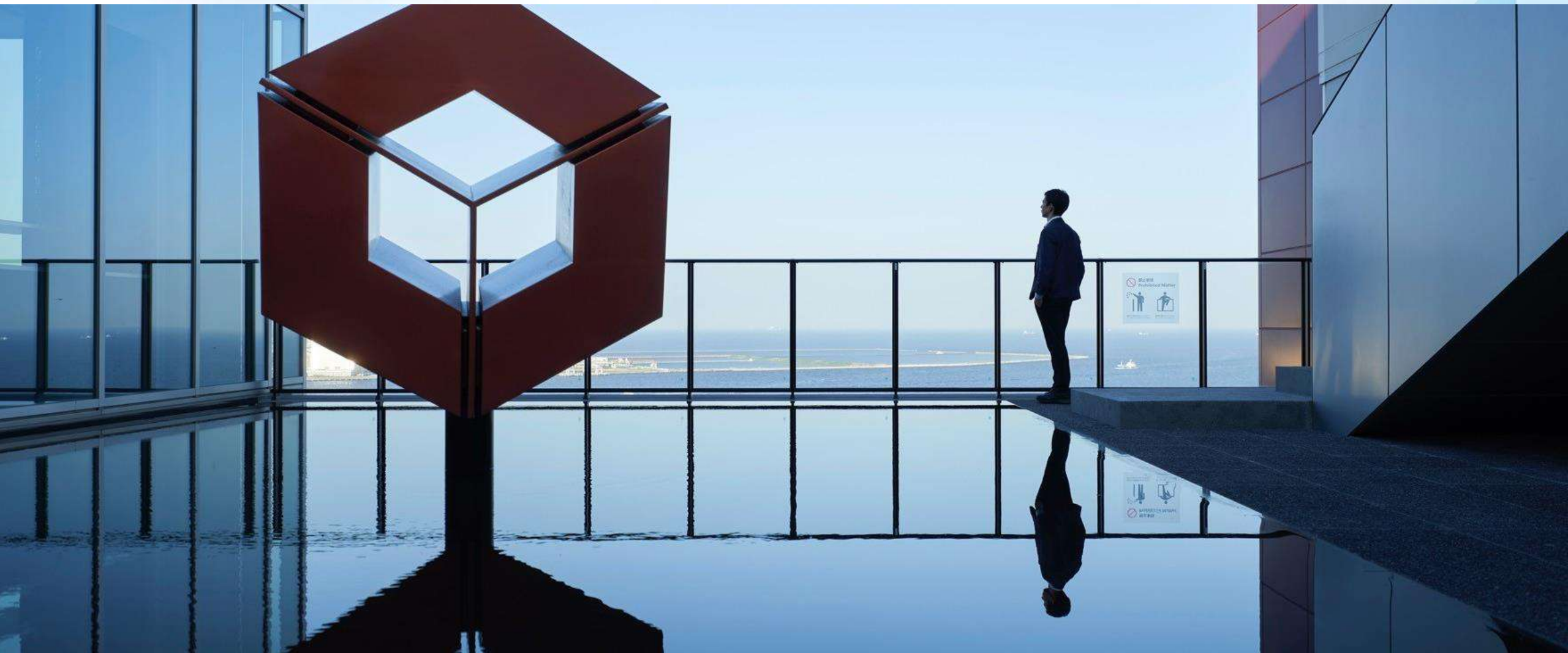


ESR私有化提案

2024年12月



提案條款

架構

- 涉及所有ESR股份的協議安排（「協議安排」），以進行私有化並從香港聯交所退市

要約人

- 由Starwood、Sixth Street、SSW Partners、卡塔爾投資局、Warburg Pincus及創始人組成的財團（「財團」），佔ESR發行在外股份的39.9%

代價

- (i) 現金每股股份13.00港元（「現金選擇」），(ii) EquityCo股份（「股份選擇」），或 (iii) 按協議安排股東選擇比例
- 每股協議安排股份可兌換為一股EquityCo股份
- EquityCo為一間新註冊成立的非上市控股公司，將間接擁有ESR集團

