

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。

本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券的要約或訂立協議以進行任何有關事宜之邀請，亦不被視作邀請作出收購、購買或認購任何證券之要約。



ESR CAYMAN LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 1821)

(1) 有關建議收購

ARA ASSET MANAGEMENT LIMITED 之 主要及關連交易

(2) 根據特定授權

發行代價證券及認購股份

緒言

董事會欣然宣布，本公司、ARA 及賣方已於 2021 年 8 月 4 日（交易時段後）就本集團與 ARA 集團的建議業務合併訂立收購協議。

ARA 集團是亞太地區最大的房地產資產管理公司，截至 2021 年 6 月 30 日，ARA 集團及其聯繫人所管理的總資產達 950 億美元¹，並擁有發展最快的新經濟房地產平台。ARA 為公共及私募投資基金進行集資、管理及提供意見，該等基金投資於各種傳統房地產資產、私募房地產信貸及基礎設施，並且通過其附屬公司 Logos 投資於「新經濟」房地產資產，包括物流及數據中心（「新經濟」）。ARA 營運一個着重於亞太地區全球平台，涵蓋中國大陸、印度、日本、澳洲及新西蘭、韓國、香港特別行政區及新加坡等主要市場。交易完成時，ARA 將持有 Logos 的 86.4% 股權。

董事會相信，建議交易將提升股東價值，並表明本公司將繼續實施其於 2019 年在聯交所上市時宣佈的策略。建議交易亦為本公司提供機會，可在領先新經濟房地產平台的驅動下，於地域、投資戰略及風險/回報方面擴展其基金管理平台。

進行建議交易的主要理由及裨益如下：

¹ 包括由 ARA Asset Management Limited 及公司集團（「ARA 集團」）及其聯繫人於 2021 年 6 月 30 日管理的資產，經 2021 年 7 月 5 日公佈的 Logos 對 Moorebank Logistics Park 的收購予以調整。

- 創立亞太地區最大的房地產及房地產管理公司，並成為全球第三大上市房地產管理公司
- 藉助亞太地區領先的物流及數據中心平台，在新經濟房地產業再創佳績
- 有利於從蓄勢待發的亞太地區房地產金融化受惠，預期其將代表超過 2 萬億美元的機會
- 主要以永久及核心資本提升來自基金管理分部的貢獻，從而加強公司實力
- 輕資產軌跡上升，實現所有上市房地產管理公司中最快的資產管理規模增長
- 在戰略股東基礎的支持下凝聚最優秀的管理團隊
- 加強在亞太地區房地產業對環境、社會及企業管治的深度承諾

建議交易將通過以下方式實施：(a) 根據百慕達法律綜合進行出售及購買由 ARA 若干股東持有的 ARA 股份以及 ARA 與新公司（其將為本公司的全資附屬公司）的合併，據此，ARA 將作為存續實體，或(b) 按 ARA Cayman 的選擇，向本公司出售由賣方持有的 ARA 股份（ARA 與新公司並不合併），在上述每一情況下，均將通過配發及發行代價股份及代價 VLN（合稱「代價證券」）及支付現金代價予以清償。

建議交易的完成須待下文詳述的若干條件達成（或如適用，獲豁免）方可作實。以該等條件達成（或如適用，獲豁免）為前提，目前預期交易完成將於 2021 年第四季度或 2022 年第一季度實現。

交易完成後，ARA 將成為本公司的附屬公司，因此，ARA 集團的財務業績將併入本公司帳目中。

根據特定授權發行代價證券及認購股份

代價證券

受限於現金代價調整，5,192 百萬美元的總代價將以下述方式清償：

- 現金 519 百萬美元（「現金代價」）；
- 以每股股份 27.00 港元的價格（「代價股份價格」）發行 1,234,438,841 股代價股份，合 4,286 百萬美元；及
- 發行 111,459,237 份代價 VLN（將按代價股份價格（經適當調整）轉換），合 387 百萬美元。

現金代價調整

本公司可在收購協議日期至交易完成七個營業日前之日期間發行新股份，條件是（其中包括），該等股份將以現金為代價，按等於或高於本公司商定股價（即 27.00 港元）的每股

股份價格發行，且該發行的現金所得款項總額（「**額外現金**」）不超過 1,038 百萬美（該發行下稱「**認可發行**」）。倘作出認可發行，將運用額外現金的全額清償部分總代價。在此情況下，現金代價金額、代價 VLN 本金額、轉換股份數目以及將分配予各代價收受方（Logos 創始人、ARA 高管、SMBC 及 Ivanhoe Cambridge 除外）（分別稱「**額外現金代價收受方**」）的代價股份數目將作相應調整（「**現金代價調整**」）。

代價股份及轉換股份將由本公司根據擬於股東特別大會上從股東獲得的特定授權向賣方或代價收受方發行。

代價股份將以每股股份 27.00 港元的價格發行，該金額乃於公平磋商後，參考股份的現行市價釐定，並代表：

- (i) 與本公告日期在聯交所所報收市價每股股份 27.70 港元相比，折讓約 2.5%；
- (ii) 與本公告日期前（包括該日）最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份 27.44 港元相比，折讓約 1.6%；
- (iii) 與從 2021 年 7 月 5 日至本公告日期（包括該日）期間在聯交所所報股份平均收市價每股股份 26.50 港元相比，溢價約 1.9%；及
- (iv) 與從 2021 年 2 月 5 日至本公告日期（包括該日）期間股份在聯交所所報平均收市價每股股份 25.54 港元相比，溢價約 5.7%；

就代價股份、轉換股份（於代價 VLN 全數轉換後）及以下所述 SMBC 認購股份的上市及獲准交易將向聯交所提出申請。

SMBC 認購新股份

根據收購協議，SMBC 作為向本公司出售其 ARA 股份的賣方將按每股 27.00 港元的發行價獲發行 118,166,110 股代價股份，。

此外，SMBC 已同意認購或促使他人認購，且本公司已同意按每股 25.35 港元的認購價（「**SMBC 認購價**」）以 2.5 億美元的總認購價向 SMBC 及/或其指定關聯方配發及發行合共 76,689,349 股額外股份（「**SMBC 認購股份**」）（「**SMBC 認購**」）。因此，於交易完成時，SMBC 將獲發行代價證券及 SMBC 認購股份，代表合共 205,014,113 股股份，佔經配發及發行代價股份及 SMBC 認購股份且代價 VLN 已全數轉換後經擴大已發行股份總數的 4.6%（假設現金代價調整未獲行使）。SMBC 認購股份將根據擬在股東特別大會上向股東尋求的特定授權發行。SMBC 認購的先決條件為（其中包括）建議交易成為無條件。

每股股份 25.35 港元的 SMBC 認購價與本公告日期在聯交所所報股份收市價每股股份 27.70 港元相比，折讓約 8.5%。

本公司相信，儘管 SMBC 認購價略低於代價股份價格，引入 SMBC 作為新增策略投資者代表本集團擴展及加強其長期藍籌股東基礎的機會。

建議交易後的已發行股份總額

假設並無行使現金代價調整，代價股份將佔本公告日期現有已發行股份總數約 40.33%，及佔配發及發行代價股份及 SMBC 認購股份後經擴大已發行股份總數約 28.24%。

假設並無行使現金代價調整且代價 VLN 全數轉換，代價股份及轉換股份將佔本公告日期現有已發行股份總數約 43.97%，及佔配發及發行代價股份、SMBC 認購股份及轉換股份後經擴大已發行股份總數約 30.02%。

不可撤銷的投票承諾

Redwood、Laurels, OMERS 及京東(其於本公告日期合共持有現有已發行股份總數約 46.6%) 已不可撤銷地承諾(其中包括)，就其法定或實益擁有的所有股份將於股東特別大會上投票或委任代表投票贊成批准建議交易及特別授權的普通決議案。

LOGOS 合營企業

Logos 創始人已與 ARA 簽署 Logos 經修訂股東協議，以規管其作為 Logos 股東的關係，自交易完成起生效。根據 Logos 經修訂股東協議，於交易完成後三年屆滿當日或該日之後不久，本公司將按照獨立估值師於收購時釐定的公平市價收購 Logos 創始人持有的 Logos 股份(「Logos 少數權益收購」)，但受限於 45 億美元的金額上限(「Logos 代價上限」)。商定 Logos 代價上限乃便於根據上市規則將建議交易(包括 Logos 少數權益收購)分類。Logos 少數權益收購的代價將通過向 Logos 創始人發行新股份及/或支付現金(由本公司選擇)清償。在轉讓其股份前，Logos 創始人將在經擴大集團支持下繼續管理 Logos 集團的日常運營。

上市規則的影響

由於建議交易(包括 Logos 少數權益收購)的最高適用百分比率超過 25%但低於 100%，建議交易構成上市規則第十四章項下本公司的主要交易，因此，建議交易須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

