

财团与 ESR 联合宣布私有化公司的协议安排

- 财团的提案为股东提供全面解决方案，使股东拥有难得的机会在 (i) 现金选项、(ii) 股份选项或 (iii) 现金和股份任意组合之间进行选择
- 每股 13.00 港元的现金选项，为股东提供确定的短期流动资金和显著溢价 — 相较于无约束力要约前日 2024 年 4 月 24 日的收盘价 8.35 港元，溢价达 55.7%
- 该提案对 ESR 的股权估值为 552 亿港元 (71 亿美元¹)，是自 2021 年以来香港联交所最大的私有化项目
- 此次拟议的私有化有助于充分实现 ESR 的长期平台价值，并在经验丰富的投资者的支持下协助 ESR 实现战略转型
- 财团由喜达屋资本集团、Sixth Street 和 SSW Partners 牵头，还包括卡塔尔投资局 (QIA)、华平投资和公司创始人，其总共持有 ESR 已发行股份的 39.9%
- 截至 2024 年 12 月 4 日，占无利害关系股东所持有的协议安排股份 51.2% 的股东已提供不可撤销承诺以支持该提案

香港，2024 年 12 月 4 日 – 由喜达屋资本集团、Sixth Street 和 SSW Partners 牵头的财团 (“财团”) 和 ESR Group Limited (“ESR”或“公司”) 今天联合宣布财团的提案，拟通过协议安排 (Scheme of Arrangement) 将 ESR 私有化 (统称“提案”)。

该提案对 ESR 的股权估值为 552 亿港元 (71 亿美元¹)，是自 2021 年以来香港联交所最大的私有化项目。财团由喜达屋资本集团、Sixth Street 和 SSW Partners 牵头，还包括 QIA、华平投资和公司创始人，其总共持有 ESR 已发行股份的 39.9%。此外，财团还获得了声誉卓著的机构投资者的共同投资股权承诺，这些投资者将通过喜达屋资本和华平投资管理的公司进行投资，其中包括 Alpha Wave Ventures (“Alpha Wave”) 和一家领先的亚洲公共养老金投资者。

为股东提供现金、股份或两者结合的全方位解决方案

财团认为，该提案为股东提供全面解决方案，让其有难得的机会在以下方案中选择：(i) 以显著溢价将其投资全额变现 (“现金选项”)，(ii) 将其持有的公司股份转换为 EquityCo² 股份，与财团一起参与公司下一阶段的发展 (“股份选项”)，或 (iii) 按其选择的比例结合这两种选项。

选择股份选项的股东，将按照 1:1 的比例将其协议安排股份转换为 EquityCo 股份，与财团一起在新实体中推进战略转型举措，以期实现 ESR 的长期平台价值。

¹ 港元 / 美元的汇率为 7.80

² EquityCo 是一家在开曼群岛注册成立的非上市投资控股公司，其唯一目的是实施提案。

现金选项提供确定的短期流动资金和显著溢价

对于选择收取现金的股东，13.00 港元每股的现金选项提供确定的短期流动资金和显著溢价：

- 相较于 2024 年 4 月 24 日（即提交无约束力要约之日，“无约束力要约日”，之前的最后一个交易日）的收盘价 8.35 港元，提案现金选项的溢价达 55.7%；
- 相较于截至并包括无约束力要约日前 30 个及 60 个交易日的平均收盘价 8.44 港元及 9.23 港元，提案现金选项的溢价分别为 54.0%及 40.8%；及
- 相较于截至 2024 年 6 月 30 日的公司未经审计的合并净有形资产价值每股 4.35 港元，提案现金选项的溢价达 199.1%。

自 2024 年 5 月财团与公司首次接洽以来，提案项下的注销代价（现金选项或股份选项）已被提高两次。注销代价现已最终确定，不会进一步增加。

公司的战略转型最好在私有环境下进行

财团认为提案在若干方面对股东具有吸引力，同时也对公司有利：

公司需要进行战略转型以实现平台价值。为实现这一转型，公司需要转型为轻资产平台，重新聚焦新经济领域，简化当前投资组合，剥离非核心资产，实现成本协同效应并优化资产负债表。

