

歷史、發展及公司架構

概覽

本集團的歷史可追溯至我們的主要前身公司易商及紅木集團。

易商由WP OCIM與我們的聯席首席執行官兼執行董事沈晉初先生於2011年聯合創辦。沈先生有豐富的中國現代物流經驗，創辦易商前，曾於戴德量行任職，擔任ProLogis(中國)高級副總裁並為ProLogis(中國)首次進入中國提供建議。易商自2011年至2016年發展成為全面整合的發展及投資管理企業，亦是中國現代物流設施的主要發展商、業主兼營運商之一，並在韓國物流業領導者南宣祐先生及姜志憲先生率領下實現韓國新興業務強勁增長。

紅木集團由Charles Alexander Portes先生與Stuart Gibson先生於2006年創立，二者均為執行董事，於亞洲現代倉儲業發展方面經驗豐富。紅木集團是專門的物流地產公司，具備內部發展、租賃及資產管理服務(主要專注於物流倉儲識別及執行)等方面成熟的知識及經驗，並為亞太區及全球其他區域若干大型終端用戶及第三方物流供應商提供倉儲及運輸地產解決方案。

2016年1月，易商與紅木集團完成股份合併，成立本公司，(a)透過拓展在中國、日本及韓國的儲備發展項目來有效擴大我們的規模；(b)有效鞏固與在亞太區開展業務的領先跨國公司租戶的業務關係；(c)有效深化與多元化的一流機構資本合夥人(包括但不限於APG集團、PGGM(一間合作的荷蘭養老基金服務供應商)、加拿大養老基金投資公司、Morgan Stanley AIP及Goldman Sachs Investments Holdings (Asia) Limited(「Goldman Sachs」))的關係；及(d)有效匯聚全球領軍人物及行業創新人，組成綜合管理團隊。憑藉行業領導者在各司法權區實地作出的努力(包括徐偉賢先生於新加坡、Philip Pearce先生於澳大利亞以及Abhijit Malkani先生和Jaikumar Mirpuri先生於印度作出的努力)，自2016年合併完成以來，我們進行了數次主要重組及收購(包括於2016年末收購普凱投資基金)，並於近年拓展業務以擴大我們在整個亞太區(包括2017年初透過收購ESR信託基金經理人的大多數權益及ESR Property Management (S) Pte. Ltd.全部已發行股本進軍新加坡，通過於2017年底投資Propertylink及Centuria和2018年收購CIP進軍澳大利亞，以及2017年起進軍印度)的市場佔有率。

主要里程碑

下表概述本集團業務發展過程中的主要里程碑及成就：

年份	事件
2006年	Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生創辦紅木集團投資亞洲現代物流設施，在新加坡亦有基金管理集資業務。
2011年	WP OCIM與沈晉初先生聯合創辦易商。

歷史、發展及公司架構

年份	事件
2012年	紅木集團成立其首個中國物流發展基金Redwood China Logistics Fund Limited Partnership。
2013年	紅木集團成立其首個日本物流發展基金Redwood Japan Logistics Fund Limited Partnership。
2014年	易商成立中國物流發展基金E-Shang Star。 易商進軍韓國。
2015年	易商成立韓國物流發展基金Sunwood Star。
2016年	1月，易商與紅木集團合併，形成本集團。 我們於日本推出首個合併後物流發展基金Redwood Japan Logistics Fund II Limited Partnership。
2017年	我們成立首個中國核心基金China Invesco Core Fund，重點投資發展成熟並可產生收入的中國物流物業。 我們進軍新加坡市場，取得ESR信託基金經理人的控制權，隨後成為ESR信託的第二大基金單位持有人。 我們進軍印度市場，在當地組成經驗豐富的管理團隊。 我們進軍澳大利亞，成為Centuria（於澳交所上市的物業基金經理）的最大證券持有人。我們亦對Propertylink（於澳交所上市的專注澳大利亞工業及辦公室投資的地產集團）進行股權投資並成為其單一最大證券持有人。
2018年	我們戰略性投資中國物流資產，該公司於香港聯交所上市，為中國第三大物流地產參與者。 我們成立首個韓國核心基金，投資韓國發展成熟並可產生收入的物流物業。 8月，我們收購澳大利亞領先物業發展集團CIP的全部股權。 10月，ESR信託與億達工業房地產信託合併，這是於新加坡證券交易所上市的不動產投資信託基金合併首例。 我們成立首個日本核心物流基金，投資日本發展成熟並可產生收入的物流物業，其後於2018年12月，我們與AXA Investment Managers – Real Assets及一隻大型主權財富基金成立了新核心合資經營企業，以收購日本核心穩定物流資產。 我們與新華保險合作成立新華保險核心基金，投資中國發展成熟並可產生收入的物流物業。 我們與德國一名全球房地產投資者於印度成立首個物流及工業基金。
2019年	4月，我們已收購Propertylink全部證券，Propertylink隨後已自澳交所除牌。 5月，我們成立Japan Logistics Fund III，將重點在日本大都市區開發大型現代物流設施。 6月，我們增持於Sabana管理人股權至約93.8%。

歷史、發展及公司架構

年份	事件
	8月，我們訂立傘子協議，於澳大利亞成立新基金，該基金將專門收購位於澳大利亞東岸不同地點的倉庫及物流設施。

我們完成向新華保險核心基金出售七項資產負債表物業。

重大收購及合併

ESR集團合併

2015年11月，本公司、Redwood Investor及其附屬公司與本公司當時股東訂立合併協議，本公司與Redwood Investor同意合併(a)紅木與e-Shang Galaxy Singapore Pte. Ltd的全部已發行股本；及(b) Redwood Asian Investments Limited與e-Shang Galaxy Cayman Ltd的全部已發行股本。根據合併協議，本公司同意向Redwood Investor配發389,933,535股B4類股份，乃經各方公平磋商並根據紅木及易商各自相關業務的價值釐定。合併已於2016年1月20日完成。2016年合併可令我們從易商與紅木集團利用地區差異性進行優勢互補中獲利，從而加強運營能力及業務關係，更好地滿足中國、日本及韓國領先電商企業、現代實體零售商及第三方物流供應商的需求。

紅木與Redwood Asian Investments Ltd.根據《上市規則》第4.05A條所載規定而編製的2016年1月1日至2016年1月20日期間之2016年前合併財務資料載於本文件附錄一「IV. REDWOOD ASIAN INVESTMENTS, LTD.及ESR SINGAPORE PTE. LTD.業務的補充收購前財務資料」一節。

普凱投資基金收購

2016年5月(2016年9月經修訂)，我們與普凱中國物流控股有限公司、Prax Capital China Real Estate Fund III, L.P.、Prax Capital China Real Estate Fund III GP, LTD.(彼等均為獨立第三方)和其他方訂立購股協議，按總購買價人民幣588.8百萬元間接收購武漢明隆、武漢明聚、天津明誠及太倉明嶄倉儲有限公司的全部股權，總購買價乃參考有關公司所持物業公平市值及資產淨值釐定，以我們自有資金流與銀行融資結算。收購武漢明隆於2016年9月22日完成，其他收購則於2016年10月20日完成。

ESR信託／億達工業房地產信託合併

2017年1月，本集團以對價合共約150百萬新加坡元，自獨立第三方Nabinvest Capital Partners Pty Limited及CREIM Limited收購ESR信託基金經理人80.0%股權及ESR Property Management (S) Pte. Ltd.全部股權，亦從多名獨立第三方收購ESR信託12.0%基金單位，因而成為ESR信託的第二大基金單位持有人。對價基於(當中包括)ESR信託基金的企業價值釐定，以我們自有資金流與銀行融資結算。ESR信託基金經理人擔任ESR信託的基金經理人，ESR Property Management (S) Pte. Ltd.則向不動產投資信託基金提供物業管理服務。

歷史、發展及公司架構

2018年5月，ESR信託與億達工業房地產信託訂立協議，據此ESR信託同意通過信託計劃安排以936.7百萬新加坡元（約675.4百萬美元）的對價收購億達工業房地產信託合訂證券持有人所持全部億達工業房地產信託已發行並繳足合訂證券。對價基於（當中包括）億達工業房地產信託相關業務的企業價值釐定，以我們自有資金流與銀行融資結算。該合併於2018年10月15日生效。根據億達工業房地產信託合併，ESR信託基金經理人以總對價62.0百萬新加坡元（約44.7百萬美元）自獨立第三方VIM收購億達工業房地產信託經辦人Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd.的全部已發行股份。對價基於（當中包括）Viva Industrial Trust Management Pte. Ltd.相關業務的企業價值釐定，以我們自有資金流與銀行融資結算。同時，Shanghai Summit Pte. Ltd.（「SSPL」，於新加坡註冊成立的公司，為VIM的間接股東）亦認購ESR信託基金經理人25.0%的股份。截至最後可行日期，本集團、SSPL及Mitsui分別持有ESR信託基金經理人67.3%、25.0%及7.7%股權。