先決條件⁽¹⁾

- 受限於若干先決條件，包括監管批准
- 獲親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票的協議安排股東所持協議安排股份價值不少於75.0%及無利害關係股東所持協議安排股份所附投票權最少75%批准；及
- 投票反對提案的票數不超過全體無利害關係股東所持全部協議安排股份所附帶票數的10.0%
- 於規則3.5公告之時，全體無利害關係股東所持協議安排股份的51.2%已透過不可撤銷承諾表示支持

有關提案的完整詳情，請參閱規則3.5公告。

1. 先決條件的最後截止日期為2025年9月4日；條件的最後截止日期為2025年12月4日

提案的主要裨益

股東的全面解決方案

- 股東可自由選擇收取現金、存續股份或結合兩者
- 提供過往香港私有化交易中罕見的最大靈活性

現金選擇的大幅溢價

- 現金選擇以大幅溢價提供確定的近期可得流動資金：
 - 較無約束力要約前日期的收市價溢價55.7%⁽¹⁾
 - 較截至無約束力要約前日期止30日及60日（包括該無約束力要約前日期）的平均收市價分別溢價54.0%及40.8%

戰略轉型

- 轉型為輕資產平台、重新專注於新經濟領域、透過分拆非核心資產簡化目前的投資組合及優化本公司的資產負債表
- 最好在不受短期公開市場壓力及上市規則限制的私人環境下進行
- 由擁有大量長期資本的經驗豐富投資者支持

不可撤銷承諾及承諾融資支持交易確定性

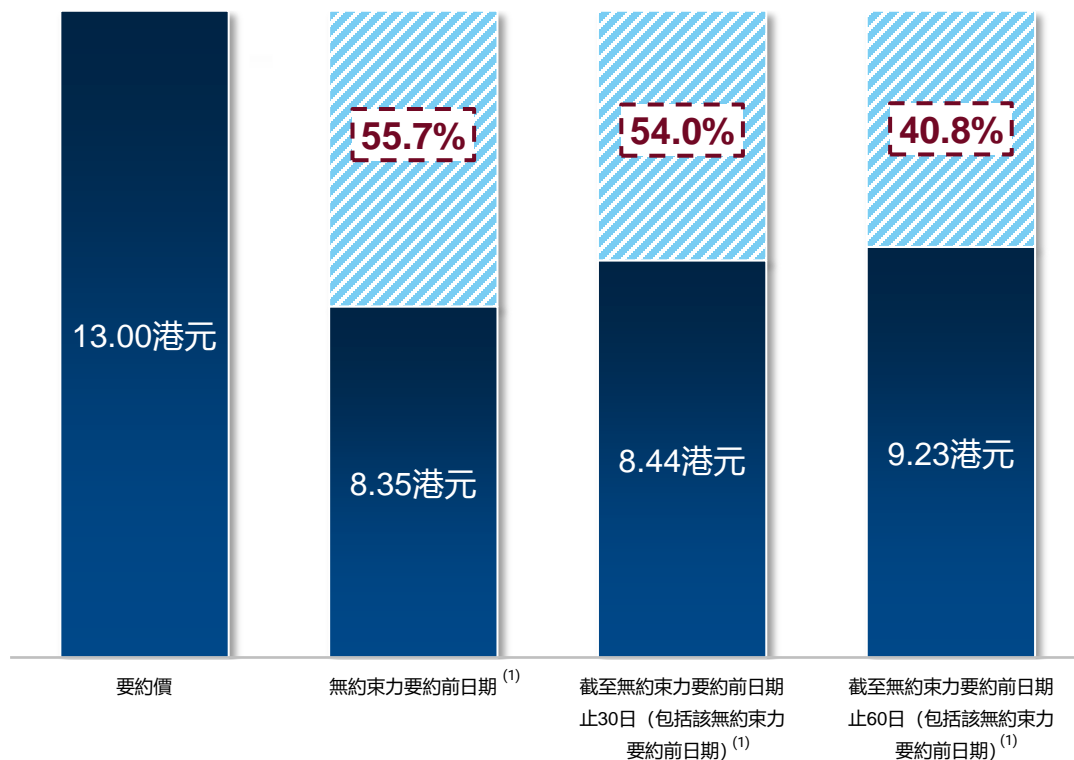
- 合共擁有發行在外股份30.8%⁽²⁾的無利害關係股東（佔全體無利害關係股東的51.2%）已簽署不可撤銷承諾支持提案
- OMERS及SMBC已簽署不可撤銷承諾分別選擇70%及100%股份選擇，相當於存續發行在外股份的7.5%及4.8%
- 財團承諾額外注資21億美元，並提供一筆最多總值15億美元的貸款融資
- 要約人的聯席牽頭財務顧問兼獨家結構顧問摩根士丹利已確認有足夠財務資源用於實施協議安排

