

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**ESR GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

**有關越南合營企業的關連交易  
及  
有關該等管理協議的持續關連交易**

**透過出售資產與BW於越南成立合營企業**

董事會欣然公佈，為符合本集團的資本循環計劃，本集團目標定於2023年出售資產逾10億元，於2023年10月20日，本集團與BW訂約方訂立以下該等合營企業契據，內容有關成立合營企業發展越南的物流設施：

- (i) SHTQ、BW NDV Investor、ESR NDV Investor及NDV合營企業訂立NDV合營企業契據，內容有關NDV合營企業的營運、管理及行政管理；
- (ii) BW NSHL Investor、ESR NSHL Investor及NSHL合營企業訂立NSHL合營企業契據，內容有關NSHL合營企業的營運、管理及行政管理；及
- (iii) SHTQ、BW YP Investor、ESR YP Investor及YP合營企業訂立YP合營企業契據，內容有關YP合營企業的營運、管理及行政管理。

訂立該等合營企業契據前，該等合營企業公司及BW YP Investor各自均為本公司的間接附屬公司。根據該等合營企業契據，BW 投資者將購買或認購該等合營企業公司的股份，導致NDV完成後，NDV合營企業將由BW NDV Investor及ESR NDV Investor分別持有51%及49%；NSHL完成後，NSHL合營企業將由BW NSHL Investor及ESR NSHL Investor分別持有51%及49%；及YP初始完成後，YP合營企業將由BW YP Investor及ESR YP Investor分別持有49%及51%。在各情況下，合營企業公司將不再於本公司的綜合財務報表中入賬列為其附屬公司。於YP合營企業契據日期起十個營業日，SHTQ將購買而ESR YP 1將出售所有BW YP Investor股份。

NDV完成、NSHL完成及YP初始完成後，本集團與該等合營企業公司將就向該合營企業集團將予提供的服務訂立該等管理協議。

### 關連交易

就本公司基於公開所得資料所盡悉，於本公告日期，Alexandrite Gem及Athena Logistics合共擁有本公司約13.57%的股份權益。Alexandrite Gem及Athena Logistics均由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的基金全資擁有。

由於SHTQ及BW NSHL Investor為BW的全資附屬公司，以及BW NDV Investor（於SHTQ根據NDV合營企業契據自其現有個別股東購買BW NDV Investor全部股份後）及BW YP Investor（於SHTQ根據YP合營企業契據自ESR YP 1購買BW YP Investor全部股份後）將為BW的全資附屬公司，以及BW由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的實體間接控制，而Alexandrite Gem及Athena Logistics亦由相同實體控制，因此SHTQ及BW投資者為（或將為）本公司的關連人士。該等合營企業契據構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。由於NDV合營企業（於NDV完成後）、NSHL項目公司（於NSHL完成後）及YP合營企業（於YP初始完成後）將由BW控制多於30%（透過相關BW投資者），NDV合營企業、NSHL項目公司及YP合營企業將為本公司的關連人士。管理協議下的該等服務構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

## 上市規則的涵義

由於(i)ESR最高資本承擔及(ii)出售事項各自的最高適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故該等合營企業契據及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第十四A章的報告及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。由於管理協議下的該等服務年度上限金額總額與框架協議下的租賃服務年度上限金額合併計算最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故管理協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第十四A章的報告及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

### A. 緒言

董事會欣然公佈，為符合本集團的資本循環計劃，本集團目標定於2023年出售資產逾10億元，於2023年10月20日，本集團與BW訂約方訂立該等合營企業契據，內容有關為發展該等項目進行該等合營企業公司的營運、管理及行政管理。訂立該等合營企業契據前，該等合營企業公司各自均為本公司的間接附屬公司。NDV完成後，NDV合營企業將由BW NDV Investor及ESR NDV Investor分別持有51%及49%；NSHL完成後，NSHL合營企業將由BW NSHL Investor及ESR NSHL Investor分別持有51%及49%，及YP初始完成後，YP合營企業將由BW YP Investor及ESR YP Investor分別持有49%及51%。在各情況下，合營企業公司將不再於本公司的綜合財務報表中入賬列為其附屬公司。

NDV完成、NSHL完成及YP初始完成後，本集團與該等合營企業公司將就向該合營企業集團將予提供的服務訂立該等管理協議。

### B. 該等合營企業契據

於2023年10月20日：

- (i) SHTQ、BW NDV Investor、ESR NDV Investor及NDV合營企業訂立NDV合營企業契據，內容有關NDV合營企業的營運、管理及行政管理；

