548
流動資產	12,903	44,971	1	264,672
非流動資產	216,560	489,719	78,526	531,264
流動負債	4,224	15,979	36	163,692
非流動負債	96,424	207,359	—	50,128
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	5,263	325	—	(112,788)
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	—	(72,778)	(4,116)	24,607
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	(3,633)	53,625	4,116	(32,971)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,630	(18,828)	—	(121,152)

綜合財務報表附註

2023年12月31日

34. 業務合併

於2023年4月，本集團透過其附屬公司完成收購ARA Europe REIT Manager Limited (「**ARAE Manager**」)的90.20%經濟權益。

本集團選擇以非控股權益於ARAE Manager之可識別淨資產中所佔比例計量ARAE Manager之非控股權益。下表所披露之於收購日期之可識別資產及負債公允價值及收購產生的商譽已按臨時基準計量。

	已收購資產淨值 千美元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	129
現金及銀行結餘	2,806
其他資產	3,883
其他負債	(13,385)
以公允價值計量的可識別淨資產總額	(6,567)
收購產生的商譽	27,075
收購產生的管理權	14,117
非控股權益	(4,406)
	30,219
以下列方式結算	
現金	15,319
應付代價	14,900
	30,219

本集團就此收購產生交易成本1,395,000美元。該等交易成本已支銷並計入綜合損益表中的行政開支。

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的現金流量 千美元
現金代價	15,319
已收購現金及銀行結餘	(2,806)
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流出淨額	12,513

自收購後，ARAE Manager對本集團截至2023年12月31日止年度的收益貢獻10,275,000美元，對綜合利潤貢獻2,227,000美元。

倘合併於年初發生，則截至2023年12月31日止年度本集團之持續經營收益及本集團之利潤將分別為883,308,000美元及269,831,000美元。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

35. 於未綜合入賬結構實體的權益

於2023年12月31日，本集團將其於60個(2022年：48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75個(2022年：71個)不動產基金的投資／資產經理，以管理該等資產的營運，根據投資者的注資、不動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管理費收入。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援，亦無意提供財務或任何其他支援。

截至2023年12月31日止年度，本集團自不動產基金賺取合計管理費收入總額204,163,000美元(2022年：266,869,000美元)。於2023年12月31日，本集團因擔任不動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管理費收入之賬面值174,799,000美元(2022年：69,344,000美元)及投資之賬面值965,815,000美元(2022年：731,965,000美元)。

36. 出售附屬公司

Cosmosquare OS1

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

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

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	千美元
現金代價	—*
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(7,011)
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(7,011)

* 少於1,000美元

綜合財務報表附註

2023年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

東扇島

於2023年8月4日，本公司若干附屬公司與一間基金實體就出售其於RW Higashi SPE 1 Pte Ltd及HGS Japan Pte Ltd的全部已發行股本訂立買賣協議。本集團於該基金實體擁有40%權益。有關出售於2023年9月21日完成。

	千美元
所出售資產淨值：	
投資物業	193,689
現金及銀行結餘	11,573
其他資產	350
銀行貸款及其他借款	(71,097)
其他負債	(53,072)
	81,443
匯兌波動儲備	1,553
交易成本	1,506
出售附屬公司之收益	3,151
	87,653
以下列方式結算	
現金	79,997
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	7,656
	87,653

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
現金代價	79,997
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(11,573)
計入與投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流入淨額	68,424

綜合財務報表附註

2023年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

東莞鴻商

根據本公司於2023年11月27日刊發的公告，本公司若干全資附屬公司訂立股權轉讓協議，向人民幣收益基金出售位於中國的六項穩定物流及倉儲設施(「穩定資產」)的100%權益。交易完成後，本集團繼續維持於人民幣收益基金的權益，並擔任人民幣收益基金的投資經理及其物業資產的資產管理人，並就該等服務賺取管理費。

截至2023年12月31日，六項穩定資產中的兩項已完成出售。於出售日期終止綜合入賬的資產及負債詳情如下。

	千美元
所出售資產淨值：	
投資物業	134,042
現金及銀行結餘	2,510
其他資產	11,092
銀行貸款及其他借款	(18,107)
其他負債	(27,611)
	101,926
匯兌波動儲備	3,431
出售附屬公司之收益	21,954
	127,311
以下列方式結算	
其他應收款項	127,311

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	千美元
現金代價	—
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(2,510)
計入與投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流出淨額	(2,510)

綜合財務報表附註

2023年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

本集團亦於年內出售以下附屬公司：

所出售附屬公司名稱	已出售股權	出售月份
NSHL Holdco and NSHL LLC	51%	2023年10月
Yen Phong Holdco	100%	2023年10月
Hai Phong Industrial Development (Vietnam) Company Limited	51%	2023年11月
Yen Phong Industrial Development (Vietnam) Company Limited	51%	2023年11月
PT ESR Indonesia Properties One	80%	2023年7月
PT ESR Indonesia Properties Two	80%	2023年7月
PT ESR Indonesia Properties Three	80%	2023年7月
ARA Managers (MIP) Pte Ltd	100%	2023年10月
ARA Managers (Harmony V) Pte Ltd	100%	2023年10月
ARA Fund Management (CIP) Limited	100%	2023年12月
ARA Real Estate Partners Asia III GP S.à r.l	100%	2023年12月

千美元

所出售資產淨值

投資物業	129,332
現金及銀行結餘	13,819
其他資產	8,094
銀行貸款及其他借款	(24,288)
其他負債	(77,318)
非控股權益	(3)

49,636

匯兌波動儲備

2,073

出售附屬公司之虧損

(1,234)

