

董事會報告

董事會欣然提呈本報告連同本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。

主要業務

本集團是亞太區由新經濟推動的最大不動產管理公司，並為全球第三大上市地產投資管理公司。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，包括大中華區、日本、韓國、澳大利亞、新加坡、印度、新西蘭及東南亞，亦包括及延伸至歐洲及美國。截至2022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2022財政年度業務相當可能的未來發展的展示，載於本年報第28至35頁的「營業概覽」、第36至38頁「財務回顧」、第18至23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24至25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28至35頁「營運回顧」。

業績

本集團截至2022年12月31日止年度的財務業績載於本年報第121至239頁的本集團綜合財務報表。

銀行貸款及其他借款

本集團於2022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2022年12月31日止年度宣派末期股息每股12.5港仙(2021年：無)(「建議股息」)，並將於2023年6月30日(星期五)向於2023年6月16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2023年6月7日(星期三)舉行的應屆股東週年大會(「2023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(2021年：無)。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

2023年股東週年大會

為釐定出席2023年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2023年6月2日(星期五)至2023年6月7日(星期三)(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2023年6月1日(星期四)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2023年6月7日(星期三)舉行的應屆股東週年大會批准後，建議股息將支付予於2023年6月16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2023年6月14日(星期三)至2023年6月16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2023年6月13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240至242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。我們的環境政策及表現詳情於本年報第44至50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2022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2022年12月31日，本集團於澳大利亞、中國、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2,237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設施及服務。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44至50頁的「環境、社會及管治表現」。

主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止財政年度，本集團的五大客戶佔本集團銷售貨品或提供服務的總收益少於30%。

截至2022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13%及38%。

概無董事、其聯繫人或任何股東（據董事所知，擁有本公司已發行股份數目超過5%）於本集團五大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2022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2022年12月31日，本公司可供分派予股東的儲備為5,639,911,000美元（2021年：1,438,916,000美元）。

董事

截至2022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	2021年2月2日
David Alasdair William MATHESON先生（於2022年6月1日召開的股東週年大會上退任）	2021年3月30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
獨立非執行董事	
Brett Harold KRAUSE先生	2019年5月20日（於2019年10月22日生效）
胡戈•斯瓦爾爵士（The Right Honourable Sir Hugo George William SWIRE，KCMG）（於2022年6月1日召開的股東週年大會上退任）	2019年5月20日（於2019年10月22日生效）
Simon James MCDONALD先生	2019年5月20日（於2019年10月22日生效）
劉京生女士	2019年5月20日（於2019年10月22日生效）
Robin Tom HOLDSWORTH先生（於2022年6月1日召開的股東週年大會上退任）	2019年10月14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

於報告年度及直至本報告日期，自2022年1月20日起，林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生獲委任為非執行董事。藍秀蓮女士、郭瑋玲女士分別自2022年4月19日及2022年5月25日起獲委任為獨立非執行董事。非執行董事David Alasdair William Matheson先生；獨立非執行董事胡戈•斯瓦爾爵士（The Right Honourable Sir Hugo George William Swire，KCMG）及Robin Tom Holdsworth先生於2022年6月1日舉行的股東週年大會上退任。除上述者外，年內，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51至58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)。

本公司於應屆股東週年大會通函就輪任及重選連任將向股東提供意見。

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。由於郭瑋玲女士女士的董事委任由董事會於2022年5月25日及2022年6月1日作出，其任期將為直至應屆股東週年大會為止，將符合資格在應屆股東週年大會上重選連任。

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

除向由本公司董事Stuart Gibson先生與Charles Alexander Portes先生各自擁有50%權益的Redwood Consulting (Cayman) Ltd.提供貸款融資(「貸款融資」)外(其進一步資料載於本公司日期為2022年10月24日及2022年12月12日之公告)，截至2022年12月31日止財政年度，概無訂立董事或與董事有關連的實體於其中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約，亦無於該財政年度內任何時間存續的重大交易、安排或合約。截至2022年12月31日，貸款融資項下所有未償還款額已經償還。

董事會報告

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，其中部分可能與本公司有業務重疊及潛在競爭。就彼之僱用而言，彼可能於該等業務中擔任董事職務。本公司於2022年1月20日收購ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd. (「ARA」)前，Jeffrey David Perlman先生為ARA非執行董事。自此，ARA成為本公司之全資附屬公司。ARA為不動產基金管理及不動產投資信託基金經理。ARA或其聯屬公司為置富產業信託於香港聯交所(股份代號：0778)上市、新達產業信託(於新加坡證券交易所上市(股份代號：T82U)及匯賢產業信託(於香港聯交所上市，股份代號：87001)及泓富產業信託(於香港聯交所上市，股份代號：0808)之不動產投資信託基金經理。

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。

概無董事於本公司任何主要競爭中擁有權益。

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。

管理合約

截至2022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、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。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。

董事會報告

有關董事資料之變動

自本公司2022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先生自2022年4月15日起獲委任為新達房地產投資信託（於新加坡上市）的非執行董事。

Brett Harold Krause先生於2022年8月辭去於趣加的職務。彼自2022年5月起擔任Xterio（全球跨平台邊玩邊賺遊戲開發商及發行商）主席。Brett先生於2022年8月加入Transcend Fund（一家創業投資公司），目前為一名普通合夥人。

藍秀蓮女士於2023年1月加入Digital Realty（於紐約證券交易所上市），目前為董事總經理兼亞太地區負責人。

趙國雄博士自2022年9月起一直為德運控股有限公司（於香港聯交所上市）的獨立非執行董事。

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2022年12月31日，董事及本公司行政總裁於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(ii)根據證券及期貨條例第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2022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)	1,171,500 (L)	
		320,830,145 (L)	7.25%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益(附註4)	449,783,103 (L)	
		149,644,368 (S) (附註8)	
	配偶權益	73,000 (L)	
	實益擁有人(附註5及6)	1,171,500 (L)	
		451,027,603 (L)	10.20%
		149,644,368 (S)	3.38%
	Charles Alexander Portes 先生	449,783,103 (L)	10.17%
		149,644,368 (S) (附註8)	3.38%

董事會報告

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	於2022年12月31日 的股權概約百分比
林惠璋先生	於受控法團的權益(附註7)	203,969,969 (L)	
	實益擁有人	8,402,959 (L)	
		212,372,928 (L)	4.80%
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%
郭璋玲女士	實益擁有人	8,000 (L)	0.00%
Robin Tom Holdsworth先生 (於2022年6月1日退任)	實益擁有人	8,000 (L)	0.00%

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.直接持有本公司448,933,103股股份，並由Kurmasana Holdings, LLC及Redwood Investor (Cayman) Limited分別擁有42%及58%權益，其中Kurmasana Holdings, LLC由Redwood Investor (Cayman) Limited全資擁有，Redwood Investor (Cayman) Limited由Redwood Investor II (Cayman) Ltd.全資擁有，而Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別持有Redwood Investor II (Cayman) Limited 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.、Redwood Investor (Cayman) Limited及Kurmasana Holdings, LLC將視作擁有Redwood Investment Company, Ltd.所持有股份的權益。此外，於2022年12月31日，Redwood Consulting (Cayman) Limited (「Redwood Consulting」)作為實益擁有人持有850,000股股份。Redwood Consulting由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生分別擁有50%及50%權益。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自被視為於Redwood Consulting (Cayman) Limited持有的股份中擁有權益。
5. 表示根據首次公開發售後購股權計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的可認購股份之192,000份購股權。向沈晉初先生授出的購股權為以實物交收的非上市衍生工具，而向Stuart Gibson先生授出的購股權為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。
6. 表示根據長期獎勵計劃向沈晉初先生及Stuart Gibson先生分別授予的績效股份單位之相關979,500股股份。向沈晉初先生及Stuart Gibson先生授出的所有股份均為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。績效股份單位的相關股份數目乃根據績效股份單位涉及之初始股份數目的150%計算所得。績效股份單位的歸屬取決於達到相關表現條件，而績效股份單位涉及之最終股份數目可介乎於績效股份單位涉及之初始股份數目的0%至150%之間。
7. JL Investment Group Limited及JL Investment Group II Limited分別直接持有101,984,984股及101,984,985股股份，兩家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2022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。

董事會報告

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」一段所披露的資料及誠如本公司日期為2021年8月4日、2021年8月24日、2021年10月12日、2021年11月3日及2022年1月20日之公佈及本公司日期為2021年10月18日之通函所披露有關收購ARA Asset Management Limited及其附屬公司外，於截至2022年12月31日止年度任何時間及直至本報告日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或本公司控股公司的附屬公司概無參與訂立任何安排，而其目的或目的之一為使董事可藉購入本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。本公司董事（包括彼等之配偶或十八歲以下之子女）概無於本公司或任何其他法團之股本或債券中擁有任何權益或獲授任何可認購該等股本或債券之權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益或淡倉

於2022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：

所持普通股份／相關股份數目	股東姓名／名稱	身份／權益性質 (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)	13.37%
Warburg Pincus China GP, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus China, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus Partners GP LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus Partners II, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus Private Equity XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Warburg Pincus XII, L.P.	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
WP Global LLC	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Alexandrite Athena GroupCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	591,440,160 (L)	13.37%
Alexandrite Gem Holdings Limited	實益擁有人(附註2)	503,733,253 (L)	11.39%
Alexandrite Gem TopCo Ltd	於受控法團的權益(附註2)	503,733,253 (L)	11.39%
OMERS Administration Corporation	實益擁有人	456,221,943 (L)	10.32%
Stuart Gibson先生	於受控法團的權益、配偶權益及實益擁有人(附註3、5、6、8)	451,027,603 (L) 149,644,368 (S)	10.20% 3.38%
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)	10.17% 3.38%
Redwood Investor II (Cayman) Ltd.	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103 (L) 149,644,368 (S)	10.15% 3.38%
Redwood Investor (Cayman) Limited	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103 (L)	10.15%
Kurmasana Holdings, LLC	於受控法團的權益(附註3)	448,933,103(L)	10.15%
Redwood Investment Co., Ltd.	實益擁有人(附註3)	448,933,103(L)	10.15%

董事會報告

所持普通股份／相關股份數目	股東姓名／名稱	身份／權益性質 (附註1)	股權概約百分比
沈晉初先生	於受控法團的權益及實益擁有人 (附註4、5、6)	320,830,145 (L)	7.25%
Rosy Fortune Limited	全權信託創立人(附註4)	319,658,645 (L)	7.23%
Tricor Equity Trustee Limited	受託人(附註4)	319,658,645 (L)	7.23%
Laurels Capital Investments Limited	實益擁有人(附註4)	319,658,645 (L)	7.23%
The Capital Group Companies, Inc.	於受控法團的權益(附註7)	230,275,553 (L)	5.21%

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**」) 分別持有 503,733,253 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. 直接持有本公司 448,933,103 股股份，並由 Kurmasana Holdings, LLC 及 Redwood Investor (Cayman) Limited 分別擁有 42% 及 58% 權益，其中 Kurmasana Holdings, LLC 由 Redwood Investor (Cayman) Ltd. 全資擁有，Redwood Investor (Cayman) Limited 由 Redwood Investor II (Cayman) Ltd. 全資擁有，而 Charles Alexander Portes 先生及 Stuart Gibson 先生分別持有 Redwood Investor II (Cayman) Ltd. 45.87% 及 45.87% 的投票權。因此，Charles Alexander Portes 先生、Stuart Gibson 先生、Redwood Investor II (Cayman) Ltd.、Redwood Investor (Cayman) Limited 及 Kurmasana Holdings, LLC 將視作擁有 Redwood Investment Company, Ltd. 所持有股份的權益。此外，於 2022 年 12 月 31 日，Redwood Consulting (Cayman) Limited (「**Redwood Consulting**」) 作為實益擁有人持有 850,000 股股份。Redwood Consulting 由 Charles Alexander Portes 先生及 Stuart Gibson 先生分別擁有 50% 及 50% 權益。因此，Charles Alexander Portes 先生及 Stuart Gibson 先生各自被視為於 Redwood Consulting (Cayman) Limited 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 2022 年 6 月 30 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代表根據首次公開發售後購股權計劃向沈晉初先生及 Stuart Gibson 先生分別授予的可認購股份之 192,000 份購股權。向沈晉初先生授出的購股權為以實物交收的非上市衍生工具，而向 Stuart Gibson 先生授出的購股權為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。
6. 作為實益擁有人持有的股份代表根據長期獎勵計劃向沈晉初先生及 Stuart Gibson 先生分別授予的績效股份單位之相關 979,500 股股份。向沈晉初先生及 Stuart Gibson 先生授出的所有股份均為非以實物或現金交收的非上市衍生工具。
7. Capital International Limited、Capital International Sarl 及 Capital International, Inc. 均為 Capital Group International, Inc. 的全資附屬公司，分別為 802,400 股股份、4,615,400 股股份及 619,400 股股份的實益擁有人。Capital Group International, Inc. 為 Capital Research and Management Company 的全資附屬公司，而 Capital Research and Management Company 則為 The Capital Group Companies, Inc. 的全資附屬公司。此外，Capital Research and Management Company 為 224,238,353 股股份的實益擁有人。根據證券及期貨條例，Capital Research and Management Company 被視作實益擁有 Capital International Limited、Capital International Sarl 及 Capital International, Inc. 所持有股份的權益；而 The Capital Group Companies, Inc. 被視作擁有 Capital Research and Management Company 所持有股份的權益。
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 2022 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。

董事會報告

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2022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2022年12月31日，概無本公司所訂立任何股權掛鈎協議存續。

KM ESOP僱員持股計劃、一級僱員持股計劃、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鈎。

(ii) 可參與人士

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

(iii) 可能發行的股份類別

根據KM ESOP僱員持股計劃，可發行普通股。截至2022年12月31日止年度，本公司根據KM ESOP僱員持股計劃已發行1,545,384股普通股。已發行股份按面值0.001美元均已入賬列為繳足。

(iv) 最高股份數目

於本報告日期，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18,125,237股股份（於本報告日期的本公司已發行股本約0.41%）。

(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) 股份的認購價、購股權的對價及必須或可能作出付款或催繳或就此償還貸款的期限

根據KM ESOP僱員持股計劃的條款，購股權可按指定格式向本公司地址發出書面行使通知而全部或部分行使。參與者亦可（於本公司及任何適用法律或法規允許的情況下）選擇以下其中一項：

- (a) 提供本公司信納的證據，證明其已收到或將在實際可行情況下盡快收到就將予行使購股權所涉及股份數目悉數支付行使價的款項；或
- (b) 向本公司發出書面通知以確認股份結算淨額（即參與者代替支付行使價，參與者將收取按KM ESOP僱員持股計劃所載公式釐定的最高數目股份）或現金結算淨額安排（即參與者代替支付行使價以行使購股權，參與者將收取相等於行使購股權所涉股份價值減去就該等股份應付的行使價的現金付款）的用途。

(ix) 釐定行使價之基準

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

(x) 計劃的剩餘年期及行使購股權的詳情

KM ESOP僱員持股計劃條款將於生效日期（即2017年11月24日）起計第十個週年當日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

			購股權數目(附註1)			
行使價			於2022年	年內行使		於2022年
(美元)	授出日期	歸屬期間	1月1日	(附註2)	年內註銷	12月31日
			持有			持有
管理層及僱員(董事除外)(附註3)						
0.2520	2014年2月	全部已歸屬	—	—	—	—
0.4722	2017年12月	3至4年不等及 全部已歸屬	100,020	—	—	100,020
0.9445	2017年12月	4年	5,194,760	(1,022,292)	—	4,172,468
0.9445	2018年1月	4年	10,285,138	(800,000)	—	9,485,138
1.1453	2018年8月	4年	873,103	—	—	873,103
0.4722	2019年2月	3年	—	—	—	—
0.9445	2019年2月	3年	—	—	—	—
1.3655	2019年2月	4年	948,494	—	—	948,494
1.5172	2019年2月	4年	2,447,524	(512,592)	(32,956)	1,901,976
0.9445	2019年5月	3至4年不等及 全部已歸屬	179,769	(71,250)	—	108,519
1.5172	2019年5月	4年	626,146	(90,627)	—	535,519
			20,654,954	(2,496,761)	(32,956)	18,125,237

附註：

(1) 截至2022年12月31日止年度，概無購股權獲授出或失效。

(2) 緊接購股權行使日期前的股份加權平均收市價為24.36港元。

(3) 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2022年12月31日止年度內僅淨發行合共1,545,384股普通股，以滿足2,496,761份獲行使的購股權。已發行股份按面值0.001美元均已入賬列為繳足。

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。

(iii) 選定參與者

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

董事會報告

(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2022年12月31日止年度，根據一級僱員持股計劃並發行13,410,571股普通股。