- (ii) BW NSHL Investor、ESR NSHL Investor及NSHL合營企業訂立NSHL合營企業契據，內容有關NSHL合營企業的營運、管理及行政管理；及
- (iii) SHTQ、BW YP Investor、ESR YP Investor及YP合營企業訂立YP合營企業契據，內容有關YP合營企業的營運、管理及行政管理。

該等合營企業契據的主要條款載列如下：

**BW NDV Investor購買  
股份：**

待SHTQ由NDV合營企業契據日期起十五個營業日內完成從BW NDV 1及BW NDV 2的現有第三方股東購買其全部股份後，BW NDV Investor將購買及ESR NDV Investor將出售NDV合營企業中有關數量的普通股，使BW NDV Investor將於NDV完成時持有NDV合營企業全部股份的51%（按全面攤薄基準），總購買價約為5.2百萬美元（或於購買時或前後的等值越南盾）。

購買價乃經訂約方公平磋商後釐定，並參考(i) NDV合營企業的資產淨值，乃經計及ESR NDV Investor委任的獨立估值師所編製NDV土地截至2023年6月30日之估值；及(ii)ESR NDV Investor就實施NDV項目產生的其他成本，並預期將由BW的內部財務資源撥付。

ESR NDV Investor向BW NDV Investor出售NDV合營企業股份的所得款項將用作本集團的資本回報。

**NDV合營企業的資本  
架構：**

訂立NDV合營企業契據前，ESR NDV Investor持有NDV合營企業已發行股本的99.98%，而NDV合營企業的其餘已發行股份由BW NDV Investor持有（而BW NDV Investor則由第三方持有，其股份將於NDV合營企業契據日期後十個營業日內由SHTQ購買）。

NDV完成後，NDV合營企業的已發行股本將由BW NDV Investor及ESR NDV Investor分別擁有51%及49%。

BW NSHL Investor認購股份：

於NSHL合營企業契據日期起十個營業日內，BW NSHL Investor將認購及NSHL合營企業將向BW NSHL Investor發行及配發NSHL認購股份，總認購價約為8.7百萬美元(或於認購時或前後的等值越南盾)。

認購價乃經訂約方公平磋商後釐定，並參考NSHL合營企業的資產淨值，乃經計及ESR NSHL JV Investor委任的獨立估值師所編製NSHL土地截至2023年6月30日之估值，並預期將由BW的內部財務資源撥付。

NSHL合營企業收取認購NSHL認購股份的所得款項將用作將償還ESR NSHL Investor過往向NSHL合營企業墊付的股東貸款約8.6百萬美元。

NSHL合營企業的資本架構：

訂立NSHL合營企業契據前，ESR NSHL Investor持有NSHL合營企業已發行股本的98.79%，而NSHL合營企業已發行股份由第三方持有的其餘1.21% (BW NSHL Investor將於NSHL合營企業契據日期後十個營業日內向彼等購買該1.21%股份)。

NSHL完成後，NSHL合營企業的已發行股本將由BW NSHL Investor及ESR NSHL Investor分別擁有51%及49%。

BW YP Investor購買股份：

於YP合營企業契據日期起十個營業日內，SHTQ將購買及ESR YP 1將出售BW YP Investor的全部股份(目前由ESR YP 1全資擁有)，總購買價為200.0百萬越南盾。

待SHTQ完成從ESR YP 1購買所有BW YP Investor股份後，於YP合營企業契據日期起十五個營業日內，BW YP Investor將購買及ESR YP 1將出售YP合營企業中有關數量的普通股，使BW YP Investor將於YP初始完成時持有YP合營企業全部股份的49%（按全面攤薄基準），總購買價約為7.7百萬美元（或於購買時或前後的等值越南盾）。

待BW YP Investor授出股東貸款後（於下文「**一 股東貸款**」進一步說明），在五個營業日內及待BW YP Investor取得反壟斷批准後（或SHTQ及ESR YP 1書面同意豁免有關規定），BW YP Investor將購買及ESR YP 1將出售YP合營企業中有關數量的普通股，使BW YP Investor將於YP第二次完成時持有YP合營企業全部股份的51%（按全面攤薄基準），總購買價約為0.4百萬美元（或於購買時或前後的等值越南盾）。