50,475

以下列方式結算

現金	23,154
於合資經營企業的投資	22,416
其他應收款項	4,905
	50,475

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

現金代價	23,154
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(13,819)
計入與投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流入淨額	9,335

綜合財務報表附註

2023年12月31日

37. 或然負債

於2023年12月31日及2022年12月31日，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25。

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2023年12月31日及2022年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃應收未來最低租金總額及其租戶到期日載於附註18。

(b) 資本承擔

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
已訂約但未撥備投資物業	449,607	367,421
已訂約但未撥備廠房及機器	8,709	7,636
不動產投資基金的未提取催繳資金	1,675,211	1,300,989
	2,133,527	1,676,046

綜合財務報表附註

2023年12月31日

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2023年12月31日及2022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：

	2023年 千美元	2022年 千美元
聯營公司：		
— 管理費收入(附註(i))	162,877	81,456
— 出售投資物業	12,685	—
— 建設收益	39,000	—
合資經營企業：		
— 管理費收入(附註(i))	90,775	122,342
— 合資經營企業及聯營公司還款／(向合資經營企業及聯營公司墊款)(附註(iii))	(21,015)	(3,784)
— 合資經營企業還款(附註(iii))	50,532	63,120
— 合資經營企業發行之債券投資(附註(iv))	1,799	6,482
— 債券投資之利息收入(附註(iv))	1,773	1,212
與董事有關聯的實體：		
— 貸款	—	(50,000)
— 還款	—	50,000
— 利息	—	578
董事：		
— 利息	921	464

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；
 - 穩定前按項目總成本或穩定後按公允價值一定百分比收取的資產管理費；及
 - 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 來自關聯方／合資經營企業還款／(向關聯方／合資經營企業墊款)均為無擔保、免息及須於要求時償還。截至2023年12月31日，未償還的應收合資經營企業及聯營公司款項淨額為29,424,000美元(2022年：8,409,000美元)。
- (iii) 年內，本集團從已出售予本集團合資經營企業的附屬公司收取還款50,532,000美元(2022年：63,120,000美元)。該款項於出售完成後向本集團支付。
- (iv) 合資經營企業發行之債券投資及相關利息收入與本集團於附註21所披露之有選擇權可換股債券及非可換股債券投資相關。

(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306,473,000美元及519,720,000美元(2022年：301,335,000美元及386,099,000美元)。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

40. 關聯方交易(續)

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2023年 千美元	2022年 千美元
短期僱員福利	9,836	9,665
退休金計劃供款	43	32
股份酬金開支	3,495	2,683
已付主要管理人員的薪酬總額	13,374	12,380

(d) 向董事提供的貸款

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

姓名	於2022年		於2022年 12月31日及		於2023年 12月31日
	於2022年 1月1日	年內最高未 償還金額	2023年 1月1日	年內最高未 償還金額	
Stuart Gibson先生	4,853	4,600	4,600	5,244	5,244
Charles Alexander Portes先生	4,853	4,600	4,600	5,244	5,244

向董事授出的貸款按年利率有抵押隔夜融資利率加4%(2022年：倫敦銀行同業拆息利率加4%)，且其乃無抵押。於2023年12月31日，該貸款為應付。向董事提供的貸款及相關應收利息計入2023年12月31日的預付款項、其他應收款項及其他資產之結餘。

41. 股本

	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000
	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
已發行及繳足	4,280	4,422

綜合財務報表附註

2023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2022年1月1日	3,048,603,743	3,049	2,022,188	2,025,237
收購附屬公司	1,345,898,078	1,346	4,338,816	4,340,162
發行新股份	76,689,349	77	249,923	250,000
已行使股份酬金計劃(附註(i)、(iii)、(iv))	15,162,222	14	6,545	6,559
已購回及註銷股份(附註(ii))	(64,089,200)	(64)	(169,253)	(169,317)
於2022年12月31日及2023年1月1日	4,422,264,192	4,422	6,448,219	6,452,641
轉換可換股債券	196,150	—*	800	800
已行使股份酬金計劃(附註(iii)、(iv)、(v))	2,485,818	3	5,805	5,808
已購回及註銷股份(附註(vi))	(144,501,600)	(145)	(217,625)	(217,770)
於2023年12月31日	4,280,444,560	4,280	6,237,199	6,241,479

* 少於1,000美元

附註：

- (i) 本公司已按零現金代價發行14,955,955股股份，以滿足2022年已按行使價每股0.5美元行使的19,396,448份購股權，而本公司已發行206,267股股份，以滿足根據長期獎勵計劃授出並於2022年歸屬的464,134份受限制股份單位獎勵(附註42)。行使股份酬金計劃後，8,203,000美元(扣除稅項135,000美元前)由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (ii) 截至2022年12月31日止年度，本公司於香港聯交所購回69,739,200股本身股份，代價約為169,317,000美元。64,089,200股股份已在2022年12月31日報告日前註銷，而5,650,000股股份已於報告日後在2023年1月註銷，購入股份所支付的金額已在股本及股份溢價中扣除。
- (iii) 截至2023年12月31日止年度，本公司就已行使之購股權支付預扣稅84,000美元(2022年12月31日：351,000美元)。預扣稅開支於股份溢價賬入賬。
- (iv) 截至2023年12月31日止年度，根據於2021年6月2日採納的長期獎勵計劃規則及信託契據，長期獎勵計劃受託人於香港聯交所購買合共3,559,146股本公司股份(2022年12月31日：387,700股股份)，總代價為5,613,000美元(2022年12月31日：1,158,000美元)。
- (v) 本公司發行1,967,705股股份，以滿足2023年已按行使價每股0.96美元行使的4,650,902份購股權，而本公司已發行518,113股股份，以滿足根據長期獎勵計劃授出並於2023年歸屬的3,297,622份受限制股份單位及績效股份單位獎勵(附註42)。行使股份酬金計劃後，11,618,000美元由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (vi) 截至2023年12月31日止年度，本公司於香港聯交所購回151,674,000股本身股份，代價約為217,770,000美元。138,851,600股股份已在2023年12月31日報告日前註銷，而12,822,400股股份已於報告日後在2024年1月註銷。購入股份所支付的金額已在股本及股份溢價中扣除。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

