

## 釋 義

在本文件，除文義另有指明外，下列詞語具有以下涵義。

「2016年合併」	指	易商、紅木與Redwood Asian Investments Ltd.於2016年1月根據合併協議合併
「第三方物流」	指	第三方物流
「澳元」	指	澳大利亞法定貨幣澳元
「亞太區」	指	亞太地區
「APG-AM」	指	APG Asset Management N.V.，於荷蘭註冊成立的資產管理公司，為[編纂]投資者之一APG-Stichting的管理人
「APG集團」	指	總部位於荷蘭的企業集團，為集團退休金市場的退休基金提供管理諮詢、資產管理、退休金管理、通訊及僱主服務
「APG-Stichting」	指	APG Strategic Real Estate Pool的受託公司Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool，於荷蘭設立的基金會，為[編纂]投資者
		<b>[編纂]</b>
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2019年6月4日採納的組織章程細則（不時修訂），於[編纂]生效，概要載於本文件附錄七
「聯繫人」	指	《上市規則》所定義者
「澳交所」或 「澳洲證券交易所」	指	澳洲證券交易所有限公司及其營運的金融市場澳洲證券交易所
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「資產管理規模」	指	(i)我們於資產負債表直接持有的物業公允價值；及 (ii)基金資產管理規模之總和
「出價人聲明」	指	我們透過我們的附屬公司ESR澳大利亞於2018年11月19日送達Propertylink有關Propertylink要約的出價人聲明，當中載有Propertylink要約條款

## 釋 義

「Blackwood集團」	指	Blackwood Trust Pte. Ltd.、Blackwood Investment Pte. Ltd.、Sabana Investment Partners Pte. Ltd.、Sabana Property Management Pte. Ltd.及Sabana Real Estate Investment Management Pte. Ltd.
「董事會」	指	我們的董事會
「訂製」	指	訂製
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開門辦理正常銀行業務的日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼《公司法》」或「《公司法》」	指	開曼群島《公司法》（經修訂），不時修訂、補充或以其他方式修改
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「Centuria」	指	Centuria Capital Group，於澳洲證券交易所上市的兩間合訂實體（股份代號：CNI），即Centuria Capital Limited與Centuria Capital Fund及其各自的附屬公司，本集團於2017年10月收購其14.9%股權
「中國光大」	指	中國光大證券國際結構融資有限公司，於2016年4月11日在香港註冊成立的有限公司，為[編纂]投資者
「中國機構投資者」	指	Bohai Investment Holding Limited、Mercury Beta Investment Limited、Emerald Ewood (Cayman) Limited

---

## 釋 義

---

、中國光大、運暉環球有限公司、民生商銀國際控股有限公司及SF Project (Cayman) Limited

「CIP」	指	CIP Constructions (Australia) Pty Ltd (前稱Commercial & Industrial Property Pty Ltd)，於2003年6月12日在澳大利亞成立的商業公司，2018年8月收購後成為本公司間接附屬公司
「A類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的A類普通股
「B類股份」	指	2014年5月26日資本化重組前指每股面值0.001美元的B類普通股；該日期後指本公司股本進一步資本重組產生的B1類股份、B2類股份、B3類股份、B4類股份、B5類股份、B6類股份、B7類股份、B8類股份及B9類股份
「B1類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B1類普通股
「B2類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B2類普通股
「B3類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B3類普通股
「B4類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B4類普通股
「B5類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B5類普通股
「B6類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B6類普通股
「B7類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B7類普通股
「B8類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B8類普通股
「B9類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的B9類普通股

## 釋 義

「C類優先股」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的C類優先股，於本文件附錄一會計師報告提述為可贖回可轉換優先股
「C類股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的C類普通股
「中國物流資產」	指	中國物流資產控股有限公司，於2013年11月12日在開曼群島註冊成立的公司，股份於香港聯交所上市（股份代號：1589），於最後可行日期，本集團持有其約13.7%股權
「《公司條例》」或 「香港《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》，不時修訂或補充
「《公司（清盤及雜項條文） 條例》」	指	香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》，不時修訂或補充
「本公司」	指	ESR Cayman Limited（前稱e-Shang Cayman Limited、Asia Logistics Limited及e-Shang Redwood Limited），於2011年6月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	《上市規則》所定義者
「加拿大養老基金投資公司」	指	加拿大養老基金投資公司，根據1997年加拿大養老基金投資公司法案成立的加拿大皇室公司，為本集團所管理基金的投資人
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事

