

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、購買或認購要約人、本公司或任何其他實體證券的邀請或要約，亦非在任何司法權區構成對任何表決或批准的招攬。

倘在、向或從任何其他司法權區刊發、登載或分派全部或部分內容即構成違反有關司法權區相關法律，則本公告不會在、向或從有關司法權區刊發、登載或分派。

**MEGA BidCo**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

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

## 聯合公告

- (1) 有關根據公司法第86條通過協議安排的方式  
將本公司私有化的附先決條件之提案
- (2) 建議撤銷本公司的上市地位
- (3) 恢復股份買賣

要約人的聯席牽頭財務顧問  
兼獨家結構顧問

**Morgan Stanley**  
摩根士丹利亞洲有限公司

要約人的聯席牽頭財務顧問

**Deutsche Bank** 

要約人的聯席財務顧問

**Goldman Sachs**  
Goldman Sachs  
(Asia) L.L.C

 **UBS**

本公司的獨家財務顧問



## 提案

於2024年12月4日，要約人與本公司訂立實施協議，據此，要約人要求且本公司承諾向協議安排股東提呈提案，倘提案獲批准及實施，將導致要約人根據公司法第86條通過協議安排的方式將本公司私有化，而股份將在聯交所撤銷上市地位。

倘協議安排獲批准及實施，協議安排股份將於協議安排生效日期當日被註銷及銷毀，而本公司將透過發行總數等於已註銷協議安排股份數目的股份(入賬列作繳足)予要約人，維持本公司已發行股本。本公司賬冊中因註銷協議安排股份而產生的儲備，將用於繳足因此向要約人發行的新股份。生效日期後，本公司將由要約人直接全資擁有。

## 註銷代價

如協議安排生效，協議安排將訂明協議安排股份將予以註銷，以換取：

- (a) **現金選擇**：每持有一股協議安排股份收取註銷價13.00港元；或
- (b) **股份選擇**：每持有一股協議安排股份收取一股EquityCo股份。

協議安排股東可選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇現金選擇及股份選擇(按其選擇的比例作為其所持全部協議安排股份的註銷代價形式)。

## 提案的理由及裨益

要約人認為，提案對本公司有利，且提案的條款在若干方面對協議安排股東極具吸引力：

提案為協議安排股東提供全面解決方案，讓彼等有難得的機會選擇以下其中一個選項：(a)現金選擇，該方案提供一個獨特的機會供協議安排股東以較近期成交價大幅溢價的方式全額變現投資(詳見下文)；(b)股份選擇，該方案讓協議安排股東將其股份存續至EquityCo股份，與財團一起參與本公司下一階段的發展；或(c)按自身選擇的比例結合收取現金及EquityCo股份。選擇註銷代價的形式為協議安排股東提供了最大的靈活性，在香港私有化交易的先例中並不多見。

作為亞太區最大不動產管理公司，本集團截至2024年6月30日的總資產管理規模(包括聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值)達1,540億美元，在日本、韓國、澳大利亞、中國、東南亞及印度的物流、數據中心和另類不動產等新經濟領域佔據有利地位。為長期充分實現本集團的平台價值，要約人認為本公司必須成功轉型為輕資產平台，重新專注於新經濟領域，簡化目前的投資組合並分拆非核心資產及優化其資產負債表。該等戰略舉措可能會造成巨大的短期盈利波動，要約人認為戰略轉型最好在私有環境下進行，以避免公開市場的短期壓力及上市規則的限制。

對於選擇以現金選擇形式接納部分或全部註銷代價的協議安排股東而言，提案提供較本公司股價大幅溢價的確實撤資途徑，註銷價較：

- 無約束力要約前日期聯交所所報本公司每股股份收市價大幅溢價55.7%；

- 於截至無約束力要約前日期(包括該日)止30個及60個交易日的平均收市價每股股份約8.44港元及9.23港元分別大幅溢價54.0%及40.8%；及
- 本公司於2024年6月30日的每股股份未經審核綜合有形資產淨值(即4.35港元)大幅溢價199.1%。

最後，提案有助本公司股東名冊的有效轉化，吸納經驗豐富的世界級投資者，彼等可提供長期資金應對近期的宏觀經濟挑戰並協助本公司進行戰略轉型，同時維持審慎有效的監管架構，保障少數股東的利益。提案亦將減輕本公司作為上市公司在行政及公共投資者關係方面的負擔，讓本公司能夠實施有吸引力的激勵計劃，有助於長期留任人才。

### **購股權要約**

要約人將根據收購守則規則13就本公司尚未行使的購股權提出購股權要約，以註銷每份尚未行使的購股權，惟須待協議安排生效後方可作實。根據購股權要約，要約人將向購股權持有人提供「透視」購股權要約價(即註銷價減去尚未行使購股權的相關行使價)以註銷每份購股權。倘相關購股權的行使價超過註銷價，則「透視」購股權要約價為零，要約人將按每份購股權面值0.0001港元提出現金要約以註銷所持每份尚未行使的購股權。