Propertylink收購

2017年10月，我們收購Propertylink約19.9%已發行合訂證券，成為Propertylink單一最大證券持有人。2018年11月12日，我們（通過附屬公司ESR澳大利亞）與Propertylink訂立落實出價協議，通過場外收購要約收購第三方所持Propertylink全部證券（「**Propertylink要約**」）。Propertylink是於澳交所上市的內部管理不動產投資信託基金，專門從事澳大利亞工業及辦公室投資。Propertylink亦與北美、歐洲、中東、亞洲及澳大利亞的機構投資者共同投資基金。2018年11月19日，我們（通過附屬公司ESR澳大利亞）向Propertylink送呈有關Propertylink要約的出價人聲明，當中載有Propertylink要約的條款。Propertylink於2019年3月20日成為我們的非全資附屬公司，而我們於2019年4月24日完成收購Propertylink全部權益。Propertylink已於2019年4月26日自澳交所除牌。組成Propertylink的三個實體於2019年5月30日解除合訂。

我們對Propertylink的估值及根據Propertylink要約的建議對價每份Propertylink證券1.20澳元（包括建議向Propertylink證券持有人作出每份Propertylink證券0.036澳元的中期分派）是根據（其中包括）我們對Propertylink證券的估值、Propertylink證券的上市報價以及與Propertylink董事會的磋商結果釐定。我們根據Propertylink要約應付的對價連同相關交易成本以(a)我們根據230百萬澳元（約155.2百萬美元）股份收購過橋融資獲得的外債（自當時起以Propertylink相關資產作抵押的債項再融資）；及(b)本集團既有現金及現金等價物來源（包括最高352百萬澳元（約237.6百萬美元）的股本承諾函）支付。詳情請參閱本文件「業務 — Propertylink收購」一節。

我們已於本文件附錄二A及二B載入有關Propertylink的額外財務資料。詳情請參閱「有關嚴格遵守《上市規則》的豁免及同意及豁免遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》— 有關披露收購前財務資料的豁免」一節。

歷史、發展及公司架構

CIP收購

2018年8月，本集團通過競爭拍賣程序以對價40.1百萬澳元(約27.1百萬美元)自四名獨立第三方賣家收購CIP股權，對價乃參考CIP的企業價值並經調整股息、債務及其他磋商交易具體項目後釐定。本集團已向兩名賣家以發行4.0百萬澳元(約2.7百萬美元)的ESR Australia Holding Company Pte. Ltd.股份結清部分對價，餘下部分則以現金結清。本集團亦向賣家支付額外款項收購未償還的股東貸款，並代賣家籌集與收購有關的若干其他款項。我們計劃將CIP用作為開展本集團澳大利亞業務的基礎平台。CIP是於澳大利亞擁有全國業務的綜合開發集團，已開發超過150萬平方米的商業及工業地產項目，總價值逾18億美元。CIP於澳大利亞東海岸擁有大量儲備發展項目組合，全面開發並竣工後的建築面積將超過600,000平方米。

收購Sabana管理人及勝寶工業信託投資

Sabana管理人於新加坡註冊成立，為勝寶工業信託基金的管理人。勝寶工業信託截至2019年6月30日擁有價值為872.2百萬新加坡元(約628.9百萬美元)的多元化物業組合，包括戰略性分佈於新加坡的18項物業。勝寶工業信託主要投資用於工業的創收地產及地產相關資產。其物業組合包括以下四個物業分部的優質工業樓宇：高新技術產業園、倉庫及物流、化學品倉庫及物流和一般工業。緊接收購Sabana管理人及勝寶工業信託投資前，我們間接持有Sabana管理人42.8%權益及直接及間接擁有勝寶工業信託12.97%權益。

2019年5月22日，我們通過附屬公司InfinitySub Pte. Ltd.與獨立第三方Vibrant Group Limited訂立買賣協議，以20.5百萬新加坡元(約14.8百萬美元)對價(乃參考同類公司的交易倍數及同類先例交易的收購倍數釐定)收購持有Sabana管理人全部股權的股東Sabana Investment Partners Pte. Ltd.已發行股本51%。有關對價以自有資金與銀行融資結算。收購Sabana管理人已於2019年6月28日完成。我們同時通過附屬公司e-Shang Infinity Cayman Limited與獨立第三方另行訂立買賣協議，以約50.5百萬新加坡元(約36.4百萬美元)購買104,390,903個勝寶工業信託基金單位，相當於當時全部已發行基金單位約9.9%。有關對價以自有資金與銀行融資結算。最後一批勝寶工業信託投資已於2019年7月9日完成。完成收購Sabana管理人及勝寶工業信託投資後，我們將間接持有Sabana管理人約93.8%股權及勝寶工業信託全部已發行基金單位約21.4%。

主要附屬公司

截至營業紀錄期間末，本集團由450多家公司組成。由於我們業務存在項目特殊性，故我們成立獨立項目公司以持有、開發及運營不同項目。我們亦成立公司為基金管理業務執行不同職能。

歷史、發展及公司架構

營業紀錄期間，對我們的經營業績有重要貢獻的本集團各成員公司的主要業務活動以及成立日期及開始營業日期如下：

實體名稱	註冊 成立地點	已發行股本／ 註冊資本／投資額	主要業務活動	成立及 開始營業日期
易商(合併前)	開曼群島	2,924,465,293美元	最終母公司	2011年6月14日
CIP	澳大利亞	30,258,518.93澳元	投資控股公司	2003年6月12日
江蘇富萊德倉儲有限公司	中國	人民幣371,320,077元	項目公司	2003年8月14日
ESR信託基金經理人	新加坡	64,714,500新加坡元	ESR信託管理公司	2005年9月14日
ESR Property Management (S) Pte. Ltd.	新加坡	250,000新加坡元	ESR信託 物業管理公司	2005年11月4日
ESR株式會社	日本	466,970,000日圓	管理公司	2006年5月8日
紅木	新加坡	1美元	管理公司	2007年11月27日
上海雨潤肉食品有限公司	中國	人民幣650,000,000元 ⁽⁵⁾	項目公司	2010年6月3日
廊坊唯度國際物流有限公司	中國	24,000,000美元	項目公司	2011年3月15日
上海益商倉儲服務有限公司	中國	人民幣109,090,909元	管理公司	2011年7月8日
東莞鴻商倉儲服務有限公司	中國	63,000,000美元	項目公司	2013年6月24日
東莞匯商電子商務服務有限公司	中國	20,000,000美元	項目公司	2011年12月21日
新寶(上海)企業管理服務有限公司 ⁽¹⁾	中國	15,000,000美元	項目公司	2012年2月22日
Summit (BVI) Limited	英屬維爾京群島	1美元	投資控股公司	2012年2月24日
廣州市銘粵倉儲有限公司	中國	人民幣76,000,000元	項目公司	2012年12月6日
Redwood Asian Investments, Ltd	開曼群島	100美元	投資控股公司	2013年8月5日
天津凡濱倉儲服務有限公司	中國	29,200,000美元	項目公司	2013年8月22日
天津明誠倉儲有限公司 ⁽²⁾	中國	12,000,000美元	項目公司	2013年10月28日

歷史、發展及公司架構

實體名稱	註冊 成立地點	已發行股本/ 註冊資本/投資額	主要業務活動	成立及 開始營業日期
天津凡信倉儲服務有限公司	中國	16,500,000美元	項目公司	2014年6月17日
武漢明聚供應鏈發展有限公司 ⁽⁴⁾	中國	16,700,000美元	項目公司	2013年12月10日
Kendall Square Logistics Properties, Inc.	韓國	9,000,000,000韓元	專注韓國基金 的管理公司	2014年12月12日
Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.	新加坡	149,457,336美元	投資控股公司 (與韓國創始人建立的合 資經營企業)	2014年12月24日
杭州明浦供應鏈管理有限公司 ⁽³⁾	中國	30,000,000美元	項目公司	2015年6月29日
e-Shang Infinity Cayman Limited	開曼群島	35,243,934美元	投資控股公司	2015年9月30日
瀋陽易北倉儲服務有限公司	中國	15,000,000美元	項目公司	2018年12月8日
RW Higashi Ogishima TMK	日本	12,652,350,000日圓	資產控股公司	2016年3月18日
Kendall Square Asset Management, Inc.	韓國	2,500,000,000韓元	專注韓國基金的管理公 司	2016年9月1日
ESR Pte Ltd	新加坡	308,885,207澳元	投資控股公司	2017年5月26日
ESR HK Management Limited	開曼群島	100美元	投資控股公司	2018年6月29日
樂坤倉儲(無錫)有限公司	中國	13,900,000美元	項目公司	2014年11月5日
ESR Asset Management (Holdings) Limited (前稱Propertylink (Holdings) Limited)	澳大利亞	94,400,326.76澳元	投資控股公司	2000年5月3日
Propertylink Australian Industrial Partnership	澳大利亞	103,540,351.05澳元	投資控股信託	2016年6月29日
Propertylink信託	澳大利亞	107,459,885.40澳元	投資控股信託	2016年6月29日
ESR Sachiura 3 TMK	日本	4,549,650,000日圓	持有資產公司	2019年1月11日
ESR Sachiura 4 TMK	日本	4,679,750,000日圓	持有資產公司	2019年1月11日