42. 股份酬金計劃

A. 本公司發行的購股權計劃

截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，購股權計劃，包括KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃（「該等計劃」）項下尚未行使的購股權如下：

	加權平均 行使價 美元	購股權數目 千份
於2022年1月1日		63,490
年內授出	2.92	384
年內沒收	2.52	(86)
年內行使	0.54	(19,397)
於2022年12月31日及2023年1月1日		44,391
年內授出		—
年內沒收	2.79	(304)
年內行使	0.96	(4,651)
於2023年12月31日		39,436

截至2023年12月31日止年度，已行使購股權於行使日期的加權平均股價為每股12.87港元（2022年：16.70港元）。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

A. 本公司發行的購股權計劃(續)

於截至2023年12月31日及2022年12月31日止各年度尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目		每股行使價	行使期
2023年 千份	2022年 千份		
7,800	7,800	0.4600美元	2017年4月20日至2026年1月20日
100	100	0.4722美元	2023年1月1日*至2029年2月22日
9,227	13,767	0.9445美元	2023年1月1日*至2029年5月19日
873	873	1.1453美元	2023年8月16日*至2028年8月15日
948	948	1.3655美元	2024年2月16日*至2029年2月25日
2,260	2,437	1.5172美元	2024年5月20日*至2029年5月19日
6,650	6,650	27.30港元	2021年12月28日至2030年12月27日
11,194	11,432	24.50港元	2021年8月23日至2031年8月22日
384 [#]	384 [#]	22.78港元	2022年6月8日至2032年6月7日
39,436	44,391		

* 參與者將擁有無條件權利行使購股權，惟以下列最早發生者後歸屬者為限：

- 首次公开发售；
- 提早歸屬事件；
- 授出日期起計五年。

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

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

年內行使的4,650,902份購股權導致本公司發行1,967,705股普通股及產生新股本1,968美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註41。

於2023年12月31日，本公司有39,436,000份根據該等計劃尚未行使的購股權。根據本公司目前的資本架構，按常規行使法悉數行使尚未行使的購股權將導致額外發行39,436,000股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價77,815,000美元(扣除發行開支前)。

於批准該等財務報表日期，本公司根據該等計劃有39,436,000份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約0.94%。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

B. 本公司附屬公司的購股權計劃

於2022年1月20日，本集團完成收購ARA集團的全部股權。ARA集團擁有由其附屬公司持有的股份支付安排。

於2021年，附屬公司設立一項僱員購股權計劃，由附屬公司董事會酌情決定讓僱員購買該公司的股份。僱員購股權計劃擬用於激勵、獎勵及挽留管理團隊的若干成員，目的為促進附屬公司的長期增長及推動與股東的戰略及經濟利益接軌。

根據僱員購股權計劃，由附屬公司董事會酌情決定已歸屬購股權的持有人有權按附屬公司董事會參考購股權授出當日的普通股市值釐定的行使價購買股份。僱員購股權計劃將於2031年9月屆滿。

倘持有人於加入僱員購股權計劃日期至購股權相關歸屬日期期間持續受僱於附屬公司，持有人僅有權於僱員購股權計劃訂明的退出事件發生時行使已歸屬購股權。

於2021年9月，合共790.13份購股權根據僱員購股權計劃授予若干合資格僱員。該等購股權於2021年9月1日及2021年至2023年各年的12月分為四等份授出。

於2022年9月，合共102.20份購股權根據僱員購股權計劃授予若干合資格僱員。該等購股權於2022年9月及2022年至2025年各年的12月分為五等份授出。

於2023年8月，合共747.48份購股權根據僱員購股權計劃授予若干合資格僱員。該等購股權於2023年8月及2023年至2026年各年的12月分為五等份授出。

購股權的公允價值使用柏力克－舒爾斯期權定價模式計量。下表呈列所用模型的輸入數據：

	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日
股息收益率(%)	—	—
行使價(美元)	33,453	33,453
波動(%)	26.9%	33.1%
無風險利率(%)	4.49%	4.23%
預計年期(年)	3.3年	3.3年

綜合財務報表附註

2023年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

B. 本公司附屬公司的購股權計劃(續)

僱員購股權計劃下的購股權數目及行使價如下：

	加權平均 行使價 美元	購股權數目
於2022年1月		—
收購附屬公司	14,545	790.13
年內授出	33,453	102.20
年內註銷	14,545	(112.93)
於2022年12月31日及2023年1月1日		779.40
年內授出	33,453	747.48
年內註銷	33,453	(72.47)
於2023年12月31日		1,454.41

C. 長期獎勵計劃

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

長期獎勵計劃之合資格參與者包括董事會全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之本公司或其附屬公司之僱員、執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)、代理或顧問。接納根據長期獎勵計劃授出獎勵(「獎勵」)，根據長期獎勵計劃授予參與者的受限制股份單位及／或績效股份單位獎勵，倘為績效股份單位，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利；受限制股份單位，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利)之要約之每一名參與者為「承授人」。長期獎勵計劃於2021年6月2日生效，除非另行註銷或修訂，否則將自該日起10年有效。