## 獎勵提案

獎勵提案將根據收購守則規則13向尚未行使獎勵的持有人就彼等尚未行使的獎勵(並未根據長期獎勵計劃的規則失效或註銷或行使)提出，以於生效日期註銷每項尚未行使的獎勵，惟須待協議安排生效後方可作實。根據獎勵提案，本公司將就註銷每項獎勵向每位獎勵持有人支付註銷價。

## 提案及協議安排的先決條件及條件

提案的提出以及協議安排的實施均須待若干先決條件及條件達成後方可作實，詳情載於本公告「提案及協議安排的先決條件」及「提案及協議安排的條件」章節。

**警告：**本公司股東、股權持有人、獎勵持有人及／或潛在投資者務請注意，除非要約人另有選擇，否則實施提案僅會於所有先決條件及條件達成或豁免(如適用)後生效，因此提案未必會實施，協議安排未必會生效，購股權要約及獎勵提案亦未必會實施。本公司股東、股權持有人、獎勵持有人及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 提案的重要安排

財團成員已訂立獨家暫緩償還債務安排、認購及存續安排以及股東安排，詳情請參閱本公告「提案的重要安排」一節。

## 不可撤銷承諾

於2024年12月4日，要約人收到各契諾股東(包括OMERS、林先生、Straits、APG及SMBC)作出的不可撤銷承諾，據此，契諾股東已各自承諾(其中包括)：(i)行使(或促使行使)其所持有或擁有的契諾協議安排股份所附的全部投票權於法院會議及股東特別大會上以便於或有助於實施提案及協議安排的方式投票贊成協議安排及任何決議案；及(ii)於生效日期或之前，除與協議安排有關或根據選擇註銷代價的形式外，其不得(及／或應促使其任何聯屬公司不得)直接或間接出售、轉讓、設立任何產權負擔或以其他方式處置其持有或擁有的全部或任何契諾協議安排股份。

林先生、Straits及APG已各自承諾僅選擇現金選擇作為註銷其持有或擁有的所有契諾協議安排股份的註銷代價形式。SMBC已承諾僅選擇股份選擇作為註銷其持有或擁有的所有契諾協議安排股份的註銷代價形式。OMERS已承諾選擇現金選擇及股份選擇兩者結合以註銷其持有或擁有的所有契諾協議安排股份，並將從其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中選擇319,313,360股契諾協議安排股份(相當於OMERS於公告日期持有或擁有的所有契諾協議安排股份的70%)作為股份選擇。

契諾股東所持而涉及不可撤銷承諾的1,307,293,403股契諾協議安排股份，佔本公司於公告日期的已發行股本總數約30.79%及無利害關係股東持有的協議安排股份約51.24%。假設(a)作出不可撤銷承諾的存續財團成員及存續契諾股東選擇股份選擇以註銷其持有或擁有的所有契諾協議安排股份(惟OMERS除外，僅涉及其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中的319,313,360股契諾協議安排股份)，(b)所有其他協議安排股東選擇現金選擇以註銷其持有或擁有的所有協議安排股份(OMERS選擇現金選擇以註銷其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中的136,848,583股契諾協議安排股份)，(c)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(d)於提案完成前本公司的已發行股本並無其他變動，於提案完成後，本公司將由要約人全資擁有，而要約人將由EquityCo間接全資擁有，而財團成員及存續契諾股東將分別持有EquityCo 84.81%及15.19%。

## 財務資源

於公告日期，要約人自新貴財團成員及要約融資的新貴認購代價中撥付提案所需的全部現金。

要約人有關提案之聯席牽頭財務顧問兼獨家結構顧問摩根士丹利信納，要約人擁有足夠的財務資源可根據提案之條款履行其全面實施提案之責任。

## 獨立董事委員會

自成立以來，獨立董事委員會已委任花旗環球金融亞洲有限公司為本公司的財務顧問，以審閱無約束力要約並考慮本公司可採取的其他戰略選擇。獨立董事委員會亦採用涉及股份交易的正式程序，包括由潛在投資者(包括財團)進行分階段盡職調查審查以及向財團徵集改進要約，最終均旨在向財團徵集最佳及最終提案要約以供無利害關係股東投票表決。自2024年5月13日提出初步指示性建議以來，財團已於2024年10月4日提出進一步的改進要約，並於2024年11月4日提出進一步的最終改進要約。

根據收購守則，獨立董事委員會將考慮並於協議安排文件中：(a)就提案是否屬公平合理及於法院會議上就協議安排及於股東特別大會就提案投票向無利害關係股東提供推薦建議；及(b)就購股權要約及獎勵提案的條款是否屬公平合理及是否接受購股權要約向購股權持有人及獎勵持有人提供推薦建議。