附註：

- (1) 本集團已於2019年2月22日將新賓(上海)企業管理服務有限公司轉讓予新華保險核心基金，因此截至最後可行日期並非我們的附屬公司。
- (2) 本集團已於2019年3月20日將天津明誠倉儲有限公司轉讓予新華保險核心基金，因此截至最後可行日期並非我們的附屬公司。
- (3) 本集團已於2019年1月22日將杭州明浦供應鏈管理有限公司轉讓予新華保險核心基金，因此截至最後可行日期並非我們的附屬公司。
- (4) 本集團已於2019年4月18日將武漢明聚供應鏈發展有限公司轉讓予新華保險核心基金，因此截至最後可行日期並無我們的附屬公司。
- (5) 上海雨潤肉食品有限公司的註冊資本於2018年11月27日由人民幣84,000,000元增至人民幣1,000,000,000元，其後於2019年5月9日由人民幣1,000,000,000元減至人民幣481,000,000元，再於2019年6月12日由人民幣481,000,000元增至人民幣650,000,000元。

歷史、發展及公司架構

本公司主要股權變動

本公司於2011年6月14日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000,000股每股面值0.001美元的普通股。

成立後，我們於2011年6月30日進行一系列資本重組，隨後法定股本增至216,000美元，法定股本中的普通股重新分類及重新指定為118,800,000股A類股份及97,200,000股B類股份。有關本公司股本變動的其他詳情載於本文件附錄八「法定及一般資料—A. 有關本集團的其他資料—2. 本公司的股本變動」一節。

2011年7月4日，本公司由三名創辦股東Laurels、Elite Bond及WP OCIM分別持有275股A類股份（佔本公司27.5%權益）、275股A類股份（佔本公司27.5%權益）及450股B類股份（佔本公司45.0%權益）。

2014年5月26日，本公司獲得APG-Stichting的投資。此投資完成後，我們的法定股本增至2,050,000美元，分為600,000,000股A類股份、1,000,000,000股B1類股份、50,000,000股B2類股份及400,000,000股B3類股份，Laurels持有190,063,207股A類股份（佔本公司12.1%權益）、Elite Bond持有190,063,207股A類股份（佔本公司12.1%權益）、WP OCIM持有876,250,989股B1類股份（佔本公司55.7%權益）及APG-Stichting持有316,567,534股B3類股份（佔本公司20.1%權益）。

營業紀錄期間初，我們的法定股本為2,650,000美元，分為600,000,000股A類股份、1,000,000,000股B1類股份、100,000,000股B2類股份、400,000,000股B3類股份、500,000,000股B4類股份及50,000,000股B5類股份，Laurels持有190,063,207股A類股份（佔本公司12.1%權益）、Elite Bond持有190,063,207股A類股份（佔本公司12.1%權益）、WP OCIM持有876,250,989股B1類股份（佔本公司55.7%權益）及APG-Stichting持有316,567,534股B3類股份（佔本公司20.1%權益）。

於2016年1月20日，我們根據2016年合併向Redwood Investor配發及發行389,933,535股B4類股份。詳情請參閱本節上文「一 重大收購及合併—ESR集團合併」一段。

我們再進行八輪[編纂]融資，合共發行355,857,177股B3類股份、261,930,955股B6類股份、70,721,358股B7類股份、240,578,861股B8類股份、26,363,847股B9類股份及245,359,810股C類優先股，詳情載於本節下文「一 [編纂]投資」一段。

於2017年1月10日，本公司以總金額11,439,200美元（按C類優先股的條款釐定）贖回其中一名[編纂]投資者暉暉環球有限公司部分所持股份（即9,814,392股C類優先股）。

歷史、發展及公司架構

於2017年8月18日，Elite Bond根據2017年7月20日的股份購買協議以總對價186,671,734美元向WP OCIM轉讓全部剩餘190,063,207股A類股份連同一級僱員持股計劃所得權利，對價乃參考轉讓時本公司的公允市值釐定，並於完成時以現金悉數支付。

於2018年1月19日，Goldman Sachs行使分別根據2014年1月9日（於2015年8月27日經修訂及重列）及2015年8月27日的認股權證契據獲授的全部認股權證（以Goldman Sachs為受益人授出，作為其履行2013年12月4日融資協議（於2015年8月19日經修訂及重列）所規定義務的對價），導致發行54,684,608股B2類股份。上述融資協議的貸款融資已悉數償還。

於2018年9月，紅木諮詢分別根據2018年9月7日及2018年9月14日的行使購股權函件行使一級僱員持股計劃行使部分購股權，並分別根據2018年9月7日及2018年9月14日的買賣協議提名向WP OCIM及SK配發13,838,797股B4類股份及18,633,334股B4類股份。WP OCIM及SK向本公司支付的對價分別為18,959,152美元及25,527,668美元，是參考行使價（一級僱員持股計劃所載每股0.46美元）釐定，並已於2018年9月10日及2018年9月20日以現金結清。

於2018年9月21日，APG-Stichting分別向WP OCIM及SK轉讓41,257,634股及55,975,003股B3類股份，WP OCIM及SK分別向APG-Stichting支付56,522,959美元及76,685,754美元，對價乃參考轉讓時本公司的公允市值釐定，並已於轉讓當日以現金結清。

根據[編纂]股東協議條款，(a)於2019年9月18日，民生商銀國際控股有限公司、SF Project (Cayman) Limited及Mercury Beta Investment Limited均選擇贖回所有C類優先股；(b)運暉環球有限公司(i)於2019年9月18日選擇贖回32,714,642股C類優先股；及(ii)同意將剩餘16,357,320股C類優先股的轉換或贖回日期由2019年9月18日延期至2020年3月18日；及(c) Bohai Investment Holding Limited及Emerald Ewood (Cayman) Limited均同意將彼等各自C類優先股的轉換或贖回日期延期至2020年3月18日。

自本公司註冊成立起及各輪[編纂]融資後，我們多次變更法定股本，詳情載於本文件附錄八「法定及一般資料—A. 有關本集團的其他資料—2. 本公司的股本變動」一節。

根據[編纂]股東協議條款，待[編纂]成為無條件後，所有已發行C類優先股可於[編纂]成為無條件後轉換為C類股份或贖回（「股份轉換」）。上述變動生效後，本公司將無已發行C類優先股。C類優先股持有人均已行使其贖回權利，惟(a) Emerald Ewood (Cayman) Limited選擇根據[編纂]股東協議贖回[編纂]股權並將剩餘[編纂]股權轉換為C類股份；及(b)運暉環球有限公司選擇根據[編纂]股東協議贖回[編纂]股C類優先股並將[編纂]股C類優先股轉換為C類股份。

歷史、發展及公司架構

根據[編纂]執行契約條款，待[編纂]成為無條件後，所有已發行、未發行及已授權的A類股份、B類股份及C類股份將會於股份轉換後隨即重新分類及重新分配為普通股。緊隨上述變動生效後，本公司法定股本將為4,400,000美元，分為4,400,000,000股每股面值0.001美元的股份，已發行股本將變為[編纂]股每股面值0.001美元的股份。有關[編纂]執行契約的詳情，請參閱本文件本節「一 [編纂]執行安排」一段。

僱員持股計劃

KM僱員持股計劃

董事會於2017年11月24日採納KM僱員持股計劃。截至最後可行日期，當前授予163名KM僱員持股計劃承授人的購股權數目可認購合共63,558,343股股份，相當於緊隨[編纂]完成後（假設並無行使[編纂]）本公司股本約[編纂]%。不會根據KM僱員持股計劃授出額外購股權。有關KM僱員持股計劃主要條款的概要詳情載於本文件附錄八「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。

僱員持股計劃股東與本公司訂立安排，僱員持股計劃股東同意，相關參與者根據KM僱員持股計劃行使本公司部分購股權（「僱員持股計劃購股權」）後，將向本公司轉讓合共最多15,246,949股A類股份及／或B1類股份，或向本公司支付現金。根據[編纂]執行契約，該等安排將於[編纂]終止，對價是調整Laurels因行使一級僱員持股計劃部分已歸屬及未行使購股權而獲發行的股份數目、本公司向Laurels及WP OCIM支付若干現金並註銷WP OCIM所持一級僱員持股計劃部分已歸屬及未行使購股權（「僱員持股計劃結束」）。倘任何僱員持股計劃購股權於[編纂]或之後屆滿或失效，本公司將於[編纂]後向僱員持股計劃股東支付現金，金額按股份市值釐定。有關[編纂]執行契約的詳情，請參閱本節下文「一 [編纂]執行安排」一段。