(vi) 最高股份數目

根據一級僱員持股計劃已授出但尚未行使的所有行使購股權時可予發行的股份數目，於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0.18%）。

(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；
- (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。

董事會報告

(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。

(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。

董事會報告

(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2022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0.18%）之購股權尚未行使。持有人的變動詳情如下：

參與者姓名	於2022年 1月1日持有	購股權數目 年內行使 (附註e)	於2022年 12月31日持有 (附註d)
執行董事			
沈晉初先生(附註a、c)	7,799,856	—	7,799,856
Charles Alexander Portes先生與 Stuart Gibson先生(附註b、c)	16,899,687	[16,899,687]	—
	24,699,543	[16,899,687]	7,799,856

附註：

- (a) 購股權乃授予Laurels Capital Investments Limited。Laurels Capital Investments Limited由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited（其唯一股東為沈晉初先生）。根據證券及期貨條例，沈晉初先生作為The Shen Trust的委託人的唯一股東被視為持有The Shen Trust所持有股份的權益。
- (b) 購股權乃授予Redwood Consulting (Cayman) Limited。Redwood Consulting (Cayman) Limited由Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生分別擁有50.0%權益。因此，Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生各自被視為擁有於Redwood Consulting (Cayman) Limited所持有購股權的權益。
- (c) 於2017年4月20日所授出購股權的行使價為0.46美元。上述尚未行使購股權的歸屬期乃以直線法按日歸屬直至2021年1月20日。
- (d) 截至2022年12月31日止年度，概無購股權獲授出、失效或註銷。
- (e) 緊接購股權行使日期前的股份加權平均收市價為16.46港元。

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。

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：

(ii) 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。

(iii) 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%。於本報告日期，首次公開發售後購股權計劃項下可供發行的股份總數為18,418,824股，佔本報告日期本公司已發行股本約0.42%。

(v) 承授人可獲授權益上限

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

(vi) 績效目標

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

(vii) 認購價

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

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

董事會報告

(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(作為所授購股權之對價)時，購股權即視作已授出及接納並已生效。

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

(ix) 行使購股權的期限

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

(x) 期限

首次公開發售後購股權計劃自採納首次公開發售後購股權計劃日期起計10年內有效及生效。於本報告日期，首次公開發售後購股權計劃的剩餘年期約為6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	緊接授出日期前收市價	歸屬期間	行使期	購股權數目					於2022年12月31日持有
					於2022年1月1日持有	年內授出 (附註)	年內行使	年內註銷	年內失效	
董事										
2022年6月8日	22.78港元	22.50港元	於2022年6月8日、2023年6月8日及2024年6月8日分三批平均歸屬	2022年6月8日至2032年6月7日						
沈晉初先生					-	192,000	-	-	-	192,000
Stuart Gibson先生					-	192,000	-	-	-	192,000
			小計		-	384,000	-	-	-	384,000
管理層(不包括董事)及僱員										
2020年12月28日	27.30港元	27.10港元	於2021年12月28日、2022年12月28日及2023年12月28日分三批平均歸屬	2021年12月28日至2030年12月27日	6,650,000	-	-	-	-	6,650,000
2021年8月23日	24.50港元	23.80港元	於2021年8月23日、2022年8月23日及2023年8月23日分三批平均歸屬	2021年8月23日至2031年8月22日	11,485,600	-	-	(53,400)	-	11,432,200
			小計		18,135,600	-	-	(53,400)	-	18,082,200
			總計		18,135,600	384,000	-	(53,400)	-	18,466,200

附註：於截至2022年12月31日止年度，合共384,000份購股權已根據首次公開發售後購股權計劃授予董事，於授出當日的公允價值約為每份購股權8.88港元(約1.13美元)。公允價值詳情載於綜合財務資料附註42。

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。

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。

董事會報告

(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，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利；受限制股份單位(「受限制股份單位」)，即根據長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件(包括基於績效之歸屬條件)收取股份(或現金款項)之或然權利)之要約之每一名參與者為「承授人」。

(iii) 管理

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

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

(iv) 期限

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

(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

董事會報告

- (b) 本公司須根據《上市規則》刊發任何年度或半年度業績公告，或刊發季度或任何其他中期業績公告（無論《上市規則》規定與否）的最後期限：

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

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

(vii) 向關連人士授出

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

(viii) 償付獎勵

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

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

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

董事會報告

(ix) 股份附帶權利

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

(x) 公司事件

x.i. 倘：

- (a) 倘向全體股份(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人聯合或一致行動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；
- (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.ii(c)段項下之獎勵歸屬(或其任何部分)而發行之股份將就有關債務重組協議或債務償還安排而言，構成本公司於有關債務重組協議或債務償還安排生效日期之已發行股本之一部分，而該等股份於所有方面將受債務重組協議或債務償還安排所規限。倘因任何理由有關債務重組協議或債務償還安排並未獲相關法院批准(不論是根據提呈予法院之條款或按有關法院可能批准之任何其他條款)，則承授人之權利將自法院發出有關命令之日起全面恢復，且事先

董事會報告

提前歸屬及失效的所有獎勵將予以恢復，且該等獎勵將繼續按先前歸屬計劃予以歸屬（惟須受計劃之其他條款規限），猶如本公司並無提出該債務重組協議或債務償還安排，且承授人不得因上述提前歸屬、失效及恢復而招致之任何損失或損害賠償向本公司或其任何高級職員提出申索。

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

(xi) 最高股份數目

根據長期獎勵計劃可能授出獎勵所涉及之最高股份數目（「最高數目」，與根據首次公開發售後購股權計劃將予授出之任何購股權所涉及之最高股份數目匯總）相當於採納日期已發行股份總數的10%（即總計306,004,506股股份）。於本報告日期，長期獎勵計劃項下可供發行的股份總數為8,867,333股，佔於本報告日期本公司已發行股本約0.20%。

(xii) 更新最高股份數目

- xii.i. 經股東於股東大會上批准，最高股份數目可能會增加或「更新」至最多為有關股東批准當日已發行股份的10%，包括首次公開發售後購股權計劃將予授出之購股權所涉及之最高股份數目，且本公司可於股東大會上獲得其股東的獨立批准，允許授出獎勵，導致所授出所有獎勵所涉及之股份數目超過最高股份數目，惟該等獎勵僅向本公司於尋求股東批准之前特別指定之參與者授出。

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

(xiii) 轉讓限制

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

董事會報告

(xiv) 獎勵失效

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

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

xiv.ii. 董事會有權決定承授人的僱傭、職務、代理或顧問是否已因上文第xiv.i(a)段所載理由終止，有關終止的生效日期及董事會作出之有關決定應為最終及具決定性。

xiv.iii. 倘承授人與本集團成員公司之僱傭、服務或委聘於任何獎勵歸屬前因任何原因(上文第xiv.i(a)段所載理由除外)終止(包括辭任、退休、身故、殘疾或未能重續到期僱傭或服務協議(或同等原因)，董事會將全權酌情決定是否歸屬任何未歸屬的獎勵、歸屬的限度及該等獎勵(或任何部分)的歸屬日期。倘並無作出有關決定，獎勵將自承授人僱傭、服務或委聘終止日期起失效。倘董事會決定該等獎勵不得歸屬，該等獎勵將自有關終止日期起自動失效。

xiv.iv. 董事會可隨時註銷先前授出但尚未歸屬的任何獎勵，並可酌情向同一承授人授出新獎勵。倘獎勵註銷及新獎勵擬授予同一參與者，計劃須擁有第xii.ii段所述最高數目範圍內可用未發行股份(不包括註銷股份)。

董事會報告

(xv) 調整

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

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

(xvi) 更改

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

(xvii) 註銷

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

(xviii) 終止

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

於期間(「有關期間」,指直至下列較早時限止期間:(i)本公司下屆股東週年大會結束時;(ii)本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修改該決議案項下授出之授權時;或(iii)本公司組織章程細則、開曼群島公司法或任何其他適用法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會之期限屆滿時),為執行上文所述長期獎勵計劃及促進授出受限制股份單位/績效股份單位獎勵,將於2022年6月1日舉行之股東週年大會提呈一項普通決議案以批准向董事授出一項授權,以根據長期獎勵計劃授出涉及最多20,000,000股新股份(相當於該普通決議案通過之日已發行股份總數的0.45%)之獎勵(「計劃授權」),及於有關期間,於獎勵歸屬時,配發、發行及處理根據長期獎勵計劃授出獎勵所涉及之股份。

董事會報告

					股份數目				
授出日期	關連／ 非關連	姓名／職位	緊接授出 日期前的 收市價	歸屬期	於2022年 1月1日	年內 授出 (附註5)	年內歸屬	失效／ 註銷	於2022年 12月31日
績效股份單位 (附註(5)(8))									
2022年6月8日		董事							
	關連承授人	沈晉初先生	22.5	附註(3)	—	979,500	—	—	979,500
	關連承授人	Stuart Gibson先生	22.5	附註(3)	—	979,500	—	—	979,500
					—	1,959,000	—	—	1,959,000
2022年2月23日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	25	附註(2)	—	839,400	—	—	839,400
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	附註(2)	—	3,285,300	—	(89,700)	3,195,600
					—	4,124,700	—	(89,700)	4,035,000
					—	6,083,700	—	(89,700)	5,994,000
受限制股份單位 (附註(5)(8))									
2022年2月23日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	25	附註(1)(7)	—	386,800	(257,867)	—	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	附註(1)(6)	—	309,400	(206,267)	—	103,133
					—	696,200	(464,134)	—	232,066
2022年6月8日	關連承授人	本公司附屬公司若干董事	22.5	附註(4)(7)	—	2,039,500	(129,833)	—	1,909,667
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	22.5	附註(4)	—	5,586,600	—	—	5,586,600
					—	7,626,100	(129,833)	—	7,496,267
					—	8,322,300	(593,967)	—	7,728,333
					—	14,406,000	(593,967)	(89,700)	13,722,333

附註：

- (1) 在滿足歸屬條件的前提下，受限制股份單位將在授出日期至2023年4月1日期間歸屬。就將授予關連承受人的386,800股受限制股份單位的相關股份而言，受託人須在本公司公佈截至2021年止年度的末期業績後，立即在市場上購買相關股份以滿足已歸屬的受限制股份單位的部分。
- (2) 就績效股份單位而言，於2023年4月1日起計的三年內，績效股份單位將根據在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。
- (3) 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。
- (4) 就授予相關參與者的合共7,626,100份受限制股份單位而言，在滿足歸屬條件的情況下：
 - (i) 授予關連承受人的389,500份受限制股份單位及授予非關連承受人的311,600份受限制股份單位將在授出日期、2023年6月8日及2024年6月8日分三批等額歸屬；及
 - (ii) 授予關連承受人的1,650,000份受限制股份單位及授予非關連承受人的5,275,000份受限制股份單位將在2023年、2024年、2025年及2026年各年的6月8日分四批等額歸屬。
- (5) 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。
- (6) 緊接獎勵歸屬日期前的股份加權平均收市價為每股23.95港元。
- (7) 獎勵歸屬的股份平均購買價為每股23.28港元。
- (8) 績效股份單位／受限制股份單位相關股份的購買價為零。

本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。

董事會報告

根據長期獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃可予發行的股份總數

於本報告日期，(a)本公司已根據長期獎勵計劃以受限制股份單位及／或績效股份單位之形式授出獎勵，初始總額為12,378,100股股份（或如授出若干績效股份單位獎勵相關的績效目標獲達成，將使承授人有權獲得獎勵的初始股份數目的150%，則為最多14,406,000股股份）；及(b)本公司已根據首次公開發售後購股權計劃就合共18,519,600股股份授出購股權。因此，於本報告日期，本公司將予授出之計劃限額下共有長期獎勵計劃下以受限制股份單位及／或績效股份單位之形式及首次公開發售後購股權計劃下以購股權形式的最多273,078,906股股份，相當於已發行股份總數的6.20%。

(xix) 委任受託人

本公司已委任香港中央證券信託有限公司為受託人，協助管理長期獎勵計劃。受託人的職責是（其中包括）(i)按照本公司的指示購買股份，以履行獎勵歸屬；及(ii)代表承授人以信託方式持有股份，直至相關獎勵歸屬或失效。根據委任受託人的信託契據條款，受託人將不會行使其以信託方式持有的股份所附帶的投票權，而受託人就其以信託方式持有的股份收取的任何股息或其他分派將構成信託基金的一部分。

除上文所披露者外，本公司概無訂立其他購股權計劃。

根據本公司首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃授出的購股權及獎勵可予發行的股份數目除以截至2022年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數為0.60%。

就於年內授出且歸屬期少於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

於截至2022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13.08港元至23港元的價格在市場上購回本公司合共69,739,200股股份（「股份」），佔於2022年12月31日已發行股份約1.58%，對價約為1.693億美元（約13.243億港元，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		總對價 百萬港元
		最高 港元	最低 港元	
2022年5月	5,836,000	23.00	22.15	131.9
2022年6月	11,248,600	23.00	19.80	240.6
2022年7月	10,799,200	21.80	19.00	217.2
2022年8月	735,000	21.25	20.20	15.1
2022年9月	8,758,400	22.15	19.62	181.9
2022年10月	16,920,000	20.75	13.08	287.9
2022年11月	6,152,000	17.50	13.36	95.0
2022年12月	9,290,000	17.90	15.84	154.7
	69,739,200			1,324.3

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進行贖回及註銷

茲提述本公司根據其2,000,000,000美元多幣種債券發行計劃發行，本金總額為350,000,000新加坡元於2022年到期的6.75%固定利率票據（ISIN代碼：SGXF43834302）（「3.5億新加坡元票據」）及本金總額為425,000,000美元於2022年到期的7.875%固定利率票據（ISIN代碼：XS1970560451）（「4.25億美元票據」）分別定於2022年2月1日及2022年4月4日到期。

由於2022年2月1日並非營業日（定義見3.5億新加坡元票據的條款及條件），本公司於2022年2月3日及2022年4月4日付款，以分別按其本金額的100%，分別全數贖回全部未償還的3.5億新加坡元票據及4.25億美元票據。全數贖回全部未償還的3.5億新加坡元票據及4.25億美元票據之後，3.5億新加坡元票據及4.25億美元票據已按3.5億新加坡元票據及4.25億美元票據的條款及條件予以註銷，而於註銷後，於2022年2月3日再無未償還的3.5億新加坡元票據及於2022年4月4日再無未償還的4.25億美元票據。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月3日及2022年4月4日的公告。

受託人根據長期獎勵計劃購回股份

截至2022年12月31日止財政年度，根據本公司於2021年6月2日採納的長期獎勵計劃，長期獎勵計劃受託人根據計劃規則及信貸契據，於聯交所購買合共387,700股本公司股份，總對價約為115萬美元（約902萬港元）。

董事會報告

除上文披露者外，截至2022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。

已發行普通股

截至2022年12月31日止年度，本公司共發行1,545,384及13,410,571股普通股，以履行已分別根據KM ESOP僱員持股計劃及一級僱員持股計劃行使的2,496,761及16,899,687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2022年12月31日止年度，本公司共發行了206,267股普通股，以滿足593,967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。

除本年報上文所披露者外，截至2022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。

已發行可換股債券

於2020年9月，本公司完成向專業及機構投資者發行於2025年到期的3.5億美元1.50%可換股債券（「債券」）。債券可按轉換價每股32.13港元（可予調整）轉換為本公司普通股份，假設債券獲悉數轉換，債券將轉換成84,427,015股股份，相當於本公司當時已發行股本約2.77%及經發行有關轉換股份擴大後本公司當時已發行股本約2.69%（假設本公司已發行股本並無其他變動）。債券於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。

扣除債券發行的相關費用、佣金及開支後，債券發行估計所得款項淨額約為3.45億美元，本公司正將該等款項用作對現有借貸再融資、為潛在收購及投資機會以及營運資金需求撥付資金以及作本集團一般企業用途。基於所得款項淨額，並假設債券獲悉數轉換，每股股份之淨價格約為31.67港元。於2021年年度，所得款項淨額已悉數用於本公司日期為2020年9月10日之公告所披露的用途。

董事相信債券發行將會使融資來源多元化並拓寬投資人基礎。這是本公司的首次可換股債券發行並且符合其資本管理策略。截至2022年12月31日止年度，債券並無轉換為本公司普通股。截至2022年12月31日可換股債券結餘於綜合財務報表附註31披露。

完成收購ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED

茲提述(i)本公司日期為2021年8月4日、2021年8月24日、2021年10月12日、2021年11月3日及2022年1月20日的公告及(ii)本公司日期為2021年10月18日的通函，內容有關ARA Asset Management Limited及其附屬公司與本集團的業務合併（「ARA收購事項」）。