根據長期獎勵計劃可能授出獎勵所涉及之最高股份數目(「最高數目」)，與根據首次公開發售後購股權計劃將予授出之任何購股權所涉及之最高股份數目匯總，相當於採納日期已發行股份總數的10%(即總計306,004,506股股份)。根據長期獎勵計劃，董事會可按其不時釐定之形式發出通知(「授出函件」)向參與者授出獎勵，要求參與者承諾按授出條款及條件持有獎勵，並受長期獎勵計劃條款約束。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

C. 長期獎勵計劃(續)

截至2023年12月31日止年度，長期獎勵計劃項下尚未行使的獎勵股份如下：

	於授出日期的 加權平均股價 港元	獎勵股份數目 千股
於2022年1月1日		—
年內授出	23.25	14,406
年內註銷	24.35	(90)
年內歸屬	23.99	(594)
於2022年12月31日及2023年1月1日		13,722
年內授出	11.69	8,262
年內註銷	23.49	(4,174)
年內歸屬	21.76	(3,403)
於2023年12月31日		14,407

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

獎勵股份數目		於授出日期的 每股股價	行使期
2023年 千股	2022年 千股		
1,008	4,267	24.35港元	2022年2月23日至2025年6月30日
5,631	9,455	22.70港元	2022年6月8日至2026年6月8日
316	—	12.90港元	2023年4月20日至2026年12月31日
2,166	—	11.32港元	2024年5月25日至2027年5月25日
413	—	11.32港元	2023年6月8日至2026年6月8日
150	—	11.32港元	2024年5月25日至2027年5月25日
69	—	11.32港元	2023年10月1日至2024年10月1日
3,249	—	11.32港元	2025年5月15日至2027年5月15日
843	—	12.88港元	2023年7月20日至2027年6月30日
562	—	12.88港元	2023年7月20日至2027年7月20日
14,407	13,722		

獎勵股份之公允價值乃基於授出日期本公司股份的市值釐定。截至2023年12月31日止年度，已授出獎勵股份的加權平均公允價值為每股11.69港元。截至2023年12月31日止年度，就本公司所採納的長期獎勵計劃確認的開支總額為16,613,000美元。

於該等財務報表批准之日，本公司根據長期獎勵計劃有14,407,000股尚未行使獎勵股份，佔本公司於該日已發行股份約0.34%。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

43. 永久資本證券

永久證券NC5 5.65%

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

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

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

永久證券001系列、002系列及004系列

於2022年1月20日，本集團於完成收購ARA集團100%股權後，合併總額為699,830,000美元的次級永久資本證券(包括發行成本及應計股息分派)。該等次級永久證券(「永久證券」)由ARA Asset Management Pte Ltd於2017年7月17日(「001系列」)、2018年6月21日(「002系列」)及2019年9月4日(「004系列」)發行，本金總額為950,000,000新加坡元(約698,000,000美元)(001系列、002系列及004系列分別為300,000,000新加坡元、300,000,000新加坡元及350,000,000新加坡元)。

該等永久證券的分派率分別為每年5.2%(001系列)、5.65%(002系列)及5.6%(004系列)，每半年支付一次。根據日期為2017年6月29日(001系列)、2018年2月12日(002系列)及2019年9月4日(004系列)的資料備忘錄的相關條款及條件，ARA集團可選擇延遲就永久證券作出分派，且不受可延遲分派次數的任何限制。永久資本證券分類為權益工具，並於綜合財務狀況表的權益內入賬。

永久證券構成發行人之直接、無條件、從屬及無抵押責任，並將於任何時間於彼此之間享有同等地位，並無任何優先權或特權，且與發行人之任何無抵押責任享有同等地位。永久證券001系列已於2022年5月4日悉數贖回。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

43. 永久資本證券(續)

永久資本證券的變動如下：

	本金 千美元	分派 千美元	總計 千美元
於2022年1月1日	256,318	4,829	261,147
收購附屬公司	699,830	—	699,830
永久資本證券持有人應佔利潤	—	42,524	42,524
已付永久資本證券持有人的分派	—	(44,199)	(44,199)
贖回永久資本證券，扣除交易成本	(216,601)	—	(216,601)
於2022年12月31日及2023年1月1日	739,547	3,154	742,701
永久資本證券持有人應佔利潤	—	41,920	41,920
已付永久資本證券持有人的分派	—	(41,755)	(41,755)
於2023年12月31日	739,547	3,319	742,866

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

2023年12月31日

44. 儲備(續)

(b) 本公司

	股份溢價 千美元	股份 支付儲備 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	對沖儲備 千美元	其他儲備 千美元	總計 千美元
於2023年1月1日	6,448,219	47,395	(8,058)	(808,308)	(1,107)	—	29,218	5,707,359
年度虧損	—	—	—	(225,147)	—	—	—	(225,147)
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	—	—	—	—	367	—	—	367
對沖影響	—	—	—	—	—	(4,977)	—	(4,977)
分佔合資經營企業其他 全面虧損	—	—	(5,797)	—	—	—	—	(5,797)
年度全面虧損總額	—	—	(5,797)	(225,147)	367	(4,977)	—	(235,554)
永久資本證券持有人 應佔利潤	—	—	—	(14,705)	—	—	—	(14,705)
分派股息	—	—	—	(139,630)	—	—	—	(139,630)
購回及註銷股份	(217,625)	—	—	—	—	—	—	(217,625)
於行使購股權時發行股份	3,040	(3,126)	—	—	—	—	—	(86)
於長期獎勵計劃項下單位 歸屬時發行股份	2,765	(8,492)	—	—	—	—	—	(5,727)
轉換可換股債券	800	—	—	58	—	—	—	858
贖回可換股債券	—	—	—	8,294	—	—	—	8,294
於沒收購股權及長期獎勵 計劃後轉撥股份支付儲 備	—	(7,642)	—	7,642	—	—	—	—
股份酬金安排	—	19,004	—	—	—	—	—	19,004
於2023年12月31日	6,237,199	47,139	(13,855)	(1,171,796)	(740)	(4,977)	29,218	5,122,188