一級僱員持股計劃

董事會根據2015年11月3日的股東協議採納一級僱員持股計劃。截至最後可行日期，WP OCIM及Laurels分別持有可認購合共15,800,325股股份的未行使購股權，紅木諮詢持有可認購合共35,995,945股股份的未行使購股權，合共相當於緊隨[編纂]完成後（假設並無行使[編纂]）本公司股本約[編纂]%。根據[編纂]執行契約的條款，本公司與一級僱員持股計劃持有人協定：(i)截至[編纂]前不會根據一級僱員持股計劃行使已歸屬購股權；及(ii)於[編纂]按[編纂]以不用現金方式行使或註銷所有一級僱員持股計劃已歸屬但未行使的購股權，即除股份面值

歷史、發展及公司架構

外，購股權持有人毋須就所行使購股權支付行使價（「行使金額」），而所發行股份數目則會調減使其價值相等於行使金額（「一級行使」）。有關一級僱員持股計劃主要條款的概要詳情載於本文件附錄八「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—2.一級僱員持股計劃」一節。

因此，假設[編纂]定為[編纂]港元（即[編纂]範圍的中間價）及[編纂]為[編纂]，一級行使後，經計及有關僱員持股計劃結束及結束獎勵的協議，Laurels及紅木諮詢於[編纂]獲發行的股份數目將分別為[編纂]股及[編纂]股股份。

本公司資本化

下表載列本文件日期及[編纂]完成前後的股權架構：

股東 ⁽¹⁾	截至 本文件 日期每股面值 0,001美元之 股份總數 ⁽²⁾	截至 本文件日期 所有權 百分比 總計 ⁽²⁾	緊接[編纂] 前每股面值 0,001美元的 股份總數	緊接[編纂] 前所有權 百分比總計	[編纂] 完成後 股份總數 (假設並無 行使[編纂]及 [編纂])	[編纂] 完成後所有權 百分比總計 (假設並無 行使[編纂]及 [編纂])	[編纂] 完成後所有權 百分比總計 (假設悉數 行使[編纂] 但並無行使 [編纂])	[編纂] 完成後所有權 百分比總計 (假設悉數 行使[編纂]及 [編纂])
Laurels	190,063,207	6.76%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
WP OCIM	1,121,410,627	39.89%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Goldman Sachs	54,684,608	1.94%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
APG-Stichting	219,334,897	7.80%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
通用電氣養老金信託 (General Electric Pension Trust)	39,289,643	1.40%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
紅木實體	389,933,535	13.87%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
SK	336,539,292	11.97%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
StepStone	70,721,358	2.52%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Bohai Investment Holding Limited	40,893,302 ⁽⁵⁾	1.45%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Emerald Ewood (Cayman) Limited	32,714,641 ⁽⁵⁾	1.16%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
暹暉環球有限公司	49,071,962 ⁽⁵⁾	1.75%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
民生商銀國際控股有限公司.. SF Project (Cayman) Limited	— ⁽⁵⁾	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Mercury Beta Investment Limited	— ⁽⁵⁾	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
京東物流集團公司	240,578,861	8.56%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
Montsoreau Investment Limited .	26,363,847	0.94%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
公眾股東	—	0.00%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	2,811,599,780	100.00%	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

歷史、發展及公司架構

附註：

- (1) 有關股東的詳情，請參閱本節下文「一有關主要[編纂]投資者的資料」一段。
- (2) 截至本文件日期本公司股本分為12個不同類別的股份，即A類股份、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、B9類股份、C類股份及C類優先股。各類股份享有同等權利，惟B5類股份及C類優先股除外，B5類股份並無投票權、優先購買權及現行細則賦予的任何其他權利（除非特別決議案另行釐定）且現時並無發行，而C類優先股優先於所有其他股份且有其他權利（包括可轉換為C類股份）。根據[編纂]執行契約條款，每股已發行股份將重新分類及指定為一股普通股，惟須待[編纂]完成方可作實。
- (3) 由於結束有關獎勵沈晉初先生的安排（即(i)自WP OCIM共同成立易商之後沿用的獎勵安排及(ii)若干參股安排），經計及有關僱員持股計劃結束及一級行使的協議，假設[編纂]定為[編纂]港元（即[編纂]範圍的中間價）及[編纂]為[編纂]，WP OCIM將於[編纂]向Laurels轉讓[編纂]股股份。有關其他詳情，請參閱本節下文「一 [編纂]執行安排」一段。
- (4) 一級行使後，經計及有關僱員持股計劃結束及結束獎勵的協議，假設[編纂]定為[編纂]港元（即[編纂]範圍的中間價）及[編纂]為[編纂]，Laurels及紅木諮詢將於[編纂]分別獲發行[編纂]股股份及[編纂]股股份。有關一級行使的其他詳情，請參閱本節上文「一僱員持股計劃——一級僱員持股計劃」。
- (5) 根據[編纂]股東協議條款，(a)於2019年9月18日，民生商銀國際控股有限公司、SF Project (Cayman) Limited及Mercury Beta Investment Limited均選擇贖回所有C類優先股；(b)運暉環球有限公司(i)於2019年9月18日選擇將32,714,642股C類優先股轉換成C類股份；及(ii)同意將剩餘16,357,320股C類優先股的轉換或贖回日期由2019年9月18日延期至2020年3月18日；及(c) Bohai Investment Holding Limited及Emerald Ewood (Cayman) Limited均同意將彼等各自C類優先股的轉換或贖回日期延期至2020年3月18日。
- (6) 根據[編纂]股東協議條款，相關股東（即C類優先股持有人）已各自行使贖回權，惟(a)Emerald Ewood (Cayman) Limited選擇贖回所持有的[編纂]股權，並將餘下[編纂]股權轉換成C類股份；及(b)運暉環球有限公司選擇贖回[編纂]股C類優先股，並將[編纂]股C類優先股轉換成C類股份。有關其他詳情，請參閱本節上文「一本公司主要股權變動」一段。

歷史、發展及公司架構

[編纂]投資

[編纂]投資者的背景資料

我們自成立以來接獲八輪投資。我們向Goldman Sachs授出認股權證，Goldman Sachs可按面值認購若干股份，對價為Goldman Sachs根據融資協議履行責任。有關[編纂]投資的其他詳情如下。

	首份認股協議日期	股東名稱	對價最後付款日期	認股協議所涉股份總數	已付每股成本 ⁽¹⁾	本公司籌集資金總額	較[編纂]折讓 ⁽²⁾	本公司於首份股份認購協議日期的估值 ⁽³⁾
1.	2014年 1月9日 ⁽⁴⁾	Goldman Sachs	2018年 1月19日 ⁽⁴⁾	54,684,608股 B2類股份	每股B2類股份 0.0013美元 ⁽⁴⁾	70,000美元 ⁽⁴⁾	[編纂]	不適用 ⁽⁴⁾
2.	2014年 5月26日	APG-Stichting	2014年 5月27日	316,567,534股 B3類股份	每股B3類股份 0.5054美元	160,000,000 美元	[編纂]	7.9億美元
3.	2016年 12月23日	中國機構 投資者 ⁽⁵⁾	2017年 1月4日	245,359,810股 C類優先股	每股C類優先股 1.2227美元	300,000,000 美元	[編纂]	28.9億美元
4.	2017年 7月31日	SK ⁽⁶⁾	2017年 8月3日	261,930,955股 B6類股份	每股B6類股份 1.2726美元	333,333,333 美元	[編纂]	34.0億美元
5.	2017年 11月29日	StepStone	2017年 11月28日	70,721,358股 B7類股份	每股B7類股份 1.2726美元	90,000,000 美元	[編纂]	34.9億美元
6.	2017年 11月29日	通用電氣養老 金信託	2017年 11月29日	39,289,643股 B3類股份	每股B3類股份 1.2726美元	50,000,000 美元	[編纂]	35.4億美元
7.	2018年 4月24日	京東物流 集團公司	2018年 5月10日	240,578,861股 B8類股份	每股B8類股份 1.5169美元	306,160,659 美元 ⁽⁷⁾	[編纂]	45.8億美元
8.	2018年 5月28日	Montsoreau Investment Limited	2018年 6月15日	26,363,847股 B9類股份	每股B9類股份 1.5172美元	40,000,000 美元	[編纂]	46.3億美元

