

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的要約或誘使任何人發出要約的邀請。



ESR GROUP LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1821)

收購LOGOS PROPERTY GROUP LIMITED剩餘權益涉及 根據一般授權發行新股份

LOGOS創始人整合收購

茲提述本公司日期為2021年10月18日的有關ARA交易的通函。作為ARA交易的一部分，本公司收購LOGOS 86.4%的間接權益，其餘13.6%的LOGOS權益（「LOGOS創始人股權」）由三位LOGOS創始人（即Stephen Hawkins先生、John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生）持有。此外，LOGOS創始人於2021年8月4日與（其中包括）ARALV及LOGOS訂立LOGOS經修訂股東協議，據此，在ARA交易完成後三年屆滿當日或該日之後不久（「三週年」）（即2025年1月20日或之後），本公司將按照以當時的公允市價收購（倘在三週年之前尚未收購）LOGOS創始人股權。

就根據LOGOS經修訂股東協議進行LOGOS創始人整合收購而言：

- a. 於2024年5月31日，因Stephen Hawkins先生離任本集團，本公司（透過其附屬公司ARALV）就收購Stephen Hawkins先生持有的全部LOGOS股份（佔LOGOS已發行股份總數的1.31%）訂立SH股份購買協議，現金代價為9,000,000美元。收購事項已於2024年6月20日完成；及

- b. 於2024年7月25日(交易時段後)，本公司分別與(其中包括)John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生訂立JM股份購買協議及TI股份購買協議，據此，本公司同意收購(透過其附屬公司)，且John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生各自同意直接或間接出售彼等各自的LOGOS創始人股權，代價透過(a)就Trent Alexander Iliffe先生而言，現金代價及(b)就John Edward Marsh先生而言，現金代價及依據一般授權配發及發行新股份均入賬列為繳足。此外，John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生持有的由LOGOS授予的所有虛擬單位將於完成後予以終止。

A. LOGOS創始人整合收購

(a) 緒言

茲提述本公司日期為2021年10月18日的有關ARA交易的通函。作為ARA交易的一部分，本公司收購LOGOS 86.4%的間接權益，其餘13.6%的LOGOS權益由三位LOGOS創始人(即Stephen Hawkins先生、John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生)持有。此外，LOGOS創始人於2021年8月4日與(其中包括)ARALV及LOGOS訂立LOGOS經修訂股東協議，據此，在ARA交易完成後三年屆滿當日或該日之後不久(即2025年1月20日或之後)，本公司將按照以當時的公允市價收購(倘在三週年之前尚未收購)LOGOS創始人股權。

(b) 股份購買協議

就根據LOGOS經修訂股東協議進行LOGOS創始人整合收購而言：

- (i) 於2024年5月31日，ARALV、Stephen Hawkins先生、Magenta Asset Management Pte. Ltd(全資擁有由Stephen Hawkins先生實益擁有的LOGOS股份)與LOGOS就ARALV收購Stephen Hawkins先生間接透過Magenta Asset Management Pte. Ltd持有的全部LOGOS股份(佔LOGOS已發行股份總數的1.31%)訂立SH股份購買協議，收購事項已於2024年6月20日完成；

- (ii) 於2024年7月25日(交易時段後)，ESR Logistics Venture Pty Ltd(本公司全資附屬公司)、ARALV、John Edward Marsh先生、Marbill Holdings Pty Limited(間接全資擁有Long Range Global Limited，而後者全資擁有由John Edward Marsh先生實益擁有的LOGOS股份)與本公司就ESR Logistics Venture Pty Ltd收購Mint Global Trading Limited全部已發行股份訂立JM股份購買協議。

於本公告日期，Marbill Holdings Pty Limited由John Edward Marsh先生全資擁有。此外，彼全資擁有Mint Global Trading Limited，而Mint Global Trading Limited全資擁有Long Range Global Limited，Long Range Global Limited則全資擁有LOGOS已發行股份總數的6.15%；及

- (iii) 於2024年7月25日(交易時段後)，ARALV、Trent Alexander Iliffe先生與本公司就本公司收購(自行或透過其附屬公司)Trent Alexander Iliffe先生持有的全部LOGOS股份(佔LOGOS已發行股份總數的6.15%)訂立TI股份購買協議。