### [編纂]

「易商」	指	e-Shang Cayman Limited，於2011年6月14日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，2016年合併前為本公司的合併前實體
------	---	---

## 釋 義

「E-Shang Star」	指	E-Shang Star Cayman Limited，於2014年4月16日根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免有限公司，為本公司合資經營企業
「《企業所得稅法》」	指	全國人大常務委員會於2007年3月16日頒佈及於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》以及國務院於2007年12月6日頒佈及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》
「企業所得稅率」	指	企業所得稅率
「Elite Bond」	指	Elite Bond Limited，於2011年5月4日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為易商的初始股東並於2017年8月自易商撤資，由本公司一名前董事的聯屬公司擁有
「僱員持股計劃股東」	指	Laurels 及 WP OCIM
「ESR澳大利亞」	指	ESR Real Estate (Australia) Pty Ltd，於2018年4月24日在澳大利亞註冊成立的股份有限公司，為本公司的間接附屬公司
「ESR日本」	指	ESR株式會社，於2006年5月8日在日本註冊成立的股份有限公司(株式會社)，為本公司間接全資附屬公司
「ESR信託」	指	2006年3月設立並於2006年7月於新加坡證券交易所上市的不動產投資信託基金(前稱劍橋工業信託公司)(股份代號：J91U)，於最後可行日期我們持有約8.9%單位
「ESR信託基金經理人」	指	ESR Funds Management (S) Limited (前稱劍橋工業信託管理有限公司)，於2005年9月14日在新加坡註冊成立的公司，為本公司間接非全資附屬公司及ESR信託的基金經理人
「歐元」	指	歐盟成員國的法定貨幣
「現行細則」	指	股東於2019年8月14日通過特別決議案採納的本公司經修訂及重訂組織章程大綱及細則

## 釋 義

「外部收購融資」	指	與我們收購Propertylink有關的230百萬澳元(約155.2百萬美元)股份收購過橋融資，我們已據此獲得外債，該項債務已用Propertylink相關資產抵押的債務再融資
「極端天氣狀況」	指	香港政府所宣佈由於超級颱風所引致的極端天氣狀況
「外商投資企業」	指	外商投資企業
「基金資產管理規模」	指	(i)我們所管理私募基金及投資公司所持物業公允價值；(ii)我們所管理私募基金及投資公司未催繳資本承諾總額；(iii)當所有資本獲催繳及注資時，參考我們所管理的相關私募基金及投資公司的目標槓桿率估計將產生的額外債務；及(iv)ESR信託賬面估值之總和
「GDP」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
<b>[編纂]</b>		<b>[編纂]</b> 及 <b>[編纂]</b>
「嘉民集團」	指	嘉民集團，於澳洲證券交易所上市的三間合訂實體(股份代號：GMG)，即嘉民物流(香港)有限公司、佳民有限公司、嘉民工業信託(Goodman Industrial Trust)及其各自的附屬公司
「普通合夥人」	指	普通合夥人
		<b>[編纂]</b>
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或按文義，在本公司成為現時附屬公司的控股公司前指該等附屬公司，猶如該等公司當時已成為本公司附屬公司
「商品服務稅」	指	商品服務稅
「韓亞票據」	指	本公司向韓亞十六號私募不動產投資信託基金及韓亞十七號私募不動產投資信託基金發行的300百萬美元票據，於2019年到期

---

## 釋 義

---

「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
		<b>[編纂]</b>
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
		<b>[編纂]</b>
「《國際財務報告準則》」	指	國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》、修訂及詮釋
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，與本公司並無關連(定義見《上市規則》)的任何人士