附註：

- (1) 並無就後續股份分拆及其他資本重組(如適用)再作調整。
- (2) 較[編纂]折讓乃假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指標[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中間價)計算。
- (3) 指本公司的交易後估值，即交易前估計加上新權益的金額。
- (4) 我們向Goldman Sachs授出認股權證，Goldman Sachs可按面值認購若干股份，對價為Goldman Sachs須履行2013年12月4日融資協議(於2015年8月19日經修訂及重列)之責任(已悉數償還)。該等認股權證分別根據2014年1月9日(於2015年8月27日經修訂及重列)及2015年8月27日的認股權證契據授出。為合共認購54,684,608股B2類股份，該等認股權證已於2018年1月19日獲悉數行使。有關詳情，請參閱本節上文「—本公司主要股權變動」一段。由於根據認股權證契據授出的認股權證為Goldman Sachs履行融資協議之責任的對價，故並無參考本公司的估值釐定認股權證的對價，但會參考股份的面值。
- (5) 有關中國機構投資者的詳情，請參閱本節下文「—有關主要[編纂]投資者的資料—中國機構投資者」一段。
- (6) 於2018年9月14日及2018年9月21日，SK訂立買賣協議分別自紅木諮詢及APG-Stichting收購18,633,334股B4類股份及55,975,003股B3類股份。詳情請參閱本節上文「—本公司主要股權變動」一段。
- (7) 部分對價以京東物流集團公司根據與本公司訂立的戰略業務合作安排作出的注資及/或承諾結清。

[編纂]投資的主要條款

[編纂]投資
所得款項用途

我們利用[編纂]投資全部所得款項發展及經營業務。

歷史、發展及公司架構

[編纂]投資者為本集團創造的戰略利益 於[編纂]投資時，董事認為本公司將受益於[編纂]投資者投資本公司所提供的額外資金及彼等的知識和經驗。

已付對價的釐定基準 [編纂]投資對價由本公司與[編纂]投資者經計及投資時間以及我們業務及營運實體狀況後公平協定。

股息 在C類優先股流通期間，C類優先股持有人可以獲得定額、可累積的優先現金股息。

兌換及贖回 當發生若干事件，例如本公司計劃首次公開發售或清盤，或根據本公司訂立的融資文件或其修訂而出現若干違約事件，則不遲於2019年9月18日（運暉環球有限公司、Bohai Investment Holding Limited及Emerald Ewood (Cayman) Limited已將該日期進一步延期至2020年3月18日），C類優先股持有人可以將C類優先股按1：1比例兌換為C類股份或由本公司贖回，相關的價格（加上之前C類優先股所獲分派）會使該等C類優先股持有人獲得[編纂]股東協議協定的內部回報率（按C類優先股認購價於有關日期以美元計算且已扣減若干稅項）。

假設所有C類優先股持有人選擇兌換C類優先股會發行的C類股份數目 [編纂]

假設所有C類優先股持有人選擇兌換C類優先股會而基於緊接[編纂]完成前本公司股本計算C類優先股持有人直接擁有本公司的股權 約[編纂]%

[編纂]投資者的特別權利

所有[編纂]投資者目前均受[編纂]股東協議條款約束，而本公司受現行細則約束，現行細則將於[編纂]完成後被細則取代。根據[編纂]股東協議，在若干情況下，視乎於本公司的所有權比例而定，部分[編纂]投資者獲授有關本公司的若干特別權利，包括參與未來各輪集

歷史、發展及公司架構

資的一般優先購買權、知情權、董事會提名權及否決權。[編纂]股東協議及有關特別權利將待及於[編纂]完成後根據[編纂]執行契約條款終止。

公眾持股量

[編纂]完成後(假設並無行使[編纂]及[編纂])，身為主要股東(就WP OCIM而言)或由我們核心關連人士間接控制的若干股東所持股份不會計入公眾持股量。該等股東及其控制人詳情如下：

- WP OCIM將持有全部已發行股份約[編纂]%；
- 紅木實體由兩名執行董事Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生最終擁有，將持有全部已發行股份約[編纂]%；
- Laurels將持有屆時全部已發行股份的約[編纂]%。Laurels由The Shen Trust完全持有，The Shen Trust的唯一受益人為執行董事沈晉初先生的聯繫人；及
- SK將持有全部已發行股份約[編纂]。

除上述者外，[編纂]完成後(假設並無行使[編纂]及[編纂])，其餘[編纂]投資者將合共持有[編纂]股股份，約佔本公司已發行股本[編纂]。

除上文披露者外，概無其他[編纂]投資者為本公司主要股東或核心關連人士(定義見《上市規則》)。因此，其餘[編纂]投資者所持股份將計入公眾持股量。

有關主要[編纂]投資者的資料

下文載列[編纂]投資者的說明，彼等乃老成投資者，包括私募股權基金及投資公司，曾對本公司作出重大投資，截至本文件日期，該等投資者分別持有全部已發行及流通股份0.94%至11.97%不等，詳情載於本節上文「本公司資本化」一段。

APG-Stichting

APG-Stichting為荷蘭的基金會(*stichting*)，以APG Strategic Real Estate Pool託管人身份行事，為其參與者(均為荷蘭養老基金)的集體投資而成立。作為「基金池」，APG Strategic Real Estate Pool根據荷蘭法律成立為共同賬戶基金(*fonds voor gemene rekening*)，並非法律實體，而是APG-Stichting(託管人)、APG-AM(管理人)與透過認購其權益進行投資的參與者訂立的合約安排。

歷史、發展及公司架構

APG-AM由APG Groep N.V.全資擁有，而APG Groep N.V.由Stichting Pensioenfonds ABP及Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid分別擁有約92.16%及7.84%權益。

2019年9月1日，APG Strategic Real Estate Pool由Stichting Pensioenfonds ABP持有約96.8%權益，餘下約3.2%權益由其他荷蘭養老基金參與者持有。截至本文件日期，APG-Stichting持有全部已發行及流通股份約7.80%。

中國機構投資者

Bohai Investment Holding Limited是根據英屬維爾京群島法例註冊成立的商業公司，由香港聯交所上市公司中國華融資產管理股份有限公司(股份代號：2799)最終控制。截至本文件日期，Bohai Investment Holding Limited持有全部已發行及流通股份約1.45%。

Mercury Beta Investment Limited是根據英屬維爾京群島法例註冊成立的股份有限商業公司，由香港聯交所上市公司中國華融資產管理股份有限公司(股份代號：2799)最終控制。於2019年9月18日，Mercury Beta Investment Limited選擇根據[編纂]股東協議條款贖回其全部40,893,302股C類優先股，故此截至本文件日期，其並無持有任何已發行或流通股份。

Emerald Ewood (Cayman) Limited是於開曼群島註冊成立的有限公司，由在上海證券交易所上市的股份制商業銀行上海浦東發展銀行股份有限公司(股票代碼：600000)最終擁有。截至本文件日期，Emerald Ewood (Cayman) Limited持有全部已發行及流通股份約1.16%。

中國光大是於香港註冊成立的有限公司，由在香港聯交所(股份代號：6178)及上海證券交易所(股票代碼：601788)上市的光大證券股份有限公司最終控制。於2019年8月16日，中國光大以44,746,624美元代價向運暉環球有限公司(根據英屬維爾京群島註冊成立的公司，從事投資控制業務，為香港聯交所(股份代號：0165)上市的中國光大控股有限公司的附屬公司)轉讓32,714,641股C類優先股。於2019年9月18日，運暉環球有限公司選擇根據[編纂]股東協議條款將32,714,642股C類優先股轉換為C類股份。截至本文件日期，中國光大並無持有任何已發行或流通股份，而運暉環球有限公司則持有全部已發行流通股份約1.75%。

民生商銀國際控股有限公司是於香港註冊成立的有限公司，由在香港聯交所(股份代號：1988)及上海證券交易所(股票代碼：600016)上市的商業銀行中國民生銀行股份有限公司最終控制。於2019年9月18日，民生商銀國際控股有限公司選擇根據[編纂]股東協議條款贖回其全部31,078,909股C類優先股，故此截至本文件日期，其並無持有任何已發行或流通股份。

歷史、發展及公司架構

SF Project (Cayman) Limited是於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，由廣發証券股份有限公司(於香港聯交所(股份代號：1776)及深圳證券交易所(股份代號：000776)上市)最終控制。於2019年9月18日，SF Project (Cayman) Limited選擇根據[編纂]股東協議條款贖回其全部40,893,302股C類優先股，故此截至本文件日期，其並無持有任何已發行或流通股份。

SK

SK為於韓國註冊成立的公司，為上市公司，股份在韓國證券交易所上市(股份代號：KRX 034730)。SK及其附屬公司從事能源、電訊及半導體業務。截至本文件日期，SK持有全部已發行及流通股份約11.97%。