股份購買協議的主要條款載列如下：

標的事項： 每位LOGOS創始人同意轉讓(由其本人或透過其控制的實體)，且本公司(透過其附屬公司)同意購買每位LOGOS創始人持有的所有股份(直接或間接)持有LOGOS，總計佔LOGOS已發行股份總數的13.6%。

代價： (i) 有關SH股份購買協議：

9,000,000美元，於2024年6月20日以現金結算。

(ii) 有關JM股份購買協議：

代價包括：

- (1) 不超過 35,250,000 美元的金額(包括終止John Edward Marsh先生持有LOGOS授予的所有虛擬單位的代價)減去現有創始人貸款的應計利息，於完成日期該金額應部分以現金結算，部分以悉數償還現有創始人貸款結算；
- (2) 根據一般授權於完成時將予配發及發行32,074,310股新股份入賬列為已繳足。

本公司向Marbill Holdings Pty Limited配發及發行新股份的責任須待聯交所上市委員會批准新股份上市及買賣後方可作實，而本公司將於獲得有關批准後在可行情況下儘快配發及發行新股份；及

- (3) 根據本集團業務若干方面的表現而應付的若干額外款項，該金額不超過10,000,000美元。

該等額外款項將於完成日期五(5)週年後由本公司酌情以(i)現金或(ii)本公司在遵守適用法律及規定的情況下發行新的股份的方式支付(該等新的股份並非新股份的一部分，且須待聯交所上市委員會批准該等新的股份上市及買賣後，方可作實)。

(iii) 有關TI股份購買協議：

代價包括：

- (1) 金額不超過65,500,000美元，部分應在竣工時及竣工後按規定的時間間隔以現金分期結算，並通過在竣工當日悉數償還所有現有創始人貸款來作部分結算；及
- (2) 45,000,000美元，將於完成日期的二(2)週年或訂約方可能協定的較早日期結算。

待TI股份購買協議完成後，Trent Alexander Iliffe先生持有的由LOGOS授予的所有虛擬單位將予以終止。

(iv) 有關股份購買協議：

代價乃各LOGOS創始人與本公司分別根據LOGOS經修訂股東協議所載商定估值原則及每位LOGOS創始人的具體情況及其在本集團中的持續角色，參考LOGOS公允市價及按一般商業條款公平磋商後釐定。

董事認為股份購買協議相關代價屬公平合理並根據一般商業條款訂立，且LOGOS創始人整合收購符合本公司及股東的整體利益。

條件： 各股份購買協議均無任何完成條件。

完成： SH股份購買協議於2024年6月20日完成。

TI股份購買協議將於TI股份購買協議日期後十(10)個營業日的第一天或雙方可能同意的任何其他日期完成。

JM股份購買協議將於JM股份購買協議日期後不遲於五(5)個營業日內或雙方可能同意的任何其他日期完成。

禁售： 將向JM發行的32,074,310股新股份須設有自完成日期起48個月的禁售期(「禁售期」)，該等股份於12個月後分階段發放及48個月後悉數發放。

(c) 新股份

32,074,310股新股份佔：(i)於本公告日期的已發行股份數目約0.76%；及(ii)經配發及發行新股份擴大的已發行股份數目約0.76%（假設除本公司發行新股份外，本公司的股本於完成前並無變動）。

新股份將根據一般授權配發及發行。根據一般授權，董事最多可配發及發行於本公司2024年股東週年大會日期（即2024年5月31日）的已發行股份總數的10%。John Edward Marsh先生及其緊密聯繫人於本公司2024年股東週年大會上就涉及彼等所持有合共1,578,175股股份的一般授權的決議案放棄投票。根據一般授權可發行的股份數目上限為421,249,643股。

於本公告日期，概無根據一般授權配發及發行股份。一般授權足以配發及發行所有新股份，而毋須其他授權。配發及發行新股份須經股東批准。

配發及發行所有新股份後，一般授權將被動用約7.61%。本公司將向聯交所申請批准新股份上市及買賣。新股份一經配發及發行，將在所有方面與於新股份配發及發行日期已發行的股份享有同等地位，包括獲得在相關配發及發行日期或之後的記錄日期作出或將予作出的所有股息、分派及其他付款的權利。