这些战略举措可能会造成剧烈的短期盈利波动，因此财团认为战略转型最好在私有环境下进行，这样与转型相关的决策和执行将更加灵活、高效，且不受上市规则的限制。

该提案的成功还有助于公司的股东名册转化，引入经验丰富的世界级投资者，他们的长期资金将支持公司进行战略转型和成长，同时维持审慎有效的治理结构，保护少数股东的利益。

提案的条款和时间

截至公告日期，财团合共持有 ESR 已发行总股份的 39.9%，并将在法院会议上就协议安排放弃投票。

截至 2024 年 12 月 4 日，财团已收到占无利害关系股东所持有的协议安排股份 51.2% 的股东的不可撤销承诺（“IUs”），以支持提案，这些股东包括安大略市级雇员退休系统、林惠璋先生、APG、海峡贸易和三井住友银行。

公司董事会（“董事会”）已成立独立董事委员会，由非财团一致行动人或并非（或其委任股东并非）提供 IUs 的股东的所有独立非执行董事组成。独立董事委员会将负责评估提案并就该提案是否公平合理及投票事宜向无利害关系股东、期权持有人和奖励持有人提供建议。董事会将在适当时候经独立董事委员会批准任命一名独立财务顾问，其将根据《收购守则》第 2.1 条就提案向独立董事委员会提供建议。任命独立财务顾问后将另行发布公告。

在满足或有效豁免（如适用）3.5 公告中详述的某些先决条件的情况下，公司将向股东寄发计划文件，当中包括有关提案的进一步详情、董事会函件、独立财务顾问的建议函件、独立董事委员会的推荐意见以及召开法院会议及股东特别大会的通告（“计划文件”）。提案的时间表将在计划文件中列出。

提案将通过以下方式融资：(i) 财团 39.9% 股份的续存，(ii) 财团成员的额外股本，(iii) 外部债务融资和 (iv) 选择股份选项的非财团成员续存的任何股份。

提案须经股东批准、法院批准以及满足 3.5 公告中概述的其他先决条件和条件。

摩根士丹利亚洲有限公司（“摩根士丹利”）和德意志银行香港分行为财团的联席牵头财务顾问，其中摩根士丹利还担任财团的独家架构顾问。高盛和瑞银担任财团的联席财务顾问，大华银行担任财团的资本结构顾问。瑞生国际律师事务所和凯易律师事务所担任财团在该提案中的法律顾问。仲量联行担任财团的房地产顾问。

花旗环球金融亚洲有限公司担任公司的独家财务顾问，富而德律师事务所担任公司在该提案中的法律顾问。

有关该提案的更多信息，请参阅香港证券交易所网站上发布的 3.5 公告。

-结束-

关于 ESR 集团

ESR 集团是亚太区领先的新经济不动产管理公司，以及全球最大的上市地产投资管理公司之一。我们全面一体化的基金管理及开发平台覆盖澳大利亚及新西兰、日本、韩国、大中华、东南亚及印度，业务遍及欧洲。我们通过旗下非上市及上市投资公司，为投资者提供全面的不动产投资及开发方案。我们专注于新经济领域不动产，为客户提供物流、数据中心、基础设施及可再生能源等的现代解决方案。我们的宗旨是提供“面向可持续未来的空间及投资方案”，这也促使我们用可持续且有效的方式，去管理和运营我们的项目，使其得以造福后代。ESR 集团于香港联合交易所有限公司上市（香港联交所股份代号：1821）。详情请浏览 www.esr.com。

关于财团

喜达屋资本集团及其共同投资者

喜达屋资本集团是一间以全球房地产为核心的私人投资公司。喜达屋资本集团及其附属公司于全球七个国家设有 16 个办事处，目前拥有 5,000 多名员工。自其于 1991 年成立以来，喜达屋资本集团已筹集超过 800 亿美元资金，目前的资产管理规模约 1,150 亿美元。通过一系列混合型机会基金及非上市不动产投资信托基金喜达屋房地产收入信托 (Starwood Real Estate Income Trust, Inc. (SREIT))，喜达屋资本集团几乎投资于全球所有类别的房地产，并在其认为风险/回报动态发生变化时，适时转移资产类别、地域及资本堆栈中的头寸。喜达屋资本亦管理美国最大的商业抵押房地产投资信托 Starwood Property Trust (纽约证券交易所：STWD)，该基金自成立以来已成功部署了超过 1,000 亿美元的资金，管理超过 260 亿美元的债务与股权投资组合。于过去 33 年，喜达屋资本集团及其附属公司成功实施了一项投资战略，即于私营及公共市场上建立企业。