BW YP Investor股份的購買價乃經訂約方公平磋商後釐定，並參考ESR YP 1向BW YP Investor的現有股本貢獻。YP合營企業股份的購買價乃經訂約方公平磋商後釐定，並參考(i) YP合營企業的資產淨值，乃經計及ESR YP Investor委任的獨立估值師所編製YP土地截至2023年6月30日之估值；及(ii) ESR YP Investor就實施YP項目產生的其他成本。BW YP Investor及YP合營企業的股份的購買價預期將由BW的內部財務資源撥付。

BW YP Investor向SHTQ出售股份及ESR YP 1向BW YP Investor出售YP合營企業股份的所得款項將用作本集團的資本回報。



YP合營企業的資本  
架構：

訂立YP合營企業契據日期前，本集團持有  
YP合營企業的全部已發行股本。

YP初始完成後，YP合營企業的已發行股本將  
由BW YP Investor及ESR YP Investor分別擁有  
49%及51%。YP第二次完成後（倘其發生），  
YP合營企業的已發行股本將由BW YP Investor  
及ESR YP Investor分別擁有51%及49%。

該等合營企業公司的  
業務：

各合營企業公司將於相關土地發展、管理、  
營運及租賃工廠、倉庫及物流設施業務。

股東貸款：

訂立該等合營企業契據前，本集團向該等合  
營企業公司墊付股東貸款用於收購各土地、  
土地相關成本及施工前成本。

就NDV合營企業及YP合營企業，於NDV完成  
後、YP初始完成後三個營業日內及於YP第  
二次完成後（倘其發生，如適用），相關BW  
投資者將向相關合營企業公司授出股東貸  
款，而有關合營企業公司將償還相關ESR投  
資者過往墊付的股東貸款的一部分，使相關  
合營企業公司結欠BW投資者及ESR投資  
者的股東貸款比例將與彼等於該合營企業公  
司的持股比例相當。

就NSHL合營企業而言，於NSHL完成後，  
NSHL合營企業將動用其從BW NSHL Investor  
認購NSHL認購股份所得款項償還NSHL合營  
企業結欠ESR NSHL Investor的全部現有股東  
貸款。

最高資本承擔：

根據該等合營企業契據而言，除該等合營企業契據特別訂明者外，BW 投資者及ESR 投資者並無責任認購該等合營企業公司任何額外股份或向合營企業集團提供任何額外資金，或擔保或提供任何抵押品作為合營企業集團的任何借款或其他債券或責任的抵押。倘第三方債務融資將優化商機的回報，各合營企業集團將就商機取得有關債務融資。

各BW NDV Investor及ESR NDV Investor向NDV合營企業提供的資金總額(不論透過認購證券或提供貸款)將不會超出19.5百萬美元中各自按比例應佔份額(「**NDV最高資本承擔**」)。NDV完成後(當時NDV合營企業將由ESR NDV Investor持有49%)，ESR NDV Investor按比例應佔NDV最高資本承擔將約為9.6百萬美元。

各BW NSHL Investor及ESR NSHL Investor向NSHL合營企業提供的資金總額(不論透過認購證券或提供貸款)將不會超出29.8百萬美元中各自按比例應佔份額(「**NSHL最高資本承擔**」)。NSHL完成後(當時NSHL合營企業將由ESR NSHL Investor持有49%)，ESR NSHL Investor按比例應佔NSHL最高資本承擔將約為14.6百萬美元。



各BW YP Investor及ESR YP Investor向YP合營企業提供的資金總額(不論透過認購證券或提供貸款)將不會超出41.6百萬美元中各自按比例應佔份額(「YP最高資本承擔」)。YP初始完成後(當時YP合營企業將由ESR YP Investor持有51%)，ESR YP Investor按比例應佔YP最高資本承擔將約為21.2百萬美元。YP第二次完成後(倘其發生，當時YP合營企業將由ESR YP Investor持有49%)，ESR YP Investor按比例應佔YP最高資本承擔將減少至約20.4百萬美元。

各合營企業公司的最高資本承擔乃經各訂約方公平磋商並參考該合營企業公司的資本需求後釐定，預期將由各方的內部財務資源撥付。

禁售期：

未經其他股東各自的事先書面同意，各合營企業公司的任何股東均不得轉讓於該合營企業公司的任何證券，惟相關合營企業契據下准許的若干轉讓除外，包括但不限於：

- (i) NDV完成、NSHL完成或YP初始完成(視情況而定)日期起三年期屆滿後，根據及按照相關合營企業契據所載有關股東優先購買權及附帶權利程序轉讓一名股東於合營企業公司的全部證券；
- (ii) 在向其他股東及合營企業公司發出書面通知後及符合相關合營企業契據所載有關條件時，轉讓一名股東於合營企業公司的部分或全部證券予其任何聯屬人士(有關股東或其聯屬人士就此收取管理、發展、融資或其他費用的任何合營企業或投資基金除外)；或