作為JM股份購買協議項下代價的一部分，本公司將向John Edward Marsh先生配發及發行的新股份數目為32,074,310股新股份，基於JM股份購買協議日期聯交所報收市價每股股份11.66港元（「ESR收市價」）的隱含代價為47,946,981美元。為方便說明，ESR收市價指：

- (i) 股份於緊接JM股份購買協議日期前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約11.90港元折讓約2.02%；及

- (ii) 股份於緊接JM股份購買協議日期前十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約12.00港元折讓約2.83%

(d) 對本公司的股權架構的影響

本公司目前的股權架構及配發及發行新股份對本公司股權架構的影響(假設配發及發行新股份前本公司已發行股本概無其他變動)載列如下：

股東名稱	於本公告日期		緊隨配發及發行新股份後	
	股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比
WP實體 ⁽¹⁾	591,440,160	14.04%	591,440,160	13.93%
OMERS Administration Corporation	456,221,943	10.83%	456,221,943	10.75%
SOF-12 Sequoia Investco Ltd. ⁽²⁾	448,933,103	10.66%	448,933,103	10.57%
Tricor Equity Trustee Limited ⁽³⁾	319,658,645	7.59%	319,658,645	7.53%
林惠璋先生 ⁽⁴⁾	232,262,446	5.51%	232,262,446	5.47%
Redwood Consulting (Cayman) Ltd ⁽⁵⁾	850,000	0.02%	850,000	0.02%
其他董事	214,200	0.01%	214,200	0.01%
John Edward Marsh先生	789,087	0.02%	32,863,397	0.77%
其他公眾股東	2,162,983,381	51.34%	2,162,983,381	50.95%
總計	4,213,352,965	100.00%	4,245,427,275	100.00%

附註：

- Alexandrite Gem Holdings Limited (「**Gem Holdings**」) 及Athena Logistics Holdings Ltd. (「**Logistics Holdings**」, 連同Gem Holdings統稱「**WP entities**」) 分別直接持有503,733,253股及87,706,907股股份。Gem Holdings及Logistics Holdings分別為Alexandrite Gem TopCo Ltd (「**Gem TopCo**」) 及Athena Logistics TopCo Ltd. (「**Logistics TopCo**」) 的全資附屬公司。Gem TopCo及Logistics TopCo均為Alexandrite Athena GroupCo Ltd. (「**Alexandrite Athena GroupCo**」) 的全資附屬公司。Alexandrite Athena GroupCo由Warburg Pincus China, L.P. (「**WP China**」) 及Warburg Pincus Private Equity XII, L.P. (「**WPP Equity**」) 分別擁有41.46%及35.19%權益。WP China及WPP Equity分別為Warburg Pincus China GP, L.P. (「**WP China GP**」) 及Warburg Pincus XII, L.P. (「**WP XII**」) 的全資附屬公司。WP China GP及WP XII均由WP Global LLC全資擁有。WP Global LLC的管理公司成員為Warburg Pincus Partners II, L.P. (「**WPP II**」)。WPP II的普通合夥人為Warburg

Pincus Partners GP LLC (「**WPP GP**」)，而其管理公司成員為Warburg Pincus & Co.。因此，Gem TopCo、Logistics TopCo、Alexandrite Athena GroupCo、WP China、WPP Equity、WP China GP、WP XII、WP Global LLC、WPP II、WPP GP及Warburg Pincus & Co.各自被視為於Gem Holdings及Logistics Holdings持有的相關股份中擁有權益。