## 獨立財務顧問

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，以根據收購守則規則2.1就提案向獨立董事委員會提供意見。本公司將於委任獨立財務顧問後刊發進一步公告。

## 寄發協議安排文件

在滿足或有效豁免(如適用)先決條件的情況下，本公司將根據收購守則、法院命令、公司法及任何其他適用法律於實際可行情況下盡快向股東寄發協議安排文件，當中載有(其中包括)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。

## 股份恢復買賣

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。

本公告不擬亦並非構成在任何司法權區根據提案或在其他情況下出售或認購任何證券的要約或購買或認購任何證券的邀請或成為其中一部分，亦非招攬任何投票或批准，而且不應於任何司法權區在與適用法律或法規相抵觸的情況下出售、發行或轉讓本公司證券。提案僅通過協議安排文件提出，協議安排文件中將載列提案的全部條款和條件，包括如何對提案投票的詳情。對提案的接納、拒絕或其他回應僅應根據協議安排文件或提出提案所基於的任何其他文件所載列的資料作出。

非居於香港的人士能否獲提供提案可能視其所在的或身為公民的相關司法權區的法律而定。非居於香港的人士應了解並遵守其司法權區的任何適用法律或監管要求。有關海外股東、購股權持有人及獎勵持有人的詳情將載於協議安排文件之中。



## 美國投資者須知

本公告並不構成在美國出售任何證券的要約或購買或認購任何證券的邀請，亦非招攬任何表決或批准。本公告並不構成招股章程或同等於招股章程效力的文件。協議安排股份、購股權及獎勵的美國持有人應在寄發提案後仔細閱讀與提案有關的正式文件。

尤其是本公告並非在美國出售證券的要約或招攬購買證券的要約。就提案將發行的EquityCo股份未曾而且亦不會根據證券法或美國任何州、地區或其他司法權區或任何其他司法權區的證券法律進行登記，並且在任何司法權區均未曾亦不會就EquityCo股份申請取得任何監管批准或認可。EquityCo股份在沒有根據證券法進行登記或獲得登記豁免的情況下不得在美國提呈發售或出售。預期EquityCo股份將依據證券法第3(a)(10)條規定的豁免證券法登記要求發行。本公司及要約人均無意在美國進行任何公開發售證券。

提案與EquityCo及本公司的股份有關，EquityCo及本公司在開曼群島註冊成立為有限公司。提案將根據公司法規定的協議安排進行。因此，提案受適用於開曼群島協議安排的披露要求及慣例約束，這些披露要求及慣例與美國證券法的披露及其他要求不同。相關文件中包含的財務資料將根據適用於香港的會計準則編製，該會計準則可能無法與美國公司的財務報表進行比較。

## 英國投資者須知

本公告僅面向以下人士：(i)符合2000年金融服務與市場法(金融推廣)令2005第19條(投資專業人士)的人士；或(ii)符合2000年金融服務與市場法(金融推廣)令2005第49(2)(a)至(d)條(高淨值公司、非法人協會等)的人士；或(iii)可以其他方式合法接收本公告的人士。非上述人士不得依據本公告行事或依賴本公告。與本公告相關的任何投資或投資活動僅面向上述人士，且只有上述人士可參與。

股東、購股權持有人、獎勵持有人以及股份、購股權及獎勵的實益擁有人如對任何司法權區、地區或地方的法律、法規、司法或監管裁決或解釋的潛在適用性或後果有疑問，尤其是對股份、購股權、獎勵或EquityCo股份(視情況而定)的收購、保留、出售或其他是否受到任何限制或禁止有疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、要約人、彼等各自的任何董事或高級職員、僱員、代理、聯屬人士或顧問以及任何參與提案的其他人士均不承擔與上述有關的任何責任。

## 緒言

於2024年12月4日，要約人與本公司訂立實施協議，據此，要約人要求且本公司承諾向協議安排股東提呈提案，倘提案獲批准及實施，將導致要約人根據公司法第86條通過協議安排的方式將本公司私有化，而股份將在聯交所撤銷上市地位。

倘協議安排獲批准及實施，協議安排股份將於協議安排生效日期當日被註銷及銷毀，而本公司將透過發行總數等於已註銷協議安排股份數目的股份(入賬列作繳足)予要約人，維持本公司已發行股本。本公司賬冊中因註銷協議安排股份而產生的儲備，將用於繳足因此向要約人發行的新股份。

## 提案的條款

### 註銷代價

如協議安排生效，協議安排將訂明協議安排股份將予以註銷，以換取：

- (a) **現金選擇**：每持有一股協議安排股份收取註銷價13.00港元；或
- (b) **股份選擇**：每持有一股協議安排股份收取一股EquityCo股份。