- (iii) 根據相關合營企業契據由相關BW投資者及ESR投資者相互協定作為實施或籌備出售於合營企業公司中的所有證券或合營企業集團全部或絕大部分資產的一環而進行的轉讓。

## C. 出售事項的財務影響

緊接訂立該等合營企業契據前，NDV合營企業、NSHL合營企業及YP合營企業分別由本集團擁有99.98%、98.79%及100%，且均為本公司的間接附屬公司。

NDV完成後，NDV合營企業將由BW NDV Investor及ESR NDV Investor分別擁有51%及49%。NDV合營企業將不再於本公司的綜合財務報表中入賬列為其附屬公司。根據代價與NDV合營企業未經審核資產淨值的差額，本集團預期於NDV完成後確認扣除交易成本前估計出售收益約3,256.5百萬越南盾。

NSHL完成後，NSHL合營企業將由BW NSHL Investor及ESR NSHL Investor分別擁有51%及49%。NSHL合營企業將不再於本公司的綜合財務報表中入賬列為其附屬公司。根據認購價與NSHL合營企業未經審核綜合資產淨值的差額，本集團預期確認扣除交易成本前估計視作出售收益約2,513.6百萬越南盾。

YP初始完成後，YP合營企業將由BW YP Investor及ESR YP Investor分別擁有51%及49%。由於根據YP合營企業契據的條款，於YP初始完成後，YP合營企業將由BW YP Investor及ESR YP Investor共同控制，YP合營企業將不再於本公司的綜合財務報表中入賬列為其附屬公司。根據代價與YP合營企業未經審核資產淨值的差額，本集團預期分別於YP初始完成後及於YP第二次完成(如發生)後確認扣除交易成本前估計出售收益約15,185.4百萬越南盾及約646.6百萬越南盾。

於ESR YP 1出售BW YP Investor(其目前由ESR YP 1全資擁有)的所有股份後，BW YP Investor將不再在本公司的綜合財務報表中列為其附屬公司。根據代價與BW YP Investor未經審核資產淨值的差額，本集團預期確認估計出售收益／虧損約815.8百萬越南盾。

出售事項的收益乃基於相關實體截至2023年8月的最新可得賬目估計。出售事項收益將於完成時根據當時最新可得賬目及任何外匯調整確認。

根據該等合營企業契據，預期出售事項不會對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

NDV土地、NSHL土地及YP土地的初始收購成本分別為235,992.8百萬越南盾、358,286.5百萬越南盾及444,883.3百萬越南盾。

#### D. 該等管理協議

根據該等合營企業契據：

- (i) NDV完成後，ESR Vietnam與NDV合營企業將訂立ESR-NDV管理協議，內容有關ESR Vietnam向NDV合營企業集團提供若干管理服務，自該日起生效；
- (ii) NSHL完成後，ESR Vietnam與NSHL項目公司將訂立ESR- NSHL管理協議，內容有關ESR Vietnam向NSHL合營企業集團提供若干管理服務，自該日起生效；及
- (iii) YP初始完成後，ESR Vietnam與YP合營企業將訂立ESR-YP管理協議，內容有關ESR Vietnam向YP合營企業集團提供若干管理服務，自該日起生效。

該等管理協議的主要條款載列如下：

主題事項及期間：

除非根據協議條款終止，ESR Vietnam（其自身或透過其一個或更多聯屬人士）將於生效日期起三年期間就建設及發展該項目提供諮詢服務（「發展諮詢服務」）及向合營企業集團提供租賃服務（「合營企業租賃服務」）。

年度上限及年度上限  
的基準：

發展諮詢服務費用將為項目發展產生的建設成本總額(不包括任何土地成本，但包括施工前成本及資本化開支，亦不包括增值稅)的1.5%，乃基於計及服務範圍後亞太區工業房地產市場就類似服務收取的費用及本集團向其於亞太區管理的基金收取的費用釐定。

合營企業租賃服務費用乃基於以下定價政策釐定：(i)本集團轉介的租戶的1.5%總租金或0.5個月至1.5個月總租金(視乎租期長短而定)及(ii)本集團及BW(或其附屬公司)共同轉介的租戶的3%總租金的50%或1個月至2個月總租金的50%(視乎租期長短而定)。定價政策乃基於亞太區工業房地產市場就類似服務收取的費用及本集團向其於亞太區管理的基金收取的費用釐定。