1. 即2024年4月24日，為財團遞交無約束力要約前日期前的最後交易日。現金選擇較最後交易日收市價溢價約13.6%

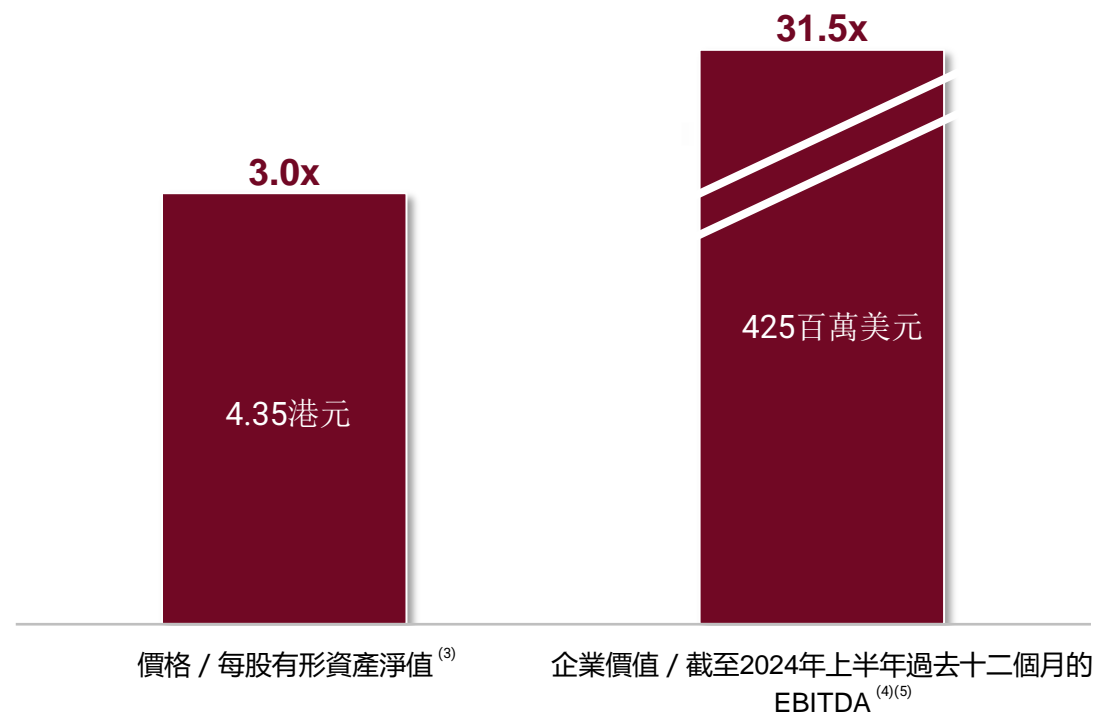
2. 包括OMERS、林先生、Straits、APG及SMBC

現金選擇一以具吸引力的溢價變現

要約價溢價與平均收市價的比較



隱含估值倍數⁽²⁾



提案為財團的最佳及最終要約，不會進一步增加

1. 截至2024年4月24日止相關期間（包括該日）的平均收市價

2. 圖表不按比例繪製

3. 本公司截至2024年6月30日的每股股份未經審核綜合有形資產淨值

4. 企業價值指按註銷價計算的股權價值以及銀行及其他借款（包括持作出售資產者）、永久資本證券、非控股權益的總和，並扣除現金及現金等價物，各自按本公司於2024年6月30日的財務狀況表釐定；企業價值包括持作銷售資產下的淨負債100百萬美元

5. EBITDA基於2023年年度報告內本公司的集團財務概要一節及2024年中期報告內非國際財務報告準則計量一節所載經調整EBITDA（減投資物業公允價值變動）

股份選擇—參與本公司下一階段增長

理由及裨益

- 讓現有ESR股東參與本公司下一階段增長
- 私營環境下的戰略轉型更靈活高效
- 受擁有長期資本及廣泛行業及資本市場專業知識的經驗豐富世界級投資者支持
- 支持人才挽留及商業增長