ARA收購事項已於2022年1月20日完成。已結付總代價48.59億美元，其中5.19億美元為現金，另發行1,345,898,078股新股份，乃按完成時的現行股價每股25.15港元釐定。

董事會報告

除上文披露者外，截至2022年12月31日止年度，概無其他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2022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2022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。

根據上市規則第14A.60條的持續關連交易

茲提述(i)本公司日期為2021年8月4日、2021年8月24日、2021年10月12日、2021年11月3日及2022年1月20日的公告以及本公司日期為2021年10月18日的通函，內容有關已於2022年1月20日完成的ARA收購事項；及(ii)本公司日期為2022年1月23日的公告，內容有關根據上市規則第14A.60條的持續關連交易。

ARA收購事項完成後，Alexandrite Gem及Athena Logistics共同持有本公司股份權益約13.2%。Alexandrite Gem及Athena Logistics均為投資控股公司，由Warburg Pincus LLC或其聯屬公司管理或提供諮詢的基金間接全資擁有。

ARA收購事項完成前，於2022年1月17日，本公司全資附屬公司ESR V Investment Holding Pte. Ltd. (「**ESR V Investment**」)分別與BW Industrial Development Thoi Hoa One Member Limited Liability Company及BW Industrial Development Thoi Hoa (Project 02) One Member Limited Liability Company(各自為一間「**BW合資經營企業**」)訂立管理協議，據此，BW合資經營企業委任ESR V Investment為該BW合資經營企業就該BW合資經營企業的業務提供若干管理服務(各自為一份「**BW管理協議**」)。

由於各BW合資經營企業由Cong Ty Co Phan Sao Hoa Toan Quoc (「**BW**」)間接擁有51%，而BW與Alexandrite Gem及Athena Logistics相同，乃由Warburg Pincus LLC或其聯屬公司管理或提供諮詢的實體控制，BW合資經營企業各自於ARA收購事項完成後成為本公司的關連人士。因此，ARA收購事項完成後，根據上市規則第14A章，各BW管理協議項下交易成為本公司持續關連交易。

由於ESR V Investment與各BW合資經營企業訂立終止協議，BW管理協議已於2023年1月12日(交易時段後)終止。於截至2022年12月31日止年度及直至2023年1月12日，並無根據BW管理協議進行交易。

有關詳情，請參閱本公司日期為2022年1月23日及2023年1月12日的公告。

與提供貸款有關的關聯交易

茲提述本公司日期為2022年10月24日及2022年12月11日的公告，本公司(作為貸方)、Redwood Consulting (Cayman) Ltd.(作為借方)(「**借款人**」)與Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生(均為本公司董事)作為擔保方(統稱「**擔保人**」)按下述條款訂立備用貸款融資協議(「**貸款協議**」)。

董事會報告

由於借款人為本公司若干董事的聯繫人，根據上市規則第14A.07條，借款人為本公司的關連人士。由於該貸款在與本公司於2020年向擔保人提供的無抵押計息貸款合併計算時，有關的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故提供該貸款(定義見下文)構成本公司的關連交易，而根據上市規則第14A.76(2)條，此交易可獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及股東批准的規定。

本公司、借款人與擔保人於2022年10月24日訂立貸款協議，據此，本公司同意按倫敦銀行同業拆息加4.0%的年利率，向借款人借出一筆本金額最高達5,000萬美元的貸款(「該貸款」)。該貸款將借予借款人供其營運資金之用，動用期限由貸款協議日期起最長至提供該貸款當日後18個月。該貸款獲擔保人擔保，且將以借款人的股份作抵押及承諾尋求以借款人的一間關聯公司的股份作額外抵押。本公司可動用擔保人基於任何協議向本公司應收的任何款項的50%，用作償還該貸款的本金。

貸款協議的條款由本公司與借款人經公平磋商達致。該貸款將以本集團內部資源撥資。

於2022年12月11日，借款人向本公司提交正式通告，借款人將於2022年12月31日或之前償還貸款協議項下之所有未償還款項，即根據貸款協議悉數及最終償還所有未償還款項。於2022年12月31日前償還該款項後，貸款協議於2022年12月31日已告終止。

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2022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。

慈善捐款

本集團於截至2022年12月31日止年度作出的慈善及其他捐款為772,000美元(2021年：130,000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2022年12月31日止年度後及直至本報告日期，概無重大事項。

董事會報告

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2022年12月31日止年度，本公司已為保障董事而安排適當的董事責任保險。

足夠公眾持股量

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

審核委員會

本公司截至2022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74頁之企業管治報告。

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2022年12月31日止年度擔任本公司核數師。

截至2022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，2023年3月22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 (前ESR Cayman Limited) 列位股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下統稱「我們」)已審計載列於第121至239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2022年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2022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，認為對本年綜合財務報表的審計最為重要的事項。我們在審計綜合財務報表及就此達致意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對之描述也以此為背景。

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
商譽及具有無限可使用年期的其他無形資產的減值考慮	
商譽3,455,498,000美元及具有無限可使用年期的信託管理權無形資產1,178,477,000美元，須至少每年進行減值檢討。本財政年度概無確認減值。 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。 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。	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。 我們了解並評估 貴集團於使用價值模型中的假設及方法。 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。 我們評估現金流量預測及相關假設（如預算總手續費收入及未來管理費率）的合理性。 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。
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	
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2022年12月31日的公允價值由獨立專業估值師評估。 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。 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、18及47。	我們了解 貴集團有關投資物業估值的過程。 我們評估獨立專業估值師的資歷、能力及客觀性。 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。 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。

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	
截至2022年12月31日止年度，貴集團完成一項收購，導致貴公司收購ARA Asset Management Limited及其附屬公司（「ARA集團」）的控股權益。 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。 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。	我們閱讀有關本次收購事項的買賣協議及致股東通函，以了解交易及主要條款。 我們評估就本次交易採用的會計處理是否適當。 我們評估所付代價的估值及追蹤在股份過戶登記處的股份發行。 我們根據我們與管理層的討論及對ARA集團的了解測試被收購資產的鑑定及公允價值，包括無形資產。 我們讓內部估值專家評估管理層及其獨立專業估值師所採用的估值方式及關鍵假設，例如貼現率及最終增長率。 我們評估獨家專業估值師的資格、能力及客觀性。 我們亦評估貴集團有關本次業務合併的披露。

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。

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。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在此方面，我們並無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行職責，監督貴集團的財務匯報過程。

核數師就審計綜合財務報表所承擔的責任

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

合理保證是高水準的保證，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

2023年3月22日

綜合損益及其他全面收入表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
收益	4、5	821,154	404,426
銷售成本		(29,228)	(53,967)
毛利		791,926	350,459
其他收入及收益淨額	5	510,173	375,701
行政開支		(491,275)	(241,825)
融資成本	7	(222,415)	(163,549)
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		226,716	168,054
稅前利潤	6	815,125	488,840
所得稅開支	10	(184,016)	(106,164)
年度利潤		631,109	382,676
以下各方應佔：			
本公司擁有人		574,145	349,440
非控股權益		56,964	33,236
		631,109	382,676
本公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本			
年度利潤	12	0.13美元	0.11美元
攤薄			
年度利潤	12	0.13美元	0.11美元
年度利潤		631,109	382,676
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		(310,963)	(50,851)
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損		(210,350)	(31,044)
其後期間可重新分類至損益之其他全面虧損淨額		(521,313)	(81,895)
其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入：			
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產之公允價值變動		(186,003)	45,674
分佔聯營公司及合資經營企業公允價值儲備		10,022	—
其後期間不會重新分類至損益之其他全面(虧損)/收入淨額		(175,981)	45,674
年內其他全面虧損(已扣除稅項)		(697,294)	(36,221)
年內全面(虧損)/收入總額		(66,185)	346,455
以下各方應佔：			
本公司擁有人		(90,429)	307,227
非控股權益		24,244	39,228
		(66,185)	346,455

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	43,822	33,937
使用權資產	14	30,999	8,940
於合資經營企業及聯營公司的投資	15	2,955,816	1,331,017
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	752,851	709,622
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	17	976,395	779,436
投資物業	18	3,322,232	3,704,243
商譽	19	3,455,498	542,636
其他無形資產	20	1,322,754	101,694
其他非流動資產	21	227,440	90,867
遞延稅項資產	29	101,276	114,956
非流動資產總值		13,189,083	7,417,348
流動資產			
貿易應收款項	22	353,488	125,968
預付款項、其他應收款項及其他資產	23	414,758	156,074
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	16	21,883	—
現金及銀行結餘	24	1,806,915	1,638,228
		2,597,044	1,920,270
分類為持作出售之出售組別資產	32	413,247	—
流動資產總值		3,010,291	1,920,270
流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	290,452	1,312,883
租賃負債	26	10,403	3,488
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項	28	403,492	235,922
應付或然代價		2,581	—
應付所得稅		108,068	29,550
		814,996	1,581,843
與分類為持作出售之資產直接相關之負債	32	264,721	—
流動負債總額		1,079,717	1,581,843
流動資產淨值		1,930,574	338,427
資產總值減流動負債		15,119,657	7,755,775

綜合財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
非流動負債			
遞延稅項負債	29	617,504	355,212
銀行貸款及其他借款	25	5,206,178	2,935,012
租賃負債	26	23,785	5,601
其他非流動負債	27	131,876	45,915
非流動負債總額		5,979,343	3,341,740
資產淨值		9,140,314	4,414,035
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行資本	41	4,422	3,049
永久資本證券	43	742,701	261,147
可換股債券之權益部分	31	48,501	48,501
其他儲備	44	8,019,035	3,846,161
		8,814,659	4,158,858
非控股權益	33	325,655	255,177
權益總額		9,140,314	4,414,035

Jeffrey David Perlman先生
董事

沈晉初先生
董事

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												權益總額
	已發行資本 (附註41) 千美元	股份溢價* (附註41) 千美元	法定儲備* (附註44) 千美元	合併儲備* (附註44) 千美元	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	可換股證券之 權益部分 (附註31) 千美元	永久資本 證券 (附註43) 千美元	其他儲備* (附註44) 千美元	總計 千美元	
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	48,501	261,147	29,218	4,158,858	255,177
年度利潤	—	—	—	—	—	—	574,145	—	—	—	—	574,145	56,944
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)
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	(283,836)	—	—	—	—	—	(283,836)	(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
轉撥自保留利潤	—	—	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
收購附屬公司	1,346	4,338,816	—	—	955	—	—	—	—	699,830	—	5,040,947	80,060
授予一間附屬公司非控股股東的股份贖回期權之 調整(附註27)	—	—	—	—	—	87	—	—	—	—	(37,843)	(37,756)	(93,687)
出售附屬公司	—	—	(927)	—	—	5,565	—	—	—	—	—	4,638	(8,108)
發行新股份	77	249,923	—	—	—	—	—	—	—	—	—	250,000	—
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	(37,371)	—	—	—	—	(37,371)	(61,112)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33,852
分派予非控股權益的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,268)
分派股息	—	—	—	—	—	—	(70,777)	—	—	—	—	(70,777)	—
已購回及註銷股份	(64)	(169,253)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(169,317)	—
於行使購回權時發行股份	14	6,349	—	—	(6,849)	—	—	—	—	—	—	(486)	—
於沒收購回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)	—
股份酬金支撥(附註42)	—	—	—	—	26,500	—	—	—	—	—	—	26,500	43
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)	48,501	742,701	(8,625)	8,814,459	325,655
													9,140,314

* 該等儲備賬包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備3,019,035,000美元(2021年：3,846,161,000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												總計	非控股權益	權益總額
	已發行資本 (附註41) 千美元	股份溢價* (附註41) 千美元	法定儲備* (附註44) 千美元	合併儲備* (附註44) 千美元	股份支付 儲備* (附註42) 千美元	匯兌流動 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	可換取證券之 權益部分 (附註31) 千美元	永久資本 證券 (附註43) 千美元	其他儲備* (附註44) 千美元	總計			
於2021年1月1日	3,060	2,064,135	2,735	56,358	18,511	108,443	1,131,490	133,758	48,501	—	29,218	3,596,209	3,805,205		
年度利潤	—	—	—	—	—	—	349,440	—	—	—	—	349,440	382,676		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金 資產之公允價值變動	—	—	—	—	—	—	—	44,990	—	—	—	44,990	45,674		
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	(56,169)	—	—	—	—	—	(56,169)	(50,851)		
分佔合資經營企業及聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	—	(31,044)	—	—	—	—	—	(31,044)	(31,044)		
年度全面收入總額	—	—	—	—	—	(87,203)	349,440	44,990	—	—	—	307,227	346,455		
轉撥自保留利潤	—	—	1,567	—	—	—	(1,567)	—	—	—	—	—	—		
出售以公允價值計量且其變動計入其他全面收入 金融資產	—	—	—	—	—	—	51,474	(51,474)	—	—	—	—	—		
永久資本證券持有人應佔利潤	—	—	—	—	—	—	(110,664)	—	—	10,664	—	—	—		
發行永久資本證券，扣除發行成本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	256,318	—	256,318	256,318		
已付永久資本證券持有人的分派	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,835)	—	(5,835)	(5,835)		
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益	—	—	—	—	—	—	35,295	—	—	—	—	35,295	66,324		
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(89)		
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33,068		
收購非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(744)		
分派予非控股權益的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(56,311)		
已購回及註銷股份	(14)	(42,068)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(42,082)	(42,082)		
於行使購回權時發行股份	3	121	—	—	(3,216)	—	—	—	—	—	—	(3,092)	(3,092)		
於沒收購回權後轉發股份支付儲備	—	—	—	—	(214)	—	214	—	—	—	—	—	—		
股份酬金安排	—	—	—	—	14,818	—	—	—	—	—	—	14,818	14,818		
於2021年12月31日	3,049	2,022,188	4,302	56,358	29,899	21,240	1,555,682	127,274	48,501	261,147	29,218	4,158,858	4,414,035		

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		815,125	488,840
就下列各項調整：			
其他無形資產攤銷	6	30,261	6,892
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及金融負債賬面值變動	5	(8,040)	(14,182)
持作出售資產賬面值變動	5	(5,391)	—
金融衍生資產及負債公允價值變動	5	(6,191)	—
物業、廠房及設備折舊	6	5,589	3,706
使用權資產折舊	6	12,013	6,539
股息收入	5	(136,858)	(62,464)
已竣工投資物業公允價值收益	5	(63,167)	(95,825)
在建投資物業公允價值收益	5	(132,264)	(178,659)
融資成本	7	222,415	163,549
出售持作出售資產之收益	5	—	(2,885)
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益	5	(11,116)	(11,389)
出售投資物業之收益	5	(50,623)	—
出售其他資產之收益	5	(2,291)	—
出售附屬公司之收益	5	(48,659)	(420)
其他無形資產減值	20	541	—
已撤銷貿易應收款項及壞賬減值		15,017	—
利息收入	5	(16,867)	(5,328)
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虧損／(收益)	5	883	(1,074)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	1,115	1
單位已收／應收管理費		(68,051)	—
其他收入		(16,640)	—
股份酬金開支	6	26,543	14,818
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及虧損淨額		(226,716)	(168,054)
		336,628	144,065
貿易應收款項增加		(156,608)	(36,765)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(71,952)	(44,702)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加		72,473	37,704
經營所得現金流量			
已付所得稅		(108,542)	(25,153)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股息收入		1,130	—
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項		6,073	—
經營活動所得現金流量淨額		79,202	75,149

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司		(140,005)	(487,590)
添置投資物業		(782,925)	(818,580)
添置其他無形資產	20	(2,280)	(417)
(向關聯方及合資經營企業墊款)／關聯方及合資經營企業還款		(2,771)	9,084
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		(97,101)	(57,400)
向以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產注資		(158,559)	(113,243)
向合資經營企業及聯營公司注資		(415,950)	(387,642)
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		43,199	—
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	206,873
出售投資物業		314,462	—
出售物業、廠房及設備		324	9
出售附屬公司		295,198	(27,569)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的分派		92,707	71,448
合資經營企業及聯營公司之分派		212,282	181,427
有報價金融資產的股息收入		39,509	18,446
無報價金融資產的股息收入		93,586	40,026
解除到期日超過三個月的無抵押定期存款		—	2,312
已收利息		16,098	4,900
於其他投資的投資		(6,407)	(10,545)
向第三方提供的貸款		(84,825)	—
支付應付或然代價		(4,679)	—
收購土地使用權的預付款項		(138,170)	(5,007)
出售合資經營企業及聯營公司權益的所得款項		44,189	88,504
出售持作出售資產的所得款項		—	9,628
出售其他資產的所得款項		3,490	—
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的所得款項		—	22,817
購買衍生金融資產		(105)	—
購買物業、廠房及設備		(16,541)	(8,261)
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		206,760	102,073
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		(170,627)	(1,158,707)