額外服務費用：各訂約方協定ESR Vietnam將提供的任何額外服務的費用將不會超出可資比較第三方服務供應商會合理收取的費用(由ESR Vietnam真誠釐定)。

各一年期內該等服務的費用受限於以下年度上限：

	由生效日期 至2023年 12月31日 期間	2024財政年度 及2025 財政年度 各年	由2026年 1月1日至 該3年期末 期間
ESR-NDV管理協議	212,500美元	850,000美元	850,000美元
ESR-NSHL管理協議	247,500美元	990,000美元	990,000美元
ESR-YP管理協議	380,000美元	1,520,000美元	1,520,000美元

年度上限乃參考根據本集團向其他發展項目提供類似服務的金額估計所得於各期間／財政年度根據相關管理協議向各合營企業集團提供的該等服務金額釐定，並計及隨著各項目發展於各管理協議期內最後幾個月的預期服務增加。

終止：

倘相關合營企業契據終止、控制事件出現若干變動或合營企業公司(或就ESR-NSHL管理協議而言，則為NSHL項目公司)清盤及執行結業程序，該等管理協議將自動終止。

倘本集團違約、ESR Vietnam無力償債或本公司不再控制ESR Vietnam，合營企業公司(或就ESR-NSHL管理協議而言，則為NSHL項目公司)可終止管理協議。

董事(包括獨立非執行董事)確認，該等服務將於本集團日常及一般業務期間、按公平基準及按本集團正常或更佳商業條款進行。

## **E. 該等合營企業契據及該等管理協議的理由及裨益**

### **該等合營企業契據**

董事認為，訂立該等合營企業契據以與BW(為東南亞的領先平台)透過合營企業方式經營該等合營企業公司，能為本集團提供良好機會善用BW的市場領導地位以及其強大發展能力，以實行於越南的三個項目，而該地為具有強大增長基本面及良好長期增長前景的關鍵市場。董事認為，訂立該等合營企業契據符合本集團的戰略發展及其成為亞太區頂尖新經濟房地產平台的業務策略。根據該等合營企業契據進行該等合營企業公司的出售事項亦符合本集團的資本循環策略，轉移資產負債表中資產至其共同投資的投資工具。完成後，本集團將繼續透過其於該等合營企業公司的權益維持在該等項目的間接權益。

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等合營企業契據乃按正常或更佳商業條款在本集團的日常及一般業務期間訂立，而其條款因此屬公平合理並符合本公司與股東的整體利益。

### **該等管理協議**

該等管理協議將讓本集團透過運用其提供管理工廠、倉庫及物流設施相關項目專業服務方面的豐富經驗，增加其作為頂尖房地產管理人及服務供應商的費用收入。

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等管理協議乃按正常或更佳商業條款在本集團的日常及一般業務期間訂立，而其條款(包括該等服務的年度上限)因此屬公平合理並符合本公司與股東的整體利益。



## F. 上市規則的涵義

就本公司基於公開所得資料所盡悉，於本公告日期，Alexandrite Gem及Athena Logistics合共擁有本公司約13.57%的股份權益。Alexandrite Gem及Athena Logistics均由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的基金全資擁有。

由於SHTQ及BW NSHL Investor為BW的全資附屬公司，以及BW NDV Investor（於SHTQ根據NDV合營企業契據自其現有第三方股東購買BW NDV Investor全部股份後）及BW YP Investor（於SHTQ根據YP合營企業契據自ESR YP 1購買BW YP Investor全部股份後）將為BW的全資附屬公司，以及BW由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的實體間接控制，而Alexandrite Gem及Athena Logistics亦由相同實體控制，因此SHTQ及BW投資者為（或將為）本公司的關連人士。該等合營企業契據構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易。由於NDV合營企業（於NDV完成後）、NSHL項目公司（於NSHL完成後）及YP合營企業（於YP初始完成後）將由BW控制多於30%（透過相關BW投資者），NDV合營企業、NSHL項目公司及YP合營企業將為本公司的關連人士。管理協議下的該等服務構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

由於(i)ESR最高資本承擔及(ii)出售事項各自的最大適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故該等合營企業契據及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第十四A章的報告及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。由於管理協議下的該等服務年度上限金額總額與框架協議下的租賃服務年度上限金額合併計算最大適用百分比率超過0.1%但低於5%，故管理協議及其項下擬進行的交易均須遵守上市規則第十四A章的報告及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## G. 董事的批准