StepStone

StepStone A Opportunities Fund, L.P. (於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業，其普通合夥人為StepStone A (GP), LLC)、StepStone Rivas Private Equity Fund, L.P. (於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業，普通合夥人為StepStone Rivas (GP), LLC)、StepStone H Opportunities Fund, L.P. (於開曼群島註冊的獲豁免有限合夥企業，普通合夥人為StepStone H (GP), LLC)、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，普通合夥人為StepStone AMP (GP), LLC)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，普通合夥人為StepStone FSS (GP), LLC)均最終由StepStone Group L.P.提供建議。截至本文件日期，StepStone合共持有全部已發行及流通股份約2.52%。

通用電氣養老金信託

通用電氣養老金信託是紐約普通法信託，由投資經理人SSGA Funds Management, Inc.代為行事。SSGA Funds Management, Inc.為紐約證券交易所上市公司State Street Corporation (股份代號：STT)的間接全資附屬公司，State Street Corporation的主要業務是為全球提供金融服務。截至本文件日期，通用電氣養老金信託持有全部已發行及流通股份約1.40%。

Goldman Sachs

Goldman Sachs為於毛里裘斯註冊成立的公司，是Asia Investing Holdings Pte. Ltd.的全資附屬公司，由The Goldman Sachs Group Inc.最終控制。截至本文件日期，Goldman Sachs持有全部已發行及流通股份約1.94%。

京東物流集團公司

京東物流集團公司是根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司，為JD.com, Inc.的間接

歷史、發展及公司架構

全資附屬公司。JD.com是利用先進技術的中國領先電子商務公司及零售基礎設施服務供應商。截至本文件日期，京東物流集團公司持有全部已發行及流通股份約8.56%。

Montsoreau Investment Limited

Montsoreau Investment Limited是根據英屬維爾京群島法例註冊成立的投資公司，由中信証券一帶一路基金全資擁有。中信証券一帶一路基金是中信里昂証券的私募股權投資基金，利用一帶一路投資機會投資消費產品及服務、技術、傳媒、電信及基建產業。中信里昂証券是在香港聯交所（股份代號：6030）及上海證券交易所（股票代碼：600030）上市的中國主要經紀及投資銀行中信証券股份有限公司的國際平台。截至本文件日期，Montsoreau Investment Limited持有全部已發行及流通股份約0.94%。

符合中期指引及指引信

聯席保薦人確認，[編纂]投資符合聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEX-GL29-12、聯交所於2012年10月發出並於2013年7月更新的指引信HKEX-G43-12及聯交所於2012年10月發出並於2017年3月更新的指引信HKEX-44-12。

[編纂]執行安排

為籌備[編纂]，股東、沈晉初先生與本公司已訂立[編纂]執行契約，規定(其中包括)：

- 待[編纂]成為無條件後，執行股份轉換及股份重新分配（詳情載於本節「— 本公司主要股權變動」一段）、終止[編纂]股東協議和修訂及重列本公司組織章程大綱及細則；
- 使全體[編纂]承諾彼等將於[編纂]中[編纂]的股份數目；
- 使全體現有股東（非[編纂]）承諾按市場標準條款就彼等的股份訂立禁售協議；
- 待[編纂]成為無條件後，執行僱員持股計劃結束（詳情載於本節「— 僱員持股計劃— KM僱員持股計劃」一段）；及
- 待[編纂]成為無條件後，執行一級行使（詳情載於本節「— 僱員持股計劃— KM僱員持股計劃」一段）。

此外，Laurels、WP OCIM與沈晉初先生另行訂有安排，如下文所述通過WP OCIM向Laurels支付現金及WP OCIM向Laurels轉讓股份結束若干安排，即(i) WP OCIM聯合創立易商以來實行的獎勵安排及(ii)若干參股安排。根據該等安排，WP OCIM同意於(其中包括)本公

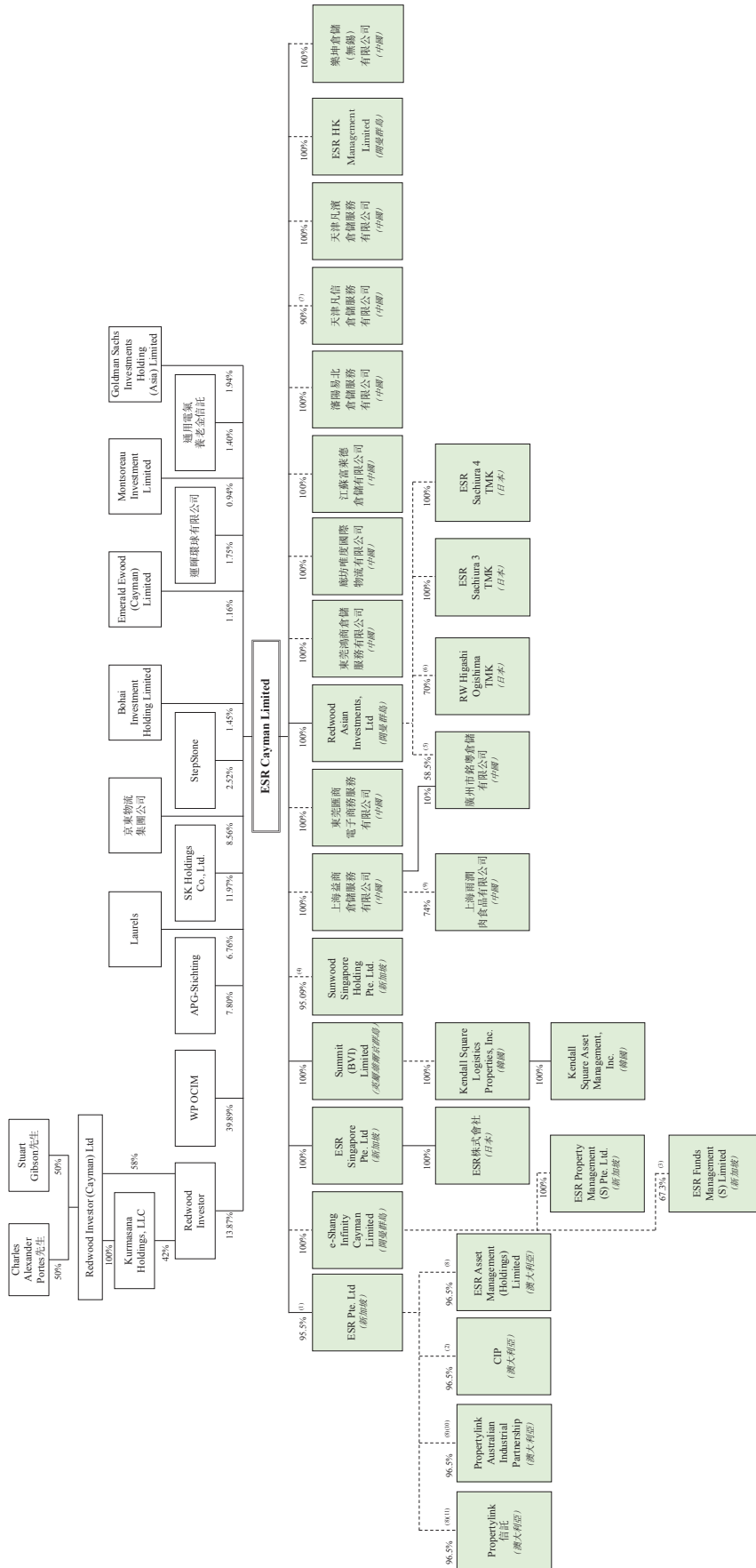
歷史、發展及公司架構

司首次公開發售向Laurels轉讓A類股份、B1類股份、購股權及／或支付現金，金額按股份市價釐定。假設[編纂]定為[編纂]港元(即[編纂]範圍的中間價)及[編纂]為[編纂]，則經計及有關僱員持股計劃結束及一級行使的協議，WP OCIM將於[編纂]向Laurels轉讓[編纂]股股份(「結束獎勵」)。