綜合財務報表附註

2023年12月31日

44. 儲備(續)

(b) 本公司(續)

	股份溢價 千美元	股份 支付儲備 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2022年1月1日	2,022,188	29,899	19,590	(583,272)	17,357	29,218	1,534,980
年度虧損	—	—	—	(157,126)	—	—	(157,126)
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	—	—	—	—	(1,285)	—	(1,285)
分佔合資經營企業其他 全面虧損	—	—	(27,648)	—	—	—	(27,648)
年度全面虧損總額	—	—	(27,648)	(157,126)	(1,285)	—	(186,059)
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	—	—	—	17,179	(17,179)	—	—
永久資本證券持有人應佔利潤	—	—	—	(14,333)	—	—	(14,333)
收購附屬公司	4,338,816	—	—	—	—	—	4,338,816
分派股息	—	—	—	(70,777)	—	—	(70,777)
發行新股份	249,923	—	—	—	—	—	249,923
購回及註銷股份	(169,253)	—	—	—	—	—	(169,253)
於行使購股權時發行股份	6,349	(6,838)	—	—	—	—	(489)
於沒收購股權後轉撥股份支付 儲備	—	(21)	—	21	—	—	—
於長期獎勵計劃項下單位歸屬時 發行股份	196	(1,354)	—	—	—	—	(1,158)
股份酬金安排	—	25,709	—	—	—	—	25,709
於2022年12月31日	6,448,219	47,395	(8,058)	(808,308)	(1,107)	29,218	5,707,359

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、流動資金風險及股價風險。本集團密切監察及評估在有需要時使用金融衍生工具作為額外工具以管理財務風險。本集團並無為交易目的持有或發行金融衍生工具。董事審閱並同意管理各項風險的政策，概述如下：

綜合財務報表附註

2023年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

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。本集團並無使用金融衍生工具管理其利率風險。借款的利率及還款期於附註25披露。

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)	稅前利潤 (減)／增 千美元
截至2023年12月31日止年度	100/(100)	(54,587)/54,587
截至2022年12月31日止年度	100/(100)	(38,748)/38,748

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以及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(考慮金融衍生工具之前)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2023年12月31日就外幣匯率變動1%調整換算。

	2023年 千美元	2022年 千美元
稅前利潤增／(減)		
倘美元兌人民幣貶值	490	359
倘美元兌人民幣升值	(490)	(359)
倘美元兌日圓貶值	(7,196)	(4,561)
倘美元兌日圓升值	7,196	4,561
倘美元兌新加坡元貶值	(5,967)	(2,634)
倘美元兌新加坡元升值	5,967	2,634
倘美元兌澳元貶值	(2,223)	(2,043)
倘美元兌澳元升值	2,223	2,043
倘美元兌印度盧比貶值	1,114	1,064
倘美元兌印度盧比升值	(1,114)	(1,064)
倘美元兌港元貶值	(10,646)	(4,485)
倘美元兌港元升值	10,646	4,485

綜合財務報表附註

2023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採用全期預期虧損撥備。

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及預期虧損撥備的進一步定量數據披露於附註22及23。

綜合財務報表附註

2023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2023年12月31日及2022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
2023年12月31日				
非金融衍生負債				
計息銀行貸款及其他借款	1,192,422	5,199,200	542,540	6,934,162
貿易及其他應付款項	271,017	—	—	271,017
應付或然代價	6,746	11,664	—	18,410
租賃負債	12,681	19,948	1,946	34,575
其他非流動負債	—	120,206	10,981	131,187
	1,482,866	5,351,018	555,467	7,389,351
衍生金融工具				
外匯遠期合約(已結算總額)及 交叉貨幣利率掉期				
— 流出	(5,724)	(9,653)	—	(15,377)
— 流入	17,171	40,611	—	57,782
	11,447	30,958	—	42,405
2022年12月31日				
非金融衍生負債				
計息銀行貸款及其他借款	573,016	5,399,738	538,530	6,511,284
貿易及其他應付款項	303,868	—	—	303,868
應付或然代價	2,581	—	—	2,581
租賃負債	11,684	21,891	5,932	39,507
其他非流動負債	—	95,227	31,732	126,959
	891,149	5,516,856	576,194	6,984,199
衍生金融工具				
外匯遠期合約(已結算總額)				
— 流出	(5,406)	—	—	(5,406)
— 流入	5,463	—	—	5,463
	57	—	—	57

綜合財務報表附註

2023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
2023年12月31日				
非金融衍生負債				
計息銀行貸款及其他借款	923,701	3,432,411	107,511	4,463,623
貿易及其他應付款項	131,664	—	—	131,664
	1,055,365	3,432,411	107,511	4,595,287
金融衍生工具				
交叉貨幣利率掉期				
— 流出	(3,570)	(9,653)	—	(13,223)
— 流入	15,018	40,611	—	55,629
	11,448	30,958	—	42,406
2022年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	298,409	3,658,464	143,830	4,100,703
貿易及其他應付款項	140,910	—	—	140,910
	439,319	3,658,464	143,830	4,241,613

股價風險

股價風險指股本指數水準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2023年12月31日及2022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17)及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(附註16)的上市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韓交所上市，並按所報市價估值。

於年內最接近截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度各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：