由於本公司董事Jeffrey David Perlman先生亦為BW股東的關聯方的僱員，彼被視為因其僱傭關係而於該等合營企業契據、管理協議及其項下擬進行的交易中均擁有權益。因此，彼並無以本公司董事身份參與有關該等交易的討論，並已就本公司有關批准該等交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於任何該等合營企業契據、管理協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

## H. 有關訂約方的資料

### (a) BW及BW訂約方

BW為東南亞最大及增長最快的物流／工業新經濟地產平台，資產管理規模約為24億美元。截至2023年9月，BW的足跡遍佈越南11個主要工業省份，工業用土地儲備總共達836公頃（已開發土地337公頃、在建土地125公頃及待開發土地374公頃），其中約85%土地位於大河內地區及胡志明市等重點一線城市。BW的投資組合包括2.3百萬平方米已竣工建築面積、0.97百萬平方米在建工業及物流設施建築面積以及2.4百萬平方米待開發建築面積。自成立以來，BW與戰略主力租戶建立深厚的合作關係，並建立起成為一個值得信賴業主的聲譽，具備經證實執行能力。BW擁有一支經驗豐富的管理團隊，平均業界經驗超過20年。

於本公告日期，ESR V Investor 5 (本公司的全資附屬公司)、Becamex 及Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的實體分別持有BW 約10.40%、25.53%的股份及64.07%的股份。

Becamex為一家於胡志明證券交易所上市的越南公司，主要從事工業地產開發行業。Becamex的主要業務活動包括工業園基礎設施的開發、建設及租賃，以及高速公路、橋樑及其他土木工程基礎設施的建設。Becamex亦參與住宅及商業地產的開發，投資於市區及住宅區。

SHTQ及BW NSHL Investor為BW的全資附屬公司，以及BW NDV Investor (於SHTQ根據NDV合營企業契據自其現有第三方股東購買BW NDV Investor全部股份後)及BW YP Investor (於SHTQ根據YP合營企業契據自ESR YP 1購買BW YP Investor全部股份後)將為BW的全資附屬公司。該等實體主要直接及間接於越南從事發展、管理、營運及租賃現代化物流倉庫及／或現成工廠業務。

#### **(b) NDV合營企業**

NDV合營企業為一間於2022年7月15日在越南註冊成立的股份有限公司，並為一間投資控股公司，持有NDV土地。

根據NDV合營企業根據國際財務報告準則編製的2022年7月15日至2022年12月31日期間的未經審核財務資料，於2022年7月15日至2022年12月31日期間，NDV合營企業除稅前後的未經審核純利分別為3,201.4百萬越南盾及2,320.0百萬越南盾。

於2023年8月31日，NDV合營企業的未經審核資產總值及資產淨值分別為268,060.9百萬越南盾及237,252.4百萬越南盾。

**(c) NSHL合營企業**

NSHL合營企業為一間於2022年8月15日在越南註冊成立的股份有限公司，並為一間投資控股公司，持有NSHL項目公司的全部股權，為NSHL土地的控股公司。

根據NSHL合營企業根據國際財務報告準則編製的2022年8月15日至2022年12月31日期間的未經審核綜合財務資料，於2022年8月15日至2022年12月31日期間，NSHL合營企業除稅前後的未經審核綜合淨虧損分別為607.8百萬越南盾及607.8百萬越南盾。

於2023年8月31日，NSHL合營企業的未經審核綜合資產總值及綜合資產淨值分別為405,683.2百萬越南盾及196,327.3百萬越南盾。

**(d) YP合營企業**

YP合營企業為一間於2021年12月24日在越南註冊成立的股份有限公司，並為一間投資控股公司，持有YP土地。

YP合營企業於2021年12月24日至2021年12月31日期間並無產生任何損益。根據YP合營企業根據國際財務報告準則編製的截至2022年12月31日止年度的未經審核財務資料，於截至2022年12月31日止年度YP合營企業除稅前後的未經審核淨虧損分別為3,191.1百萬越南盾及6,243.3百萬越南盾。

於2023年8月31日，YP合營企業的未經審核資產總值及資產淨值分別為505,300.2百萬越南盾及393,905.6百萬越南盾。

**(e) BW YP Investor**

BW YP Investor為一間於2023年7月12日在越南註冊成立的有限責任公司，並為一間投資控股公司。BW YP Investor自註冊成立以來並未開展業務，亦無產生利潤。於2023年8月31日，BW YP Investor的未經審核資產總值及負債淨值分別為24,189.0百萬越南盾及1,261.7百萬越南盾。