歷史、發展及公司架構

截至本文件日期的公司架構

下圖載列本集團截至本文件日期的簡要公司及股權架構。



歷史、發展及公司架構

附註：

直接擁有

間接擁有

- * 上述公司架構圖按假設(a)運輝環球有限公司已於2019年9月18日將C類優先股部分轉換為C類股份；及(b)民生商銀國際控股有限公司、SF Project (Cayman) Limited及Mercury Beta Investment Limited已於2019年9月18日贖回各自的C類優先股而編製。
- (1) ESR Pte. Ltd其餘4.5%股權由Rosewood (Cayman) Holdings持有，而Rosewood (Cayman) Holdings的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。
- (2) CIP由ESR Developments (Australia) Pty Ltd全資持有。ESR Developments (Australia) Pty Ltd由ESR澳大利亞全資持有，ESR澳大利亞由ESR Australia Holding Company Pty. Ltd持有約99.99%股權。ESR澳大利亞其餘0.01%股權由ESR Pte. Ltd. (我們的主要附屬公司)及本集團其他附屬公司董事Philip Pearce先生持有。ESR Australia Holding Company Pty. Ltd由另一主要附屬公司ESR Pte Ltd持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pty. Ltd其餘3.5%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人)及Maxmont Pty Ltd (作為Lynch-Grant Investment Trust的受託人)分別持有2.6%及0.9%。二者各自的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的現任或前任董事。
- (3) ESR Funds Management (S) Limited其餘32.7%股權由Mitsui & Co Ltd及SSPL分別持有7.7%及25.0%。除持有ESR Funds Management (S) Limited股權外，Mitsui & Co Ltd為本集團獨立第三方。
- (4) Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.其餘4.9%股權由南宣祐先生(ESR韓國的首席執行官)及姜志憲先生(ESR韓國的首席投資官)分別持有2.9%及2.0%。
- (5) 廣州市銘粵倉儲有限公司由本公司間接附屬公司Mingyue Logistics Pte Ltd持有90.0%股權；Mingyue Logistics Pte Ltd由本公司間接附屬公司Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd持有65.0%股權。廣州市銘粵倉儲有限公司其餘10.0%股權由上海益商倉儲服務有限公司(為主要附屬公司)持有。Mingyue Logistics Pte Ltd其餘35.0%股權由RCLF Guangzhou 1 Pte. Ltd.持有，而RCLF Guangzhou 1 Pte. Ltd.由本集團管理的Redwood China Logistics Fund Limited Partnership全資擁有。Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd由主要附屬公司Redwood Asian Investments, Ltd全資持有。
- (6) RW Higashi Ogishima TMK由RW Higashi Ogishima GK持有50.01%經濟權益。RW Higashi Ogishima GK為本公司間接附屬公司，由HGS Japan Pte. Ltd.全資擁有，而HGS Japan Pte. Ltd.為本公司間接附屬公司，由本公司間接附屬公司RW Higashi Pte. Ltd. (「Higashi Pte」)全資擁有。RW Higashi Ogishima TMK其餘49.99%經濟權益由RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd持有，RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd為本公司間接附屬公司，由Higashi Pte全資擁有。Higashi Pte的70.0%股權由Redwood Investor (Higashi) Ltd持有，Redwood Investor (Higashi) Ltd為主要附屬公司Redwood Asian Investments Ltd的全資附屬公司。Higashi Pte其餘30.0%股權由本集團管理的日本發展基金Redwood Japan Logistics Fund II Limited Partnership持有。
- (7) 天津凡信倉儲服務有限公司由本公司間接附屬公司ABM Capital Limited (根據香港法例註冊成立)全資擁有。ABM Capital Limited由本公司間接附屬公司ABM Capital Limited (根據英屬維爾京群島法例註冊成立) (「ABM BVI」)全資擁有。ABM BVI由本公司全資附屬公司Delte Offshore Holdings (BVI) Limited持有90.0%股權。ABM BVI其餘10.0%股權由Ambition Mind Holdings Limited持有，Ambition Mind Holdings Limited除持有ABM BVI的股權外，為本集團獨立第三方。
- (8) Propertylink收購於2019年4月24日完成。Propertylink由ESR澳大利亞全資持有，ESR澳大利亞由ESR Australia Holding Company Pty Ltd持有約99.99%股權。ESR澳大利亞其餘0.01%股權由ESR Pte. Ltd. (我們的主要附屬公司之一)及本集團其他附屬公司董事Philip Pearce先生持有。ESR Australia Holding Company Pty Ltd由另一主要附屬公司ESR Pte Ltd持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pty. Ltd其餘3.5%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人)及Maxmont Pty Ltd (作為Lynch-Grant Investment Trust的受託人)分別持有2.6%及0.9%。二者各自的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。
- (9) 上海雨潤肉食品有限公司餘下26%股權由嘉興易商股權投資合夥企業(有限合夥)持有，而嘉興易商股權投資合夥企業(有限合夥)是由我們管理的一隻基金控制。
- (10) PAIP由ESR ALD Qld Trust全資擁有，而ESR ALD Qld Trust由ESR Queensland Hold Trust全資擁有，ESR Queensland Hold Trust則由ESR Australia Logistics Fund全資擁有，ESR Australia Logistics Fund由ESR Co-Invest Trust全資擁有，ESR Co-Invest Trust由ESRT No 2全資擁有，ESRT No 2則由ESRT全資擁有，ESRT由ESR Hold Trust及Philip Pearce先生(擔任本集團一間主要附屬公司ESR Pte. Ltd及其他附屬公司的董事)分別擁有約99.99%及約0.01%股權。ESR Hold Trust其中99.90%股權由ESR Australia Holding Trust擁有，而ESR Australia Holding Trust由ESR Australia Holding Company Pty Ltd全資擁有，而ESR Australia Holding Company Pty Ltd則由另一主要附屬公司ESR Pte. Ltd擁有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pty. Ltd其餘3.5%股權分別由Skunsh Pty Ltd (McKenna Investment Trust的受託人)及Maxmont Pty Ltd (Lynch-Grant Investment Trust的受託人)擁有2.6%及0.9%，而各實體的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司一名董事。ESR Hold Trust其餘0.1%股權由ESR Australia Holding Company Pty. Ltd直接擁有。
- (11) PT由ESR Co-Invest Trust全資擁有，而ESR Co-Invest Trust由ESRT No 2全資擁有，ESRT No 2則由ESRT全資擁有，ESRT由ESR Hold Trust及Philip Pearce先生(擔任本集團一間主要附屬公司ESR Pte. Ltd及其他附屬公司的董事)分別擁有約99.99%及約0.01%股權。ESR Hold Trust其中約99.90%股權由ESR Australia Holding Trust擁有，而ESR Australia Holding Trust由ESR Australia Holding Company Pty Ltd全資擁有，而ESR Australia Holding Company Pty Ltd則由另一主要附屬公司ESR Pte. Ltd擁有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pty. Ltd其餘3.5%股權分別由Skunsh Pty Ltd (McKenna Investment Trust的受託人)及Maxmont Pty Ltd (Lynch-Grant Investment Trust的受託人)擁有2.6%及0.9%，而各實體的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司一名董事。ESR Hold Trust其餘約0.1%股權由ESR Australia Holding Company Pty. Ltd直接擁有。