截至本公告日期，林惠璋先生間接持有 ARA Asset Management 的 20.96% 股權，而 ARA Asset Management 又直接持有 ARA Cayman 的 100% 股權。由於林惠璋先生有權在 ARA 股東大會上控制 10% 或以上投票權的行使，林惠璋先生就上市規則而言為 ARA 的主要股東。根據收購協議，交易完成後林惠璋先生將獲委任為本公司的高級顧問兼非執行董事，因而被視為上市規則第 14A.28(1) 條項下的控制人。因此，建議交易根據上市規則第 14A.28 條構成本公司的關連交易。

由於建議交易的最高適用百分比率超過 5%，建議交易構成上市規則第十四 A 章項下本公司的關連交易，故須遵守上市規則第十四 A 章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立執行董事組成的獨立董事委員會，以就建議交易及發行代價證券向股東提供建議。本公司將委任獨立財務顧問以就相同事宜向獨立董事委員會及股東提供建議。

股東特別大會及通函

將召開股東特別大會以審議及酌情批准（其中包括）(i)收購協議及其項下預期進行的交易；及(ii)配發及發行代價股份、SMBC 認購股份及轉換股份的特定授權。

載有（其中包括）：(i)建議交易及特定授權條款的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問就建議交易致獨立董事委員會函件；(iv)有關 ARA 集團的會計師報告；(v)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(vi)上市規則項下規定的其他資料的通函，將連同召開股東特別大會的通告一併寄發予股東。為使本公司有充分的時間編製通函（包括關於 ARA 集團的會計師報告），將於本公告刊發後超過 15 個營業日方派發通函，並且預期將於 2021 年 9 月 30 日或之前派發予股東。

預期股東特別大會將於 2021 年 10 月 31 日或之前召開。

其他資料

建議交易須待所有條件達成（或如適用，獲豁免）後方可作實，故可能會亦可能不會成為無條件。倘任何條件未達成（或如適用，獲豁免），則建議交易將不會繼續進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務須審慎行事。

1. 緒言

董事會欣然宣布，本公司、ARA 及賣方已於 2021 年 8 月 4 日（交易時段後）就 ARA 集團與本集團之建議業務合併訂立收購協議。

2. 建議交易及代價證券的發行

收購協議的主要條款載列如下：

(a) 日期

2021 年 8 月 4 日

(b) 訂約方

(i) 本公司

(ii) ARA

(iii) ARA Cayman、SMBC、New Horizon, Ivanhoe Cambridge、Athena Logistics 及 Alexandrite Gem（於其簽署收購協議的複本後）（作為賣方）

在作出所有合理查詢後，盡董事所知、所獲悉及所信，ARA 和賣方及其各自的最終控股公司均為獨立第三方。

(c) 待售股份的購買及出售以及 ARA 與新公司的建議合併

建議交易將以下述方式實施：

- (i) 綜合進行(a)出售及購買由所有賣方（Alexandrite Gem（於其遵守收購協議後）除外）持有的待售股份以及 (b) ARA 與新公司合併；或
- (ii) 如果 ARA Cayman 於交易完成前截止日期當日或之前向本公司及各其他賣方發出書面通知，說明賣方將轉讓由所有賣方持有的所有待售股份（「全數轉讓選擇通知」），則出售及購買所有賣方（包括 Alexandrite Gem）持有的待售股份（ARA 與新公司並不合併），

因而：

- (iii) 如果全數轉讓選擇通知被發出，各賣方將為「指定的轉讓賣方」（且將不會有指定的合併賣方）；及
- (iv) 於所有其他情況下，(a) 除 Alexandrite Gem 以外的所有各賣方應為「指定的轉讓賣方」，及(b) Alexandrite Gem（於其遵守收購協議後）應為唯一「指定的合併賣方」。

交易完成時：

- (a) 各指定的轉讓賣方應出售其所有待售股份，而本公司應（於緊接建議合併前）購買所有該等待售股份；及
- (b) 除非已發出全數轉讓選擇通知，否則 ARA 與新公司（本公司的全資附屬公司）將合併，據此，新公司作為一家獨立的百慕達公司登記於由百慕達公司註冊處存置的公司登記冊上的獨立公司身份將終止，而 ARA 將根據百慕達法律作為建議合併的存續公司繼續存續。

建議合併構成根據百慕達 1981 年公司法的適用規定進行的合併。緊接建議合併前 ARA 的組織章程大綱及細則及 ARA 的董事和高級管理人員（受限於任何辭任和委任）將作為建議合併後存續公司的組織章程大綱及細則及董事和高級管理人員。存續公司的法定股本將為 ARA 緊接建議合併前的法定股本，並且不會與新公司的法定股本合併。

(d) 現金代價及代價證券

本公司就建議交易應付的總代價為 5,192 百萬美元。總代價乃在與 ARA 及賣方公平磋商的基礎上，參考（其中包括）ARA 集團的整體財務狀況和業績、本集團及 ARA 集團各自的相關價值以及經擴大集團創造的協同效應價值釐定。

受限於現金代價調整，5,192 百萬美元的總代價將以下述方式清償：

- (i) 現金 519 百萬美元；
- (ii) 以代價股份價格發行 1,234,438,841 股代價股份，合 4,286 百萬美元；及
- (iii) 發行 111,459,237 份代價 VLN（將按代價股份價格轉換），合 387 百萬美元。

代價股份及轉換股份將由本公司根據擬於股東特別大會上從股東獲得的特定授權向賣方或代價收受方發行。

假設並無行使現金代價調整，代價股份將佔本公告日期現有已發行股份總數約 40.33%，及佔配發及發行代價股份及 SMBC 認購股份後經擴大已發行股份總數約 28.24%。

假設並無行使現金代價調整且代價 VLN 全數轉換，代價股份及轉換股份將佔本公告日期現有已發行股份總數約 43.97%，及佔配發及發行代價股份、SMBC 認購股份及轉換股份後經擴大已發行股份總數約 30.02%。

就代價股份、轉換股份（於代價 VLN 全數轉換後）及以下所述 SMBC 認購股份的上市及獲准交易將向聯交所提出申請。

代價股份將以每股股份 27.00 港元的價格發行，該金額乃於公平磋商後，參考股份的現行市價釐定，並代表：

- (i) 與本公告日期在聯交所所報收市價每股股份 27.70 港元相比，折讓約 2.5%；
- (ii) 與本公告日期前（包括該日）最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份 27.44 港元相比，折讓約 1.6%；
- (iii) 與從 2021 年 7 月 5 日至本公告日期（包括該日）期間在聯交所所報股份平均收市價每股股份 26.50 港元相比，溢價約 1.9%；及；及
- (iv) 與從 2021 年 2 月 5 日至本公告日期（包括該日）期間股份在聯交所所報平均收市價每股股份 25.54 港元相比，溢價 5.7%。

下表載列將向各賣方和代價收受方發行的代價股份和代價 VLN 的數目，以及交易完成時應向各賣方和代價收受方支付的現金代價金額（假設並無行使現金代價調整）。

賣方/代價收受方	待售股份/ ARA 合併股份	總代價		
		代價股份	行使代價 VLN 所得 轉換股份	現金代價 (美元\$)
ARA Cayman	1,504,934,891	-	-	-
WP 實體	113,941,204	538,184,533	53,255,626	273,776,743.09
Straits	-	195,386,883	19,287,617	99,880,604.71
JL 實體	-	185,644,110	18,325,859	94,900,157.48
Wealthman 集團	-	73,336,509	7,239,414	37,489,184.28
林惠璋 ^(註)	-	7,762,145	640,814	-
Moses K. Song ^(註)	-	7,762,145	640,814	-
Ng Beng Tiong ^(註)	-	7,762,145	640,814	-
Seow Bee Lian (Cheryl) ^(註)	-	6,696,227	640,813	3,700,962.25
Long Range Global Limited ^(註)	-	3,156,349	-	3,054,428.58
Trent Iliffe ^(註)	-	3,156,349	-	3,054,428.58
Magenta Asset Management Pte ^(註)	-	822,252	-	117,969.52
SMBC	168,372,041	118,166,110	10,158,654	-
New Horizon	10,413,474	6,369,970	628,812	3,256,290.73
Ivanhoe Cambridge	102,072,956	80,233,114.00	-	-
總計	1,899,734,566	1,234,438,841.00	111,459,237.00	519,230,769.23

註： 該表載列按若干賣方的指示將向某些 ARA 管理團隊成員及各 ARA 高管以及 Logos 創始人發行的代價股份數目及應向其支付的現金對價金額，其本應支付與該等賣方，以償付就 ARA 高管及 Logos 創始人作出的某些安排。