企業管治

- 將設立審慎有效的管治架構保障少數股東
- 將提名一名獨立主席
- EquityCo董事會將由主要股東的代表組成，且無任何單一EquityCo股東控制董事會

選擇程序

- 明確表明現金及股份選擇的分配⁽¹⁾
- 遞交所有KYC文件及任何所需額外文件
- 未作出任何選擇的股東將被視為選擇現金選擇

風險因素

- EquityCo股份為流動性有限的非上市控股公司股份
- 若干投票、股息、清算及其他權利受限於組織章程大綱及細則訂明的多項限制及例外情況
- EquityCo股份持有人不再享有上市規則的保障並未必享有收購守則的保障

有關EquityCo股份相關風險因素以及權利及責任的更多詳情，請參閱規則3.5公告「提案的條款」及「提案的重要安排」各節

1. 受限於適用證券法例及資格條件

獨立董事委員會進行的獨立審閱

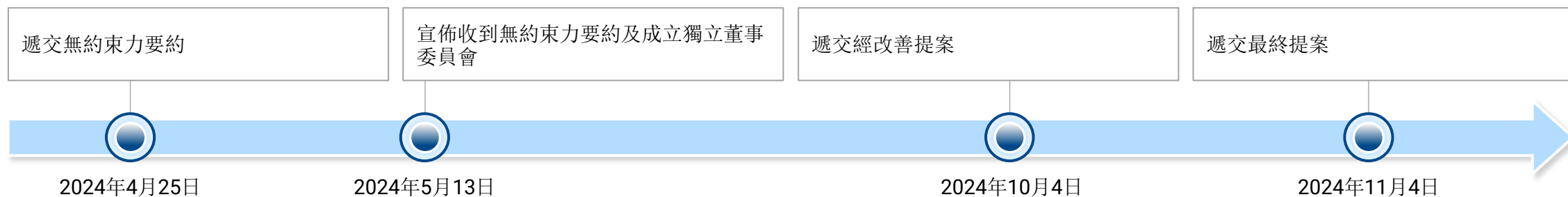
獨立董事委員會

- 獨立董事委員會於收到無約束力要約後隨即成立
- 由並非要約人一致行動人士或契諾股東的全體獨立非執行董事組成

獲提供充分意見的獨立程序

- 花旗環球金融亞洲有限公司已獲獨立董事委員會委任為本公司的獨家財務顧問，以審閱提案並考慮本公司可採取的所有戰略選擇
- 分階段盡職審查
- 收到無約束力要約後概無收到其他提案
- 註銷代價自2024年5月宣佈收到無約束力要約以來曾增加兩次。現為最終價且不會進一步增加

主要事件的時間線



其他提案事項

獨立財務顧問	<ul style="list-style-type: none">經獨立董事委員會批准後，董事會將於適當時候委任獨立財務顧問，以就提案向獨立董事委員會提供意見
寄發協議安排文件	<ul style="list-style-type: none">在滿足或有效豁免先決條件的情況下，本公司將寄發協議安排文件，當中載有有關提案的進一步詳情、董事會函件、獨立財務顧問的意見函件、獨立董事委員會的推薦建議以及召開法院會議及股東特別大會的通告，連同相關代表委任表格。
法院會議及股東特別大會	<ul style="list-style-type: none">將按法院指示召開協議安排股東會議，以就協議安排進行投票<ul style="list-style-type: none">要約人一致行動人士（包括存續財團成員）將放棄投票本公司將召開及舉行股東特別大會，以審議實施提案的必要決議案并就其投票<ul style="list-style-type: none">存續契諾股東及要約人一致行動人士（包括存續財團成員）已表示，倘協議安排於法院會議上獲批准，彼等將投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案
恢復買賣	<ul style="list-style-type: none">應本公司要求，股份已自2024年11月29日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自2024年12月5日上午九時正起恢復股份於聯交所買賣。