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
融資活動所得現金流量			
收購非控股權益		(61,112)	(744)
非控股權益資本注資		33,852	33,068
已抵押銀行存款及受限制銀行結餘變動		22,787	(11,645)
已付永久資本證券持有人的分派		(44,199)	(5,835)
分派予非控股權益的股息		(6,268)	(56,311)
分派予股東股息		(70,777)	—
已付銀行貸款及其他借款利息	30	(237,771)	(166,623)
租賃付款的本金部分	30	(12,125)	(7,450)
銀行貸款及其他借款所得款項	30	2,382,853	1,944,651
發行股份所得款項		250,000	—
發行永久資本證券所得款項，扣除交易成本	43	—	256,318
贖回永久資本證券淨額		(218,802)	—
償還銀行貸款及其他借款	30	(1,494,391)	(753,032)
已購回股份		(169,317)	(42,082)
在不改變控制權的情況下向非控股權益轉讓權益		30,338	66,324
融資活動所得現金淨額		405,068	1,256,639
現金及現金等價物增加淨額		313,643	173,081
年初之現金及現金等價物		1,517,533	1,404,068
匯率變動影響的淨額		(113,504)	(59,616)
年末現金及現金等價物		1,717,672	1,517,533
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,806,915	1,638,228
持作出售之出售組別應佔現金及短期存款		8,665	—
已抵押銀行存款	24	(2,030)	(52,145)
受限制銀行結餘	24	(95,878)	(68,550)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		1,717,672	1,517,533

綜合財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司資料

ESR Group Limited (前稱ESR Cayman Limited) (「本公司」) 於2011年6月14日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為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物流地產開發、租賃、管理及基金管理平台。

附屬公司資料

截至2022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	註冊成立／註冊及營業地點及日期	已發行普通／註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海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16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	234,206,136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
RW Higashi Ogishima TMK (「Higashi」)	日本 2016年3月18日	6,015,350,000日圓	—	70%	倉儲業務
ESR-LOGOS Funds Management (S) Limited (前稱ESR Funds Management (S) Limited)	新加坡 2005年9月14日	64,714,500新加坡元	—	99%	投資及管理
ESR-LOGOS Property Management (S) Pte. Ltd. (前稱ESR Property Management (S) Pte. Ltd.)	新加坡 2005年11月4日	250,000新加坡元	—	100%	投資及管理

綜合財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立／註冊及 營業地點及日期	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海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
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	767,121,062澳元	—	95.2%	投資控股
Skye TMK	日本 2020年11月27日	5,962,900,000日圓	—	100%	倉儲業務
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
ESR 29 TMK	日本 2022年3月1日	6,791,000,000日圓	—	100%	資產持有

綜合財務報表附註

2022年12月31日

1. 公司資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊成立／註冊及 營業地點及日期	已發行普通／ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
ESR 27 TMK	日本 2022年5月13日	12,778,050,000日圓	—	100%	資產持有
ARA Asset Management Limited	百慕達 2002年7月1日	2,571,943新加坡元	100%	—	投資控股
ARA Korea Limited	韓國 2002年9月29日	7,000,000,000韓圓	—	90.1%	投資及管理
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 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	1,311,637英鎊	—	60.8%	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 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 XVII Pte Ltd	新加坡 2014年2月18日	1新加坡元	—	100%	投資控股
ARA Real Estate Investors XIII Limited	英屬維爾京群島 2015年3月27日	1美元	—	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 2014年9月26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

2022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及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債乃以公允價值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。持作出售之非流動資產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2022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(即使是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。倘若本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票權或類似權利，本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

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

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

損益及其他全面收入各組成部分歸屬於本集團母公司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、權益、收入、開支及現金流量均於綜合時全額對銷。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；及確認(i)已收對價的公允價值，(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧損。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以下的經修訂《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第3號修訂本	引述概念框架
《國際財務報告準則》第16號修訂本	於2021年6月30日後之Covid-19相關租金優惠
《國際會計準則》第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
《國際會計準則》第37號修訂本	虧損性合約－履約成本
《國際財務報告準則》2018年至2020年週期的年度改進	《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第9號、 《國際財務報告準則》第16號隨附之說明性示例及《國際會計準則》 第41號修訂

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) 《國際財務報告準則》第3號的修訂本擬以2018年3月發佈財務報告概念框架(「概念框架」)的提述取代編製及呈列財務報表的框架的先前提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦為《國際財務報告準則》第3號增加確認原則的例外，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外情況規定，對於單獨而非於業務合併中承擔且屬於《國際會計準則》第37號或國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號的負債及或然負債，採用《國際財務報告準則》第3號的實體應分別提述《國際會計準則》第37號或國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。本集團已就於2022年1月1日或之後發生之業務合併前瞻性應用該等修訂本。由於在本年度發生的業務合併中不存在修訂本範圍內的或然資產、負債及或然負債，該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無構成任何影響。
- (b) 《國際會計準則》第16號的修訂本禁止實體從物業、廠房及設備成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。相反，實體須將出售任何有關項目的所得款項及《國際會計準則》第2號存貨釐定的成本計入損益。本集團已就於2021年1月1日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂本。由於在2021年1月1日或之後，在使物業、廠房及設備達致可供使用狀態前並無出售任何產生的項目，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無構成任何影響。

綜合財務報表附註

2022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37號的修訂本澄清，就根據《國際會計準則》第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政費用與合約並無直接關係，除非合約明確向對方收費，否則將其排除在外。本集團已於2022年1月1日就其仍未履行所有義務之合約前瞻性應用該等修訂本，惟並無識別任何虧損性合約。因此，該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無構成任何影響。
- (d) 《國際財務報告準則》2018年至2020年年度改進載列《國際財務報告準則》第1號、《國際財務報告準則》第9號、《國際財務報告準則》第16號隨附之說明性示例及《國際會計準則》第41號之修訂本。預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：
- 《國際財務報告準則》第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已就於2022年1月1日起前瞻性應用該等修訂本。由於本集團於本年度並無修訂或交換金融負債，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現並無構成任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

本集團並未於財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂《國際財務報告準則》：

《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 ²
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 ¹
《國際財務報告準則》第17號修訂本	保險合約 ^{1,5}
《國際財務報告準則》第17號修訂本	初始應用《國際財務報告準則》第17號及《國際財務報告準則》 第9號—比較資料 ⁶
《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」) ^{2,4}
《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」) ²
《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 ¹
《國際會計準則》第8號修訂本	對會計估計的定義 ¹
《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 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024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

⁴ 作為2022年修訂本的結果，2020年修訂本的生效日期被推遲至2024年1月1日或之後開始的年度期間。

⁵ 作為2021年10月發佈的《國際財務報告準則》第17號修訂本的結果，《國際財務報告準則》第4號獲修訂以延長允許保險公司於2023年1月1日前開始的年度期間應用《國際會計準則》第39號而非《國際財務報告準則》第9號的暫時豁免。

⁶ 選擇應用本修訂本所載分類重置法相關過渡性選項的實體須於首次應用《國際財務報告準則》第17號時應用該選項。

綜合財務報表附註

2022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，當投資者與其聯營公司或合資經營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認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。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除《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，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資經營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。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-承租人不確認為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。

《國際會計準則》第1號將負債分類為流動或非流動釐清對負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權於報告期後推遲至少12個月清償負債。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。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。於2022年，國際會計準則理事會頒佈的2022年修訂，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。此外，2022年修訂要求將貸款安排產生的負債分類為非流動負債的實體於有權延遲於報告期內遵守未來契約的12個月內清償該等負債時進行額外披露。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。可提早應用提前應用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，有關修訂本預計不會對本集團財務報表產生重大影響。

《國際會計準則》第1號修訂本披露會計政策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》實務報告第2號之修訂為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指導。《國際會計準則》第1號的修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。《國際會計準則》第1號修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。由於《國際財務報告準則》實務報告第2號之修訂所提供之指引並非強制性，故該等修訂無須生效。本集團現正重新審視有關會計政策披露以確保與該等修訂保持一致。

綜合財務報表附註

2022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8號修訂本澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣性金額。該等修訂本亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早應用有關修訂本。預期該等修訂本對本集團財務報表並無任何重大影響。

《國際會計準則》第12號修訂本縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減臨時差異的交易，如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的臨時差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債(前提為有足夠應課稅利潤)。該等修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並將適用於與所呈列的最早比較期間期初的租賃及退役責任有關的交易，任何累積影響獲確認為對該日保留利潤或其他權益組成部分的期初結餘的調整(視情況而定)。此外，該等修訂本將前瞻性地應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提早應用有關修訂本。本集團已應用初步確認例外情況，且並無就與租賃相關的交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。預期該等修訂本對本集團的財務報表並無任何重大影響。

2.4 重大會計政策概要

於聯營公司及合資經營企業的投資

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

合資經營企業為一種共同安排，即對該項安排擁有共同控制權的各方有權分佔該合資經營企業的資產淨值。共同控制權指以合約形式協定分佔該項安排的控制權，僅在有關活動的決策需要擁有共同控制權的各方一致同意時存在。

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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

於聯營公司及合資經營企業的投資(續)

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

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

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

業務合併及商譽

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

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

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽

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2022年12月31日及2021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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

公允價值計量(續)

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

第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的市場報價(未經調整)

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

第三級 — 使用對公允價值計量而言屬重大的最低層級輸入數據不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於2022年12月31日及2021年12月31日重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定各層級之間有否發生轉移。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試(不包括存貨、建造合同資產、遞延稅務資產、金融資產、投資物業及非流動資產／列為持作出售的出售組別)，便會估計資產之可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本兩者的較高者計算，並以個別資產釐定，除非相關資產並不產生很大程度上獨立於其他資產或資產組合的現金流量入，在此情況下須就相關資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。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2022年12月31日及2021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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

關聯方

在下列情況下，一方視為與本集團有關聯：

- (a) 該方為某人士或其關係密切的家庭成員，且該人士：
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；或
- (b) 該方為符合下列任何條件的實體：
 - (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司；
 - (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資經營企業；
 - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合資經營企業；
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合資經營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關聯實體的僱員為受益人的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體由(a)項界定的人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項界定的人士對該實體有重大影響力，或該人士為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司為本集團或其母公司提供主要管理人員服務。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

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

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

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

類別	估計可使用年期	估計剩餘價值
汽車	3-5年	10%
機械	20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。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

投資物業

投資物業包括持作賺取租金或資本增值或兩者兼有之已落成物業及在建或重建物業(包括持作使用權資產之租賃物業股權)。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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

其他無形資產(商譽除外)(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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量(續)

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

本集團選擇將其股權投資不可撤回地分類至該類別。

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。分類至以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股權投資股息，亦於確立支付權時於損益確認為其他收入，與股息相關的經濟利益可能流入本集團且股息金額能夠可靠計量。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

終止確認金融資產

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對價數額中較低者計量。

金融資產減值

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

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

一般方法

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

本集團在各報告日期評估相關金融工具的信用風險是否自初始確認起顯著增加。於作出評估時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮在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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

一般方法(續)

本集團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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債

初始確認及計量

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

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

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行貸款及其他借款、以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、衍生金融工具及可換股債券。

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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

可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，並呈列為衍生金融工具的一部分。若所得款項超出初始確認為衍生部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本於工具初始確認時分配至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。

優先股

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

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融工具(續)

金融負債(續)

後續計量(續)

重新分類金融負債

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

終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，金融負債將終止確認。

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

抵銷金融工具

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

現金及現金等價物

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

現金及銀行結餘

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

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2022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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(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，即在其他全面收益或直接在權益內確認。

即期稅項資產及負債，乃根據於2022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2022年12月31日資產及負債的稅基與兩者用作財務報表的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟：

- 倘遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計溢利或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、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溢利，則會確認遞延稅項資產，但以下情況除外：

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

遞延稅項資產的賬面值於2022年12月31日進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時作出調減。未確認的遞延稅項資產於2022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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(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。收購費用收入乃根據所收購物業之價值釐定，並於提供服務時確認。

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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(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)的估計未來收取現金準確貼現至金融資產的賬面值淨值。

股息收入

股息收入乃在本公司有權收取款項時確認。

合約資產

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

合約負債

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

股份支付

本公司設立購股權計劃以向對本集團業務作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團僱員以股份支付方式收取酬金，僱員以提供服務以交換權益工具(「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2022年12月31日及2021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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(續)

借貸成本

購買、興建或生產未完成資產(即須經過頗長期間方可作擬定使用或銷售的資產)直接應佔的借款成本資本化為該等資產之成本組成部分。該等資產基本可作擬定使用或銷售時，停止將借款成本資本化。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11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2022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)。

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

若干海外附屬公司的功能貨幣並非美元。於2022年12月31日，該等實體的資產及負債按2022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

2022年12月31日

2.4 重大會計政策概要(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2022年12月31日及2021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2022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39,418,000美元（2021年：41,132,000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2022年12月31日，已就重估投資物業計提遞延稅項負債250,762,000美元（2021年：305,696,000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

2022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2022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2022年12月31日，商譽賬面值為3,455,498,000美元(2021年：542,636,000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

2022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

2022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2022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，從中賺取手續費收入。收費包括基本管理費、資產基金管理費、收購費、開發費及租賃費以及達到或超過特定目標內部收益率後及本集團資本合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。原開發分部易名為新經濟開發分部，以更能反映本分部項下物業的性質。本分部屬下所申報的業務並無變動。

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

2022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(虧損)／收益	(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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

4. 經營分部資料(續)

	截至2021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	116,569	244,042	43,815	404,426
持續經營收益	116,569	244,042	43,815	404,426
經營開支	(27,958)	(45,086)	(89,561)	(162,605)
投資物業公允價值收益	95,825	—	178,659	274,484
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	(4,506)	—	18,688	14,182
分佔合資經營企業及聯營公司利潤及 虧損淨額	95,411	—	72,643	168,054
出售持作出售資產之收益	—	—	2,885	2,885
出售於合資經營企業及聯營公司的權益 之收益	3,315	—	8,074	11,389
出售於以公允價值計量且其變動計入損 益的金融資產的權益之收益	—	—	1,074	1,074
出售附屬公司之收益/(虧損)	1,373	—	(953)	420
股息收入	62,464	—	—	62,464
分部業績	342,493	198,956	235,324	776,773
對賬：				
折舊及攤銷				(17,137)
外匯收益				1,587
利息收入				5,328
融資成本				(163,549)
股份酬金開支				(14,818)
其他未分配收益				1,888
企業及其他未分配開支				(101,232)
持續經營之稅前利潤				488,840
其他分部資料：				
折舊及攤銷				(17,137)
資本開支*				1,077,249
於合資經營企業及聯營公司的投資				1,331,017

* 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

2022年12月31日

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 外部客戶收益

	2022年 千美元	2021年 千美元
大中華區	206,671	124,998
日本	102,253	107,676
韓國	149,867	52,956
澳大利亞及新西蘭	182,740	87,520
東南亞	134,283	25,205
印度	10,935	6,071
歐洲	23,427	—
其他	10,978	—
	821,154	404,426

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

	2022年 千美元	2021年 千美元
大中華區	4,157,231	3,539,089
日本	1,714,318	826,514
韓國	510,047	410,256
澳大利亞及新西蘭	2,365,203	770,192
東南亞	1,967,817	178,575
印度	152,316	88,708
歐洲	247,063	—
其他	233,801	—
	11,347,796	5,813,334

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

主要客戶的資料

由於概無單一客戶之銷售收益佔截至2022年12月31日止財政年度收益的10%或以上，概無主要客戶資料根據《國際財務報告準則》第8號營運分部呈列(2021年：截至2021年12月31日止年度的持續經營收益約42,218,000美元來自投資分部的單一客戶)。

綜合財務報表附註

2022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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入(附註(ii))	91,626	110,508
管理費	713,296	244,042
建設收入	10,735	43,815
太陽能收入	5,497	6,061
總計	821,154	404,426

確認收益時間

	2022年 千美元	2021年 千美元
來自投資物業經營租賃的租金收入	91,626	110,508
在特定時間點確認		
管理費	177,569	69,286
在一段時間內確認		
管理費	535,727	174,756
建設收入	10,735	43,815
太陽能收入	5,497	6,061
	821,154	404,426

附註：

(ii) 投資物業經營租賃的租金收入不包括並非取決於指數或利率的可變租金。

履約責任

本集團的履約責任資料概述如下：

建設服務

履約責任於服務提供的一段期間內完成。

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／出售費及租賃費用而言，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曾極微。

綜合財務報表附註

2022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)

太陽能銷售

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

於2022年12月31日及2021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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
一年內	54,152	—
一年後	63,894	—
	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；及獎勵費涉及管理層於應用限制確認獎勵費收入時行使判斷的管理服務。