下表載列於交易完成時將向各賣方及代價收受方發行的代價股份數目以及將向其支付的現金代價（假設已全面行使現金代價調整）。

賣方 / 代價收受方	待售股份 / ARA 合併股份	總代價	
		代價股份	現金代價 (美元\$)
ARA Cayman	1,504,934,891	-	-
WP 實體	113,941,204	430,381,938	832,985,099.52
Straits	-	156,139,434	303,119,522.80
JL 實體	-	148,353,696	288,004,768.62
Wealthman 集團	-	58,605,372	113,772,875.93
林惠璋 ^(註)	-	8,402,959	-
Moses K. Song ^(註)	-	8,402,959	-
Ng Beng Tiong ^(註)	-	8,402,959	-
Seow Bee Lian (Cheryl) ^(註)	-	7,337,040	3,700,962.25
Long Range Global Limited ^(註)	-	3,156,349	3,054,428.58
Trent Iliffe ^(註)	-	3,156,349	3,054,428.58
Magenta Asset Management Pte ^(註)	-	822,252	117,969.52
SMBC	168,372,041	128,324,764	-
New Horizon	10,413,474	5,090,432	9,882,251.88
Ivanhoe Cambridge	102,072,956	80,233,114	-
Total	1,899,734,566	1,046,809,617.00	1,557,692,307.69

註： 該表載列按若干賣方的指示將向某些 ARA 管理團隊成員及各 ARA 高管以及 Logos 創始人發行的代價股份數目及應向其支付的現金對價金額，其本應支付與該等賣方，以償付就 ARA 高管及 Logos 創始人作出的某些安排。

代價股份及轉換股份將作為已繳足股款的股份發行，並將在所有方面與已發行股份享有同等權益。

現金代價調整

本公司可在收購協議日期至交易完成七個營業日前之日期間發行新股份，條件是：

- 該等股份將以發行時應付的現金為代價按等於或高於本公司商定股價（即 27.00 港元）的每股股份價格發行；
- 該發行以向若干公開市場投資者配售的方式進行，且並未向該等投資者授予或承諾授予於本集團的管治權或其他權利，及
- 該發行產生的額外現金總額不超過 1,038 百萬美元，並將由本公司持有，於交易完成時用於清償部分總代價。

倘作出認可發行，任何額外現金的全額將用於清償部分總代價，並將按比例分配予各額外現金代價收受方，以按照在作出任何現金代價調整前的原本預期，在額外現金代價收受方中分配現金代價。

因此現金代價金額、代價 VLN 本金額、轉換股份數目及將分配予各額外現金代價收受方的代價股份數目將被視為作出相應調整。

發行代價 VLN

根據收購協議，本公司應根據可轉換賣方貸款票據文據於交易完成時向代價收受方發行代價 VLN。

代價 VLN 的主要條款載列如下：

- | | | |
|--------------|---|---|
| 本金額 | : | 386,996,309 美元 |
| 到期日 | : | 不適用（永續） |
| 利率/息票 | : | 零利率或息票率 |
| 地位及權利 | : | 代價 VLN 為不附投票權的票據，地位次於並從屬於本公司所有其他現有及未來的無抵押及非從屬債務，於轉換後，轉換股份將與相關配發及發行之日的已發行股份享有同等地位並在所有方面附帶同等權利。

代價 VLN 的持有人將有權按已轉換基準收取一筆金額相等於本公司派發的任何股息（不論是現金還是以股代息）的款項。 |
| 轉換價 | : | 初始轉換價為每股轉換股份 27.00 港元，可進行某些標準調整。

轉換價乃在賣方及本公司公平磋商的基礎上，參考股份的市場表現及代價股份的發行價釐定。 |
| 自動轉換 | : | 在某些觸發轉換的情況下，代價 VLN 將自動轉換為轉換股份，但前提是，如該等轉換會觸發由代價 VLN 的持有人及/或與其一致行動的人（該術語的定義見收購守則）提出強制性全面收購要約（即在持有本公司 30% 或以上投票權的情況下），則代價 VLN 不可被轉換。 |
| 贖回 | : | 代價 VLN 中的各權益均為永久權益，就其並無固定贖回日期，但某些有限例外除外，包括代價 VLN 的持有人在發生本公司違約事件情況下的贖回權利。 |

預期代價 VLN 將被視作本公司股權。

終止

收購協議可於交易完成前的任何時候（及只要相關重大不利影響於持續，或在重大不利影響的定義中(b)項的情況下，於其發生後第七個營業日下午 1 時（香港時間）持續）經書面通知終止：

- (i) 如果本集團發生重大不利影響，可由 ARA Cayman 向其他方發出書面通知後終止；
- (ii) 如果 ARA 集團發生重大不利影響，可由本公司向其他方發出書面通知後終止；及/或
- (iii) 如果根據重大不利影響定義（b）項，即股份於收購協議之日後任何連續 10 個交易日在聯交所的收市價下跌至低於本公司商定股價（即 27.00 港元）20%或更多，可由本公司於收購協議日期後 45 個日曆日屆滿當或之前向其他方發出書面通知後終止。

收購協議終止後將不再具有效力，且建議交易將不會繼續進行，但某些持續有效條款以及在終止前產生的任何權利或責任應在收購協議終止後繼續有效。

ARA 融資

ARA 已獲得 1,000,000,000 美元的承諾融資，部分將用於償還因建議交易而到期應付的債項。

禁售

受限於若干慣常例外：

- (a) WP 實體、Straits、SMBC、Wealthman 集團、New Horizon 及 Ivanhoe Cambridge，就其全部法定或實益持有的股份以及向其發行的代價 VLN（及轉換股份）（「**所擁有證券**」）（自交易完成日起六個月期間）；
- (b) JL 實體、Logos 創始人、Laurels 及 Redwood 實體，就交易完成日起直至 36 個月期間其各自的若干所擁有證券（自交易完成日後最多 36 個月期間）；及
- (c) ARA 高管，就 (i) 其所有或部分根據 ARA 集團的僱員購股權計劃法定及實益擁有及獲發行的股份（「**僱員購股權計劃股份**」）（自交易完成日起最多 18 個月期間），

將於交易完成時同意，不會並同意促使該承諾方（通過多數股權或董事會）控制的或為該承諾方進行信託持有的代名人或受托人不會：

- (i) 出售或以其他方式轉讓或處置其任何所擁有證券或僱員購股權計劃股份或就其設置產權負擔。
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，將其任何所擁有證券或僱員購股權計劃股份之所有權的任何經濟後果全部或部分轉移予他人；
- (iii) 訂立與上述第 (i) 或 (ii) 款所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或

- (iv) 提議、訂約或同意該承諾方將或可以訂立上述第 (i)、(ii) 或 (iii) 款所述任何交易或就其作出公開披露。

(e) 與 ARA 交易完成前重組相關的若干步驟

交易完成前，ARA 集團將進行重組，據此：

- (i) Logos 合營企業將從 Ivanhoe Cambridge 收購 Ivanhoe Cambridge 在 Logos 中持有的所有普通股，清償方式為向 Ivanhoe Cambridge 配發及發行若干 ARA 股份；及
- (ii) ARA Logistics Partners Limited 將收購 Athena Logistics 在 Logos 合營企業中持有的所有普通股，清償方式為向 Athena Logistics 配發及發行若干 ARA 股份並向其支付現金代價。

重組後，Ivanhoe Cambridge 及 Athena Logistics 將成為 ARA 的股東。緊接交易完成前，Alexandrite Gem 亦將從 ARA Cayman 收購 ARA 股份，以將其目前在 ARA 持有的間接權益滾轉為直接權益，並成為建議交易的賣方。

(f) 交易完成的條件

建議交易的完成須待以下列條件於最後截止日或之前達成（或如適用，獲豁免）方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准所有代價股份、轉換股份及 SMBC 認購股份上市及買賣，且該上市及買賣批准並未於交易完成前撤回；
- (ii) 就建議出售及（如適用）建議合併已獲百慕達金融管理局批准；
- (iii) 就 LAI Investment Manager Private Limited 控制權的間接變更已獲印度證券交易委員會批准；
- (iv) 已根據金融服務及市場法令第 178 條向英國金融行為管理局發出通知，且就金融服務及市場法令第 XII 部分的規定而言，英國金融行為管理局就本公司或任何其他人士收購或增持 Venn Partners LLP 及 Cromwell Investment Services Limited 的控制權：
 - (a) 已發出書面通知，表明其根據金融服務及市場法令第 189(4)(a)條無條件批准本公司或任何其他人士收購或增持控制權；或
 - (b) 已發出書面通知，表明以符合金融服務及市場法令第 189(4)(b)(i)條規定的條件為前提，其擬批准本公司或任何其他人士收購或增持控制權，而該等條件令本公司合理滿意；或
 - (c) 被視為已根據金融服務及市場法令第 189(6)條批准本公司或任何其他人士收購或增持控制權；
- (v) 以為或就建議交易的完成獲得新西蘭 2005 年海外投資法的規定的所有必要同意；
- (vi) 在下述任一情況下：