協議安排股東可選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇現金選擇及股份選擇(按其選擇的比例作為其所持全部協議安排股份的註銷代價形式)。

## 現金選擇

註銷價較：

- 無約束力要約前日期聯交所所報股份收市價每股8.35港元溢價約55.7%；
- 根據於截至無約束力要約前日期(包括該日)止90個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約9.63港元溢價約35.0%；
- 根據於截至無約束力要約前日期(包括該日)止60個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約9.23港元溢價約40.8%；
- 根據於截至無約束力要約前日期(包括該日)止30個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約8.44港元溢價約54.0%；
- 2024年5月10日(即3.7公告日期前最後交易日)聯交所所報股份收市價每股10.00港元溢價約30.0%；
- 最後交易日聯交所所報股份收市價每股11.44港元溢價約13.6%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止五個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約11.16港元溢價約16.5%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止30個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約11.04港元溢價約17.8%；
- 根據於截至最後交易日(包括該日)止60個交易日聯交所所報股份每日收市價計算的平均收市價每股約11.70港元溢價約11.1%；
- 於2023年12月31日的每股已發行股份股東應佔經審核綜合有形資產淨值約5.05港元(基於2023年12月31日已發行股份總數計算)溢價約157.7%；及

- 於2024年6月30日的每股已發行股份股東應佔未經審核綜合有形資產淨值約4.35港元(基於2024年6月30日已發行股份總數計算)溢價約199.1%。

現金選擇的註銷價乃考慮(其中包括)股份近期及以往於聯交所買賣的價格並參考近年香港的其他私有化交易後按商業基準釐定。

### 最高價及最低價

於緊接3.7公告日期前六個月期間及截至最後交易日(包括該日)，股份於2024年5月16日於聯交所所報最高收市價為每股13.00港元，而股份於2024年3月22日於聯交所所報最低收市價為每股7.45港元。

### 股份選擇

EquityCo股份為非上市投資控股公司EquityCo的股份。EquityCo於2024年9月3日在開曼群島新註冊成立為有限公司，其唯一目的是實施提案。截至公告日期，EquityCo的已發行股本包括2,928,302,035股EquityCo股份，由財團成員持有。EquityCo的股權架構詳情載於本公告「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。

MidCo於2024年9月12日在開曼群島新註冊成立為有限公司，其唯一目的是實施提案。截至公告日期，MidCo由EquityCo直接全資擁有。

控股公司於2024年9月12日在開曼群島新註冊成立為有限公司，其唯一目的是實施提案。截至公告日期，控股公司由MidCo直接全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有。

要約人亦為於2024年9月12日在開曼群島新註冊成立的有限公司及投資控股公司，其成立的唯一目的是實施提案。截至公告日期，要約人由控股公司直接全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有。

生效日期後，本公司將由要約人直接全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有，而EquityCo股份的價值將主要根據本公司的價值釐定。如本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務業績所披露，本公司於2023年12月31日的股東應佔資產淨值約為8,728,754,000美元（即基於2023年12月31日已發行股份總數計算，每股股份約2.04美元）。EquityCo股份的價值也將受到要約人將發生的外部債務融資（包括要約融資）影響。EquityCo股份的估值詳情將載於協議安排文件。

股份選擇為現有股東提供機會在股份撤銷於聯交所的上市地位後保留在本公司的間接權益。有關EquityCo股份所附帶的權利及義務詳情，載於本公告「提案的重要安排—股東安排」一節。

有關要約人對提案的理由及裨益細節的意見，請參閱本公告「提案的理由及裨益」一節。

### **選擇現金選擇及股份選擇**

協議安排股東可選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇現金選擇及股份選擇作為其所持全部協議安排股份的註銷代價形式。

倘協議安排股東未及時作出選擇或其作出的選擇無效，則視為已選擇收取現金選擇。

交回選擇表格的任何協議安排股東如：

- (a) 選擇收取現金選擇及股份選擇，但未有表明其協議安排股份於現金選擇及股份選擇之間的分配比例（佔其協議安排股份總數的比例）；
- (b) 並無就其所有協議安排股份選擇現金選擇及／或股份選擇；
- (c) 未按協議安排文件規定時限內交回選擇表格；

- (d) 未按表格的指示填妥或簽署，或含有不準確、失實、無效或不完整的信息或字跡模糊，或根據協議安排文件所載條款於其他方面無效；或
- (e) 選擇股份選擇(不論是其協議安排股份的全部或部分)，但未能提交所有適用的KYC文件或EquityCo可能要求的額外憑證或文件，或因任何適用的法律或監管原因(例如受到任何適用的國際制裁或該協議安排股東收取EquityCo股份將需要根據該司法權區的證券法律進行登記)而無法成為EquityCo股份的登記持有人，