有關更多詳情，請參閱規則3.5公告的相關各節

附錄



有關提案的完整詳情，請參閱規則3.5公告。

提案參考的主要數據概要

要約價每股股份13.00港元

股權價值與企業價值對比（百萬美元）

股權價值（百萬美元） ⁽¹⁾	7,076
(+) 銀行及其他借款（包括持作出售資產者 ⁽²⁾ ）	6,356
(+) 永久資本證券	743
(+) 非控股權益	326
(+) 現金及現金等價物（包括持作出售資產者 ⁽³⁾ ）	(1,129)
企業價值⁽⁴⁾	13,372

資金承諾（百萬美元）⁽⁵⁾

股權承諾	2,147
Starwood實體	600
Sixth Street	[592]
SSW實體	235
Qatar Holding	200
Warburg Pincus實體	520
債務承諾	1,500
資金承諾總額	3,647

截至2024年上半年過去十二個月的EBITDA及企業價值 / EBITDA⁽⁶⁾ 倍數計算（百萬美元）

2023財政年度的EBITDA	698
(-) 2023年上半年的EBITDA	(434)
(+) 2024年上半年的EBITDA	162
截至2024年上半年過去十二個月的EBITDA	425
企業價值 / 截至2024年上半年過去十二個月的EBITDA	31.5x

2024年上半年的有形資產淨值及價格 / 有形資產淨值⁽⁷⁾ 倍數計算（百萬美元）

權益總額	8,090
(-) 非控股權益	(326)
(-) 永久資本證券	(743)
(-) 商譽及其他無形資產	(4,551)
(-) 合資經營企業及聯營公司的商譽 ⁽⁸⁾	(125)
有形資產淨值	2,346
(-) 於2024年6月30日的發行在外股份總額	4,213
每股股份有形資產淨值（港元）⁽⁹⁾	4.35
價格 / 有形資產淨值	3.0x

1. 美元兌港元匯率為7.80

2. 持作出售資產下的銀行及其他借款165百萬美元乃基於本公司於2024年6月30日的財務狀況表

3. 持作出售資產下的現金及現金等價物65百萬美元乃基於本公司於2024年6月30日的財務狀況表

4. 企業價值指按註銷價計算的股權價值以及銀行及其他借款（包括持作出售資產者）、永久資本證券、非控股權益的總和，並扣除現金及現金等價物，各自按本公司於2024年6月30日的財務狀況表釐定

5. 假設最高現金支出及受限於規則3.5公告所披露的規模削減機制

6. EBITDA來自本公司截至2024年6月30日止六個月的財務報告，指除息稅折舊攤銷前盈利，不包括投資物業公允價值變動、金融衍生資產的公允價值變動、商譽及無形資產減值、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、股份酬金開支及提案相關的交易成本

7. 有形資產淨值計算乃基於本公司於2024年6月30日的財務狀況表

8. 合資經營企業及聯營公司權益的商譽乃基於於2024年6月30日的綜合財務報表附註內於合資經營企業及聯營公司的投資一節

9. 按於2024年6月30日的美元兌港元匯率7.81換算

有關提案的完整詳情，請參閱規則3.5公告。

財團股權承諾概要

財團成員	按要約價計算現有股權的價值（百萬美元） ⁽¹⁾	額外股權承諾（百萬美元） ⁽¹⁾	緊隨提案完成後按要約價計算的備考股權價值總額（百萬美元） ⁽¹⁾⁽²⁾
Starwood實體	748	600	1,348
SSW實體	355	235	590
Sixth Street	-	592	592
Warburg Pincus實體	986	520	1,506
沈先生及Laurels ⁽³⁾	520	-	431
Redwood II（或其聯屬公司）	1	-	1
Gibson先生（或其一家聯屬公司）	1	-	1
Qatar Holding	212	200	412
總計	2,824	2,147	4,881

1. 美元兌港元匯率為7.80

2. (a)於公告日期及(b)緊隨實施提案後，假設(i)承諾選擇股份選擇的存續財團成員及存續契諾股東選擇股份選擇，(ii)所有其他協議安排股東選擇現金選擇，(iii)於協議安排記錄日期前並無未行使購股權或獎勵獲行使及並無發行更多股份，及(iv)於提案完成前本公司的股權並無其他變動