	2023年 12月31日	2023年 之高點/低點	2022年 12月31日	2022年 之高點/低點
新加坡 — 海峽時報指數	3,240	3,408/3,042	3,251	3,466/2,969
香港 — 恒生指數	17,047	22,701/15,972	19,781	25,051/14,597
韓國 — 韓國綜合股價指數	2,655	2,668/2,181	2,236	2,995/2,135

綜合財務報表附註

2023年12月31日

45. 財務風險管理目標及政策(續)

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2023年12月31日及2022年12月31日止年度，有關管理資本的目標、政策或程式並無變動。

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2023年12月31日及2022年12月31日的資產負債比率如下：

	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
即期	899,884	290,452
非即期	5,079,669	5,206,178
銀行貸款及其他借款總額	5,979,553	5,496,630
減：現金及銀行結餘	(1,001,568)	(1,806,915)
債務淨額	4,977,985	3,689,715
資產總值	16,191,075	16,199,374
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	30.7%	22.8%

綜合財務報表附註

2023年12月31日

46. 按類別劃分的金融工具

於2023年12月31日及2022年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

2023年12月31日

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 千美元	以攤銷成本計量 的金融資產 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
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	837,314	—	—	837,314
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	—	1,050,442	1,050,442
貿易應收款項	—	532,861	—	532,861
計入其他非流動資產的金融資產	19,586	149,577	—	169,163
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	3,486	436,082	—	439,568
已抵押銀行存款	—	632	—	632
受限制銀行結餘	—	81,429	—	81,429
現金及銀行結餘	—	915,657	—	915,657
到期日超過三個月的無抵押定期存款	—	3,850	—	3,850
	860,386	2,120,088	1,050,442	4,030,916

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債 千美元	以攤銷成本計量 的金融負債 千美元	總計 千美元
金融負債			
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的 金融負債	—	271,017	271,017
計息銀行貸款及其他借款	—	5,979,553	5,979,553
租賃負債	—	31,957	31,957
應付或然代價	—	18,410	18,410
計入其他非流動負債的金融負債	112,864	18,323	131,187
	112,864	6,319,260	6,432,124

綜合財務報表附註

2023年12月31日

46. 按類別劃分的金融工具(續)

2022年12月31日

	以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融資產 千美元	以攤銷成本計量 的金融資產 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
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	774,734	—	—	774,734
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的金融資產	—	—	976,395	976,395
貿易應收款項	—	353,488	—	353,488
計入其他非流動資產的金融資產	16,145	104,658	—	120,803
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	189	272,638	—	272,827
已抵押銀行存款	—	2,030	—	2,030
受限制銀行結餘	—	95,878	—	95,878
現金及銀行結餘	—	1,709,007	—	1,709,007
	791,068	2,537,699	976,395	4,305,162
		以公允價值計量 且其變動計入 損益的金融負債 千美元	以攤銷成本計量 的金融負債 千美元	總計 千美元
金融負債				
計入貿易應付款項、應計費用及其他應付款項的 金融負債		78	303,868	303,946
計息銀行貸款及其他借款		—	5,496,630	5,496,630
租賃負債		—	34,188	34,188
應付或然代價		—	2,581	2,581
計入其他非流動負債的金融負債		93,687	33,272	126,959
		93,765	5,870,539	5,964,304

綜合財務報表附註

2023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式。於各報告日期，管理層分析金融工具價值的變動並釐定估值中應用的主要輸入數據。本集團每半年與獨立估值師審閱估值輸入數據，以配合其半年度及全年報告日期。

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

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

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

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

本集團訂立金融衍生工具，包括外幣遠期合約、認沽期權合約及交叉貨幣利率掉期。外幣遠期合約的公允價值乃使用類似金融資產的報價計量，並就交易開支作出調整。交叉貨幣利率掉期的公允價值乃基於金融機構計算的淨現值。認沽期權合約的公允價值乃按反映期權時間價值及內在價值的現值技術使用期權定價模式釐定。現值技術中使用的輸入數據包括估計股價及貼現率，其涉及管理層的重大程度判斷，管理層可能會就於聯營公司的投資之股價與參考可比較公司之間的差異作出調整。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

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其他全面收入及損益的非上市金融資產	資產淨值	資產淨值	2023年： 4,500美元至 1,097,000,000美元 2022年： 51,000美元至 1,761,000,000美元	資產淨值增加(減少)1%將導致公允價值增加(減少)1%
以公允價值計量有選擇權可換股債券的投資	貼現現金流量法	股權成本	2023年：10.25% 2022年：10.25%	股權成本增加(減少)1%將導致估計公允價值(減少)增加0.01%
認沽期權合約	期權定價模式	於聯營公司的投資之股價	2023年：611日圓 2022年：712日圓	於聯營公司的投資之股價增加(減少)5%將導致估計公允價值(減少)增加(1,558,000美元)及2,009,000美元
		貼現率	2023年：1.07% 2022年：1.45%	貼現率增加(減少)10個基點將導致估計公允價值(減少)增加8,000美元
期權贖回價值	貼現現金流量法	資產公允價值淨值	2023年：1,054,277,000美元 2022年：962,485,000美元	資產公允價值淨值增加(減少)1%將導致估計公允價值增加(減少)1%

綜合財務報表附註

2023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：

以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千美元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
於2023年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	38,428	—	808,722	847,150
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	820,246	—	230,196	1,050,442
金融衍生資產	—	7,345	5,890	13,235
	858,674	7,345	1,044,808	1,910,827
於2022年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	21,883	—	758,231	780,114
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	781,180	—	195,215	976,395
金融衍生資產	—	189	10,765	10,954
	803,063	189	964,211	1,767,463

綜合財務報表附註

2023年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

以公允價值計量的資產(續)