---

## 釋 義

---

「印度」	指	印度共和國
「間接轉讓」	指	非居民企業通過處置境外非上市控股公司股權而間接轉讓中國內地居民企業股權(定義見中國國家稅務總局698號文)
「Infinitysub集團」	指	Infinitysub Pte. Ltd. (前稱Nabinvest Oxley Singapore Pte. Ltd.)、ESR Investment Management Pte. Ltd. (前稱Cambridge Real Estate Investment Management Pte. Ltd.)、ESR Funds Management (S) Limited (前稱劍橋工業信託管理有限公司)及ESR Property Management (S) Pte. Ltd. (前稱劍橋工業物業管理有限公司)
「內部股本承諾」	指	與我們收購Propertylink有關的本集團內部現有現金及現金等價物來源，包括352百萬澳元(約237.6百萬美元)的股本承諾函

[編纂]



## 釋 義

### [編纂]

「[編纂]執行契約」	指	由(其中包括)各現有股東、沈晉初先生與本公司於2019年[●]月[●]日為[編纂]進行的若干股東安排簽訂的[編纂]執行契約，詳情載於本文件「歷史、發展及公司架構— [編纂]執行安排」一節
「內部收益率」	指	內部收益率
「仲量聯行」	指	行業顧問仲量聯行有限公司
「仲量聯行報告」	指	仲量聯行編製的市場研究報告

### [編纂]

「聯席保薦人」	指	德意志證券亞洲有限公司及中信里昂證券資本市場有限公司
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「KM僱員持股計劃」	指	本公司於2017年11月24日採納的僱員股份獎勵計劃(不時修訂)，主要條款載於本文件附錄八「法定及一般資料— D. KM僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及[編纂]購股權計劃— 1. KM僱員持股計劃」一節
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「最後可行日期」	指	2019年9月6日，即本文件付印前確定其中所載若干資料的最後可行日期
「Laurels」	指	Laurels Capital Investments Limited，於2011年5月4日根據英屬維爾京群島法例註冊成立的有限商業公司，為本公司原始投資者，由The Shen Trust擁有，而The Shen Trust的唯一受益人為執行董事沈晉初先生之聯繫人

## 釋 義

[編纂]	指	股份於聯交所主板[編纂]
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
[編纂]	指	股份於聯交所首次開始買賣的日期，預期約為[編纂]
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(不時修訂、補充或以其他方式修改)
「現代物流設施」	指	整層樓面面積廣闊、樓底挑高、柱距寬闊、空間寬敞、設有現代裝卸碼頭、配備先進安全系統及附有其他增值功能的物流設施
「主板」	指	聯交所經營的股票市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM且與其並行運作
「主要附屬公司」	指	我們認為對本集團營業紀錄期間業績作主要貢獻的35間實體，詳情見本文件「歷史、發展及公司架構—主要附屬公司」一節
「《措施》」	指	商務部及國家發改委於2019年6月30日頒佈並於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2019年6月4日採納的組織章程大綱(不時修訂)，於[編纂]生效，概要載於本文件附錄七
「合併協議」	指	本公司與Redwood Investor等於2015年11月3日訂立的併購協議，經2015年12月27日的修訂協議修訂
「商務部」	指	中國商務部
「共識備忘錄」	指	共識備忘錄

---

## 釋 義

---

「國家發改委」 指 中國國家發展和改革委員會

[編纂]

「提名委員會」 指 董事會提名委員會

「全國人大」 指 中國全國人民代表大會

[編纂]

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「潛在虧損上限」	指	潛在虧損上限
「投資組合資產」	指	本集團直接持有及我們所管理的基金及投資公司持有的資產
「[編纂]購股權計劃」	指	本公司於2019年6月4日採納的[編纂]購股權計劃，主要條款載於本文件附錄八「法定及一般資料 — D. KM 僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及[編纂]購股權計劃 — 3.[編纂]購股權計劃」一節
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言(除非另有指明)不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括省、市及其他地區或地方政府實體)及其組織或(如文義所指)當中任何組織
「中國法律顧問」	指	環球律師事務所，本公司的中國法律顧問
「[編纂]投資」	指	[編纂]投資者作出的投資，主要條款概述於本文件「歷史、發展及公司架構 — [編纂]投資」一節