- (a) 澳大利亞聯邦財政部長（或其代表）已根據澳大利亞 1975 年外國收購與兼併法提供書面通知，大意表明，澳大利亞聯邦政府不反對建議交易，無論是不附帶條件（外國投資審查委員會第 12 項指引- 外國投資審查委員會網站中「指引附註」下公佈的標準稅務條件列表中所列條件除外）還是基於其他本公司和 ARA Cayman 可接受的條款（均合理行事）；或
 - (b) 根據澳大利亞 1975 年外國收購與兼併法向澳大利亞聯邦財政部長發出建議交易的通知後，澳大利亞聯邦財政部長不再有權根據澳大利亞 1975 年外國收購與兼併法第 3 部分第 2 分部的規定發出任何命令；
- (vii) 就本公司因建議交易根據證券及期貨條例第 132 條成為相關的證監會規管實體的「大股東」（定義見證券及期貨條例附表 1），已獲得香港證券及期貨事務監察委員會的批准，且該批准具有充分效力；
- (viii) 提交申請供新加坡金管局批准後，根據證券及期貨法第 97A 條，就本公司因建議交易收購若干 ARA 許可實體的實際控制權，新加坡金管局：
- (a) 已就其根據證券及期貨法第 97A 條授予無條件批准發出書面通知；或
 - (b) 已根據證券及期貨法第 97A 條發出書面通知，但受限於令本公司合理滿意的若干條件，而且在新加坡金管局要求在交易完成前達成一項或多項條件的情況下，該等條件均已達成，
- 而且在每一情況下，該等批准並未被撤回或撤銷；
- (ix) （如需要）放債人註冊處處長根據新加坡法律第 188 章新加坡放債人法授予對建議出售及（如適用）建議合併的批准，且該批准並未被撤回或撤銷；
- (x) （除非本公司確定不需要相關批准）已獲得越南競爭主管部門的批准，其或者批准交易預期的經濟集中，或者確認交易預期的經濟集中並未根據（i）越南國會於 2018 年 6 月 12 日通過的第 23/2018/QH14 號競爭法和（ii）2020 年 3 月 24 日越南政府第 35/2020/ND-CP 號法令的規定被禁止；
- (xi) 本公司已獲得 ASIC 濟助，以按各方可接受的條款和條件收購由 ARA 持有的於 Cromwell Property Group 合訂證券中的下游權益。
- （以上第(i)至第(xi)款所列條件合稱「**監管條件**」）；
- (xii) 本公司股東（即根據上市規則可投票的股東或聯交所允許投票的股東）在本公司的股東特別大會上通過決議，以
- (a) 根據上市規則第十四章和第 14 A 章的規定批准交易；
 - (b) 批准發行及配發代價證券（包括轉換股份）及 SMBC 認購股份；
 - (c) 委任 (i) ARA Cayman 的兩名提名人及(ii) SMBC 的一名提名人為董事會的董事；及
- (xiii) 無任何司法管轄區的任何政府部門採取任何行動（或製訂、頒布、發布、作出或推出成文法、法規、要求、決定或命令，且目前並無任何持續未執行完畢的上述事項），而其會禁止交易或使完成交易或根據其條款實施交易變得無效、

不可強制執行、不合法或不可行，但不會對各方繼續進行交易的合法能力產生重大不利影響的行動、法律程序、訴訟、調查或查詢則除外。

如果任何條件未於最後截止日下午 5:00 時前達成（或如適用，獲豁免），收購協議的任何一方均可書面通知其他方終止收購協議，立即生效。

不可撤銷的投票承諾

Redwood、Laurels, OMERS 及京東（其於本公告日期合共持有現有已發行股份總數約 46.6%）已不可撤銷地承諾（其中包括），就其法定或實益擁有的所有股份將於股東特別大會上投票或委任代表投票贊成批准建議交易及特別授權的普通決議案。

(g) 交易完成前義務

從收購協議日期至交易完成：

- (i) 本公司已同意將在日常業務過程中開展本集團業務，但受限於某些限制性契諾，包括但不限於分派股息及出售重大資產；及
- (ii) 各賣方已同意採取所有必要的公司行動以在日常業務過程中開展 ARA 集團及 Logos 集團的業務（就 Athena Logistics 及 Ivanhoe Cambridge 而言，僅分別與 Logos 合營企業集團及 Logos 集團相關），但受限於某些限制性契諾，包括但不限於分派股息、收購或出售重大資產、舉借金融債務以及就 ARA 集團公司的任何股份設立產權負擔。

(h) 保證及彌償保險

收購協議載列賣方將就（其中包括）其對待售股份或 ARA 合併股份（如適用）的所有權、其簽署交易文件的能力以及其償債能力作出的慣常基本保證。ARA Cayman 已基於零追索權單獨提供關於 ARA 集團的某些慣常業務保證。

本公司已向 Liberty Global Transaction Solutions 「（「保證及彌償承保人」）購買一份涵蓋保證及彌償的保險（「保證及彌償保單」），自收購協議日期起生效，保護其免受不可根據收購協議追索的與保證及彌償（包括業務保證）相關的索賠的影響。保證及彌償承保人的最高責任總額將不超過 5 億美元，並受限於 6.3 百萬美元的最低索賠限額。

與購買保證及彌償保單相關的所有費用和支出將由本公司承擔。

(i) 交易完成

交易完成將在最後一項條件達成（或如適用，獲豁免）之日後第十個營業日（或 ARA Cayman 與本公司書面商定的任何其他日期）實現。在條件達成（或如適用，獲豁免）的前提下，目前預計交易完成將於 2021 年四季度或 2022 年第一季度實現。

3. 建議交易後 ARA 集團管理層及董事會的變更

交易完成前，本公司和 ARA Cayman 將秉誠磋商 ARA 集團和 Logos 的管理團隊與本集團的整合。

預期於交易完成時：

- (i) ARA 的現有首席執行官將繼續擔任 ARA 集團的首席執行官；
- (ii) Logos 的現有聯席首席執行官將繼續擔任 Logos 的聯席首席執行官；及
- (iii) 其他 ARA 和 Logos 的核心管理團隊將留任擔任適當職務。

進一步預期（且本公司和 ARA Cayman 將秉誠合作以於交易完成前實施安排，以作出規定）：

- (i) 只要 Wealthman 集團及其關聯方共同仍是相關產業信託的最大單位持有人，將有權委任置富產業信託、泓富產業信託及匯賢產業信託的主席，並對本集團提名的上述公司首席執行官及管理人的任命擁有否決權；
- (ii) 只要 Straits 仍是本公司的「大股東」（參考待洽談及商定的數量下限、資產價值），Straits 將保留其現有對新達產業信託主席的委任權；及
- (iii) 林惠璋先生只要受限於股份禁售承諾，將有權按有待由本公司與 ARA Cayman 洽談及商定的條件（包括薪酬條件）獲委任為本公司的高級顧問。

根據收購協議，各方商定董事會的組成將由目前的 11 名董事增至 14 名董事，且本公司將額外委任三名非執行董事，自交易完成時生效。本公司將根據上市規則於適當時候就委任董事進一步刊發公告。

除以上披露者外，本公司並未授予任何股東（包括賣方及代價收受方）任何委任董事的權利。

4. SMBC 認購股份

如以上所述，根據收購協議，SMBC 作為向本公司出售其 ARA 股份的賣方將以每股股份 27.00 港元的發行價獲發行 118,166,110 股代價股份（假設現金代價調整未獲全面行使）。

根據收購協議，SMBC 已進一步同意認購或促使他人認購，且本公司已同意按每股 25.35 美元的認購價以 2.5 億美元的總認購價向 SMBC 及/或其指定關聯方配發及發行合共額外 76,689,349 股股份。SMBC 認購股份將按股款繳足方式發行及在所有方面與已發行股份享有同等權利，並將根據擬在股東特別大會上向股東尋求的特定授權發行。SMBC 認購的先決條件為（其中包括）建議交易成為無條件。

因此於交易完成時，SMBC 將獲發行代價證券及 SMBC 認購股份，代表合共 205,014,113 股股份，佔配發及發行代價股份及 SMBC 認購股份後經擴大已發行股份總數的 4.6%（假設現金代價調整未獲行使）。

每股股份 25.35 港元的 SMBC 認購價與本公告日期在聯交所所報股份收市價每股股份 27.70 港元相比，折讓約 8.5%。

本公司相信，儘管 SMBC 認購價略低於代價股份價格，引入 SMBC 作為新增策略投資者代表本集團擴展及加強其長期藍籌股東基礎的機會。

5. LOGOS 合營企業

Logos 創始人已與 ARA 及本公司簽署 Logos 經修訂股東協議，以規管其作為 Logos 股東的關係，自交易完成起生效。根據 Logos 經修訂股東協議，於交易完成後三年屆滿當日或該日之後不久，本公司將按照獨立估值師於收購時釐定的公平市價收購 Logos 創始人持有的 Logos 股份，但受限於 Logos 代價上限。商定 Logos 代價上限乃便於根據上市規則將建議交易（包括 Logos 少數權益收購）分類。Logos 少數權益收購的代價將通過向 Logos 創始人發行新股份及/或支付現金（由本公司選擇）清償。在收購其股份前，Logos 創始人將在本集團支持下繼續管理 Logos 集團的日常運營。