## I. 有關本集團的資料

本集團是由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司。本集團打造全面一體化的開發及投資管理平台，足跡遍佈亞太區主要市場，包括中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡、印度、新西蘭及東南亞，亦正不斷擴大在歐洲及美國的業務覆蓋。本集團透過旗下私募基金業務，提供全面的不動產投資方案及新經濟地產開發機會，讓資本合作夥伴及客戶把握亞太區最重要的長期趨勢。

## J. 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「Alexandrite Gem」	指	Alexandrite Gem Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「Athena Logistics」	指	Athena Logistics Holding Ltd.，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司
「Becamex」	指	Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation，一間於越南註冊成立的有限責任公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港、新加坡及越南的銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「BW」	指	BW Industrial Development Joint Stock Company，一間於越南註冊成立的股份有限責任公司
「BW投資者」	指	BW NDV Investor、BW NSHL Investor及／或 BW YP Investor (根據文義要求)

「BW NDV 1」	指	NDV Holdco 1 Company Limited，一間於越南註冊成立的有限責任公司
「BW NDV 2」	指	NDV Holdco 2 Company Limited，一間於越南註冊成立的有限責任公司
「BW NDV Investor」	指	BW NDV 1及BW NDV 2的統稱
「BW NSHL Investor」	指	SHTQ及Industrial Real Estate Consultancy and Management LLC (一間於越南註冊成立的有限責任公司)的統稱
「BW YP Investor」	指	Yen Phong Holdco Company Limited，一間於越南註冊成立的有限責任公司
「BW訂約方」	指	SHTQ及BW投資者的統稱
「本公司」	指	ESR Group Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821)
「完成」	指	NDV完成、NSHL完成、YP初始完成及YP第二次完成
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	於以下事項發生後，本集團出售或視作出售該等合營企業公司100%股權：(i) NDV完成(NDV合營企業將終止以本公司附屬公司入賬)後，本集團於NDV合營企業之權益由99.98%減少至49%；(ii) NSHL完成(NSHL合營企業將終止以本公司附屬公司入賬)後，本集團於NSHL合營企業之權益由98.79%減少至49%；及(iii)YP初始完成(YP合營企業將終止以本公司附屬公司入賬)及出售BW YP Investor所有股份後，本集團於YP合營企業之權益由100%減少至51%



「ESR投資者」	指	ESR NDV Investor、ESR NSHL Investor及／或ESR YP Investor（根據文義要求）
「ESR最高資本承擔」	指	ESR投資者按比例承擔(i)NDV最高資本承擔、(ii)NSHL最高資本承擔及(iii)YP最高資本承擔(YP初始完成後)的總額
「ESR NDV Investor」	指	ESR V Investor 4 Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「ESR NSHL Investor」	指	NSHL Investor Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「ESR V Investor 5」	指	ESR V Investor 5 Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「ESR Vietnam」	指	ESR Vietnam Co Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「ESR YP 1」	指	ESR V Investor 3 Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「ESR YP 2」	指	Yen Phong Investor 1 Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「ESR YP investor」	指	ESP YP 1及ESR YP 2的統稱
「ESR-NDV管理協議」	指	ESR Vietnam與NDV合營企業就ESR Vietnam向NDV合營企業集團提供若干管理服務而將予訂立的管理協議

「ESR-NSHL管理協議」	指	ESR Vietnam與NSHL項目公司就ESR Vietnam向NSHL合營企業集團提供若干管理服務而將予訂立的管理協議
「ESR-YP管理協議」	指	ESR Vietnam與YP合營企業就ESR Vietnam向YP合營企業集團提供若干管理服務而將予訂立的管理協議
「框架協議」	指	具有本公司日期為2023年1月12日之公告所界定之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該等合營企業公司」	指	NDV合營企業、NSHL合營企業及YP合營企業的統稱
「合營企業契據」	指	NDV合營企業契據、NSHL合營企業契據及YP合營企業契據的統稱
「合營企業集團」	指	NDV合營企業集團、NSHL合營企業集團及YP合營企業集團
「租賃服務」	指	具有本公司日期為2023年1月12日之公告所界定之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充)
「管理協議」	指	ESR-NDV管理協議、ESR-NSHL管理協議及ESR-YP管理協議
「NDV完成」	指	BW NDV Investor根據NDV合營企業契據完成購買有關數目的NDV合營企業股份，使BW NDV Investor於有關購股完成時將持有全部NDV合營企業股份的51%股權