## 釋 義

「[編纂]投資者」	指	APG-Stichting、中國機構投資者、SK、通用電氣養老金信託、StepStone、Goldman Sachs Investments Holdings (Asia) Limited、京東物流集團公司及Montsoreau Investment Limited
「[編纂]股東協議」	指	Laurels、WP OCIM、Redwood Investor、Kurmasana Holdings, LLC、紅木諮詢、[編纂]投資者與本公司於2018年6月15日訂立並先後於2018年9月21日及2019年8月14日經修訂函再次修訂的經修訂及重列股東協議
		<b>[編纂]</b>
「Propertylink」	指	我們在澳大利亞的平台之一，於澳洲證券交易所上市的三間合訂實體(股份代號：PLG)，即ESR Asset Management (Holdings) Limited(前稱Propertylink (Holdings) Limited)、Propertylink信託(「PT」)與Propertylink Australian Industrial Partnership(「PAIP」)及其各自的附屬公司，於2019年3月20日作為我們的附屬公司併入本集團，更多詳情載於本文件「業務 — Propertylink收購」一節
「本文件」	指	就[編纂]刊發的本文件
「合資格機構買家」	指	第144A條界定的合資格機構買家
「紅木」	指	ESR Singapore Pte. Ltd.(前稱紅木集團亞洲私人有限公司)，2007年11月27日在新加坡註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「紅木諮詢」	指	Redwood Consulting (Cayman) Limited，根據開曼群島法律於2015年9月18日註冊成立的獲豁免有限公司，由兩名執行董事Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生分別擁有50.0%及50.0%股權

## 釋 義

「紅木實體」	指	紅木諮詢及Redwood Investor
「Redwood Investor」	指	Redwood Investment Company, Ltd.，根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，2016年合併後成為本公司股東，分別由Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生持有50.0%及50.0%的最終控制權
「S規例」	指	《美國證券法》S規例
「不動產投資信託基金」	指	不動產投資信託基金
「相關權益」	指	Australian Corporations Act 2001 (Cth)所定義者，與我們收購Propertylink有關的權益
「相關人士」	指	聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、彼等或本公司各自的任何董事、高級人員、代理或代表或顧問或參與[編纂]的任何其他人士
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「購回授權」	指	股東向董事授出購回股份的一般授權，請參閱本文件附錄八「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 3.股東於2019年6月4日及2019年[●]通過的書面決議案」一節
「第144A條」	指	《美國證券法》第144A條
「Sabana管理人」	指	Sabana Investment Partners Pte. Ltd.，於2010年3月1日在新加坡註冊成立的公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「收購Sabana管理人」	指	我們的附屬公司InfinitySub Pte. Ltd.收購持有Sabana管理人全部股權的股東Sabana Investment Partners Pte. Ltd.其中51%股權
「勝寶工業信託」	指	Sabana Shariah Compliant Industrial REIT，於新加坡證券交易所上市(股份代號：M1GU)
「勝寶工業信託投資」	指	我們的附屬公司e-Shang Infinity Cayman Limited收購104,390,903個基金單位，相當於勝寶工業信託當時所發行基金單位約9.9%

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局

### [編纂]

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(不時修訂或補充)
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「新交所」或 「新加坡證券交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「上海益商倉儲」	指	上海益商倉儲服務有限公司，2011年7月8日於中國設立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的普通股
「股份重新分配」	指	待[編纂]成為無條件後，所有已授權發行及未發行的A類股份、B類股份及C類股份將重新分類及重新分配為股份
「購股權披露規定」	指	《上市規則》第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段與《公司(清盤及雜項條文)條例》附表三第I部第10(d)段所載規定

## 釋 義

「SK」	指	SK Holdings Co., Ltd.，1991年4月13日於韓國註冊成立的公司，為 <b>[編纂]</b> 投資者
「新加坡」	指	新加坡共和國
「韓國」	指	大韓民國
「平方米」	指	平方米
「StepStone」	指	StepStone A Opportunities Fund, L.P. (於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業)、StepStone Rivas Private Equity Fund, L.P. (於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業)、StepStone H Opportunities Fund, L.P. (於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業)、StepStone AMP Opportunities Fund, L.P. (於美國特拉華州成立的指定系列有限合夥企業)及StepStone FSS Opportunities Fund, L.P. (於美國特拉華州成立的指定系列有限合夥企業)，均為 <b>[編纂]</b> 投資者