就有關選擇而言，協議安排股東於各情況下將被視為選擇就以其名義登記的所有協議安排股份收取現金選擇。

為確保EquityCo股份的登記擁有權的準確性及符合適用於在開曼群島註冊成立的公司股東的合規要求，協議安排股東僅可就其以本身名義登記於本公司股份過戶登記處存置的本公司股東名冊內的協議安排股份選取股份選擇。

倘協議安排股東透過中央結算系統持有其全部或部分協議安排股份，並有意就任何該等協議安排股份選取股份選擇，該股東必須指示其證券交易商／託管銀行自中央結算系統提取有關協議安排股份，並於有關選擇截止日期前盡快安排將有關協議安排股份過戶至其本身名下。倘該股東並無安排從中央結算系統提取有關協議安排股份並按上文所述轉讓至其名下，則該股東僅會就透過中央結算系統持有之有關協議安排股份收取現金選擇。

此外，倘協議安排股東選擇接受股份選擇，該協議安排股東須就本次接受聲明其(i)為2001年新加坡證券及期貨法第4A條所界定的經認可投資者或機構投資者，及(ii)並非(A)證券法所界定的美國人士或(B)證券法第144A條所指的「合資格機構買家」及1940年美國投資公司法(Investment Company Act)(經修訂)(包括據此頒佈的規例)第2(a)(51)條項下的合資格買家。

股份選擇及EquityCo股份收取須遵守協議安排股東所在司法權區的法律法規。倘協議安排股東有意選擇股份選擇並收取EquityCo股份，應了解其所在司法權區的法律法規，確保其能夠選擇股份選擇並收取EquityCo股份。此外，

**EquityCo**股份不會根據任何司法權區(包括香港或海外)的任何證券法律進行登記，且僅可根據某司法權區證券法律或法規要求的豁免向該司法權區的居民發行。詳情請參閱本公告「海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人」一節。

此外，為確保**EquityCo**股份的登記擁有權的準確性及符合適用於在開曼群島註冊成立的公司股東的合規要求，就以其名義登記於本公司股東名冊的任何協議安排股份選取股份選擇的股東而言，除填妥及簽立的選擇表格以及所提交協議安排股份的證書外，亦須提交以下KYC文件，以符合開曼群島有關反洗錢的規定(須為英文或附有英文譯本，該英文譯本須由合資格譯者將相關外語譯為英文，並作出核證以作為真實譯本)：(a)倘登記股東為個人，則須提供以下各項經核證的真實副本(經律師、執業會計師或特許秘書核證為真實副本)：(i)有效身份證或護照；及(ii)居住證明(須於選擇日期前三個月內開具)；或(b)如登記股東為法團，則須提供下列各項經核證的真實副本(經律師、執業會計師或特許秘書核證為真實副本)：(i)公司註冊成立證書；(ii)登記證書(如適用)；(iii)憲章文件；(iv)股東名冊(或同等文件)；(v)董事登記冊(或同等文件)；(vi)地址證明；(vii)組織架構圖(顯示至持有10%或以上股份的最終實益擁有人及任何中間控股公司)；(viii)就上文(b)(vii)項所述的任何中間控股公司而言，該中間控股公司的上述(b)(i)至(b)(vi)項；及(ix)各最終實益擁有人上述第(a)(i)至(a)(ii)項。此外，任何直接或間接持有**EquityCo**已發行股本總額10%或以上權益的個人股東或實益擁有人，須按規定格式提交個人聲明表。任何持有**EquityCo**已發行股本總額10%或以上的法團股東或中間控股公司，須按規定格式提交業務性質聲明。**EquityCo**及本公司保留酌情權要求提供可能所需的額外憑證或文件，以符合開曼群島或其他適用法律有關反洗錢的規定。

該等協議安排股東一經簽署選擇表格接納提案，將被視為該等人士向本公司及要約人作出聲明及保證，彼等(a)於本集團任何公開上市聯屬公司並無持有任何現有證券，不會使本公司或本集團任何成員公司因彼等接納提案而有義務就任何有關聯屬公司的證券作出連鎖原則要約；及(b)(就任何個人協議安排股東而言)並非鄰國公民或(就任何法團協議安排股東而言)不屬於鄰國實體，且彼等於各情況下並無位於鄰國或身為鄰國公民的實益擁有人，於各情況下均符合印度政府商工部工業與國內貿易促進司於2020年4月17日發佈的2020年第3號令(Press Note No. 3 (2020 Series))(經不時修訂)的界定。

倘協議安排股東有效選擇股份選擇(不論是其所有協議安排股份的全部或部分)，EquityCo將就其選取股份選擇的每股協議安排股份向該名協議安排股東配發及發行不附帶任何產權負擔的入賬列作繳足股款的EquityCo股份。根據股份選擇發行的EquityCo股份將與所有已發行的EquityCo股份享有同等權益。