3. 沈先生於312,190,216股股份擁有權益（佔發行在外股份總數的7.35%），其中258,314,831股股份將予存續





EquityCo的備考股權架構

假設(i)存續財團成員及存續契諾股東已承諾選擇股份選擇及(ii)所有其他協議安排股東選擇現金選擇⁽¹⁾

	於公告日期		緊隨提案完成後	
	所持未繳付EquityCo股份數目	佔EquityCo已發行股份總數的概約百分比	所持已繳足EquityCo股份數目	佔EquityCo已發行股份總數的概約百分比
Starwood實體	808,933,103	27.6%	808,933,103	23.4%
SSW實體	354,174,600	12.1%	354,174,600	10.3%
Sixth Street	355,000,000	12.1%	355,000,000	10.3%
Warburg Pincus實體	903,440,160	30.9%	903,440,160	26.2%
沈先生及Laurels	258,314,831	8.8%	258,314,831	7.5%
Redwood II (或其聯屬公司)	850,000	0.0%	850,000	0.0%
Gibson先生 (或其一家聯屬公司)	331,427	0.0%	331,427	0.0%
Qatar Holding	247,257,914	8.4%	247,257,914	7.2%
存續契諾股東	-	-	524,327,473	15.2%
總計	2,928,302,035	100.0%	3,452,629,508	100.0%

1. (a)於公告日期及(b)緊隨實施提案後的EquityCo股權架構，其他假設包括(i)於協議安排記錄日期前並無未行使購股權或獎勵獲行使及並無發行更多股份，及(ii)於提案完成前本公司的股權並無其他變動