2. SOF-12 Sequoia Investco Ltd (「**Sequoia Investco**」) 直接持有448,933,103股股份，並由S Asia Hold Co 1 Private Limited全資擁有。S Asia Hold Co 1 Private Limited為SOF-12 International SCSp的全資附屬公司，而SOF-12 International SCSp則由其普通合夥人兼Starwood XII Management, LP的全資附屬公司SOF-12 International Management Sarl全權控制。SOF-12 International Master Fund SCSp擁有SOF-12 International SCSp的67.31%權益。SOF-12 International Master Fund SCSp由其普通合夥人兼Starwood XII Management, LP的全資附屬公司SOF-12 Master Fund Management Sarl全權控制。SOF-XII International Blocker LP擁有SOF-12 International Master Fund SCSp的97.12%權益。SOF-XII International Blocker LP由其普通合夥人兼Starwood XII Management GP, LLC的全資附屬公司SOF-XII Investors GP, LLC全權控制。Starwood XII Management, LP由其普通合夥人Starwood XII Management GP, LLC全權控制，而Starwood XII Management GP, LLC為Starwood Capital Group Global II, L.P.的全資附屬公司，而Starwood Capital Group Global II, L.P.則由其普通合夥人SCGG II GP, LLC全權控制。SCGG II GP, LLC擁有Starwood XII Management, LP的96.74%權益。Starwood Capital Group Holdings L.P.擁有Starwood Capital Group Global II, L.P.的60%權益。SCGG II GP, LLC由Starwood Capital Group Holdings GP L.L.C.全資擁有。Starwood Capital Group Holdings L.P.由其普通合夥人兼BSS SCG GP Holdings L.L.C.的全資附屬公司Starwood Capital Group Holdings GP L.L.C.全權控制，而Barry Stuart Sternlicht先生持有當中的100%權益。
3. Laurels Capital Investments Limited於319,658,645股股份中擁有實益權益(包括於一級僱員持股計劃項下購股權之相關7,799,856股股份中的權益)，並由The Shen Trust全資擁有。就The Shen Trust而言，委託人為Rosy Fortune Limited(其唯一股東為沈晉初先生)。Tricor Equity Trustee Limited為The Shen Trust的受託人。根據證券及期貨條例，Rosy Fortune Limited就身為The Shen Trust的委託人而被視為於The Shen Trust持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，沈晉初先生僅就身為The Shen Trust委託人的唯一股東而被視為於The Shen Trust持有的股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee Limited就身為The Shen Trust的受託人而被視為於The Shen Trust持有的股份中擁有權益。
4. 林惠璋先生於4,402,959股股份中擁有實益權。此外，JL Investment Group Limited、JL Investment Group II Limited及JL Electron (BVI) Limited各自分別直接持有101,984,984股、90,984,985股及34,889,518股股份，而三間公司均由林惠璋先生100%控制。
5. Redwood Consulting (Cayman) Ltd. (「**Redwood Consulting**」) 於850,000股股份中擁有實益權益。Redwood Consulting分別由Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生擁有50%及50%。因此，Charles Alexander Portes先生及Stuart Gibson先生各自被視為於Redwood Consulting持有的股份中擁有權益。

(e) 其他資料

茲提述本公司日期為2024年5月13日的公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)指示性收購建議(定義見該公告)。僅就收購守則規則1至4而言，財團(定義見該公告)已就配發及發行新股份及加快LOGOS創始人整合收購授予同意。

B. 進行LOGOS創始人整合收購的理由及裨益

LOGOS創始人整合收購完成後，LOGOS將成為本公司的間接全資附屬公司，此將使本集團能夠全面整合ESR及LOGOS在亞太地區的業務，且預期將帶來多項經營及經濟利益，包括但不限於(a)主要市場的市場佔有率增加；(b)更廣泛的資本與租戶關係；(c)作為ESR統一業務的市場確定性；及(d)業務精簡及協同效應。

基於上述原因，董事認為股份購買協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，符合本公司與股東的整體利益。

C. 上市規則的涵義

由於LOGOS創始人於ARA交易及LOGOS創始人整合收購獲批准為ARA交易一部分時各自為獨立第三方，猶如其已完成及本公司已遵守相關上市規則規定，雖然LOGOS創始人現為本公司的關連人士(因其為LOGOS的董事)，LOGOS創始人整合收購不構成(a)上市規則第十四章項下的須予公佈交易；及(b)上市規則第十四A章項下的關連交易，因此本公司可根據一般授權配發及發行新股份。

D. 有關訂約方的資料

(1) LOGOS創始人

John Edward Marsh先生、Trent Alexander Iliffe先生及Stephen Hawkins先生各自為(a)LOGOS的創始人及(b)創業家。

截至本公告日期，John Edward Marsh先生及Trent Alexander Iliffe先生各自為LOGOS的董事總經理兼聯合執行官，而Stephen Hawkins先生於其辭任LOGOS的主席(東南亞)日期起過去十二個月內為若干LOGOS實體的董事。因此，根據上市規則第十四A章，LOGOS的創始人各自為本公司的關連人士。