(b) 其他收入及收益淨額

	附註	2022年 千美元	2021年 千美元
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及負債賬			
面值變動		8,040	14,182
持作出售資產賬面值變動		5,391	—
金融衍生資產及負債公允價值變動		6,191	—
股息收入		136,858	62,464
外匯收益		1,011	1,587
已竣工投資物業公允價值收益	18	63,167	95,825
在建投資物業公允價值收益	18	132,264	178,659
出售持作出售資產之收益		—	2,885
出售於合資經營企業及聯營公司的權益之收益		11,116	11,389
出售投資物業之收益		50,623	—
出售其他資產之收益		2,291	—
出售附屬公司之收益	36	48,659	420
利息收入		16,867	5,328
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)/收益		(883)	1,074
其他		28,578	1,888
		510,173	375,701

綜合財務報表附註

2022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

	2022年 千美元	2021年 千美元
工資及薪金(包括董事及主要行政人員薪酬)	256,721	110,898
股份酬金開支(附註42)	26,543	14,818
退休金計劃供款 [#]	11,077	7,052
	294,341	132,768

[#] 本集團作為僱主不得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	2022年 千美元	2021年 千美元
其他無形資產攤銷	20	30,261	6,892
核數師酬金：			
— 審計服務		4,710	3,289
— 非審計服務		2,050	574
建設成本(附註(i))		9,802	43,830
物業、廠房及設備的折舊	13	5,589	3,706
使用權資產的折舊	14	12,013	6,539
招待費		3,514	2,429
已撤銷貿易應收款項及壞賬減值		15,017	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損		1,115	1
其他稅項開支		15,031	14,291
專業服務費		68,466	51,961

附註：

(i) 截至2022年12月31日及2021年12月31日止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

2022年12月31日

7. 融資成本

	2022年 千美元	2021年 千美元
銀行貸款利息開支	187,665	89,520
其他借款利息開支	1,619	1,457
債券利息支出	27,699	62,778
可換股債券利息開支	5,250	5,239
可換股債券應計利息(附註(i))	10,284	9,772
租賃負債利息開支	1,347	580
	233,864	169,346
減：資本化利息	(11,449)	(5,797)
	222,415	163,549

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

2022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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
董事袍金	4,957	5,066
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	4,903	2,700
股份酬金開支(附註(i))	2,276	143
	7,179	2,843
	12,136	7,909

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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
Brett Harold Krause先生	90	123
Robin Tom Holdsworth先生(附註(i))	33	100
胡戈•斯瓦爾爵士(The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG) (note (i))	40	118
Simon James McDonald先生	90	125
劉京生女士	65	100
藍秀蓮女士(附註(ii))	51	—
郭瑋玲女士(附註(iii))	34	—
	403	566

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

2022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

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(iv))	18	603	—	621
趙國雄博士(附註(iv))	18	—	—	18
Rajeev Veeravalli Kannan先生(附註(iv))	18	—	—	18
	954	603	—	1,557
	4,554	4,903	2,276	11,733

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、胡戈•斯瓦爾爵士及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。
- (iii) 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) 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

2022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)

2021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	1,350	—	3,150
Stuart Gibson先生	1,800	1,350	—	3,150
	3,600	2,700	—	6,300
與執行董事有關聯的實體：				
與沈晉初先生有關聯的實體	—	—	27	27
紅木諮詢	—	—	58	58
	—	—	85	85
非執行董事：				
Jeffrey David Perlman先生	—	—	—	—
Charles Alexander Portes先生 (附註(i))	900	—	—	900
王振輝先生(附註(ii))	—	—	—	—
胡偉先生(附註(iii))	—	—	—	—
David Alasdair William Matheson 先生(附註(iv))	—	—	—	—
	900	—	—	900
與非執行董事有關聯的實體：				
紅木諮詢	—	—	58	58
	4,500	2,700	143	7,343

附註：

- (i) 於2021年1月1日起，Charles Alexander Portes先生調任非執行董事。
- (ii) 王振輝先生於2021年1月15日辭任。
- (iii) 胡偉先生於2021年2月2日獲委任。
- (iv) David Alasdair William Matheson先生於2021年3月30日獲委任。

綜合財務報表附註

2022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(2021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(2021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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
薪金、津貼及實物福利	6,236	3,977
股份酬金開支	5,270	3,077
退休金計劃供款	169	30
	11,675	7,084

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	
	2022年	2021年
11,000,001港元至11,500,000港元	—	1
15,500,001港元至16,000,000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	—
29,000,001港元至29,500,000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

	2022年 千美元	2021年 千美元
即期稅項	132,489	45,789
遞延稅項(附註29)	51,527	60,375
	184,016	106,164

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%(2021年：16.5%)的稅率計提撥備。

綜合財務報表附註

2022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%(2021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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
稅前利潤	815,125	488,840
按法定稅率計算的稅項	177,391	118,501
合資經營企業及聯營公司應佔利潤	(28,731)	(26,597)
無須課稅收入	(62,194)	(21,058)
不可扣稅開支	12,080	4,523
預扣稅影響	75,477	24,392
未確認可抵扣暫時性差異	5,066	62
調整以前期間即期稅項	(3,302)	2,364
動用過往期間未確認的稅項虧損	(37)	(382)
未確認稅項虧損	7,742	4,368
本期確認的前期稅項虧損	(426)	(20)
其他	950	11
稅項支出	184,016	106,164

年內，分佔合資經營企業及聯營公司稅項28,731,000美元(2021年：26,597,000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」。

11. 股息

於2022年8月25日，董事會宣派截至2022年12月31日止財政年度的中期股息每股普通股12.5港仙(2021年：零)，相當於總額70,777,000美元(2021年：零)。

於2023年3月22日，董事會建議派付截至2022年12月31日止財政年度的末期股息每股普通股12.5港仙(2021年：零)，相當於總額約70,200,000美元(2021年：零)。

本公司已於截至2022年12月31日止財政年度派付中期股息70,777,000美元(2021年：零)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

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，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4,456,506,000股(2021年：3,056,456,000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，經調整以反映可換股債券的利息(如適用)。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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
盈利：		
用於計算每股基本盈利之本公司普通權益持有人應佔利潤	574,145	349,440
	2022年 千股	2021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	4,456,506	3,056,456
攤薄效應 — 普通股加權平均數：		
購股權	36,314	37,586
	4,492,820	3,094,042

由於計及可換股債券時會增加每股攤薄盈利，故可換股債券對年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年度利潤及本公司普通權益持有人應佔利潤574,145,000美元及年內已發行普通股加權平均數4,492,820,000股得出。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	汽車 千美元	機器 千美元	租賃改良 千美元	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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	汽車 千美元	機器 千美元	租賃改良 千美元	其他 千美元	總計 千美元
2021年12月31日					
於2021年1月1日：					
成本	318	30,502	3,928	8,589	43,337
累計折舊	(275)	(3,667)	(2,129)	(5,350)	(11,421)
賬面淨值	43	26,835	1,799	3,239	31,916
於2021年1月1日，扣除累計折舊	43	26,835	1,799	3,239	31,916
添置	196	5,936	736	1,393	8,261
收購附屬公司	—	—	331	79	410
出售	—	—	—	(10)	(10)
年內折舊撥備	(39)	(1,684)	(581)	(1,402)	(3,706)
匯兌調整	1	(2,697)	(118)	(120)	(2,934)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	201	28,390	2,167	3,179	33,937
於2021年12月31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12月31日，本集團賬面值為28,875,000美元(2021年：28,390,000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

2022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
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
2021年12月31日			
於2021年1月1日：			
成本	23,049	3,498	26,547
累計折舊	(13,553)	(519)	(14,072)
賬面淨值	9,496	2,979	12,475
於2021年1月1日，扣除累計折舊	9,496	2,979	12,475
添置	3,482	376	3,858
年內折舊撥備	(6,360)	(179)	(6,539)
出售	(250)	—	(250)
匯兌調整	(302)	(302)	(604)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	6,066	2,874	8,940
於2021年12月31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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

15. 於合資經營企業及聯營公司的投資

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
分佔合資經營企業淨資產	916,766	878,187
分佔聯營公司淨資產	1,637,406	313,076
合資經營企業保留權益的商譽	2	2
	2,554,174	1,191,265
向合資經營企業提供的股東貸款	401,642	139,752
	2,955,816	1,331,017

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%	33.33%	25.6455%	投資控股	合資經營企業
Sunwood Star Pte. Ltd. (「Sunwood Star」)	新加坡	20.00%	33.33%	20.00%	投資控股	合資經營企業
ESR GIC Limited (「ESR-GIC」)	英屬維爾京群島	51.00%	50.00%	51.00%	投資控股	合資經營企業
ESR 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

合資經營企業及聯營公司以權益法入賬。

須就於合資經營企業的投資向所有合資經營企業訂約方達成一致協議。

賬面值為371,459,000美元(2021年：零)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2022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361,433,000美元。

綜合財務報表附註

2022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
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

綜合財務報表附註

2022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	EALP [#] 千美元	EMP 千美元
2021年12月31日					
現金及銀行結餘	147,020	217,355	52,429	11,174	26,721
其他流動資產	40,324	833	17,805	4,466	9,254
流動資產	187,344	218,188	70,234	15,640	35,975
非流動資產	1,963,596	1,951,295	429,744	1,025,203	2,667,036
金融負債，不包括貿易及 其他應付款項	—	—	(1,768)	(238)	—
其他流動負債	(112,595)	(7,612)	(22,565)	(37,100)	(26,102)
流動負債	(112,595)	(7,612)	(24,333)	(37,338)	(26,102)
非流動金融負債，不包括貿易及 其他應付款項	(629,011)	(277,200)	(98,173)	(514,788)	(1,632,840)
其他非流動負債	(219,487)	(198,828)	(16,729)	—	—
非流動負債	(848,498)	(476,028)	(114,902)	(514,788)	(1,632,840)
資產淨值	1,189,847	1,685,843	360,743	488,717	1,044,069
本集團擁有權比例	25.6455%	20%	51%	10%	20%
投資之賬面值	289,847	336,816	181,699	48,872	208,814
收益	89,007	40,374	2,982	57,221	71,379
利息收入	346	6,056	—	1,145	123
利息支出	(29,355)	(8,133)	(1,343)	(6,655)	(11,991)
稅項	(12,919)	(84,196)	(11,290)	—	—
年度利潤	17,854	442,506	31,864	161,959	107,998
年度全面收入總額	19,016	321,977	31,234	162,728	111,420

[#] 本集團認為EALP於截至2022年12月31日止財政年度並非重要聯營公司。

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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
分佔合資經營企業及聯營公司之年度利潤	61,311	22,417
分佔合資經營企業及聯營公司年度全面收入總額	68,540	20,266
本集團於合資經營企業及聯營公司投資的賬面值總值	911,468	264,969

綜合財務報表附註

2022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2022年 12月31日 千美元	於2021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))	21,883	—
非流動		
按公允價值計量的無報價股權投資(附註(ii))	752,851	709,622
	774,734	709,622

附註：

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

(ii) 該等投資的公允價值乃根據本集團分佔投資基金及聯營公司資產淨值的比例估計。

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

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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
按公允價值計量的上市股權投資	781,180	779,436
按公允價值計量的非上市股權投資	195,215	—
	976,395	779,436

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

非上市股權投資的公允價值乃根據本集團分佔投資基金資產淨值的比例估計。

於2022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976,395,000美元(2021年：779,436,000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186,003,000美元(2021年：收益45,674,000美元)。本集團亦於損益表內確認的股權投資股息收入為79,967,000美元(2021年：22,438,000美元)。

綜合財務報表附註

2022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2022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	7,201
新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)	
• 投資B	271,048
• 投資C	73,056
• 投資D	85,167
• 投資E	272,021
韓國交易所(「韓交所KOSPI」)	
• 投資F	72,687
	781,180

於2022年5月，本集團出其其於一項上市股權投資的股權。出售日期的公允價值為349,259,000美元(扣除交易成本)，而於其他全面收入確認的累計收益111,580,000美元轉撥至保留盈利。

於2022年12月31日，公允價值為157,207,000美元(2021年：183,678,000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

2022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2021年1月1日	1,454,009	1,209,708	2,663,717
添置	443,607	343,891	787,498
收購附屬公司	226,364	30,424	256,788
投資物業之公允價值變動	95,825	178,659	274,484
由在建投資物業轉撥至已竣工投資物業	217,409	(217,409)	—
出售附屬公司	(259,895)	(15,251)	(275,146)
匯兌調整	20,464	(23,562)	(3,098)
於2021年12月31日及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(附註34)	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(附註36)	(831,380)	(97,971)	(929,351)
匯兌調整	(165,110)	(163,572)	(328,682)
於2022年12月31日	1,260,119	2,062,113	3,322,232

- (a) 本集團所有已竣工投資物業及在建投資物業已於2022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、Cushman & Wakefield K.K.、Cushman & Wakefield (Vietnam) Ltd.、KJPP Susan Widjojo & Rekan及高力國際物業顧問(香港)有限公司按公允價值基於所執行的估值工作重新估值。彼等是投資物業估值行業專家。

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

綜合財務報表附註

2022年12月31日

18. 投資物業(續)

(b) 根據經營租賃出租的已竣工投資物業

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

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
一年內	58,891	107,325
一年後但兩年內	69,345	79,404
兩年後但三年內	17,044	46,860
三年後但四年內	5,409	32,614
四年後但五年內	3,123	15,444
五年後	6,043	10,162
	159,855	291,809

(c) 如附註25所披露，本集團公允價值為2,802,672,000美元(2021年：2,971,458,000美元)的若干已竣工投資物業及在建投資物業已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款及其他借款。

(d) 公允價值層級

下表列示本集團投資物業的公允價值計量層級：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
重大可觀察輸入數據(第二級)	698,023	453,465
重大不可觀察輸入數據(第三級)	2,624,209	3,250,778
	3,322,232	3,704,243

年內，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移(2021年：無)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

18. 投資物業(續)

(d) 公允價值層級(續)

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，第三級公允價值計量變動如下：

	2022年 千美元	2021年 千美元
於1月1日	3,250,778	2,550,909
添置	258,701	523,817
收購附屬公司	44,941	226,364
投資物業公允價值變動	178,232	211,414
從第二級轉移至第三級	153,438	3,702
重新分類為持作出售之資產	(239,902)	—
出售附屬公司	(720,435)	(259,895)
出售	—	—
匯兌調整	(301,544)	(5,533)
於12月31日	2,624,209	3,250,778

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

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

投資物業詳情	估值技術	主要不可觀察輸入數據	主要不可觀察輸入數據與 公允價值計量之間的相互關係
倉庫物業	收入資本化	資本化率： 中國：5.40%至6.85% (2021年：5.00%至6.25%) 日本：3.80%至5.10% (2021年：3.90%至5.60%) 香港：3.00% (2021年：3.00%) 印度：7.75% (2021年：8.00%)	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：7.75%至9.00% (2021年：8.00%至9.25%) 日本：3.80%至5.00% (2021年：3.70%至6.00%) 香港：7.00% (2021年：7.00%) 印度：9.83%至13.85% (2021年：12.85%至13.70%)	估計公允價值與貼現率呈反比變動
		期末資本化率： 中國：4.75%至6.25% (2021年：5.00%至6.25%) 日本：3.90%至5.50% (2021年：4.00%至5.50%) 香港：3.00% (2021年：3.00%) 印度：7.50% (2021年：8.00%)	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

2022年12月31日

19. 商譽

	千美元
於2021年1月1日	
成本	340,243
累計減值	—
賬面淨值	340,243
於2021年1月1日的成本，扣除累計減值	340,243
收購附屬公司	202,393
於2021年12月31日	542,636
於2021年12月31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(附註34)	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

商譽減值測試

截至2022年12月31日，本集團商譽減值測試分配至紅木資產管理業務現金產生單位、Infinitysub資產管理業務現金產生單位、ESR澳大利亞資產管理業務現金產生單位、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。

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11.5%。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3.0%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。

Infinitysub資產管理業務現金產生單位

Infinitysub資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為10.0%。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。高級管理層認為有關增長率屬合理。

綜合財務報表附註

2022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9.0%。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。高級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

SIP資產管理業務現金產生單位的可收回金額使用基於高級管理層所批准五年財政預算作出的現金流量預測按使用價值計算釐定。現金流量預測之適用貼現率為10.0%。於推算五年間後SIP業務現金產生單位現金流量時採用的增長率為2.5%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。

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7.8%。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1.2%。此增長率乃以業務所收取管理費的平均增長率為依據。高級管理層認為有關增長率屬合理。

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

2022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2022年 12月31日 千美元	於2021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	13,570
ARA	2,912,862	—
總計	3,455,498	542,636

計算本集團於2022年12月31日及2021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。

預算總手續費收入 — 以緊接預算年度前一年取得的平均手續費收入為基礎，釐定分配至預算總手續費收入的價值，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