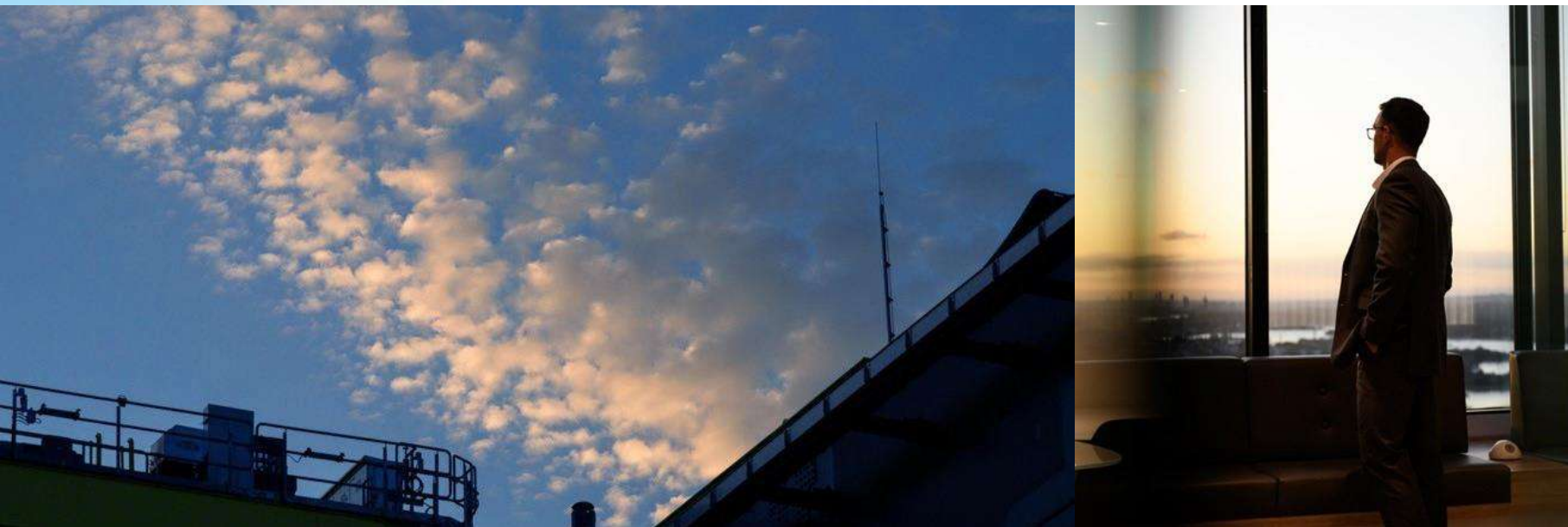
財團成員組成概要

<p>★  喜達屋資本集團</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ 喜達屋資本集團於1991年由主席兼行政總裁Barry Sternlicht創立，為一間主要專注於全球房地產的私人投資公司▪ 自成立以來已籌集超過800億美元資金，投資資產超過2,450億美元。▪ 目前的資產管理規模約1,150億美元▪ 持有ESR約11%股權
<p></p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Sixth Street為一間全球投資公司，有超過800億美元的資產管理規模及承諾資本▪ 該公司的專責全球房地產團隊與物業經理及機構投資者合作，在全球房地產領域從事收購、融資及提供服務專業知識
<p>★ SSW Partners, LP SSW 實體</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ SSW實體為一間紐約投資公司▪ 於2022年領導以46億美元全現金交易將瑞典汽車技術供應商Veoneer成功私有化▪ 持有ESR約5%股權
<p>★ </p>	<ul style="list-style-type: none">▪ QIA於2005年創立，為卡塔爾的主權財富基金▪ 持有ESR約3%股權
<p>★  華平投資</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ 華平投資於1966年創立，為私募股權全球增長投資的先行者和領導者，資產管理規模達860億美元▪ 已按其私募股權、房地產及資本解決戰略，已累計投資全球逾1,000家企業▪ 活躍投資組合包括超過230間在階段、領域及地區方面高度多元化的公司▪ 持有ESR約14%股權
<p>★ 創始人</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ ESR於2016年經e-shang及Redwood Group的合併後成立。Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生為Redwood的聯合創始人。沈晉初先生為e-shang的聯合創始人▪ 合併後，該三名人士成為ESR的聯合創始人，其中Stuart Gibson先生及沈晉初先生目前擔任聯席首席執行官，而Charles Alexander Portes先生目前擔任非執行董事▪ 持有ESR約7%股權

有關提案的完整詳情，請參閱規則3.5公告。

詞彙表

詞彙	定義
公告日期	2024年12月4日，即本公告日期
資產管理規模	資產管理規模
註銷代價	現金選擇或股份選擇
現金選擇 / 要約價	提案項下的現金代價選擇，即註銷價為每股協議安排股份13.00港元
本公司 / ESR	ESR Group Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於香港聯交所主板上市（股份代號：1821）
財團	由Starwood、Sixth Street、SSW Partners、QIA、Warburg Pincus及創始人組成的財團
法院	開曼群島大法院
無利害關係股東	要約人及要約人一致行動人士以外的股東，但就收購守則而言，包括以獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理身份行事的摩根士丹利集團或德意志銀行集團之任何成員公司。為免生疑問，無利害關係股東包括受託人，惟受託人不得行使其根據長期獎勵計劃所持股份附帶的投票權
EquityCo	MEGA EquityCo，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其於公告日期之持股量詳情載於本聯合公告「有關本集團、要約人及財團的資料 – 有關要約人、財團及EquityCo集團的資料」一節
EquityCo集團	EquityCo及其不時之附屬公司（包括要約人）
不可撤銷承諾	契諾股東就合共[•]股份向要約人作出及要約人於[•]收到的不可撤銷承諾
契諾股東	選擇訂立不可撤銷承諾以就交易投贊成票的無利害關係股東
上市規則	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
無約束力要約	Starwood、Sixth Street及SSW Partners於2024年4月25日向本公司提交將本公司私有化之無約束力要約
有形資產淨值	總資產淨值減去本集團之永久資本證券、非控股權益、商譽及其他無形資產之價值
要約人	MEGA BidCo，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，由EquityCo間接全資擁有
要約人一致行動人士	根據收購守則「一致行動」的定義與要約人或財團成員一致行動或被推定為與要約人或財團成員一致行動的人士（就收購守則而言，具有獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外），包括各財團成員
先決條件	實施提案之先決條件，詳情載於本聯合公告「提案的條款 – 提案及協議安排的先決條件」一節
無約束力要約前日期	2024年4月24日，即財團提交無約束力要約之日前的最後交易日
提案	要約人建議將本公司私有化，方式為透過協議安排、實施購股權要約、實施獎勵提案及撤銷股份於聯交所之上市地位，惟於各情況下須按本聯合公告所載條款進行並受先決條件及條件所規限
存續契諾股東	已承諾選擇股份選擇之契諾股東
協議安排	根據公司法第86條為實施提案之協議安排，當中涉及註銷所有協議安排股份，連同或受限於法院批准或施加或本公司與要約人協定之任何修改、增補或條件，以及將本公司已發行股本維持在緊接註銷協議安排股份前之數額
協議安排文件	本公司將寄發予股東之綜合協議安排文件，當中載有（其中包括）有關提案之詳情、董事會函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件、獨立董事委員會的推薦建議及召開法院會議及股東特別大會的通告
協議安排記錄日期	將予公告以釐定協議安排項下協議安排股東權利之記錄日期
協議安排股份	股東於協議安排記錄日期持有之已發行股份
協議安排股東	於協議安排記錄日期協議安排股份之登記持有人
股份選擇	提案項下之股份選擇，即每持有一股協議安排股份收取1股EquityCo股份
Starwood	Starwood Capital Group
創始人	沈晉初先生、Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生