6. 購股權

交易完成後，本公司將根據其激勵計劃（可包括其長期激勵計劃）向某些 ARA 集團僱員授出獎勵或其他權利。所有該等授出的總價值（參考該等授出於其授出日的淨值計算，即相關時間的股份價格減去任何執行價或其他行權付款或最低值）預計為約 27.7 百萬美元。

7. 終止與 WARBURG PINCUS 的諮詢服務協議

本公司於 2021 年 3 月 30 日公佈其已與 Warburg Pincus LLC 的聯屬公司 WPOCIM Alpha Limited 訂立諮詢協議，據此，WPOCIM Alpha Limited 將向本公司提供若干諮詢服務，初步為期 24 個月，可由本公司酌情另行延長 12 個月（「諮詢協議」）。鑒於建議交易，本公司與 WPOCIM Alpha Limited 已商定，於有待交易完成期間，將暫停支付諮詢協議項下的服務費用，而且如果建議交易完成，諮詢協議將於交易完成時終止。如果建議交易未完成且認購協議終止，本公司根據諮詢協議支付服務費用（包括就相關期間應付的服務費用）的義務將恢復。

8. 進行建議交易的理由及裨益

董事會相信，建議交易將提升股東價值，並表明本公司將繼續實施其於 2019 年在聯交所上市時宣佈的策略。建議交易亦為本公司提供機會，可在領先新經濟房地產平台的驅動下，於地域、投資戰略及流動性方面擴展其基金管理平台。

進行建議交易的主要理由及裨益如下：

(a) 創立亞太地區最大的房地產及房地產資產管理公司，並成為全球第三大上市房地產資產管理公司²

根據仲量聯行市場報告，ARA 集團是亞太地區的最大房地產資產管理公司。因此於建議交易完成後，經擴大集團將成為亞太地區最大的房地產資產管理公司，資產管理規模達 1,290 億美元，並成為全球大上市房地產投資管理公司。隨着全球機構投資者日益尋求將更多的資金投放於一小撮管理公司，就基金經理而言，規模因而變得越來越重要。借助 ARA 集團在亞太地區高踞的領導地位，經擴大集團有望從此趨勢中受惠。

(b) 藉助亞太地區領先的物流及數據中心平台，在新經濟房地產業再創佳績

ARA 透過其附屬公司 Logos 為本公司提供獨特機會，可大幅增加自身的物流及數據中心房地產業務規模。業務合併將本公司在亞太地區的業務範圍擴展至亞太地區內十個市場，在多個市場內佔據領導地位，同時將所管理的新經濟資產管理規模增加 49%。

間接收購 Logos 將為本公司的現有業務增加 166 億美元的新經濟資產管理規模，涉及 22 名機構資本合夥人（其中 14 家為新增）旗下 26 家投資公司於九個國家的投資，總建築面積達 890 萬平方米。由於 Logos 集團在過去 24 個月內從其資本合夥人籌集了 38 億美元的資本，間接收購 Logos 亦將鞏固本公司與資本合夥人的關係。

建議交易將加快本公司數據中心策略的進展。Logos 與領先的數據中心運營商以及供電商的合作將增強經擴大集團數據中心所提供的服務。建議交易完成時，本公司將於亞太地區各地擁有 1,200 兆瓦平方米的項目儲備。

基於 ARA 及本公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度經審核財務報表，新經濟業務將佔經擴大集團 2020 年 EBITDA 約 80% 以上。

(c) 有利於本集團從蓄勢待發的亞太地區房地產金融化受惠，預期其將代表超過 2 萬億美元的機會

藉助其在亞太地區的領先地位，經擴大集團將能夠從亞太地區的房地產資產金融化中獲益，至於房地產投資信託基金方面，其在中國、韓國和印度等市場處於新興階段，將向全球領先投資者提供全面的公共和私人資本解決方案。根據仲量聯行的資料*，機構投資者所投資的創收房地產預計將從 2020 年的 3.3 萬億美元增至 2025 年的 5.2 萬億美元，相當於逾 2 萬億美元的增長機會。

經擴大集團亦能夠從充分一體化的閉環解決方案生態系統中獲益，可協助全球資本合夥人剝離甲級商業房地產，在本公司幫助下將資金重新配置到新經濟房地產。

² 亞太地區同業數據乃以截至 2020 年 12 月 31 日止仲量聯行獨立市場研究的數據為依據，或倘未能取得有關數據，以最後公開可得數據為依據；不包括資產負債表中載列的管理資產總值。全球同業數據乃截至 2020 年 12 月 31 日止，並且以 IPE 房地產投資管理公司 150 強為依據。

(d) 主要以永久及核心資本提升來自基金管理分部的貢獻，從而加強公司實力

資產管理規模的增加將轉化為基金管理分部中收費收益的貢獻增加，從而提高經擴大集團的收益質量。基於 ARA 及本公司截至 2021 年 12 月 31 日止年度經審核財務數據，經擴大集團 2020 年從基金管理分部獲得的分部 EBITDA 貢獻將從 22% 增至 33%。

此外，2020 年經擴大集團資產管理規模中的永久及核心資本工具對經擴大集團的貢獻從 30% 上升至逾 50%，這在未來將有助於提高經擴大集團的盈利可見性，同時增強經擴大集團的收益表現及分紅能力。

(e) 輕資產軌跡上升，實現所有上市房地產管理公司中最快資產管理規模增長

在五年複合年增長率的基準上，本公司與 ARA 的資產管理規模按複合年增長率計分別增加 41.8% 及 30.1%，為眾多上市房地產資產管理公司中增長最快者。經擴大集團的體量和規模，加上其在主要市場的往績記錄及領導地位，將使經擴大集團長遠而言夠能在較大的資產基礎上把握更大的增長機會。

建議交易與本公司提高股東回報的輕資產業務策略一致。

(f) 在戰略股東基礎的支持下凝聚最優秀的管理團隊

ARA 將凝聚一批頂尖專業人士，彼等擁有於 C-suite 層級的豐富行業經驗和專長。其資深領導團隊在房地產、資產管理、房地產信託管理、企業策略及融資方面平均擁有超過 25 年經驗，並已在 ARA 工作平均 10 年以上。

在新的股東所有權架構下，經擴大集團將受惠於一批新戰略股東，如華平及 SMBC，彼等將作為資本合夥人及長期戰略夥伴支持本公司的下一階段發展。

(g) 加強在亞太地區房地產業對環境、社會及企業管治的承諾

ARA 一直是亞太地區踐行環境、社會及企業管治的先驅，在各方面採取了顯著的环境舉措和積極行動。ARA 是亞洲首家簽署世界綠色建築委員會《淨零碳建築承諾》的房地產管理公司。ARA 已承諾奉行聯合國提倡的合理投資原則，並致力於 2030 年之前擁有淨零碳資產，從 2022 年起將計量及披露能源消耗及碳排放。ARA 的環境、社會及企業管治實踐備受行業矚目，因此獲頒 120 多個環境、社會及企業管治獎項和榮譽，獲得 53 個綠色建築認證（約佔物業行業的 25%），並籌集到超過 10 億新加坡元的綠色融資。

9. 有關 ARA 集團的資料

(a) ARA 集團

ARA 是 ARA Cayman 的一家投資控股公司，及 ARA Cayman 的直接非全資附屬公司。ARA Cayman 股權結構的詳情請參閱下文「有關賣方的資料」一節。

根據仲量聯行的資料*，按 ARA 的管理資產總值計，ARA 集團為最大的亞太地區房地產資產管理公司。截至 2021 年 6 月 30 日止，ARA 的管理資產總值為 950 億美元。ARA

為投資於傳統房地產資產和私人房地產信貸及基礎設施以及（透過其附屬公司 Logos）投資於「新經濟」房地產資產（包括物流及數據中心）的公共及私人投資基金，籌集資金、進行管理並且提供意見。ARA 在包括中國、印度、日本、澳大利亞與新西蘭、韓國、香港特別行政區及新加坡在內的主要亞太地區市場運營一個專注於亞太地區的 global 平台。交易完成時，ARA 將持有 Logos 的 86.4% 股權。

(b) ARA 集團財務資料選錄

下表載列過去兩個財政年度以及截至 2021 年 6 月 30 日止六個月基於 ARA 集團綜合帳目的 ARA 集團財務資料選錄：

ARA 集團				
(千美元)	截至 2019 年	截至 2020 年	截至 2020 年	截至 2021 年
	12 月 31 日止	12 月 31 日止	6 月 30 日止	6 月 30 日止
	年度	年度	六個月	六個月
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
稅前利潤	128,944	171,445	40,590	200,951
稅前利潤淨額	161,199	134,185	28,369	166,324
資產 / (負債) 淨額	1,410,144	1,838,602	1,602,554	2,170,630
資產總額	1,879,535	2,653,199	1,913,037	3,434,865
費用收入	146,049	255,300	90,519	216,616