2022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
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
2021年12月31日						
於2021年1月1日：						
成本	1,758	33,009	75,246	4,127	720	114,860
累計攤銷	(1,271)	(23,486)	—	(3,440)	—	(28,197)
賬面淨值	487	9,523	75,246	687	720	86,663
於2021年1月1日，扣除累計攤銷	487	9,523	75,246	687	720	86,663
添置	182	—	—	—	235	417
收購附屬公司	—	23,875	—	—	—	23,875
年內攤銷撥備	(279)	(5,941)	—	(672)	—	(6,892)
匯兌調整	(21)	(1,119)	(1,151)	(15)	(63)	(2,369)
於2021年12月31日	369	26,338	74,095	—	892	101,694
於2021年12月31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

綜合財務報表附註

2022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。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。

預期信託管理服務將持續為本集團貢獻現金流入淨額。根據於2018年10月進行之ESR不動產投資信託基金及Viva Industrial Trust的合併，Infinitysub及VITM均被視作單一現金產生單位，即Infinitysub資產管理業務。

本集團的信託管理權具有無限可使用年期，並分配至本集團的Infinitysub資產管理業務，該業務被視為現金產生單位作減值測試。有關Infinitysub資產管理業務現金產生單位減值測試的進一步詳情載於附註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。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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
合約成本	375	—
應收合資經營企業款項	7,998	974
應收附屬公司非控股權益款項	25,184	13,319
金融衍生資產	10,765	—
強制可換股債券投資(附註(i))	—	6,815
有選擇權可換股債券投資(附註(ii))	5,380	5,376
非可換股債券投資	10,622	8,660
可收回進項稅	5,367	19,004
應收第三方貸款	41,583	—
收購土地使用權的預付款項	99,195	12,723
預付建設費	1,700	9,372
應收基金款項	3,758	7,207
租賃按金	4,569	2,541
租金收入應收款項	517	2,321
其他	10,427	2,555
	227,440	90,867

綜合財務報表附註

2022年12月31日

21. 其他非流動資產(續)

附註：

- (i) 本集團認購由本集團合資經營企業發行的強制可換股債券。強制可換股債券須於強制可換股債券配發日期起計19年及364日完成時或之前任何期間悉數轉換為權益股份。強制可換股債券轉換為權益股份的轉換比率將為1:1(即每股強制可換股債券獲配發一股權益股份)。強制可換股債券的公允價值計量已根據所用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值(見附註47)。
- (ii) 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2022年12月31日，22,277,000美元(2021年：7,504,000美元)的結餘按4.00%至5.50%(2021年：4%)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2022年12月31日，7,569,000美元(2021年：零)的結餘按6%的年利率計息。剩餘結餘免息。

於2022年12月31日及2021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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
租金收入應收款項	6,414	6,567
應收本集團合資經營企業及聯營公司管理費	109,757	15,945
應收本集團所管理基金及不動產投資信託基金的管理費	248,573	74,342
應收附屬公司少數股東的管理費	875	—
建設收入應收款項	2,247	28,308
太陽能收入應收款項	661	806
	368,527	125,968
減值	(15,039)	—
	353,488	125,968

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

2022年12月31日

22. 貿易應收款項(續)

於2022年12月31日及2021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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
90日內	347,924	125,339
91至180日	3,904	540
超過180日	1,660	89
總計	353,488	125,968

貿易應收款項的減值變動如下：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
年初	—	—
減值虧損	15,017	—
匯兌調整	22	—
年末	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。年內確認減值虧損撥備15,039,000美元(2021年：零)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

23. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
合約資產	3,275	936
出售附屬公司應收代價	7,406	1,918
可抵扣增值稅	63,417	70,554
收購按金	61,820	35,593
應收股息	8,487	396
應收合資經營企業款項	3,778	4,064
應收聯營公司款項	327	—
應收關聯方款項(附註40(d))	9,607	10,031
應收附屬公司非控股股東款項	3,155	—
應收第三方貸款	64,223	—
代基金預付款項	2,963	3,377
向供應商預付款項	13,419	8,206
應收基金款項	116,409	6,612
其他應收款項	56,472	14,387
	414,758	156,074

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。

上述結餘包含的金融資產與近期無違約紀錄的應收款項有關。於2022年12月31日及2021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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
現金及銀行結餘	1,709,007	1,517,533
到期日超過三個月的無抵押定期存款	—	—
受限制銀行結餘	95,878	68,550
已抵押銀行存款(附註25)	2,030	52,145
	1,806,915	1,638,228

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

2022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2022年12月31日，所有已抵押銀行存款均以日圓(2021年：人民幣)計值。已抵押銀行存款按相關金融機構規定的利息計息。已抵押銀行存款指抵押以擔保授予本集團的銀行貸款及其他借款的金額(附註25)。

於2022年12月31日及2021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

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	實際利率 [%]	到期日	千美元	實際利率 [%]	到期日	千美元
即期						
銀行貸款－有抵押	0.57-7.20	2023年	53,744	0.57-6.18	2022年	438,846
銀行貸款－無抵押	2.20	2023年	95,382	3.09-4.10	2022年	192,479
其他借款－無抵押	0.50-10.00	2023年	52,560			—
債券－無抵押	4.25-6.00	2023年	88,766	6.75-7.875	2022年	681,558
			290,452			1,312,883
非即期						
銀行貸款－有抵押	0.57-9.40	2024年至 2042年	1,270,017	0.57-6.18	2023年至 2041年	794,954
銀行貸款－無抵押	1.75-7.98	2024年至 2027年	3,392,381	2.00-3.43	2023年至 2026年	1,609,920
其他借款－無抵押			—	0.50-10.00	2023年至 2024年	57,627
債券－無抵押	4.15-5.10	2024年至 2025年	224,727	5.10	2025年	163,742
			4,887,125			2,626,243
可換股債券(附註31)	5.03	2025年	319,053	5.03	2025年	308,769
			5,206,178			2,935,012
			5,496,630			4,247,895

綜合財務報表附註

2022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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	149,126	631,325
第二年	1,161,178	621,335
第三至第五年(包括首尾兩年)	3,038,692	1,488,164
五年以上	462,528	295,375
	4,811,524	3,036,199
應償還債券及其他借款		
一年內	141,326	681,558
第二年	59,199	50,099
第三至第五年(包括首尾兩年)	484,581	480,039
	685,106	1,211,696
	5,496,630	4,247,895

本公司

	於2022年12月31日			於2021年12月31日		
	實際利率 [%]	到期日	千美元	實際利率 [%]	到期日	千美元
即期						
銀行貸款 — 有抵押			—	2.70	2022年	40,451
銀行貸款 — 無抵押	2.20	2023年	95,382	3.09-4.10	2022年	192,479
債券 — 無抵押			—	6.75-7.875	2022年	681,558
			95,382			914,488
非即期						
銀行貸款 — 無抵押	1.75-7.98	2024年至 2027年	2,863,760	2.00-3.43	2023年至 2026年	1,609,920
債券 — 無抵押	5.10	2025年	165,528	5.10	2025年	163,742
			3,029,288			1,773,662
可換股債券(附註31)	5.03	2025年	319,053	5.03	2025年	308,769
			3,348,341			2,082,431
			3,443,723			2,996,919

綜合財務報表附註

2022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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
應償還銀行貸款		
一年內	95,382	232,930
第二年	993,071	475,305
第三至第五年(包括首尾兩年)	1,870,689	1,134,615
	2,959,142	1,842,850
應償還債券及其他借款		
一年內	—	681,558
第二年	—	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	484,581	472,511
	484,581	1,154,069
	3,443,723	2,996,919

附註：

於2022年12月31日，本集團公允價值總額為2,802,672,000美元(2021年：2,971,458,000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28,875,000美元(2021年：28,390,000美元)的物業、廠房及設備(附註13)、金額為2,030,000美元(2021年：52,145,000美元)的已抵押銀行存款(附註24)、公允價值為157,207,000美元(2021年：183,678,000美元)的按市值計量的上市股權投資(附註17)、賬面值為371,459,000美元(2021年：零)的於聯營公司的投資(附註15)及金額為51,285,000美元(2021年：零)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2022年12月31日			於2021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	2023年 2024年至	10,403	1-13	2022年 2023年至	3,488
非流動租賃負債	1-13	2042年	23,785	1-13	2041年	5,601
			34,188			9,089

綜合財務報表附註

2022年12月31日

27. 非流動負債

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
應付關聯方款項(附註(i))	2,599	2,624
遞延收益	4,917	—
長期服務金及退休金撥備	6,121	4,640
長期僱員福利負債	5,955	—
授予一間附屬公司非控股股東的股份贖回期權(附註(ii))	93,687	—
抵押按金	16,999	37,714
其他	1,598	937
	131,876	45,915

附註：

- (i) 應付關聯方款項為非交易性質及無抵押。於2022年12月31日，2,599,000美元(2021年：2,624,000美元)的結餘按11.82%至12.25%的年利率計息。
- (ii) 向一間附屬公司非控股股東授出的股份贖回期權總值93,687,000美元，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2022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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
貿易應付款項	16,722	2,963
應計費用	80,595	75,315
就收購附屬公司應付之對價	27,122	18,887
遞延收益	2,718	—
應付利息	26,713	35,659
應付附屬公司非控股股東款項	7,537	9,076
應付關聯方款項	3,854	366
其他應付稅項	9,300	7,932
添置物業、廠房及設備與投資物業的應付款項	126,092	35,643
應付基金款項	2,713	606
預收租金	1,737	2,646
應付員工薪金及福利	85,791	34,699
其他	12,598	12,130
	403,492	235,922

綜合財務報表附註

2022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2022年12月31日及2021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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
30日內	13,932	306
30至60日	256	1
超過60日	2,534	2,656
總計	16,722	2,963

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

29. 遞延稅項

截至2022年12月31日及2021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
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(附註36)	(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
2021年12月31日						
於2021年1月1日	15,543	2,189	4,066	—	2,463	24,261
收購附屬公司	18,261	—	40	73,042	—	91,343
計入／(扣除)年內損益之 遞延稅項	(1,582)	(516)	6,247	—	337	4,486
出售附屬公司	—	—	—	—	(151)	(151)
匯兌調整	(1,123)	(88)	(413)	(3,420)	61	(4,983)
於2021年12月31日	31,099	1,585	9,940	69,622	2,710	114,956

綜合財務報表附註

2022年12月31日

29. 遞延稅項(續)

截至2022年12月31日及2021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
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(附註36)	(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
2021年12月31日						
於2021年1月1日	246,799	7,805	21,160	1,383	3,826	280,973
收購附屬公司	—	—	7,162	—	—	7,162
計入／(扣除)年內損益之遞 延稅項	54,730	887	(1,596)	9,033	1,807	64,861
出售附屬公司	(489)	—	—	—	(314)	(803)
匯兌調整	4,656	(562)	(518)	(342)	(215)	3,019
於2021年12月31日	305,696	8,130	26,208	10,074	5,104	355,212

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2022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31,284,000美元(2021年：28,998,000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

2022年12月31日

29. 遞延稅項(續)

於2022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(2021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2022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39,418,000美元(2021年：41,132,000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25,623,000美元及24,771,000美元(2021年：3,858,000美元及3,708,000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	其他應付款項 — 應付關聯方 款項 千美元	租賃負債 千美元
2022年12月31日				
於2022年1月1日	4,247,895	35,659	366	9,089
融資現金流量變動	888,057	(237,366)	3,488	(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	—	—
新增	—	—	—	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	3,854	34,188

綜合財務報表附註

2022年12月31日

30. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債變動(續)

	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
2021年12月31日			
於2021年1月1日	3,295,278	32,084	13,393
融資現金流量變動	1,190,187	[165,191]	[7,450]
投資現金流量變動－添置投資物業	—	[5,797]	—
外匯變動	[62,915]	—	[614]
利息開支	—	168,766	580
資本化利息開支	—	5,797	—
新增	—	—	3,708
出售附屬公司	[174,655]	—	—
修改	—	—	[528]
於2021年12月31日	4,247,895	35,659	9,089

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。年內，該等可換股債券數目並無變動。

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

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

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

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

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

截至2022年12月31日，概無轉換可換股債券。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

31. 可換股債券(續)

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2021年1月1日	298,997	48,501	347,498
實際利息開支	15,011	—	15,011
應付利息增加淨額	(5,239)	—	(5,239)
於2021年12月31日及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(附註25)	319,053	48,501	367,554

32. 持作出售的出售組別

持作出售的出售組別主要與出售倉儲設施資產組合有關。

於2022年12月，本公司若干全資附屬公司訂立合資經營企業協議，以購買香港一項倉儲設施資產(「目標實體」)作為新香港合資經營企業。截至2022年12月31日，目標實體為本公司全資附屬公司。

根據合資經營企業協議，目標實體的所有資產及負債(包括投資物業)於2022年12月31日重新分類為持作出售的出售組別。

交易完成後，本集團將繼續於香港合資經營企業維持間接權益，並擔任香港合資經營企業的投資經理及其物業資產的資產管理人，以就該等服務賺取管理費。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

32. 持作出售的出售組別(續)

於2022年12月31日劃分為持作出售的資產及負債的詳情載列如下：

	於2022年 12月31日 千美元
資產	
投資物業	239,902
現金及銀行結餘	6,458
其他資產	1,068
分類為持作出售之出售組別資產	247,428
負債	
銀行貸款及其他借款	(111,709)
其他負債	(121,019)
與分類為持作出售資產直接相關之負債	(232,728)
與出售組別直接相關的資產淨值	14,700

於2022年12月31日，銀行貸款及其他借款111,709,000美元按浮動年利率7.26%計息，於2023年到期。公允價值為239,902,000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2022年12月31日，持作出售的出售組別項下投資物業的公允價值與協定交易價格(第二級)相若。

綜合財務報表附註

2022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2022年 12月31日	於2021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%	不適用
LOGOS Property Group Limited	13.6%	不適用
	千美元	千美元
分配至非控股權益的年度利潤：		
非控股權益所持股權：		
Higashi	12,710	6,512
上海雨潤	619	7,559
Sunwood Astra Pte Ltd	12,042	不適用
LOGOS Property Group Limited	7,742	不適用
	33,113	14,071
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	38,313	29,442
上海雨潤	97,749	106,561
Sunwood Astra Pte Ltd	39,245	不適用
LOGOS Property Group Limited	零	不適用
	175,307	136,003

綜合財務報表附註

2022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
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)
			Higashi 千美元	上海雨潤 千美元
2021年				
收益			8,412	—
開支總額			(3,719)	(408)
年度利潤			23,652	28,158
年度全面收入總額			23,652	28,158
流動資產			25,070	67,988
非流動資產			199,442	507,775
流動負債			4,024	6,762
非流動負債			108,916	187,848
經營活動所得／(所用)現金流量淨額			(10,018)	63
投資活動所得／(所用)現金流量淨額			1	(86,296)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額			(144,565)	140,069
現金及現金等價物增加／(減少)淨額			(154,582)	53,836

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 業務合併

ARA Asset Management Limited及其附屬公司(「ARA集團」)

於2022年1月20日，本集團完成收購ARA集團的100%股權。管理層將收購ARA集團識別為業務合併。總對價4,859,393,000美元以現金519,231,000美元*及發行新股份4,340,162,000美元結算，乃根據完成時現行股價每股股份25.15港元釐定。ARA集團於收購日期為一間全面營運公司，其主要業務為向投資於地產資產、私人地產信貸及基礎設施以及投資於新經濟地產資產的公共及私募投資基金，籌集資金、進行管理並且提供意見。

下表披露於收購日期ARA之可識別資產及負債公允價值及收購的商譽。

	已收購資產淨值 千美元
已收購資產淨值	
於合資經營企業及聯營公司的投資	1,406,807
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	80,466
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	662,754
投資物業	114,312
現金及銀行結餘	457,412
其他資產	302,386
銀行貸款及其他借款	(970,738)
其他負債	(290,751)
以公允價值計量的可識別淨資產總額	1,762,648
收購產生的商譽	2,912,862
收購產生的管理權及信託管理權	1,250,000
收購產生的管理權及信託管理權的遞延稅項負債	(297,500)
非控股權益	(67,832)
永久資本證券	(699,830)
股份支付儲備	(955)
	4,859,393
	千美元
以下列方式結算	
現金	511,659
對價股份	4,340,162
應付對價	7,572
	4,859,393

* 519,231,000美元之現金對價部分透過向SMBC發行新股份(SMBC認購)撥付。因此，本公司的現金支出淨額為269,231,000美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 業務合併(續)

ARA Asset Management Limited及其附屬公司(「ARA集團」)(續)

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的現金流量 千美元
現金對價	(511,659)
已收購現金及銀行結餘	457,412
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	(54,247)