Alpha Wave 是一家全球投资公司，主要涉足三个垂直领域：私募股权、私募信贷和公开市场。该公司由 Rick Gerson、Navroz Udwadia 和 Ryan Khoury 领导。Alpha Wave 的旗舰全球私募股权基金 Alpha Wave Ventures 旨在投资一流的成长型公司，并努力成为创始人和管理团队的长期合作伙伴。Alpha Wave 在迈阿密、纽约、伦敦、摩纳哥、马德里、阿布扎比、特拉维夫、班加罗尔和悉尼设有办事处。

Sixth Street

Sixth Street 为一间全球投资公司，有超过 800 亿美元的资产管理规模及承诺资本。Sixth Street 利用其长期灵活的资本、数据支持能力和一个团队文化来开发主题并为各个发展阶段的公司提供解决方案。该公司专门的全球房地产团队与物业经理和机构投资者合作，在全球房地产领域收购、融资和提供服务专业知识。Sixth Street 成立于 2009 年，拥有 650 多名团队成员，其中包括 250 多名在全球运营的投资专业人士。

SSW 实体

SSW 实体为 SSW Partners, LP 的一部分，而 SSW Partners, LP 为一家总部位于纽约的投资公司，投资于优质企业并与合作伙伴合作为所有利益相关者创造长久价值。该公司关注持续投资自身产品及员工、以所制造产品或所提供服务的品质建立良好声誉、展示创新及持续改进能力且优先考虑所有持份者（包括雇员、客户、拥有人及企业营运所在社区）利益的企业。于

2022 年, SSW Partners, LP 与美国高通公司(Qualcomm)领导瑞典汽车技术供应商 Veoneer 的成功私有化, 并以 46 亿美元全现金交易收购该公司。

QIA

QIA 是卡塔尔国的主权财富基金。QIA 成立于 2005 年, 旨在投资和管理国家储备基金。QIA 是全球规模最大、最活跃的主权财富基金之一。QIA 投资于广泛的资产类别和地区, 并与世界各地的领先机构合作, 以长期视角构建全球多元化投资组合, 以实现可持续回报并为卡塔尔国的繁荣做出贡献。

华平投资

华平投资是全球成长型私募股权投资的先行者和领导者。自 1966 年以来, 作为一家私人合伙企业, 华平投资致力于通过灵活的投资策略和丰富的投资经验, 为投资者和企业家创造长期可持续价值。目前华平投资在全球管理逾 860 亿美元资产, 投资于不同阶段、不同行业、不同区域的超过 230 家企业。华平投资通过私募股权、不动产和资本解决战略, 已累计投资全球逾 1,000 家企业。

创始人

沈晋初先生及 Stuart Gibson 先生为本公司的联席首席执行官兼执行董事, 而 Charles Alexander Portes 先生为非执行董事。创始人各自创办本集团的部分业务, 随后该等业务合并并组成本公司。创始人继续领导本集团在整个亚太区的业务扩张, 公司股份于 2019 年 11 月 1 日在香港联交所主板上市。

媒体联系方式:

财团:

FTI Consulting

Anya Bailey / Kainoa Blaisdell / Justin Teh
+65 8133 6881 / +65 8250 8504 / +65
8222 8201

ESR 集团:

Citigate Dewe Rogerson

ESRAsia@citigatedewerogerson.com

免责声明

本新闻稿包含 MEGA BidCo (“要约人”) 根据开曼群岛《公司法》(2023 年修订版) 第 86 条通过协议安排对 ESR Group Limited (“公司”) 进行私有化的提案 (“提案”)。任何居住在中华人民共和国香港特别行政区 (“香港”) 以外的人士如欲查看本新闻稿, 必须首先确保阁下不受任何禁止或限制其这样做的当地要求的约束。