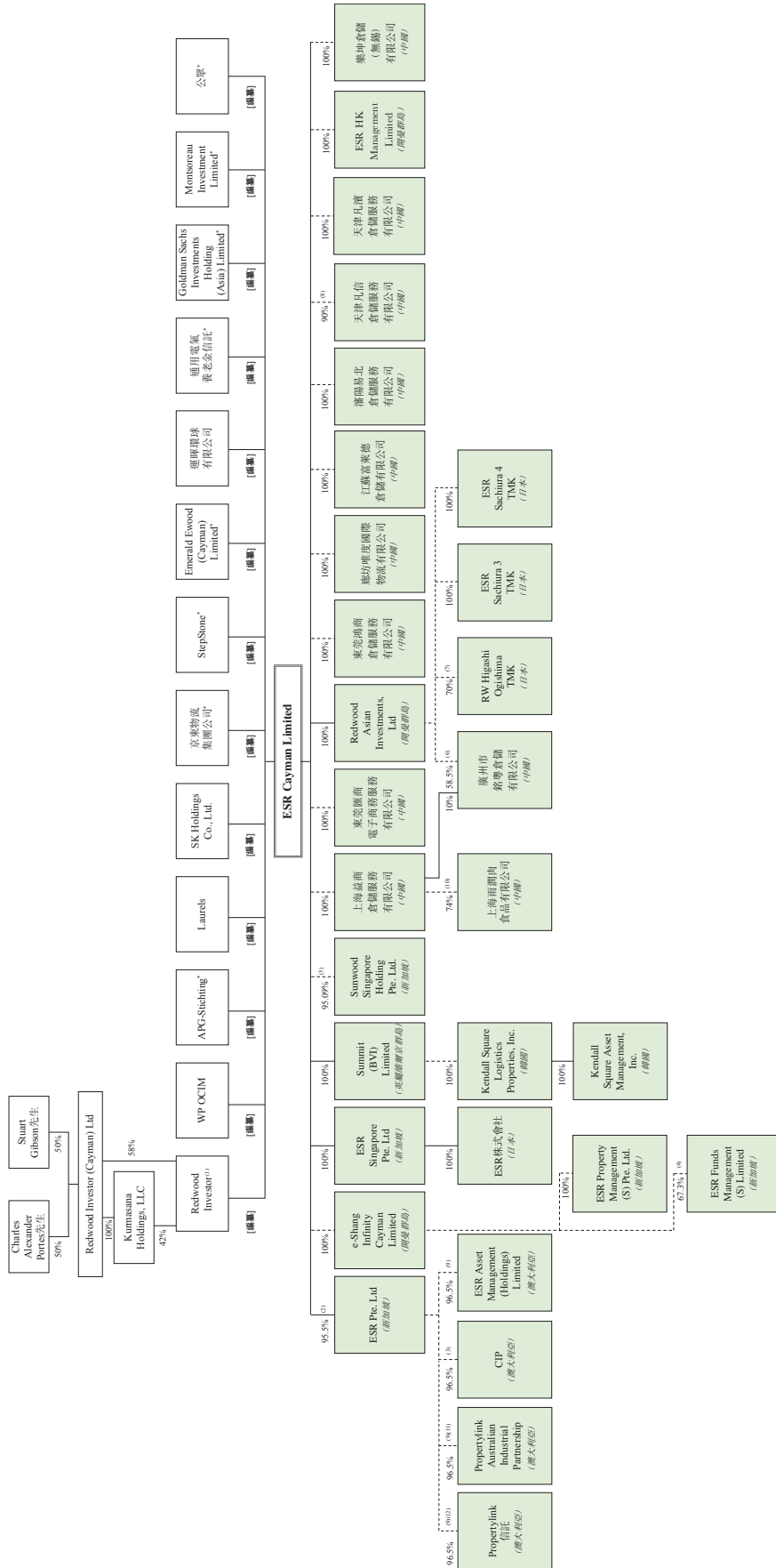
歷史、發展及公司架構

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

歷史、發展及公司架構

緊隨[編纂]後的公司架構

下圖載列本集團緊隨[編纂]完成後的簡要公司及股權架構(假設[編纂]及[編纂]未獲行使)。



附註：

— 直接擁有

- - 間接擁有

* [編纂]完成後(假設並無行使[編纂])將計入公眾持股量的股東
(1) 包括紅木諮詢持有的股份。

歷史、發展及公司架構

- (2) ESR Pte. Ltd.其餘4.5%股權由Rosewood (Cayman) Holdings持有，而Rosewood (Cayman) Holdings的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。
- (3) CIP由ESR Developments (Australia) Pty Ltd全資持有。ESR Developments (Australia) Pty Ltd由ESR澳大利亞全資持有，ESR澳大利亞由ESR Australia Holding Company Pte. Ltd持有約99.99%股權。ESR澳大利亞其餘0.01%股權由ESR Pte. Ltd. (我們的主要附屬公司)及本集團其他附屬公司董事Philip Pearce先生持有。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd.由另一主要附屬公司ESR Pte. Ltd.持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd.其餘3.5%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人)及Maxmont Pty Ltd (作為Lynch-Grant Investment Trust的受託人)分別持有2.6%及0.9%。二者各自的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司的現任或前任董事。
- (4) ESR Funds Management (S) Limited其餘32.7%股權由Mitsui & Co Ltd及SSPL分別持有7.7%及25.0%。除持有ESR Funds Management (S) Limited股權外，Mitsui & Co Ltd為本集團獨立第三方。
- (5) Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.其餘4.9%股權由南宣祐先生(ESR韓國的首席執行官)及姜志憲先生(ESR韓國的首席投資官)分別持有2.9%及2.0%。
- (6) 廣州市銘粵倉儲有限公司由本公司間接附屬公司Mingyue Logistics Pte Ltd持有90%股權；Mingyue Logistics Pte Ltd由本公司間接附屬公司Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd持有65.0%股權。廣州市銘粵倉儲有限公司其餘10%股權由上海益商倉儲服務有限公司(為主要附屬公司)持有。Mingyue Logistics Pte Ltd其餘35.0%股權由RCLF Guangzhou 1 Pte. Ltd.持有，而RCLF Guangzhou 1 Pte. Ltd.由本集團管理的Redwood China Logistics Fund Limited Partnership全資擁有。Redwood Phoenix China Investment Fund Pte Ltd由主要附屬公司Redwood Asian Investments, Ltd全資持有。
- (7) RW Higashi Ogishima TMK由RW Higashi Ogishima GK持有50.01%經濟權益。RW Higashi Ogishima GK為本公司間接附屬公司，由HGS Japan Pte. Ltd.全資擁有，而HGS Japan Pte. Ltd.為本公司間接附屬公司RW Higashi Pte. Ltd. (「Higashi Pte」)全資擁有。RW Higashi Ogishima TMK其餘49.99%經濟權益由RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd.持有，RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd.為本公司間接附屬公司，由Higashi Pte全資擁有。Higashi Pte的70.0%股權由Redwood Investor (Higashi) Ltd持有，Redwood Investor (Higashi) Ltd為主要附屬公司Redwood Asian Investments Ltd的全資附屬公司。Higashi Pte其餘30.0%股權由本集團管理的日本發展基金Redwood Japan Logistics Fund II Limited Partnership持有。
- (8) 天津凡信倉儲服務有限公司由本公司間接附屬公司ABM Capital Limited (根據香港法例註冊成立)全資擁有。ABM Capital Limited由本公司間接附屬公司ABM Capital Limited (根據英屬維京群島法例註冊成立) (「ABM BVI」)全資擁有。ABM BVI由本公司全資附屬公司Delte Offshore Holdings (BVI) Limited持有90.0%股權。ABM BVI其餘10.0%股權由Ambition Mind Holdings Limited持有，Ambition Mind Holdings Limited除持有ABM BVI的股權外，為本集團獨立第三方。Propertylink收購於2019年4月24日完成。Propertylink由ESR澳大利亞全資持有，ESR澳大利亞由ESR Australia Holding Company Pte Ltd持有約99.99%股權。ESR澳大利亞其餘0.01%股權由ESR Pte. Ltd. (我們的主要附屬公司之一)及本集團其他附屬公司董事Philip Pearce先生持有。ESR Australia Holding Company Pte Ltd由另一主要附屬公司ESR Pte Ltd持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd.其餘3.5%股權由Skunsh Pty Ltd (作為McKenna Investment Trust的受託人)及Maxmont Pty Ltd (作為Lynch-Grant Investment Trust的受託人)分別持有2.6%及0.9%。二者各自的最终實益擁有人為本集團若干附屬公司的董事。上海雨潤肉食品有限公司餘下26%股權由嘉興易商股權投資企業(有限合夥)持有，而嘉興易商股權投資企業(有限合夥)是由我們管理的一隻基金控制。
- (11) PAIP由ESR ALD Qld Trust全資擁有，而ESR ALD Qld Trust由ESR Queensland Hold Trust全資擁有，ESR Queensland Hold Trust則由ESR Australia Logistics Fund全資擁有，ESR Australia Logistics Fund由ESR Co-Invest Trust全資擁有，ESR Co-Invest Trust由ESRT No 2全資擁有，ESRT No 2則由ESRT全資擁有，ESRT由ESR Hold Trust及Philip Pearce先生(擔任本集團一間主要附屬公司ESR Pte. Ltd及其他附屬公司的董事)分別擁有約99.99%及約0.01%股權。ESR Hold Trust其中99.90%股權由ESR Australia Holding Trust擁有，而ESR Australia Holding Trust由ESR Australia Holding Company Pte Ltd全資擁有，而ESR Australia Holding Company Pte Ltd則由另一主要附屬公司ESR Pte. Ltd.持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd.其餘3.5%股權分別由Skunsh Pty Ltd (McKenna Investment Trust的受託人)及Maxmont Pty Ltd (Lynch-Grant Investment Trust的受託人)擁有2.6%及0.9%，而各實體的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司一名董事。ESR Hold Trust其餘0.1%股權由ESR Australia Holding Company Pte. Ltd直接擁有。
- (12) PT由ESR Co-Invest Trust全資擁有，而ESR Co-Invest Trust由ESRT No 2全資擁有，ESRT No 2則由ESRT全資擁有，ESRT由ESR Hold Trust及Philip Pearce先生(擔任本集團一間主要附屬公司ESR Pte. Ltd及其他附屬公司的董事)分別擁有約99.99%及約0.01%股權。ESR Hold Trust其中99.90%股權由ESR Australia Holding Trust擁有，而ESR Australia Holding Trust由ESR Australia Holding Company Pte Ltd全資擁有，而ESR Australia Holding Company Pte Ltd則由另一主要附屬公司ESR Pte. Ltd.持有96.5%股權。ESR Australia Holding Company Pte. Ltd.其餘3.5%股權分別由Skunsh Pty Ltd (McKenna Investment Trust的受託人)及Maxmont Pty Ltd (Lynch-Grant Investment Trust的受託人)擁有2.6%及0.9%，而各實體的最終實益擁有人為本集團若干附屬公司一名董事。ESR Hold Trust其餘約0.1%股權由ESR Australia Holding Company Pte. Ltd直接擁有。