下表載列過去兩個財政年度以及截至 2021 年 6 月 30 日止六個月 ARA 的公開市場及私人市場分部，其絕對金額以及在 ARA 業績總額中所佔百分比：

	截至 12 月 31 日止年度				截至 6 月 30 日止六個月	
	2019 年		2020 年		2021 年	
	美元	%	美元	%	美元	%
	(除百分比外，百萬美元)					
管理資產總值	64.6		87.7		95.4 ³	
費用收入	146.0		255.3		216.6	
新經濟	11.0	7.5	94.7	37.1	121.7	56.2
其他	135.0	92.5	160.6	62.9	94.9	43.8
費用 EBITDA	75.9		140.6		133.7	
本集團 EBITDA	168.5		200.9		196.6	

³ 就 LOGOS 於 2021 年 7 月 5 日公佈收購 Moorebank Logistics Park 的項目而進行調整 1

ARA 集團的管理資產總值自 2019 年 12 月 31 日的 64.6 百萬美元增加 35.8% 至 2020 年 12 月 31 日 87.7 億美元。ARA 集團的費用收入從 2019 年的 146.0 百萬美元增加 74.8% 至 2020 年的 255.3 百萬美元。

10. 對本公司股權架構的影響

下表載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨所有代價股份及 SMBC 認購股份配發及發行後；及(iii)緊隨所有代價股份、SMBC 認購股份及轉換股份配發及發行後（在各情況下均假設現金代價調整未獲行使，且自本公告日期起至交易完成日期（包括當日）止除代價股份、SMBC 認購股份及轉換股份外概無發行任何股份）的股權架構，僅供說明之用：

股東名稱	於本公告日期		緊隨代價股份及 SMBC 認購股份發行完成後		緊隨代價股份、SMBC 認購股份及轉換股份發行完成後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
OMERS	456,221,943	14.9	456,221,943	10.4	456,221,943	10.2
Redwood ⁽¹⁾	435,522,532	14.2	435,522,532	10.0	435,522,532	9.7
Laurels ⁽²⁾	319,658,645	10.4	319,658,645	7.3	319,658,645	7.1
京東 ⁽³⁾	213,821,461	7.0	213,821,461	4.9	213,821,461	4.8
APG ⁽⁴⁾	211,057,897	6.9	211,057,897	4.8	211,057,897	4.7
SK Holdings	196,539,292	6.4	196,539,292	4.5	196,539,292	4.4
WP 實體	-	-	538,184,533	12.3	591,440,159	13.2
JL 實體	-	-	185,644,110	4.2	203,969,969	4.5
Straits	-	-	195,386,883	4.5	214,674,500	4.8
Wealthman 集團	-	-	73,336,509	1.6	80,575,923	1.8
SMBC	-	-	194,855,459	4.5	205,014,113	4.6
New Horizon	-	-	6,369,970	0.1	6,998,782	0.2
Ivanhoe Cambridge	-	-	80,233,114	1.8	80,233,114	1.8
ARA 高管	-	-	29,982,662	0.7	32,545,917	0.7
Logos 創始人	-	-	7,134,950	0.2	7,134,950	0.2
其他股東	1,227,934,636	40.2	1,227,934,636	28.1	1,227,934,636	27.4
總計	3,060,756,406	100.00	4,371,884,596	100.00%	4,483,343,833	100.00%

附註:

- (1) Redwood 由 Kurmasana Holdings, LLC 及 Redwood Investor (Cayman) Limited 分別擁有 42.0% 及 58.0% 股權，其中 Kurmasana Holdings, LLC 由 Redwood Investor (Cayman) Limited 全資擁有，而 Redwood Investor (Cayman) Limited 的投票權由 Charles Alexander Portes 先生及 Stuart Gibson 先生分別控制 50%。因此，Charles Alexander Portes 先生、Stuart Gibson 先生、Redwood Investor (Cayman) Limited 及 Kurmasana Holdings, LLC 被視為於 Redwood 持有的股份中擁有權益。此外，截至 2020 年 12 月 31 日，31,900,882 股股份（佔本公司當時已發行股份總數 1.04%（好倉）並包括根據第 1 級僱員購股權計劃與購股權相關的 16,899,687 股股份中之權益）由 Redwood Consulting (Cayman) Limited（「Redwood Consulting」）作為實益擁有人持有。Redwood Consulting 由 Charles Alexander Portes 先生及 Stuart Gibson 先生分別擁有 50.0% 股權。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。
- (2) Laurels 由 The Shen Trust 全資擁有。The Shen Trust 的信託創建人為 Rosy Fortune Limited，其唯一股東為沈晉初先生。The Shen Trust 的受託人為 Tricor Equity Trustee Limited。根據證券及期貨條例，Rosy Fortune Limited 以 The Shen Trust 信託創建人的身份於 The Shen Trust 持有的股份中擁有推定權益，根據證券及期貨條例，沈晉初先生僅由於其作為 The Shen Trust 信託創建人之唯一股東的身份於 The Shen Trust 持有的股份中擁有推定權益，而根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee Limited 作為 The Shen Trust 的受託人於 The Shen Trust 持有的股份中擁有推定權益。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司當時已發行股份總數中的 319,658,645 股股份並包括根據第 1 級僱員購股權計劃與購股權相關的 7,799,856 股股份中之權益由 Laurels 作為實益擁有人持有。
- (3) 京東為 Jingdong Technology Group Corporation 的全資附屬公司。Jingdong Technology Group Corporation 為 JD.com, Inc.（一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於納斯達克上市（股票代碼：JD），同時亦在聯交主板上市（股份代號：9618））的全資附屬公司。Max Smart Limited（一家由劉強東先生實益擁有的英屬維爾京群島公司）截至 2021 年 2 月 28 日通過一家信託擁有 JD.com, Inc. 發行在外普通股總數的 13.5% 及發行在外投票權總數的 72.9%。因此，JD Logistics Holding Limited、Jingdong Technology Group Corporation、JD.com, Inc.、Max Smart Limited 及劉強東先生被視為於京東持有的股份中持有實益擁有權。
- (4) APG Asset Management N.V.（「APG-AM」）為 APG 的投資管理人，APG 為相關股份持有人。APG-AM 由 APG Groep N.V. 全資擁有，而 APG Groep N.V. 又由 Stichting Pensioenfond ABP（其為 APG Strategic Real Estate Pool 的投資者）持有 92.16% 股權。因此 Stichting Pensioenfond ABP、APG-AM 及 APG Groep N.V. 被視為於 APG 持有的股份中擁有權益。

下表載列本公司於下述日期的股權架構，僅供說明之用：(i)於本公告日期；及(ii)緊隨所有代價股份及 SMBC 認購股份配發及發行後，在各情況下均假設現金代價調整已獲全面行使，且自本公告日期起直至並包括交易完成日期，除代價股份、SMBC 認購股份及認可發行項下的新股份外概無發行任何股份：

股東名稱	於本公告日期		緊隨代價股份發行及 SMBC 認購完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
OMERS	456,221,943	14.9	456,221,943	10.2
Redwood	435,522,532	14.2	435,522,532	9.7

股東名稱	於本公告日期		緊隨代價股份發行及 SMBC 認購完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
Laurels	319,658,645	10.4	319,658,645	7.1
京東	213,821,461	7.0	213,821,461	4.8
APG	211,057,897	6.9	211,057,897	4.7
SK Holdings	196,539,292	6.4	196,539,292	4.4
WP 實體	-	-	430,381,938	9.6
JL 實體	-	-	148,353,696	3.3
Straits	-	-	156,139,434	3.5
Wealthman 集團	-	-	58,605,372	1.3
SMBC	-	-	205,014,113	4.6
New Horizon	-	-	5,090,432	0.1
Ivanhoe Cambridge	-	-	80,233,114	1.8
ARA 高管	-	-	32,545,917	0.7
Logos 創始人	-	-	7,134,950	0.2
其他規定	1,227,934,636	40.2	1,527,023,098	34.1
總計	3,060,756,406	100.00	4,483,343,834	100.00

11. 有關賣方的資料

(a) ARA Cayman

ARA Cayman 是一家於開曼群島註冊成立的有限責任投資控股公司。截至本公告日期，ARA Asset Management 持有 ARA Cayman 的 100% 普通股股本（見附註 1）。ARA Asset Management 又由以下股東持有：

股東名稱	持股比例
Alexandrite Gem Holdings Limited ⁽¹⁾	48.7% ^(附註 1)
JL Investment Group Limited ⁽²⁾	19.85%
JL Investment Group II Limited ⁽²⁾	1.11%
Straits Equities Holdings (One) Pte. Ltd.	22.06%
Wealthman Group Limited ⁽³⁾	8.28%

附註：

- (1) Alexandrite Gem 是一家由 Warburg Pincus LLC 或其關聯方管理或提供意見的基金間接全資擁有的投資控股公司。緊接交易完成前，Alexandrite Gem 將從 ARA Cayman 收購 ARA 的股份，以將其目前在 ARA 持有的間接權益滾轉為直接權益，據此其將作為賣方遵守收購協議，並參與建議交易。