根據股份選擇發行的EquityCo股份的實際數目將在根據提案選擇現金選擇或股份選擇的截止時間之後確定，具體載於協議安排文件。向選擇股份選擇的協議安排股東發行的零碎EquityCo股份將向下約整至最接近的EquityCo股份整數。

本公司股東及潛在投資者務請垂注(其中包括但不限於)以下有關持有EquityCo股份的風險因素：

- **EquityCo股份為在開曼群島新註冊成立的非上市投資控股公司的股份；**
- **儘管EquityCo股份的持有人將享有若干投票、股息及清算權利(概不保證EquityCo股份將派付任何股息)，但彼等亦須受EquityCo組織章程大綱及細則所載各種限制(包括轉讓EquityCo股份)及例外情況的約束，詳情載於本公告「提案的重要安排—股東安排」一節；**
- **儘管EquityCo股份的部分持有人將享有若干優先購買權，但如若彼等不行使或採納該等優先購買權所享有的全部權益，或該等優先購買權存在若**



干例外情況(如EquityCo組織章程大綱及細則所規定的各情況)，則彼等在EquityCo的持股量可能會減少或攤薄(詳情載於本公告「提案的重要安排—股東安排」一節)；

- 本公司於生效日期將成為EquityCo的間接全資附屬公司，除此以外，EquityCo不會擁有任何其他重大資產。提案完成後，EquityCo、MidCo、控股公司及要約人除作為本公司的控股公司外，均無意從事任何其他業務；
- 業務及經濟環境變化可能對本集團及EquityCo的經營利潤及／或本集團或EquityCo的資產價值產生不利影響。例如，貨幣管制、貨幣貶值或監管變化等財政因素，或大規模暴動、流行病、疫情、衝突、內戰及其他潛在事件等不穩定因素，均可能導致本集團及EquityCo承受經營風險；
- 由於短期內並無尋求EquityCo股份在任何證券交易所上市的明確意向，亦無法保證將來有此意向或協議安排，故EquityCo股份將缺乏流通性，EquityCo股份不太可能有買賣市場，因此EquityCo股東有意出售EquityCo股份時可能發現難以物色EquityCo股份買家；
- EquityCo股份的價值一直存在不確定性，亦無法保證任何該等證券日後能夠出售或能夠按協議安排文件中的估值出售；
- 於生效日期及股份從聯交所撤銷上市地位後，EquityCo股份持有人不再享有上市規則的利益及保障。EquityCo未必符合公司收購、合併及股份回購守則所指「公眾公司」，在此情況下，EquityCo股份持有人不適用亦不會獲得該等守則項下的保障；

- 無法保證本公告「提案的理由及裨益」一節提及的戰略舉措將促成任何未來交易或改善本公司的經營業績。此外，於提案後因開展戰略檢討而進行的任何交易會面臨重大的實施風險，未必會為選擇接受股份選擇的協議安排股東帶來利好業績；及
- 與本集團業務相關的一般商業風險，包括但不限於：
  - 能否通過內部增長及戰略收購實現本集團資產管理規模增長；
  - 在當前市場環境下能否以公允價值剝離本集團非核心資產；
  - 本集團能否維持、繼續向投資者籌集及調配投資資金；
  - 能否持續進行資產出售以回收或回流資本以賺取推廣款項，並在本集團生態系統內維持資產管理規模，從而賺取管理費；
  - 行業相關市場風險，例如利率、融資的可得性與成本、租金、租戶的可得性與需求、入住率波幅、土地及建築成本變動、建築項目交付的延遲及其成本增加，以及競爭、地緣政治風險、供需及當地法規等國家特定風險；
  - 與現有債務及發展項目出資義務相關的流動性風險；
  - 不確定日後能否提高收益；
  - 資本競爭可能對收費造成壓力；
  - 對物流及／或數據中心物業的不確定需求可能會對本集團的開發業務產生不利影響；
  - 本集團的數據中心業務處於起步階段，無法確定本集團能否成功實施數據中心策略；

- 不動產投資信託基金管理內部化的潛在風險可能對本集團的不動產投資信託基金管理業務造成不利影響；及
- 本集團在多個司法權區開展業務並使用多種貨幣，因此匯率變動可能會對本集團的財務表現產生不利影響。

## 購股權要約

於公告日期，本公司根據三個不同的僱員激勵計劃已發行的尚未行使購股權如下：

- (a) 7,799,856份尚未行使一級購股權，行使價為0.46美元(相當於約3.5880港元)；
- (b) 11,518,642份尚未行使KM購股權，行使價介乎0.9445美元至1.5172美元(相當於約7.3671港元至11.8342港元)；及
- (c) 17,175,200份尚未行使首次公開發售後購股權，行使價介乎22.78港元至27.30港元。