### **[編纂]**

「附屬公司」	指	《公司條例》所定義者
「主要股東」	指	《上市規則》所定義者
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》
「天津明誠」	指	天津明誠倉儲有限公司，於2013年10月28日在中國註冊成立的公司，於2019年3月20日由本集團轉讓至新華保險核心基金
「一級僱員持股計劃」	指	本公司於2015年11月3日採納的 <b>[編纂]</b> 僱員股份獎勵計劃(不時修訂)，主要條款載於本文件附錄八「法定及一般資料—D. KM僱員持股計劃、一級僱員持股計劃及 <b>[編纂]</b> 購股權計劃—2.一級僱員持股計劃」一節
「1.5線城市」	指	中國的1.5線城市，根據一系列經濟、商業及物業指標分析為超二線城市，有別於其他二線城市，水平僅次於一線城市，例子包括天津及武漢



---

## 釋 義

---

「營業紀錄期間」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度與截至2019年6月30日止六個月
「《美國證券法》」	指	1933年《美國證券法》(不時修訂、補充或以其他方式修改)及據此頒佈的規則與條例
		<b>[編纂]</b>
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國現時的法定貨幣美元
「VITM」	指	Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd.，於2012年2月21日在新加坡註冊成立的公司，為億達工業房地產信託的經理人，2018年10月22日根據億達工業房地產信託合併被ESR信託基金經理人收購
「VIM」	指	Viva Investment Management Pte. Ltd.，於2011年6月22日在新加坡註冊成立的公司，為VITM的股東
「億達工業房地產信託」	指	億達工業房地產信託，於2013年設立的合訂集團，包括不動產投資信託基金及商業信託，直至2018年10月為止在新加坡證券交易所上市(股份代號：T8B)，根據億達工業房地產信託合併與ESR信託合併
「億達工業房地產信託合併」	指	於2018年10月，ESR信託通過信託安排計劃以936.7百萬新加坡元(約675.4百萬美元)對價收購億達工業房地產信託合訂證券持有人持有的億達工業房地產信託全部已發行及繳足合訂證券
「華平投資」	指	Warburg Pincus Private Equity X, L.P.，為特拉華州有限合夥企業及本公司主要股東
「外商獨資企業」	指	於中國成立的外商獨資企業

### **[編纂]**

---

## 釋 義

---

### [編纂]

「WP OCIM」	指	WP OCIM One LLC，於2011年1月31日根據美利堅合眾國特拉華州法律組織成立的有限公司，為本公司主要股東，由華平投資控制
「武漢明聚」	指	武漢明聚供應鏈發展有限公司，於2013年12月10日在中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司，直至2019年4月18日向我們其中一隻基金出售為止
「武漢明隆」	指	武漢明隆倉儲有限公司，於2013年4月18日在中國註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

除另有指明外，本文件提述之緊接[編纂]完成前本公司股本或股東股權的計算，乃假設擬於[編纂]前生效的所有[編纂]重組步驟均已生效(如本文件「歷史、發展及公司架構 — [編纂]執行安排」一節所述)，亦假設(i)釐定[編纂]為[編纂]港元，即[編纂]範圍的中間價；及(ii)[編纂]為[編纂])。

除另有指明外，本文件提述之[編纂]完成後本公司股本或股東股權的計算，乃假設擬於[編纂]前生效的所有[編纂]重組步驟均已生效(如本文件「歷史、發展及公司架構 — [編纂]執行安排」一節所述)，亦假設(i)並無行使[編纂]；(ii)並無行使[編纂]；(iii)釐定[編纂]為[編纂]港元，即[編纂]範圍的中間價；及(iv)[編纂]為[編纂])。

有關股權變動的詳情請參閱本文件「歷史、發展及公司架構 — [編纂]執行安排」一節。