年內第三級內公允價值計量變動如下：

	認沽期權合約 千美元	非上市 金融資產 千美元
以公允價值計量的金融資產		
於2022年1月1日	—	721,813
收購附屬公司	5,316	333,729
出售附屬公司	—	(4,319)
分派及贖回資金	—	(135,906)
對銷	—	(6,815)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的權益之收益	—	(8)
應收利息	—	526
購入	—	186,200
重新分類為持作出售之資產	—	(21,649)
重新分類至於合資經營企業的投資	—	(1,532)
於其他全面收入確認的虧損總額	—	(50,693)
於損益確認並計入其他收入的收益總額	6,191	10,370
匯兌調整	(742)	(78,270)
於2022年12月31日及2023年1月1日	10,765	953,446
出售金融資產的權益	—	(22,224)
出售附屬公司	—	7,656
分派及贖回資金	—	(29,107)
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的權益之收益	—	2,076
應收利息	—	553
購入	—	151,089
重新分類至於合資經營企業的投資	—	(2,446)
於其他全面收入確認的虧損總額	—	(11,025)
於損益確認並計入其他收入的(虧損)/收益總額	(4,146)	9,390
匯兌調整	(729)	(20,490)
於2023年12月31日	5,890	1,038,918

綜合財務報表附註

2023年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

以公允價值計量的負債

	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千美元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千美元	合計 千美元
於2023年12月31日			
金融衍生負債	—	—	—
期權贖回價值	—	112,864	112,864
	—	112,864	112,864
於2022年12月31日			
金融衍生負債	78	—	78
期權贖回價值	—	93,687	93,687
	78	93,687	93,765

截至2023年12月31日及2022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。

48. 報告日期後事項

於2024年3月8日，本公司附屬公司訂立股份購買協議，向Sumitomo Mitsui Finance and Leasing Co.的關聯公司等各實體出售其分別於澳大利亞、新加坡、韓國及美國等地ARA私募基金業務的權益，初始代價乃基於業務的協定企業價值2.70億美元(可予調整)(「交易事項」)。交易事項屬出售本集團於本公司若干間接附屬公司(「目標公司」)的權益。完成後，各目標公司將不再為本公司的附屬公司。交易事項須遵守若干監管批准及其他條件。

綜合財務報表附註

2023年12月31日

49. 本公司財務狀況表

	附註	於2023年 12月31日 千美元	於2022年 12月31日 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		44	44
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		13,171	12,391
於附屬公司的投資		5,574,574	5,564,568
於合資經營企業的投資		285,163	288,580
其他無形資產		96	31
其他非流動資產		19,975	8,199
非流動資產總值		5,893,023	5,873,813
流動資產			
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,223,778	3,004,648
現金及銀行結餘		271,489	731,147
流動資產總值		3,495,267	3,735,795
流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	719,232	95,382
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項		134,674	143,625
應付所得稅		994	994
流動負債總額		854,900	240,001
流動資產淨值		2,640,367	3,495,794
資產總值減流動負債		8,533,390	9,369,607
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	3,145,772	3,348,341
非流動負債總額		3,145,772	3,348,341
資產淨值		5,387,618	6,021,266
權益			
已發行資本		4,280	4,422
永久資本證券		261,150	260,984
可換股債券之權益部分	31	—	48,501
其他儲備	44	5,122,188	5,707,359
權益總額		5,387,618	6,021,266

50. 財務報表之批准

董事會已於2024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	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度	2023 財政年度
收益					
租金收入	118,042	101,402	110,508	91,626	71,992
管理費收入	166,721	189,278	244,042	713,296	736,747
建設收入	69,858	92,160	43,815	10,735	56,250
太陽能收入	2,748	5,491	6,061	5,497	6,337
	357,369	388,331	404,426	821,154	871,326
分部業績					
投資	256,087	225,938	342,493	333,646	34,103
基金管理	131,825	147,598	198,956	573,734	574,682
新經濟開發	244,782	289,178	235,324	342,677	259,781
	632,694	662,714	776,773	1,250,057	868,566
稅後利潤	278,400	314,707	382,676	631,109	268,056
以下各方應佔利潤：					
本公司擁有人(「PATMI」)	245,177	286,466	349,440	574,145	230,849
非控股權益	33,223	28,241	33,236	56,964	37,207
	278,400	314,707	382,676	631,109	268,056

資產、負債及股東權益(千美元)

於12月31日	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度	2023 財政年度
非流動資產	5,156,142	5,861,284	7,417,348	13,189,083	13,740,620
流動資產	1,196,056	1,826,157	1,920,270	3,010,291	2,450,455
資產總值	6,352,198	7,687,441	9,337,618	16,199,374	16,191,075
流動負債	488,976	985,662	1,581,843	1,079,717	1,630,226
非流動負債	2,612,110	2,896,574	3,341,740	5,979,343	5,832,095
負債總額	3,101,086	3,882,236	4,923,583	7,059,060	7,462,321
資產淨值	3,251,112	3,805,205	4,414,035	9,140,314	8,728,754
本公司擁有人應佔權益	3,026,254	3,596,209	4,158,858	8,814,659	8,410,512
非控股權益	224,858	208,996	255,177	325,655	318,242
權益總額	3,251,112	3,805,205	4,414,035	9,140,314	8,728,754