「NDV合營企業」	指	Hai Phong Industrial Development (Vietnam) Joint Stock Company，一間於越南註冊成立的公司，由本公司擁有99.98%權益的附屬公司，於NDV完成後將由BW NDV Investor及ESR NDV Investor分別持有51%及49%股權
「NDV合營企業契據」	指	SHTQ、BW NDV Investor、ESR NDV Investor及NDV合營企業就NDV合營企業的營運、管理及行政於2023年10月20日訂立的合營企業契據
「NDV合營企業集團」	指	NDV合營企業及其不時的附屬公司
「NDV土地」	指	位於Lot CN3-03, Nam Dinh Vu Non-tariff and Industrial Park (Zone 1), in Dinh Vu — Cat Hai Economic Zone, Dong Hai 2 Ward, Hai An District, Hai Phong City, Vietnam的土地
「NDV最高資本承擔」	指	具有本公告「B.該等合營企業契據 — 最高資本承擔」所界定之涵義
「NSHL完成」	指	BW NSHL Investor根據NSHL合營企業契據完成認購NSHL認購股份
「NSHL合營企業」	指	NSHL Holdco Joint Stock Company，一間於越南註冊成立的股份有限公司，於緊接訂立NSHL合營企業契據前為本公司的附屬公司，於NSHL完成後將由BW NSHL Investor及ESR NSHL Investor分別持有51%及49%股權
「NSHL合營企業契據」	指	BW NSHL Investor、ESR NSHL Investor及NSHL合營企業就NSHL合營企業的營運、管理及行政於2023年10月20日訂立的合營企業契據
「NSHL合營企業集團」	指	NSHL合營企業、NSHL項目公司及彼等任何不時的附屬公司
「NSHL土地」	指	位於Lot A2, Nam Son — Hap Linh Industrial Park, Nam Son Ward, Bac Ninh City, Bac Ninh Province, Vietnam的土地

「NSHL最高資本承擔」	指	具有本公告「B.該等合營企業契據 — 最高資本承擔」所界定之涵義
「NSHL項目」	指	有關NSHL土地的投資
「NSHL項目公司」	指	NSHL Industrial Development Limited Liability Company，一間於越南註冊成立的有限責任公司，為NSHL合營企業的全資附屬公司
「NSHL認購股份」	指	NSHL合營企業將根據NSHL合營企業契據向BW NSHL Investor發行NSHL合營企業的918,000股優先股及90,000股普通股
「項目」	指	NDV項目、NSHL項目及YP項目的統稱
「股東」	指	本公司股份之持有人
「該等服務」	指	發展諮詢服務、合營企業租賃服務及ESR Vietnam根據管理協議可能提供的其他額外服務
「SHTQ」	指	Sao Hoa Toan Quoc Joint Stock Company，一間於越南註冊成立的股份有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「越南盾」	指	越南盾，越南法定貨幣
「YP初始完成」	指	BW YP Investor根據YP合營企業契據完成購買有關數目的YP合營企業股份，使BW YP Investor於有關購股完成時將持有全部YP合營企業股份的49%股權
「YP合營企業」	指	Yen Phong Industrial Development (Vietnam) Joint Stock Company，一間於越南註冊成立的公司，由本公司間接擁有100%權益的附屬公司，於YP初始完成後將由BW YP Investor及ESR YP Investor分別持有49%及51%股權

「YP合營企業契據」	指	就YP合營企業的營運、管理及行政於2023年10月20日由SHTQ、BW YP Investor、ESR YP Investor及YP合營企業訂立的合營企業契據
「YP合營企業集團」	指	YP合營企業及其不時的附屬公司
「YP土地」	指	位於Land Lots CN4-3 and CN1-1 Yen Phong Industrial Park (Expansion Phrase), Dung Liet Commune and Thuy Hoa Commune, Yen Phong District, Bac Ninh Province, Vietnam的土地
「YP最高資本承擔」	指	具有本公告「B.該等合營企業契據 — 最高資本承擔」所界定之涵義
「YP項目」	指	YP土地的投資
「YP第二次完成」	指	BW YP Investor根據YP合營企業契據完成購買有關數目的YP合營企業股份，使BW YP Investor於有關購股完成時將持有全部YP合營企業股份的51%股權
「%」	指	百分比。

承董事會命  
**ESR Group Limited**  
 董事  
 沈晉初

香港，2023年10月20日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事沈晉初先生及Stuart Gibson先生；主席兼非執行董事Jeffrey David Perlman先生；非執行董事Charles Alexander Portes先生、林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生；及獨立非執行董事Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生、劉京生女士、藍秀蓮女士及郭瑋玲女士。