於本公告日期，Alexandrite Gem 持有 ARA Cayman 若干可贖回優先股。在可贖回優先股轉換後，ARA Asset Management 將擁有 ARA Cayman 普通股股本的 96.21%。

- (2) JL Investment Group Limited 及 JL Investment Group II Limited（合稱「**JL 實體**」）均為由林惠璋先生最終控制的投資控股公司。由 JL 實體間接持有的 ARA 股份的原收購成本總額約為 292,441,188 新加坡元。

- (3) Wealthman 集團是一家由長江實業集團有限公司最終控制的投資控股公司。

(b) SMBC

SMBC 是日本領先銀行之一，亦是金融控股公司三井住友金融集團（Sumitomo Mitsui Financial Group, Inc.）的直接全資附屬公司。

於本公告日期，SMBC 直接持有 ARA 10% 的股權。

(c) New Horizon

New Horizon 是一家於薩摩亞註冊成立的投資控股公司，由 Chen Huaidan 直接全資擁有。

於本公告日期，New Horizon 直接持有 ARA 的 0.62% 股權。

(d) Athena Logistics

Athena Logistics 是一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。Athena Logistics 是一家由 Warburg Pincus LLC 或其關聯方管理或提供意見的基金間接全資擁有。

(e) Ivanhoe Cambridge

Ivanhoe Cambridge 是一家於加拿大註冊成立的投資控股公司，是加拿大房地產投資公司 Ivanhoe Cambridge Inc. 的全資附屬公司。

12. 有關本集團的資料

按建築面積和按直接擁有的資產價值以及所管理的基金和投資公司計，本集團是亞太地區最大的物流地產集團。其投資包括資產負債表上持有的已竣工物業，以及對其管理的基金和投資公司以及其他公開房地產信託進行的共同投資。本公司亦管理範圍廣泛的基金和投資公司，該等公司投資於物業營運週期各階段的優質物流物業組合。

截至本公告日期，本公司間接擁有(a) ESR-REIT 的管理人 ESR Funds Management (S) Limited 約 67% 的權益，及(b) Sabana Shari'ah Compliant Industrial Real Estate Investment Trust 的管理人 Sabana Real Estate Investment Management Pte. Ltd. 的全數權益。在建議交易完成後，除上述兩家管理人外，本公司亦將間接擁有 ARA LOGOS Logistics Trust 的管理人 ARA LOGOS Logistics Trust Management Limited 的全數權益。本公司將與各管理人合作，以處理及解決因本公司擁有上述存在重疊投資委託的房地產投資信託基金管理人而產生的任何潛在利益沖突。本公司將根據所有適用監管規定，適時刊發相關的公告。

13. 董事會的推薦建議

經考慮上述進行建議交易的理由及裨益，董事（不包括獨立非執行董事，其意見將在通函中載列）認為收購協議（包括其項下預期進行的建議交易）的條款與特定授權項下的代價證券及 SMBC 認購股份發行乃按一般商務條款作出，屬公平合理且符合股東的整體利益。

由於 Jeffrey David Perlman 先生（「Perlman 先生」）是 ARA 的董事兼本公司董事，Perlman 先生在收購協議預期進行的建議交易中擁有重大權益，因此就公司有關批准收購協議（包括其項下預期進行的建議交易）及特定授權的董事會決議案放棄投票。此外，Perlman 先生並未以其作為本公司董事的身份參與任何與建議交易有關的洽商。

除上文所披露者外，概無董事於收購協議（包括其項下預期進行的建議交易）及特定授權中擁有重大權益，且概無董事對董事會的相關決議案放棄投票。

14. 上市規則的影響

由於建議交易的最高適用百分比率超過 25% 但低於 100%，建議交易構成上市規則第十四章項下本公司的主要交易，因此，建議交易須遵守上市規則第十四章項下的申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，林惠璋先生間接持有 ARA Asset Management 的 20.96% 股權，而 ARA Asset Management 又持有 ARA Cayman 的 100% 股權。由於林惠璋先生有權在 ARA 大會上控制行使 10% 或以上的投票權，林惠璋先生就上市規則而言為 ARA 的主要股東。根據收購協議，林惠璋先生將獲委任為本公司的高級顧問兼本公司的非執行董事，因而被視為上市規則第 14A.28(1) 條項下的控制人。因此，建議交易根據上市規則第 14A.28 條構成本公司的關連交易。

由於建議交易的最高適用百分比率超過 5%，建議交易構成上市規則第十四 A 章項下本公司的關連交易，故須遵守上市規則第十四 A 章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

15. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已經成立由全體獨立執行董事組成的獨立董事委員會，以就建議交易及發行代價證券向股東提供建議。本公司將委任獨立財務顧問以就相同事宜向獨立董事委員會及股東提供建議。

16. 股東特別大會及通函

將舉行股東特別大會以供獨立股東（即本公司的全體股東）審議及酌情批准（其中包括）(i)收購協議及其項下預期進行的交易；及(ii)配發及發行代價股份、轉換股份及SMBC認購股份的特定授權。

載有（其中包括）：(i)建議交易及特定授權條款的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問就建議交易致獨立董事委員會函件；(iv)有關ARA集團的會計師報告；(v)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(vi)上市規則項下規定的其他資料的通函，將連同召開股東特別大會的通告一併寄發予股東。為使本公司有充分的時間編製通函（包括關於ARA集團的會計師報告），將於本公告刊發後超過15個營業日方派發通函，並且預期將於2021年9月30日或之前派發予股東。

預期股東特別大會將於2021年10月31日或前後召開。

17. 其他資料

摩根士丹利亞洲有限公司就建議交易擔任本公司的財務顧問。

本公司將於適當時候就建議交易作出進一步的公告。

建議交易須待所有條件達成（或如適用，獲豁免）後方可作實，故可能會亦可能不會成為無條件。倘任何條件未達成（或如適用，未獲豁免），則建議交易將不會繼續進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份及其他證券時務須審慎行事。

18. 釋義

除非文義另有所指，否則下述詞彙具有以下涵義：

「收購協議」	指	本公司、ARA與賣方於2021年8月4日訂立的有條件收購協議
「額外現金」	指	認可發行的現金所得款項總額
「額外現金代價金額」	指	應付額外現金代價收受方的額外現金代價金額，其詳情載於本公告中標題為「現金代價調整」一節
「額外現金代價收受方」	指	交易完成時應獲支付現金代價的各代價收受方，Logos Founders及ARA高管除外
「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

「亞太地區」	指	亞洲太平洋地區
「APG」	指	Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool, 一間荷蘭的投資基金存託機構
「ARA」	指	ARA Asset Management Limited, 一間於百慕達註冊成立的有限責任公司
「ARA Asset Management」	指	ARA Asset Management Holdings Pte. Ltd, 一間於新加坡註冊成立的有限責任公司
「ARA Cayman」	指	ARA Investment (Cayman) Limited, 一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司
「ARA 高管」	指	林惠璋先生、Moses K. Song、Ng Beng Tiong 及 Seow Bee Lian (Cheryl)
「ARA 集團」	指	ARA 及其附屬公司, 而「ARA 集團公司」指其中任何一家公司
「ARA 合併股份」	指	由指定的合併賣方持有的 1,899,734,556 股 ARA 股份
「ARA 股份」	指	ARA 股本中的普通股
「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
「資產管理規模」	指	就 ARA 而言, 於 2021 年 6 月 30 日由 ARA 集團及其聯繫人管理的總資產, 已就於 2021 年 7 月 5 日公佈的對 Moorebank Logistics Park 的收購作出調整; 就本公司而言, 指於 2020 年 12 月 31 日由本集團管理的總資產, 已就所公佈的截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的增額作出調整。
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	百慕達、開曼群島、香港、東京及新加坡的銀行一般開門辦理業務的日子 (星期六、星期日或公眾假日, 及於任何時候香港懸掛八號熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「現金代價」	指	本公司將就部分清償總代價之目的向代價收受方支付的 519 百萬美元 (假設並無行使現金代價調整)
「現金代價調整」	指	按本公司選擇可能作出的調整, 以按高於本公司商定股價 (即; 27.00 港元) 的每股股份價格發行新股份, 但現金所得款項總額不得超過 10.38 億美元, 並將用於清償部分總代價, 以此調整現金代價金額、代價 VLN 本金額、