(2) Marbill Holdings Pty Limited

Marbill Holdings Pty Limited為一間於澳大利亞註冊成立的公司，主要從事投資控股。其由John Edward Marsh先生最終控制。

(3) Mint Global Trading Limited

Mint Global Trading Limited為一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。其由John Edward Marsh先生最終控制。

(4) Magenta Asset Management Pte Ltd

Magenta Asset Management Pte Ltd為一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事投資控股。其由Stephen Hawkins先生最終控制。

(5) LOGOS

LOGOS為一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要從事提供開發及投資管理服務，專注於亞太地區9個國家經營物流房地產業務。截至本公告日期，其為本公司的附屬公司，於股份購買協議完成後由本公司間接擁有約86.4%的股權。

股份購買協議完成後，LOGOS將由本公司間接全資擁有。

E. 有關本集團的資料

本集團是亞太地區領先的新經濟不動產管理公司，亦是全球其中一間最大的上市房地產投資管理公司。本集團打造全面一體化的基金管理及開發平台遍及澳大利亞／新西蘭、日本、韓國、大中華區、東南亞及印度，亦包括歐洲及美國的業務覆蓋。本集團透過私人及公共投資工具為投資者提供多樣化的不動產投資及開發解決方案。本集團專注於新經濟不動產，為客戶提供物流、數據中心、生命科學、基建及可再生能源的現代解決方案。本集團的宗旨是「面向可持續未來的空間及投資方案」，推動我們為本集團經營所在的社區及本集團開發的空間進行可持續且具影響力的管理，促進世代繁榮。

F. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「ARALV」	指	ARA Logistics Venture I Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司及為本公司附屬公司
「ARA交易」	指	本公司於2021年8月4日公告的有關收購ARA Asset Management Limited (現稱為ESR Asset Management Limited) 的主要及關連交易，該交易已於2022年1月20日完成
「董事會」	指	董事會
「本公司」或「ESR」	指	ESR Group Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821)
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於2024年5月31日舉行的本公司股東週年大會上授予董事配發、發行及處理最多421,249,643股股份的一般授權，為截至股東週年大會日期已發行股份總數的10%

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「JM股份購買協議」	指	ESR Logistics Venture Pty Ltd、ARALV、John Edward Marsh先生、Marbill Holdings Pty Limited與本公司於2024年7月25日簽訂的股份購買協議，內容有關ESR Logistics Venture Pty Ltd收購Mint Global Trading Limited的全部已發行股份
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充)
「LOGOS」	指	LOGOS Property Group Limited(前稱LOGOS China Investments Limited)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司及本公司非全資附屬公司
「LOGOS創始人」	指	John Edward Marsh先生、Trent Alexander Iliffe先生及Stephen Hawkinst先生的統稱
「LOGOS創始人整合收購」	指	本公司根據股份購買協議向LOGOS創始人收購LOGOS 13.6%權益
「LOGOS經修訂股東協議」	指	(其中包括)ARALV、LOGOS創始人及LOGOS於2021年8月4日就LOGOS訂立的經修訂及重述股東協議
「新股份」	指	根據JM股份購買協議向John Edward Marsh先生配發及發行的32,074,310股新股份
「SH股份購買協議」	指	ARALV、Stephen Hawkins先生、Magenta Asset Management Pte Ltd及LOGOS於2024年5月31日訂立的股份購買協議，內容有關收購Stephen Hawkins先生於LOGOS(間接透過Magenta Asset Management Pte. Ltd)持有的所有股份

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元的普通股
「股份購買協議」	指	JM股份購買協議、SH股份購買協議及TI股份購買協議的統稱
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「TI股份購買協議」	指	ARALV、Trent Alexander Iliffe先生及本公司於2024年7月25日訂立的股份購買協議，內容有關本公司(自行或透過其附屬公司)收購Trent Alexander Iliffe先生持有的LOGOS全部股份(佔LOGOS已發行股份總數的6.15%)
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元

除非另有訂明，否則以港元為單位之數字均按1.00美元兌7.80港元的匯率換算為美元，僅供說明用途，且不應被詮釋為表示任何金額已經或可理應或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
ESR GROUP LIMITED
 董事
 沈晉初

香港，2024年7月26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、Rajeev Veeravalli Kannan先生及Joanne Sarah McNamara女士；及獨立非執行董事Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生、劉京生女士及藍秀蓮女士。