集團財務概要

財務指標

財政年度	2019 財政年度 千美元	2020 財政年度 千美元	2021 財政年度 千美元	2022 財政年度 千美元	2023 財政年度 千美元
EBITDA ⁽¹⁾	549,091	571,177	664,198	1,068,536	724,597
經調整EBITDA ⁽¹⁾	583,905	585,259	706,834	1,151,882	885,331
PATMI ⁽¹⁾	245,177	286,466	349,440	574,145	230,849
經調整PATMI ⁽¹⁾	261,522	286,466	377,258	654,623	400,338
債務淨額 ⁽²⁾	1,686,711	1,779,848	2,609,667	3,689,715	4,977,985
債務淨額／資產總值(%)	26.6%	23.2%	27.9%	22.8%	30.7%
稅前利潤	360,334	410,704	488,840	815,125	394,238
加／(減)：					
折舊及攤銷	16,363	17,141	17,137	47,863	50,343
融資成本	180,368	147,414	163,549	222,415	312,901
利息收入	(7,974)	(4,082)	(5,328)	(16,867)	(32,885)
EBITDA ^(a)	549,091	571,177	664,198	1,068,536	724,597
加回／(減)：					
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	—	—	—	(6,191)	4,146
商譽及其他無形資產減值 ^(c)	—	—	—	—	29,167
分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損 ^(d)	—	—	—	40,531	108,243
股份酬金開支 ^(e)	18,469	14,082	14,818	26,543	19,178
與ARA收購有關的交易成本 ^{(f)(iii)}	—	—	27,818	22,463	—
上市開支 ^(h)	16,345	—	—	—	—
經調整EBITDA	583,905	585,259	706,834	1,151,882	885,331
減：					
投資物業公允價值變動 ^(g)	(226,083)	(224,680)	(274,484)	(195,431)	(187,722)
經調整EBITDA(減投資物業公允價值變動)	357,822	360,579	432,350	956,451	697,609
稅後及非控股權益後利潤(PATMI)	245,177	286,466	349,440	574,145	230,849
加回／(減)：					
與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項) ^{(f)(iii)}	—	—	—	17,791	18,767
金融衍生資產公允價值變動 ^(b)	—	—	—	(6,191)	4,146
商譽及其他無形資產減值 ^(c)	—	—	—	—	29,167
分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損 ^(d)	—	—	—	40,531	108,243
股份酬金開支(與ARA有關) ^{(f)(ii)}	—	—	—	5,884	9,166
與ARA收購有關的交易成本 ^{(f)(iii)}	—	—	27,818	22,463	—
上市開支 ^(h)	16,345	—	—	—	—
經調整PATMI	261,522	286,466	377,258	654,623	400,338

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

(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。

集團財務概要

經調整項目的說明

- (a) EBITDA乃以稅前利潤加回折舊及攤銷及融資成本(淨額)計算。呈列EBITDA乃由於本集團認為其可用於釐定本集團財務狀況及過往提供投資回報的能力的計量。
- (b) 金融衍生資產公允價值變動與本集團附屬公司訂立的認沽期權協議的公允價值變動產生的收益／虧損有關，該協議以協定底價出售其於聯營公司的投資。公允價值為資本性質的非經營性項目，與本集團的經營活動並無直接關係。
- (c) 計入「行政開支」的商譽及其他無形資產減值，指非核心業務的商譽及信託管理權減值。
- (d) 分佔若干聯營公司的投資物業及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值虧損指本集團分佔聯營公司因受宏觀經濟環境影響的估值下降而確認的未變現公允價值變動，該等變動為非現金性質且不經常發生。因此，其進行調整以更好地反映相關經營活動。
- (e) 股份酬金開支指主要屬非現金性質的股份激勵。
- (f) 於2022年1月20日，本公司完成收購ARA Asset Management Limited(「ARA」，連同其附屬公司統稱「ARA集團」)。就收購而言，本集團調整以下與經營活動並無直接關係的項目：
 - (i) 與ARA有關的股份酬金開支，指根據本公司的長期激勵計劃授出的股份激勵，其作為收購的一部分產生；
 - (ii) 計入「行政開支」的與ARA收購有關的交易成本為一筆過非經常性開支，與本集團本年內營運業績並無直接關係；及
 - (iii) 計入「行政開支」的與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項)指已確認的非現金及非經營性質的管理權。因此，其與本集團特定期內的營運業績並無直接關係。
- (g) 投資物業公允價值變動指非現金性質的公允價值變動，因而從EBITDA中調整。
- (h) 一筆過非經常性開支與本集團經營業績無直接關係。

公司資料

執行董事

沈晉初先生
(集團聯合創始人兼
聯席首席執行官)

Stuart GIBSON先生
(集團聯合創始人兼
聯席首席執行官)

非執行董事

Jeffrey David PERLMAN先生
(董事會主席)

Charles Alexander PORTES先生
(集團聯合創始人)

胡偉先生
(於2023年6月7日退任)

林惠璋先生
趙國雄博士

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

獨立非執行董事

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

公司秘書

李建成先生

審核委員會成員

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

提名委員會成員

Brett Harold KRAUSE先生(主席)
劉京生女士
藍秀蓮女士

薪酬委員會成員

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

授權代表

沈晉初先生
李建成先生

總部及香港主要營業地點

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場2期
2905-06室

註冊辦事處

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

主要往來銀行

中國銀行
交通銀行
招商銀行股份有限公司
花旗銀行新加坡分行
東方匯理銀行香港分行
星展銀行
玉山商業銀行股份有限公司
中國工商銀行
馬來亞銀行
瑞穗銀行有限公司
三菱UFJ銀行
法國外貿銀行香港分行
華僑銀行有限公司
興業銀行(馬來西亞)
渣打銀行
上海農商銀行
三井住友銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
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1712-16室

核數師

安永會計師事務所
(註冊公眾利益實體核數師)

網頁

ESR集團
(www.esr.com)
LOGOS
(www.logosproperty.com)

股份代號

香港聯合交易所有限公司
代號：1821



esr.com



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