自收購後，ARA集團對本集團截至2022年12月31日止年度的收益貢獻367,504,000美元，對綜合利潤貢獻181,789,000美元。

倘合併於期初發生，則截至2022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834,948,000美元及631,092,000美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 業務合併(續)

收購非業務性質之附屬公司

Gati Realtors Private Limited (「Gati」) 及 Future Retail Destination Private Limited (「FRDPL」)

本集團先前持有ESR Nagpur 1 Pte Ltd (「Gati」) 及ESR Delhi 3 Pte Ltd (「FRDPL」) 的51%權益，並將該等投資列賬為於合資經營企業(「該等合資經營企業」)的投資。於2022年1月，該等合資經營企業的另一名股東將其股權出售予一名外部人士。因此，本集團與該名新股東訂立經修訂股東協議。根據經修訂股東協議，本集團繼續持有該等合資經營企業的51%權益並成為主要決策人。因此，本集團被視為於Gati及FRDPL擁有控制權，並自2022年1月1日起將該等實體綜合入賬。

於收購日期，除下表披露者外並無其他重大資產及負債。

	已收購資產淨值 千美元
已收購資產淨值	
投資物業	44,942
現金及銀行結餘	22,196
其他資產	7,022
銀行貸款及其他借款	(44,780)
其他負債	(17,918)
以公允價值計量的可識別淨資產總額	11,462
非控股權益	(5,654)
	5,808
以下列方式結算	
於合資經營企業的投資	5,808

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
已收購現金及銀行結餘	22,196
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流入淨額	22,196

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 業務合併(續)

收購非業務性質之附屬公司(續)

本集團亦於截至2022年12月31日止年度以121,114,000美元之總對價收購以下附屬公司：

所收購附屬公司名稱	所收購股權	收購月份
海南滬江企業管理有限公司	100%	2022年1月
上海肇然企業管理有限公司	75%	2022年1月
佛山市融金食品飲料有限公司	75%	2022年6月
三河市易陽電商產業園有限公司	87.3%	2022年6月
上海環綠實業有限公司	100%	2022年7月
NuoFeng Investment Limited	90%	2022年10月
JinChang International Limited	90%	2022年10月
Space4anseong PFV	100%	2022年10月
Bakefsfield Enterprises Co., Ltd	75%	2022年11月
Fresno Industry Co Ltd	75%	2022年11月

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

	已收購資產淨值 千美元
已收購資產淨值	
投資物業	174,471
現金及銀行結餘	12,496
其他資產	11,225
其他負債	(70,504)
非控股權益	(6,574)
	121,114
以下列方式結算	
現金	116,146
應付對價	4,968
	121,114

綜合財務報表附註

2022年12月31日

34. 業務合併(續)

收購非業務性質之附屬公司(續)

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	收購的現金流量 千美元
現金對價	(116,146)
已收購現金及銀行結餘	12,496
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(103,650)

35. 於未綜合入賬結構實體的權益

於2022年12月31日，本集團將其於48個(2021年：20個)投資基金的股權投資視為於未綜合入賬結構實體的權益。投資基金的設計在於使管理權並非決定控制該等基金人士的主要因素，並透過向各投資者發行所有權權益工具而融資。

本集團亦擔任71個(2021年：25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手續費收入。設計上述資產旨在令投票權及類似權利並非決定如何開展投資活動的主要因素，該等資產透過向投資者發行所有權權益工具融資。本集團並無提供任何財務支援，亦無意提供財務或任何其他支援。

截至2022年12月31日止年度，本集團自不動產基金賺取合計手續費收入總額266,869,000美元(2021年：65,619,000美元)。於2022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手續費收入之賬面值69,344,000美元(2021年：35,978,000美元)及投資之賬面值731,965,000美元(2021年：538,066,000美元)。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

36. 出售附屬公司

於2022年7月3日，本公司若干全資附屬公司訂立股份買賣協議，以向一間新中國收入企業出售中國物流及倉儲設施資產的全部權益。完成交易後，本集團繼續於中國收入企業保留間接權益，並擔任中國收入企業的投資經理及其物業資產的資產管理人，以就該等服務賺取管理費。

	千美元
所出售資產淨值	
物業、廠房及設備	1
投資物業	720,436
現金及銀行結餘	42,370
預付款項、貿易及其他應收款項及其他資產 [#]	140,694
遞延稅項資產	4,430
銀行貸款及其他借款	(280,058)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 [#]	(275,032)
遞延稅項負債	(67,028)
非控股權益	(5,067)
	280,746
匯兌波動儲備	343
其他儲備	(927)
出售附屬公司之收益	47,834
	327,996
以下列方式結算	
現金	320,590
其他應收款項	7,406
	327,996

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
現金對價	320,590
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(42,370)
計入投資活動相關現金流量之現金及現金等價物流出淨額	278,220

[#] 包括年內中國收入企業隨後向本集團償還的淨額98,126,000美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

於2022年4月，本集團透過其全資附屬公司訂立買賣協議，出售於附屬公司Brendale Asset Trust的47.38%權益。

	千美元
所出售資產淨值	
投資物業	110,945
現金及銀行結餘	1,800
貿易應收款項、預付款項、貿易及其他應收款項	457
銀行貸款及其他借款	(66,509)
貿易應付款項	(2,268)
	44,425
出售附屬公司之收益	517
	44,942
以下列方式結算	
現金	21,565
於合資經營企業的投資	23,377
	44,942

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	千美元
現金對價	21,565
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(1,800)
計入與投資活動有關的現金流量的現金及現金等價物流入淨額	19,765

綜合財務報表附註

2022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
ECN IV Offshore Holdings (BVI) Limited	100%	2022年1月
南寧市新榮中朗物流有限公司	100%	2022年2月
Kawanishi 1 TMK	100%	2022年2月
Kawanishi 2 TMK	100%	2022年2月
LV Project 6 Pte Ltd	100%	2022年2月
ARA Real Estate Investors X Pte. Ltd.	100%	2022年4月
Islay Eleven Singapore Holding Pte. Ltd.	100%	2022年5月
ARA Real Estate Investors 25 Limited	100%	2022年5月
Harmony V/FM (ADIII)/Mgrs (MIP)	100%	2022年6月
廊坊百醫供應鏈有限公司	100%	2022年6月
三河市易陽電商產業園有限公司	90%	2022年8月
RW Kafu 2 Pte Ltd	100%	2022年8月
Victory Lane Development Limited	49%	2022年8月
Hana K Pte Ltd	100%	2022年8月
Korea DC 1 Pte Ltd	50%	2022年8月
SKDC 1 Pte Ltd	96%	2022年8月
ARC UK (Holdings) Pte Ltd/ARC Asset Management Limited	100%	2022年11月
ESR DC Investor 1 Pte Ltd	100%	2022年11月
ESR DC Investor 7 Pte Ltd	100%	2022年11月
千美元		
所出售資產淨值		
於合資經營企業的投資		14,812
投資物業		97,970
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		5,089
現金及銀行結餘		39,748
預付款項、貿易及其他應收款項以及其他資產		242,350
遞延稅項資產		115
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 [#]		(366,762)
非控股權益		(3,041)
		30,281
匯兌波動儲備		5,223
出售附屬公司之收益		308
		35,812
以下列方式結算		
現金		35,042
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		770
		35,812

[#] 包括年內合資經營企業及基金隨後向本集團償還的金額108,634,000美元。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

36. 出售附屬公司(續)

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
現金對價	35,042
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	[39,748]
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	[4,706]

37. 或然負債

於2022年12月31日及2021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2022年12月31日及2021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2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
已訂約但未撥備投資物業	367,421	584,628
已訂約但未撥備廠房及機器	7,636	—
不動產投資基金的未提取催繳資金	1,300,989	1,187,297
	1,676,046	1,771,925

綜合財務報表附註

2022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2022年12月31日及2021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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
聯營公司：		
— 管理費收入(附註(i))	81,456	50,444
— 建設收益	—	9,755
合資經營企業：		
— 管理費收入(附註(ii))	122,342	87,192
— 合資經營企業還款／(向合資經營企業墊款)(附註(iii))	(3,784)	9,084
— 合資經營企業還款(附註(iii))	63,120	29,430
— 合資經營企業發行之債券投資(附註(iv))	6,482	9,537
— 債券投資之利息收入(附註(iv))	1,212	1,851
— 建設收益	—	307
與董事有關聯的實體：		
— 貸款	(50,000)	—
— 還款	50,000	—
— 利息	578	—
董事：		
— 利息	464	452

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：
 - a) 按土地成本淨額一定百分比收取的土地收購費；
 - b) 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；
 - c) 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
 - d) 就所訂各新租約收取的租賃費。
- (ii) 關聯方還款／(向關聯方墊款)及來自合資經營企業還款／(向合資經營企業墊款)均為無擔保、免息及須於要求時償還。截至2022年12月31日，未償還的應收關聯方款項金額為4,105,000美元(2021年：4,064,000美元)。
- (iii) 年內，本集團從向本集團合資經營企業出售的附屬公司收取還款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所披露之強制可換股債券、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301,335,000美元及386,099,000美元(2021年：255,187,000美元及417,249,000美元)。

綜合財務報表附註

2022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：

	2022年 千美元	2021年 千美元
短期僱員福利	9,665	8,312
離職後福利	32	13
股份支付	2,683	379
已付主要管理人員的薪酬總額	12,380	8,704

(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2021年 1月1日 千美元	年內最高未 償還金額 千美元	於2021年12 月31日及 2022年 1月1日 千美元	年內最高未 償還金額 千美元	於2022年 12月31日 千美元
Stuart Gibson先生	4,600	4,853	4,853	4,600	4,600
Charles Alexander Portes先生	4,600	4,853	4,853	4,600	4,600

向董事授出的貸款按年利率倫敦同業拆息利率加4%(2021年：4.5%)，且其乃無抵押及須於2023年償還。向董事提供的貸款及相關應收利息計入2022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2022年 12月31日	於2021年 12月31日
法定股份數目	8,000,000,000	8,000,000,000
	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
已發行及繳足	4,422	3,049

綜合財務報表附註

2022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2021年1月1日	3,059,814,917	3,060	2,064,135	2,067,195
已行使股份酬金計劃(附註(i)、(ii))	2,662,626	3	121	124
已購回及註銷股份(附註(iii))	(13,873,800)	(14)	(42,068)	(42,082)
於2021年12月31日及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(iv)、(v)、(vi))	15,162,222	14	6,545	6,559
已購回及註銷股份(附註(vii))	(64,089,200)	(64)	(169,253)	(169,317)
於2022年12月31日	4,422,264,192	4,422	6,448,219	6,452,641

附註：

- (i) 本公司已按零現金對價發行2,662,626股股份，以滿足2021年已按行使價每股0.99美元行使的4,837,951份購股權(附註42)。行使購股權後，3,216,000美元(除稅前1,851,000美元)由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (ii) 截至2021年12月31日止年度，本公司就過往財政年度行使之購股權支付預扣稅1,241,000美元。預扣稅開支於股份溢價賬入賬。
- (iii) 截至2021年12月31日止年度，本公司於香港聯交所購回13,873,800股本身股份，對價約為42,082,000美元。購回的股份已經註銷，而購入股份所支付的金額已在股本及股份溢價中扣除。
- (iv) 本公司已按零現金對價發行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2022年歸屬的464,134份根據長期獎勵計劃授予的受限制股份單位(附註42)。行使股份酬金計劃後，8,203,000美元(除稅前135,000美元)由股份支付儲備轉撥至股本及股份溢價。
- (v) 截至2022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(「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387,700股本公司股份，總代價為1,158,000美元。
- (vi) 截至2022年12月31日止年度，本公司就過往財政年度行使之購股權支付預扣稅351,000美元。預扣稅開支於股份溢價賬入賬。
- (vii) 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，對價約為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。

綜合財務報表附註

2022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2022年12月31日及2021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2021年1月1日		57,139
年內授出	3.15	11,486
年內沒收	0.99	[298]
年內行使	0.99	[4,837]
於2021年12月31日及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		44,391

截至2022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16.70港元（2021年：25.11港元）。

綜合財務報表附註

2022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2022年12月31日及2021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
2022年 千份	2021年 千份		
7,800	24,700	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
13,767	15,659	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
2,437	3,074	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
11,432	11,486	24.50港元	2021年8月23日至2031年8月22日
384[#]	—	22.78港元	2022年6月8日至2032年6月7日
44,391	63,490		

* 參與者將擁有無條件權利行使購股權，惟以下列最早發生者後歸屬者為限：

- a) 首次公開發售；
- b) 提早歸屬事件；
- c) 授出日期起計五年。

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

[#] 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。

於2022年及2021年授出的購股權的公允價值分別約為434,412美元(每份1.13美元)及12,281,408美元(每份1.07美元)。

綜合財務報表附註

2022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2022年12月31日及2021年12月31日止年度授出的購股權的公允價值乃於授出日期採用二項式模式估計，並考慮授出購股權的條款及條件。下表載列所用模型的輸入數據：

	於2022年 12月31日	於2021年 12月31日
股息收益率(%)	—	—
波動(%)	25.06	25.59
無風險利率(%)	2.87	1.13
購股權預計年期(年)	10.00	10.00

購股權預計年期乃根據過去三年的過往數據所得，未必為可能出現的行使方式的指標。預期波動反映歷史波動可指示未來趨勢的假設，其亦未必是實際結果。

公允價值計量並無包含所授出購股權的其他特徵。

年內行使的19,396,448份購股權導致本公司發行14,955,955股普通股及產生新股本14,956美元(扣除發行開支前)，進一步詳情載於附註41。

於2022年12月31日，本公司有44,391,293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44,391,293股本公司普通股及產生額外股本及股份溢價83,120,000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44,391,293份尚未行使購股權，佔本公司於該日已發行股份約1.0%。

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。

綜合財務報表附註

2022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)

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。

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2022年 12月31日	於2021年 12月31日
股息收益率[%]	—	—
行使價(美元)	14,545	14,545
波動[%]	33.1%	29.1%
無風險利率[%]	4.23%	0.25%
預計年期(年)	3.3年	3.4年

僱員購股權計劃下的購股權數目及行使價如下：

	加權平均 行使價 美元	購股權數目 份
於2021年12月31日及2022年1月1日		—
收購附屬公司	14,545	790.13
年內授出	14,545	102.20
年內註銷	14,545	(112.93)
於2022年12月31日		779.40

綜合財務報表附註

2022年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

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。

截至2022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 美元	獎勵股份數目 千股
於2022年1月1日		—
年內授出	2.98	14,406
年內註銷	3.12	[90]
年內歸屬	3.08	[594]
於2022年12月31日		13,722

綜合財務報表附註

2022年12月31日

42. 股份酬金計劃(續)

C. 長期獎勵計劃(續)

於2022年12月31日，長期獎勵計劃項下尚未行使獎勵股份於授出日期的股價及歸屬期如下：

獎勵股份數目 (千股)	於授出日期的每股股價		行使期
4,267	24.35港元	2022年2月23日至2025年6月30日	
9,455	22.70港元	2022年6月8日至2026年6月8日	
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2022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23.25港元。截至2022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17,612,000美元。

於2022年12月31日，本公司根據長期獎勵計劃有13,722,333股尚未行使獎勵股份，佔本公司於該日已發行股份約0.31%。

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新加坡元的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。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

43. 永久資本證券(續)

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。

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2021年1月1日	—	—	—
發行永久資本證券	260,197	—	260,197
永久資本證券應佔直接發行成本	(3,879)	—	(3,879)
永久資本證券持有人應佔利潤	—	10,664	10,664
已付永久資本證券持有人的分派	—	(5,835)	(5,835)
於2021年12月31日及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	739,547	3,154	742,701

綜合財務報表附註

2022年12月31日

44. 儲備

(a) 本集團

本集團的儲備金額及其變動於財務報表的綜合權益變動表呈列。

(i) 法定儲備

根據《中華人民共和國公司法》，中國的附屬公司須撥出法定稅後利潤10%作為法定儲備，直至儲備金的總額達到附屬公司註冊資本50%。在中國相關機構批准的前提下，法定儲備可用於抵銷任何累計虧損或增加附屬公司的註冊資本。法定儲備不可用於向中國附屬公司的股東分派股息。

(ii) 合併儲備

本集團的合併儲備指由附屬公司重組而產生的儲備。

(iii) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備指換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外業務的財務報表時所產生的匯兌差額。

綜合財務報表附註

2022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	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
已付股息	—	—	—	(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	—	—	—
根據長期獎勵計劃發行股份	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