本公司於實施協議中已承諾，在公告日期至生效日期期間不會再授出任何購股權。

倘尚未行使的一級購股權、KM購股權及首次公開發售後購股權尚未失效、註銷或行使，要約人將根據收購守則規則13向購股權持有人提出(或促使以其名義提出)購股權要約，以註銷每份尚未行使的購股權，惟須待協議安排生效後方可作實。

根據購股權要約，要約人將向購股權持有人提供「透視」購股權要約價(即註銷價減去尚未行使購股權的相關行使價)以註銷每份購股權。

倘相關購股權的行使價超過註銷價，則「透視」購股權要約價為零，要約人將按每份購股權面值0.0001港元提出現金要約以註銷所持每份尚未行使的購股權。

### 一級購股權

每份一級購股權的行使價	尚未行使一級 購股權數目	「透視」購股權 要約價 (港元)
0.46美元(約3.5880港元)	7,799,856	9.4120

### KM購股權

每份KM購股權的行使價	尚未行使KM 購股權數目	「透視」購股權 要約價 (港元)
0.9445美元(約7.3671港元)	7,708,599	5.6329
1.1453美元(約8.9333港元)	873,103	4.0667
1.3655美元(約10.6509港元)	948,494	2.3491
1.5172美元(約11.8342港元)	1,988,446	1.1658

### 首次公開發售後購股權

每份首次公開發售後購股權的行使價	尚未行使首次 公開發售後 購股權數目	「透視」購股權 要約價 (港元)
22.78港元	384,000	0.0001
24.50港元	10,641,200	0.0001
27.30港元	6,150,000	0.0001

有關購股權要約的詳情將於致購股權持有人的函件內載述，而該函件將於寄發協議安排文件的同時或前後寄發。

於公告日期，除下文所披露者外，要約人、財團及要約人一致行動人士概無持有任何購股權。

		一級購股權數目，行使價為 0.46美元 (約3.5880港元)	
一級購股權持有人			
沈先生		<u>7,799,856</u>	
總計		<u><u>7,799,856</u></u>	
首次公開發售後購股權持有人		首次公開發售後購股權數目，行使價為	
		22.78港元	24.50港元
沈先生		192,000	—
Gibson先生		<u>192,000</u>	<u>—</u>
總計		<u><u>384,000</u></u>	<u><u>—</u></u>

沈先生及Gibson先生已承諾，作為認購及存續安排的一部分，就彼等持有的所有一級購股權及首次公開發售後購股權接納購股權要約。

於公告日期，所有尚未行使的一級購股權、KM購股權及首次公開發售後購股權均已歸屬。於協議安排記錄日期或之前，根據一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃或首次公開發售後購股權計劃(如適用)的條款，所有購股權在彼等各自的購股權期間將維持有效及可行使。儘管已提出提案，於公告日期後因行使購股權而發行的任何股份將受限於協議安排且有資格作為協議安排股份參與協議安排。根據於2024年12月4日修訂的KM ESOP僱員持股計劃條款，任何於協議安排記錄日期尚未行使的KM購股權，以及因其持有人未接納購股權要約而未根據提案註銷的KM購股權，將於生效日期自動失效。根據2024年12月4日修訂的首次公開發售後購股權計劃的條款，首次公開發售後購股權的失效日期為生效日期。於公告日期，悉數行使所有尚未行使的一級購股權、KM購股權及首次公開發售後購股權將導致發行36,493,698股新股份(佔於公告日期已發行股份約0.86%及佔本公司經發行該等新股份後而擴大的已發行股本約0.85%)。

### 獎勵提案

於公告日期，本公司已發行7,816,050份尚未行使的獎勵，並經本公司薪酬委員會批准授出8,724,054份新分配(但尚未授予)獎勵，包括根據長期獎勵計劃授出的尚未行使的3,221,810份績效股份單位及根據長期獎勵計劃授出的尚未行使的4,594,240份受限制股份單位，以及4,923,847份新分配績效股份單位及3,800,207份新分配受限制股份單位。各績效股份單位及受限制股份單位均代表收取股份或現金付款的或然權利，惟須受長期獎勵計劃及相關授出函件所載若干條款及條件規限。本公司已於實施協議中承諾，除根據長期獎勵計劃將於公告日期後不久授出的8,724,054份新分配(但尚未授予)獎勵外，於公告日期至生效日期期間不會授出任何進一步獎勵。要約人已根據收購守則規則4的規定，在實施協議中表示同意有關授予。