THANK YOU

如有任何疑問，請聯絡：

就財團而言：

FTI Consulting

Anya Bailey / Kainoa Blaisdell / Justin Teh
+65 8133 6881 / +65 6831 7840 / +65 6506 7685
OfferForESRGroup@fticonsulting.com

Morgan Stanley Asia Limited

pj_electron_core@morganstanley.com

Deutsche Bank AG

pj-electron@list.db.com

www.esr.com

就ESR集團而言：

Citigate Dewe Rogerson

ESRAsia@citigatedewerogerson.com

Citigroup Global Markets Asia Limited

ProjectElectron.AP.All@citi.com

法律免責聲明

本簡報所用且並未另行界定的所有詞彙擁有日期為2024年12月4日的聯合公告賦予該等詞彙的涵義。本簡報應與聯合公告一併閱讀，該聯合公告的副本於2024年12月4日可供索取。

除過往事實陳述外，本簡報中的所有陳述均為或可能為前瞻性陳述。這些陳述基於要約人、財團及 / 或本公司（視情況而定）管理層的當前預期，自然會受到不確定性及情況變化的影響。前瞻性陳述包括但不限於通常包含「打算」、「預計」、「預期」、「目標」、「估計」、「設想」等詞語及類似含義的詞語。就其性質而言，前瞻性陳述涉及風險及不確定性，因為該等陳述與未來將發生的事件有關，並取決於未來將發生的情況。本簡報中包含的任何基於相關公司過去或當前趨勢及 / 或活動的前瞻性陳述，不應被視為此類趨勢或活動在未來仍將持續的表述。本簡報中的任何陳述均無意作為盈利預測或暗示相關公司本年度或未來年度的盈利一定會符合或超過其過往或已公佈的盈利。

責任聲明

本簡報所載資料由本公司及要約人提供。本公司董事及要約人董事已批准在本簡報公佈資料。

本公司董事共同及個別就本簡報所載資料（與要約人及要約人一致行動人士相關的資料除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本公司董事於本簡報內所表達的意見（要約人之董事及財團成員之董事以彼等各自的身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。

要約人董事共同及個別就本簡報所載有關EquityCo集團之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，要約人董事於本簡報內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。

相關Starwood實體負責人共同及個別就本簡報所載有關Starwood之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，相關Starwood實體負責人於本簡報內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。

相關SSW Partners實體負責人共同及個別就本簡報所載有關SSW Partners實體之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，相關SSW Partners實體負責人於本簡報內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。

相關Sixth Street實體管理人共同及個別就本簡報所載有關Sixth Street之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，相關Sixth Street實體管理人董事會於本簡報內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。

相關Warburg Pincus實體董事共同及個別就本簡報所載有關Warburg Pincus之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，相關Warburg Pincus實體董事於本簡報內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。

Laurels董事共同及個別就本簡報所載有關Laurels及沈晉初先生之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，Laurels董事及沈晉初先生於本簡報內所表達的意見（沈晉初先生以其作為本公司董事身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。

Redwood II董事共同及個別就本簡報所載Redwood II、Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，Redwood II董事、Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生於本簡報內所表達的意見（Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生以其作為本公司董事身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。

相關QIA實體董事共同及個別就本簡報所載有關QIA之資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，相關QIA實體董事於本簡報內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本簡報並無遺漏其他事實，致使本簡報所載任何陳述有所誤導。