綜合財務報表附註

2022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2021年1月1日	2,064,135	18,511	11,673	(371,908)	17,306	29,218	1,768,935
年度虧損	—	—	—	(200,914)	—	—	(200,914)
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	—	—	—	—	51	—	51
分佔合資經營企業其他全面收入	—	—	7,917	—	—	—	7,917
年度全面虧損總額	—	—	7,917	(200,914)	51	—	(192,946)
永久資本證券持有人應佔利潤	—	—	—	(10,664)	—	—	(10,664)
購回及註銷股份	(42,068)	—	—	—	—	—	(42,068)
已行使股份酬金計劃	121	(3,216)	—	—	—	—	(3,095)
於沒收購股權後轉撥股份支付儲備 股份酬金安排	—	(214)	—	214	—	—	—
	—	14,818	—	—	—	—	14,818
於2021年12月31日	2,022,188	29,899	19,590	(583,272)	17,357	29,218	1,534,980

45. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款及其他借款、計入貿易及其他應付款項的金融負債、現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產及計入其他非流動資產的金融資產。該等金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團有多種金融資產，例如經營直接產生的貿易應收款項、現金及短期存款。本集團面對的主要風險是利率風險、外匯風險、信用風險、流動資金風險及股權價格風險。本集團並無為對沖或交易目的持有或發行衍生金融工具。董事審閱並同意管理各項風險的政策，概述如下：

綜合財務報表附註

2022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。本集團並無使用衍生金融工具管理其利率風險。借款的利率及還款期於附註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2022年12月31日止年度	100/(100)	(38,748)/38,748
截至2021年12月31日止年度	100/(100)	(19,819)/19,819

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2022年12月31日就外幣匯率變動1%調整換算。

	2022年 千美元	2021年 千美元
稅前利潤增／(減)		
倘美元兌人民幣貶值	359	169
倘美元兌人民幣升值	(359)	(169)
倘美元兌日圓貶值	(4,561)	(1,309)
倘美元兌日圓升值	4,561	1,309
倘美元兌新加坡元貶值	(2,634)	(2,710)
倘美元兌新加坡元升值	2,634	2,710
倘美元兌澳元貶值	(2,043)	(402)
倘美元兌澳元升值	2,043	402
倘美元兌印度盧比貶值	1,064	1,041
倘美元兌印度盧比升值	(1,064)	(1,041)

綜合財務報表附註

2022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

2022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2022年12月31日及2021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
2022年12月31日				
非衍生金融負債				
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
金融衍生工具				
外匯遠期合約(已結算總額)				
— 流出	(5,406)	—	—	—
— 流入	5,463	—	—	—
	57	—	—	—
2021年12月31日				
非衍生金融負債				
計息銀行貸款及其他借款	1,434,802	2,877,172	365,398	4,677,372
貿易及其他應付款項	190,645	—	—	190,645
租賃負債	3,766	3,591	2,945	10,302
其他非流動負債	—	—	45,915	45,915
	1,629,213	2,880,763	414,258	4,924,234

綜合財務報表附註

2022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
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
2021年12月31日				
計息銀行貸款及其他借款	996,561	2,224,886	—	3,221,447
貿易及其他應付款項	132,035	—	—	132,035
	1,128,596	2,224,886	—	3,353,482

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2022年12月31日及2021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)的個別股權投資產生的股價風險。本集團的上市投資於香港交易及結算所有限公司、新加坡證券交易所有限公司及韓交所上市，並按所報市價估值。

於年內最接近截至2022年12月31日及2021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：

	2022年 12月31日	2022年 之高點／低點	2021年 12月31日	2021年 之高點／低點
新加坡 — 海峽時報指數	3,251	3,466/2,969	3,124	3,274/2,832
香港 — 恒生指數	19,781	25,051/14,597	23,398	31,183/22,665
韓國 — 韓國綜合股價指數	2,236	2,995/2,135	2,978	3,316/2,823

綜合財務報表附註

2022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2022年12月31日及2021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2022年12月31日及2021年12月31日的資產負債比率如下：

	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
銀行貸款及其他借款		
即期	290,452	1,312,883
非即期	5,206,178	2,935,012
銀行貸款及其他借款總額	5,496,630	4,247,895
減：現金及銀行結餘	(1,806,915)	(1,638,228)
債務淨額	3,689,715	2,609,667
資產總值	16,199,374	9,337,618
資產負債比率(債務淨額／資產總值)	22.8%	27.9%

綜合財務報表附註

2022年12月31日

46. 按類別劃分的金融工具

於2022年12月31日及2021年12月31日，各類金融工具的賬面值如下：

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

2022年12月31日

46. 按類別劃分的金融工具(續)

2021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	709,622	—	—	709,622
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收入的金融資產	—	—	779,436	779,436
貿易應收款項	—	125,968	—	125,968
計入其他非流動資產的金融資產	12,191	37,577	—	49,768
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	—	40,785	—	40,785
已抵押銀行存款	—	52,145	—	52,145
受限制銀行結餘	—	68,550	—	68,550
現金及銀行結餘	—	1,517,533	—	1,517,533
	721,813	1,842,558	779,436	3,343,807

	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	190,645	190,645
計息銀行貸款及其他借款	4,247,895	4,247,895
租賃負債	9,089	9,089
計入其他非流動負債的金融負債	45,915	45,915
	4,493,544	4,493,544

綜合財務報表附註

2022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。估值由首席財務官審核及批准。為編製年度財務報表，亦會與董事會討論估值過程與結果。

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

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

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

上市股權投資的公允價值乃以市場報價為基準。以公允價值計量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，包括外幣遠期合約及認沽期權合約。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。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

2022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	2022年： 51,000美元至 1,761,000,000美元 2021年： 395,000美元至 642,305,000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	2022年：10.25% 2021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0.11%
認沽期權合約	期權定價模式	於聯營公司的投資之股價	2022年：712日圓 2021年：無	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(1,965,000美元)及2,333,000美元
		貼現率	2022年：1.45% 2021年：無	貼現率增加(減少)10個基點將導致估計公允價值(減少)增加21,000美元
股份贖回期權	貼現現金流量法	資產公允價值淨值	2022年： 962,485,000美元 2021年：無	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

2022年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

本集團

以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大可觀察輸入數據 (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
於2021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	—	—	721,813	721,813
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	779,436	—	—	779,436
	779,436	—	721,813	1,501,249

綜合財務報表附註

2022年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

本集團(續)

以公允價值計量的資產(續)

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	權益工具 千美元
以公允價值計量的金融資產		
於2021年1月1日	—	685,223
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	—	1,074
出售	—	(22,817)
出售附屬公司(扣除保留權益)	—	257
分派	—	(71,448)
應收利息	—	1,067
購入	—	156,045
於損益確認並計入其他收入的收益總額	—	13,976
匯兌調整	—	(41,564)
於2021年12月31日及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)
銷售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產權益之收益	—	(8)
應收利息	—	526
購入	—	186,200
重新分類為持作出售之資產	—	(21,649)
重新分類自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	10,765	953,446

綜合財務報表附註

2022年12月31日

47. 金融工具之公允價值層級(續)

本集團(續)

以公允價值計量的負債

	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2022年12月31日			
金融衍生負債	78	—	78
股份贖回期權	—	93,687	93,687
	78	93,687	93,765

截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度，金融負債的公允價值計量並無轉入或轉出第三級。

本公司

以公允價值計量的資產

	活躍市場報價 (第一級) 千美元	重大可觀察輸入數據 (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2022年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	12,391	—	—	12,391
於2021年12月31日				
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	43,012	—	—	43,012

綜合財務報表附註

2022年12月31日

48. 報告日期後事項

於2023年1月12日，本公司透過ESR V Investor 5(本公司全資附屬公司)同意認購BW Industrial Development Joint Stock Company(「BW」)的168,358,478股新發行股份(「認購事項」)，並可於完成認購事項後選擇認購額外數目股份，使其於完成有關額外認購事項後持有BW不少於15.0%的已發行股份(按全面攤薄基準)(「額外認購事項」)。認購事項及任何額外認購事項(須待ESR V Investor 5從越南平陽省規劃及投資部取得批准後方可作實)(統稱「該等交易」)為BW的更大範圍股權集資活動的一環，就此BW已告知本公司，BW亦已與其他第三方投資者訂立股份認購協議，讓BW從該等投資者按相同認購價及與認購事項大致相同的條款籌集更多股權投資。

就認購事項而言，於2023年1月12日，ESR V Investor 5與BW訂立框架協議，當中載有ESR V Investor 5(其自身或透過其一個或更多聯屬公司)可能向BW及其附屬公司提供的若干服務的條款，其將收取眾多費用作為其市場領先開發及基金管理平台的一部分。

於2023年1月12日，BW(透過BW附屬公司VC3)分別間接持有TH1 Holdco Joint Stock Company及TH2 Holdco Joint Stock Company(「出售公司1」及「出售公司2」)的51%股權。出售公司1及出售公司2的其餘49%股權由本公司持有(透過其全資附屬公司ESR V Investor 1及ESR V Investor 2)。於2023年1月12日，ESR V Investor 1及ESR V Investor 2(作為賣方)與ESR V Investment(作為擔保人)訂立股份購買契據，以向VC3出售3,458,820股出售公司1股份及1,345,100股出售公司2股份。

認購事項及出售事項已於2023年1月12日完成。

綜合財務報表附註

2022年12月31日

49. 本公司財務狀況表

	附註	於2022年 12月31日 千美元	於2021年 12月31日 千美元
非流動資產			
物業、廠房及設備		44	49
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產		12,391	43,012
於附屬公司的投資		5,564,568	764,575
於合資經營企業的投資		288,580	289,848
其他無形資產		31	89
其他非流動資產		8,199	8,479
非流動資產總值		5,873,813	1,106,052
流動資產			
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,004,648	2,992,024
現金及銀行結餘		731,147	882,425
流動資產總值		3,735,795	3,874,449
流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	95,382	914,488
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項		143,625	134,911
應付所得稅		994	994
流動負債總額		240,001	1,050,393
流動資產淨值		3,495,794	2,824,056
資產總值減流動負債		9,369,607	3,930,108
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	25	3,348,341	2,082,431
非流動負債總額		3,348,341	2,082,431
資產淨值		6,021,266	1,847,677
權益			
已發行資本		4,422	3,049
永久資本證券		260,984	261,147
可換股債券之權益部分	31	48,501	48,501
其他儲備	44	5,707,359	1,534,980
權益總額		6,021,266	1,847,677

50. 財務報表之批准

董事會已於2023年3月22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	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度
收益					
租金收入	74,311	118,042	101,402	110,508	91,626
管理費收入	135,579	166,721	189,278	244,042	713,296
建設收入	40,665	69,858	92,160	43,815	10,735
太陽能收入	3,593	2,748	5,491	6,061	5,497
	254,148	357,369	388,331	404,426	821,154
分部業績					
投資	233,592	256,087	225,938	342,493	333,646
基金管理	109,601	131,825	147,598	198,956	573,734
新經濟開發	115,503	244,782	289,178	235,324	342,677
	458,696	632,694	662,714	776,773	1,250,057
稅後利潤	212,878	278,400	314,707	382,676	631,109
以下各方應佔利潤：					
本公司擁有人(「PATMI」)	203,042	245,177	286,466	349,440	574,145
非控股權益	9,836	33,223	28,241	33,236	56,964
	212,878	278,400	314,707	382,676	631,109

資產、負債及股東權益(千美元)

於12月31日	2018 財政年度	2019 財政年度	2020 財政年度	2021 財政年度	2022 財政年度
非流動資產	3,562,491	5,156,142	5,861,284	7,417,348	13,189,083
流動資產	869,109	1,196,056	1,826,157	1,920,270	3,010,291
資產總值	4,431,600	6,352,198	7,687,441	9,337,618	16,199,374
流動負債	855,373	488,976	985,662	1,581,843	1,079,717
非流動負債	1,258,305	2,612,110	2,896,574	3,341,740	5,979,343
負債總額	2,113,678	3,101,086	3,882,236	4,923,583	7,059,060
資產淨值	2,317,922	3,251,112	3,805,205	4,414,035	9,140,314
本公司擁有人應佔權益	2,090,039	3,026,254	3,596,209	4,158,858	8,814,659
非控股權益	227,883	224,858	208,996	255,177	325,655
權益總額	2,317,922	3,251,112	3,805,205	4,414,035	9,140,314

集團財務概要

財務指標

財政年度	2018 財政年度 千美元	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
EBITDA ⁽¹⁾	384,212	549,091	571,177	664,198	1,068,536
經調整EBITDA ⁽¹⁾	411,184	583,905	585,259	706,834	1,151,882
PATMI ⁽¹⁾	203,042	245,177	286,466	349,440	574,145
經調整PATMI ⁽¹⁾	206,857	261,522	286,466	377,258	654,623
債務淨額 ⁽²⁾	879,094	1,686,711	1,779,848	2,609,667	3,689,715
債務淨額／資產總值[%]	19.8%	26.6%	23.2%	27.9%	22.8%
稅前利潤	270,587	360,334	410,704	488,840	815,125
加／(減)：					
折舊及攤銷	10,226	16,363	17,141	17,137	47,863
融資成本	104,929	180,368	147,414	163,549	222,415
利息收入	[1,530]	[7,974]	[4,082]	[5,328]	[16,867]
EBITDA^(a)	384,212	549,091	571,177	664,198	1,068,536
加回／(減)：					
金融衍生資產公允價值收益 ^(b)	—	—	—	—	(6,191)
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 ^(c)	—	—	—	—	40,531
股份酬金開支 ^(d)	23,157	18,469	14,082	14,818	26,543
與ARA收購有關的交易成本 ^{(e)(iii)}	—	—	—	27,818	22,463
上市開支 ^(g)	2,521	16,345	—	—	—
撤銷相關物業、廠房及設備虧損 ^(g)	9,632	—	—	—	—
一次性保險賠償 ^(g)	[8,338]	—	—	—	—
經調整EBITDA	411,184	583,905	585,259	706,834	1,151,882
減：					
投資物業公允價值變動 ^(f)	[172,467]	[226,083]	[224,680]	[274,484]	[195,431]
經調整EBITDA (減投資物業公允價值變動)	238,717	357,822	360,579	432,350	956,451
稅後及非控股權益後利潤(PATMI)	203,042	245,177	286,466	349,440	574,145
加回／(減)：					
與收購ARA產生的無形資產有關的攤銷(扣除稅項) ^{(e)(iii)}	—	—	—	—	17,791
金融衍生資產公允價值收益 ^(b)	—	—	—	—	(6,191)
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 ^(c)	—	—	—	—	40,531
股份酬金開支(與ARA有關) ^{(e)(i)}	—	—	—	—	5,884
與ARA收購有關的交易成本 ^{(e)(iii)}	—	—	—	27,818	22,463
上市開支 ^(g)	2,521	16,345	—	—	—
撤銷相關物業、廠房及設備虧損 ^(g)	9,632	—	—	—	—
一次性保險賠償 ^(g)	[8,338]	—	—	—	—
經調整PATMI	206,857	261,522	286,466	377,258	654,623

(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。

(3) 隨著收購ARA及本集團致力的輕資產策略，加上穩定的經常性費用收入，以及減少資產負債表資本投資，本集團認為核心PATMI(不包括PATMI中已完工投資物業公允價值)，將不再提供對投資者及其他人士理解及評估本集團合併經營業績有用的信息。

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) 金融衍生資產的公允價值收益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) 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。
- (d) 股份酬金開支指主要屬非現金性質的股份激勵。
- (e) 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，與本集團當期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。
- (f) 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。
- (g) 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
David Alasdair William MATHESON先生
(於2022年6月1日退任)
林惠璋先生
(自2022年1月20日起生效)
趙國雄博士
(自2022年1月20日起生效)
Rajeev Veeravalli KANNAN先生
(自2022年1月20日起生效)

獨立非執行董事

Brett Harold KRAUSE先生
胡戈•斯瓦爾爵士(The Right
Honourable Sir Hugo George
William SWIRE, KCMG)
(於2022年6月1日退任)
Simon James MCDONALD先生
劉京生女士
Robin Tom HOLDSWORTH先生
(於2022年6月1日退任)
藍秀蓮女士
(自2022年4月19日起生效)
郭瑋玲女士
(自2022年5月25日起生效)

公司秘書

李建成先生

審核委員會成員

Simon James MCDONALD先生
(主席)
Brett Harold KRAUSE先生
Robin Tom HOLDSWORTH先生
(於2022年6月1日退任)
藍秀蓮女士
(自2022年4月19日起生效)

提名委員會成員

胡戈•斯瓦爾爵士(The Right
Honourable Sir Hugo George
William SWIRE, KCMG)
(主席)(於2022年6月1日退任)
Brett Harold KRAUSE先生
(主席)(自2022年6月1日起調任)
劉京生女士
藍秀蓮女士
(自2022年4月19日起生效)

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
(自2022年5月25日起生效)

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
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
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
香港上海匯豐銀行有限公司
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。