轉換股份數目及將向各額外現金代價收受方分配的代價股份數目

「通函」	指	本公司將就股東特別大會向股東寄發之通函
「公司條例」	指	香港法例第 622 章《公司條例》（經不時修訂及補充）
「本公司」	指	ESR Cayman 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）
「本公司商定股價」	指	每股股份 27.00 港元
「交易完成」	指	按照收購協議的條款完成建議交易
「條件」	指	本公告標題為「建議交易及發行代價證券」一節中載列的規限建議交易的條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價收受方」	指	(a) 間接代價收受方，(b) 各 Logos 創始人（作為各賣方（Ivanhoe Cambridge 除外）的指定代價收受方），(c) 各 ARA 高管（作為各賣方（Athena Logistics 及 Ivanhoe Cambridge 除外）的指定代價收受方）及 (d) 各賣方（ARA Cayman 除外）
「代價證券」	指	代價股份及（如適用）代價 VLN
「代價股份」	指	本公司將就清償總代價 42.86 億美元之目的向賣方或代價收受方發行的合共 1,234,438,841 股股份（假設並無行使現金代價調整）
「代價股份價格」	指	每股股份 27.00 港元
「可轉換賣方貸款票據文據」	指	構成本公司最多 387 百萬港元零票息次級無擔保永續可轉換貸款的文據
「代價 VLN」	指	本公司將就清償總代價 387 百萬美元之目的向賣方及代價收受方發行的 111,459,237 份賣方貸款票據（假設並無行使現金代價調整）
「轉換股份」	指	於代價 VLN 轉換後發行及交付的股份
「董事」	指	本公司董事
「EBITDA」	指	除息、稅、折舊及攤銷前盈利
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會以供股東審議及酌情批准建議交易及特定授權
「經擴大集團」	指	經建議交易擴大的本集團

「環境、社會及企業管治」	指	環境、社會及企業管治
「外國投資審查委員會」	指	澳大利亞外國投資審查委員會
「金融服務及市場法令」	指	2000年英國金融服務及市場法令（經不時修訂及補充）
「管理資產總值」	指	由ARA集團及其聯繫人管理的資產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而「集團公司」指其中任何一家公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「間接代價收受方」	指	分別為 Alexandrite Gem（直至其作為賣方遵守收購協議）、Straits, JL 實體及 Wealthman 集團（就ARA Cayman而言以及作為ARA Cayman的指定代價收受方）
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事獨立委員會，以就建議交易及發行代價證券向股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	將由本公司委任的獨立財務顧問，以就建議交易及發行代價證券向獨立董事委員會及股東提供建議
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士無關連的獨立第三方
「Ivanhoe Cambridge」	指	Ivanhoe Cambridge Asia Inc.，一間於加拿大註冊成立的有限責任公司
「京東」	指	JD Property Holding Limited（前稱 JD Logistics Holding Limited），一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司
「JL 實體」	指	JL Investment Group Limited 及 JL Investment Group II Limited，均為由林惠璋先生全資擁有的實體
「Laurels」	指	Laurels Capital Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由 The Shen Trust 全資擁有，根據證券及期貨條例本公司執行董事沈晉初先生被視為於其中擁有權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂及補充）
「最後截止日」	指	(a) 2021年12月24日，(b) 倘概無任何條件於2022年2月14日或前後成為無法達成，本公司或ARA Cayman於當時有效的最後截止日當日或前後可能不時以書面通知其他方的方式指定的較後日期（即不遲於2022年2月14日）或(c) ARA Cayman與本公司書面商定的其他日期，上述各方均真誠合理地行事

「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
「Logos 代價上限」	指 本公司在 Logos 少數權益收購項下應付的 45 億美元的最高代價
「Logos 集團」	指 Logos 及其附屬企業（定義見公司條例）
「Logos 創始人」	指 John Marsh（以其本身的身分並為且代表 Long Range Global Limited）、Trent Iliffe、Stephen Hawkins（以其本身的身分並為且代表 Magenta Asset Management Pte Ltd）
「Logos 合營企業」	指 ARA Logistics Venture I Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「Logos 合營企業集團」	指 Logos 合營企業及其附屬企業（定義見公司條例）
「Logos 少數權益收購」	指 本公司擬收購 Logos 創始人持有的 Logos 股份，作為發行新股份及/或支付現金的代價
「Logos 經修訂股東協議」	指 Logos 合營企業及 Logos 創始人就 Logos 簽署的經修訂及重述股東協議
「Logos 股份」	指 Logos 股本中的普通股
「重大不利影響」	<p>指 就本集團或 ARA 集團（如適用）而言，對本集團或 ARA 集團（如適用）的整體業務、營運、資產、負債、狀況（財務或其他方面）或業績產生的重大不利影響，惟前提是，「重大不利影響」：</p> <p>(a) 將不被視為包括因下述情況而產生或導致的影響：</p> <p style="margin-left: 40px;">(i) (A)金融市場；(B)行業狀況；及/或(C)全面適用於亞洲基金管理行業或物流地產項目所有權、營運及/或開發的適用法律或會計準則發生改變，但上述改變對本集團或 ARA 集團（如適用）具有不成比例影響的情況則除外；</p> <p style="margin-left: 40px;">(ii) 疫情及/或流行病；及/或</p> <p style="margin-left: 40px;">(iii) 地震、海嘯、颱風、爆發戰爭或發生任何軍事或恐怖襲擊；及</p> <p>(b) 將在下列情況下就本集團而言被視為已經發生：倘本公司每股股份於收購協議之日後起任何連續 10 個交易日在聯交所的收市價下跌至低於本公司商定股價（即：27.00 港元）20%或更多</p>

「新加坡金管局」	指	新加坡金融管理局
「合併實施協議」	指	將由本公司、ARA 及新公司訂立的受百慕達法律管轄的合併協議
「新公司」	指	將在切實可行的情況下於收購協議日期後盡快於百慕達註冊成立的有限責任公司，其將為本公司的全資附屬公司
「New Horizon」	指	New Horizon Global Limited，一間於薩摩亞註冊成立的有限責任公司
「OMERS」	指	OMERS Administration Corporation，一間根據 2006 年《安大略省市政僱員退休制度法》存續的非股份制公司
「認可發行」	指	本公司可能進行的新股份發行，其詳情載於本公告中標題為「現金代價調整」一節
「交易完成前截止日」	指	本公司及賣方獲通知所有條件均已達成的日期後之營業日
「建議合併」	指	透過 ARA 與新公司根據收購協議及合併實施協議項下的條款和條件進行合併，從而實現本集團與 ARA 集團的建議合併
「建議出售」	指	指定的轉讓賣方擬向本公司出售待售股份
「建議交易」	指	收購協議（包括建議合併（如適用）、建議出售及 SMBC 認購）項下預期進行的交易
「Redwood」	指	Redwood Investment Company, Ltd.，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，由本公司執行董事 Stuart Gibson 先生及本公司非執行董事 Charles Alexander Portes 先生控制
「Redwood Consulting」	指	Redwood Consulting (Cayman) Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，由本公司執行董事 Stuart Gibson 先生及本公司非執行董事 Charles Alexander Portes 先生控制
「Redwood 實體」	指	Redwood 及 Redwood Consulting
「待售股份」	指	指定的轉讓賣方持有的 1,899,734,566 股 ARA 待售股份
「賣方」	指	ARA Cayman、SMBC、New Horizon、（在其簽署收購協議複本後）Alexandrite Gem、Athena Logistics 及 Ivanhoe Cambridge
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

「受證監會規管實體」	指	分別為置富資產管理有限公司、泓富資產管理有限公司及 Hotel Xray Asset Management Limited
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》（經不時修訂及補充）
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「SK Holdings」	指	SK Holdings Co., Ltd.，一間於韓國註冊成立的有限責任公司
「SMBC」	指	Sumitomo Mitsui Banking Corporation（三井住友銀行），一間於日本註冊成立的有限責任公司
「SMBC 認購股份」	指	將向 SMBC 及/或其指定關聯方發行的 76,689,349 股股份
「SMBC 認購」	指	SMBC 及/或其指定關聯方擬以總額 250 百萬美元認購 SMBC 股份
「SMBC 認購價」	指	每股股份 25.32 港元
「特定授權」	指	將於股東特別大會上就配發及發行代價股份、轉換股份、SMBC 認購股份及（倘本公司選擇做出現金代價調整）根據認可發行發行的股份獲得的特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Straits」	指	Straits Equities Holdings (One) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份回購守則》（經不時修訂及補充）
「總代價」	指	51.92 億美元，其將以配發及發行代價證券以及支付現金代價的方式清償
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「Wealthman 集團」	指	Wealthman Group Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「WP 實體」	指	Alexandrite Gem 及 Athena Logistics
「承諾方」	指	將訂立本公告中標題為「禁售」一節所述禁售承諾的每一方

「%」

指 百分比

除非另有訂明，否則以新加坡元為單位之數均按 1.00 美元兌 1.351 新加坡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。

*本公告摘錄由仲量聯行編製的數據及資料。除非適用法律禁止，否則仲量聯行不就任何疏忽或任何一方因依賴任何該等數據或資料而遭受的損失後損害承擔責任。

承董事會命
ESR Cayman Limited
董事
沈晉初

香港，2021年8月4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、胡偉先生及David Alasdair William Matheson先生；以及獨立非執行董事Brett Harold Krause先生、胡戈·斯瓦爾爵士（The Right Honourable Sir Hugo George William Swire），KCMG、Simon James McDonald先生、劉京生女士及Robin Tom Holdsworth先生。