本新闻稿不构成买卖证券的要约或邀请。

请注意, 本新闻稿仅供参考。本新闻稿中的任何内容均不构成 (a) 收购、购买或认购要约人、公司或任何其他实体的证券的邀请或要约, (b) 在任何司法管辖区征求任何投票或批准, 或 (c) 投资建议。

提案的完整条款和条件将包含在与提案相关的计划文件 (“计划文件”) 中, 该文件将单独寄送给公司相关股东。任何与行使本新闻稿中提及的任何证券所附权利有关的投资决策都必须完全基于计划文件 (包括其任何补充文件) 做出, 而不能基于本新闻稿中提供的信息做出。

在做出任何投资决策或行使任何股票或其他证券所附权利之前, 阁下应向律师、股票经纪人或其他专业顾问 (在每种情况下均具有资格和/或授权) 寻求适当的建议。

公司董事共同及个别地就本新闻稿所载信息 (有关要约人及要约人一致行动人的信息除外) 的准确程度承担全部责任, 并且该等董事已作出所有合理的查询, 确认据其所知, 公司董事在本新闻稿中表达的意见 (要约人董事及财团成员各自董事以其自身身份所表达的意见除外) 是经过适当及审慎的考虑后才达致的, 并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实, 足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。

要约人董事共同及个别地就本新闻稿中关于 EquityCo 的信息准确程度承担全部责任, 并且该等董事已作出所有合理的查询, 确认据其所知, 要约人董事在本新闻稿中表达的意见是经过适当及审慎的考虑后才达致的, 并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实, 足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。

喜达屋实体的相关责任人士共同及个别地就本新闻稿中关于喜达屋实体的信息准确程度承担全部责任, 并且该等责任人士已作出所有合理的查询, 确认据其所知, 喜达屋实体相关责任人士在本新闻稿中表达的意见是经过适当及审慎的考虑后才达致的, 并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实, 足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。

SSW 实体相关责任人士共同及个别地就本新闻稿中关于 SSW 实体的信息准确程度承担全部责任, 并且该等责任人士已作出所有合理的查询, 确认据其所知, SSW 实体相关责任人士在

本新闻稿中表达的意见是经过适当及审慎的考虑后才达致的，并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实，足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。

Sixth Street 实体管理人共同及个别地就本新闻稿中关于 Sixth Street 实体的信息准确程度承担全部责任，并且该等管理人已作出所有合理的查询，确认据其所知，Sixth Street 实体管理人委员会在本新闻稿中表达的意见是经过适当及审慎的考虑后才达致的，并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实，足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。

相关华平投资实体董事共同及个别地就本新闻稿中关于华平投资的信息准确程度承担全部责任，并且该等董事已作出所有合理的查询，确认据其所知，相关华平投资实体董事在本新闻稿中表达的意见是经过适当及审慎的考虑后才达致的，并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实，足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。

沈晋初先生就本新闻稿中关于其本人的信息准确程度承担全部责任，并且已作出所有合理的查询，确认据其所知，沈晋初先生在本新闻稿中表达的意见（沈晋初先生以其董事身份所表达的意见除外）是经过适当及审慎的考虑后才达致的，并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实，足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。

Stuart Gibson 先生和 Charles Alexander Portes 先生共同及个别地就本新闻稿中关于其本人的信息准确程度承担全部责任，并且已作出所有合理的查询，确认据其所知，Stuart Gibson 先生和 Charles Alexander Portes 先生在本新闻稿中表达的意见（Stuart Gibson 先生和 Charles Alexander Portes 先生以其董事身份所表达的意见除外）是经过适当及审慎的考虑后才达致的，并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实，足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。

相关 QIA 实体董事共同及个别地就本新闻稿中关于 QIA 的信息准确程度承担全部责任，并且该等董事已作出所有合理的查询，确认据其所知，相关 QIA 实体董事在本新闻稿中表达的意见是经过适当及审慎的考虑后才达致的，并且确认本新闻稿没有遗漏任何其他事实，足以令本新闻稿上的任何声明具误导成分。