根據長期獎勵計劃的規則，倘向全體股東(或除要約人及／或要約人一致行動人士以外的所有有關股東)提出一項全面要約(包括協議安排)，則本公司將竭力促使該要約延展至所有獎勵持有人，倘要約獲批或成為或宣佈為無條件，則獎勵將於董事會指定的日期全部或部分歸屬，而所有尚未歸屬的獎勵將即時失效。本公司全權酌情透過向相關獎勵持有人配發及發行新股份、指示及促使受託人向相關獎勵持有人轉讓現有股份，或向相關獎勵持有人支付現金，金額相當於已歸屬獎勵所涉及的股份數目乘以股份於歸屬日期(倘歸屬日期並非交易日，則為歸屬日期前最後一個交易日)在聯交所所報的收市價，以結算任何已歸屬獎勵。所有於公告日期之後但於生效日期之前根據原歸屬時間表歸屬的尚未行使獎勵將以現金結算。董事會已決定，倘協議安排於法院會議上獲協議安排股東批准，則當時所有仍未行使的未歸屬獎勵將於生效日期歸屬(對於含績效變動因素的績效股份單位，該等獎勵最多會100%歸屬)。

獎勵提案將根據收購守則規則13向尚未行使獎勵的持有人(包括沈先生及Gibson先生)就彼等尚未行使的獎勵(並未根據長期獎勵計劃的規則失效或註銷或行使)提出，以於生效日期註銷每項尚未行使的獎勵，惟須待協議安排生效後方可作實。

根據獎勵提案，本公司將就註銷每項獎勵向每位獎勵持有人支付「透視」獎勵提案價(即註銷價，因為獎勵並無行使價格)。任何獎勵持有人無須採取任何行動，即可根據獎勵提案獲得獎勵提案價，因此獎勵將以現金結算。

為方便管理長期獎勵計劃，我們已不時向受託人發行新股份且由受託人在市場上購回。於公告日期，受託人以信託方式持有合共352,613股股份(佔於公告日期已發行股份約0.01%)，以於日後結算授出的獎勵。

受託人於協議安排記錄日期持有的所有股份將構成協議安排股份的一部分，並於協議安排生效時註銷。本公司已承諾促使受託人就其於協議安排記錄日期持有的所有協議安排股份選擇現金選擇。

謹此說明，受託人並非要約人一致行動人士，因此受託人持有的股份為無利害關係股東持有的股份，並有權於法院會議及股東特別大會上投票。然而，根據上市規則第17.05A條，持有股份協議安排未歸屬股份的受託人就上市規則規定須經股東批准的事項放棄投票，除非法律另有規定須按照實益擁有人的指示投票，且已發出有關指示。因此，受託人不得行使其所持股份附帶的投票權。儘管受託人於法院會議及股東特別大會記錄日期持有的股份構成協議安排股份的一部分，但該等股份將不會於法院會議或股東特別大會上投票。

獎勵提案的進一步資料將載於致獎勵持有人函件，而該函件將於寄發協議安排文件的同時或前後寄發。



於公告日期，除下文所披露者外，要約人、財團及要約人一致行動人士概無持有任何獎勵：

獎勵持有人	現有績效 股份單位	尚未行使及／或已分配獎勵的數目				
		已分配但 尚未授予 績效 股份單位	績效股份 單位所涉 股份數目	現有受限制 股份單位	已分配但 尚未授予 受限制 股份單位	受限制股份 單位所涉 股份數目
沈先生	411,510 <sup>(1)</sup>	561,820 <sup>(2)</sup>	973,330	210,683	0	210,683
Gibson先生	411,510 <sup>(1)</sup>	561,820 <sup>(2)</sup>	973,330	210,683	0	210,683

<sup>(1)</sup> 在沈先生及Gibson先生各自持有的411,510份現有績效股份單位中，280,910份含績效變動因素。獨立董事委員會已批准按最多100%歸屬為股份加速處理該等績效股份單位。

<sup>(2)</sup> 該561,820份績效股份單位已分配予沈先生及Gibson先生，且僅於公告日期後方會授出。

要約人不會增加註銷代價、購股權要約價或獎勵提案價，亦不保留增加上述代價的權利。本公司股東、購股權持有人、獎勵持有人及／或潛在投資者應注意在作出此聲明後，將不允許要約人增加註銷代價、購股權要約價或獎勵提案價。

於公告日期，本公司並無已宣派但尚未派付的股息。倘於公告日期後就股份宣佈、宣派或支付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留根據該股息、分派及／或(視情況而定)資本回報的金額或價值的全部或任何部分，諮詢執行人員的意見後減少註銷價的權利，在該情況下，於本公告、協議安排文件或任何其他公告或文件中提及註銷價將被視為提及已減少的註銷價(且購股權要約價及獎勵提案價應相應降低)。本公司已確認無意且根據實施協議亦同意不會在生效日期前宣佈、宣派或支付任何股息、分派或其他資本回報。

概不會支付不足一仙的數額，應支付予協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人的現金代價金額將約整至最接近的仙位數值。

### 提案及協議安排的先決條件

提案的提出以及協議安排的實施均須待下列先決條件達成或豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 已根據FSMA第178條向英國金融行為管理局發出通知，且就FSMA第XII部分的規定而言，英國金融行為管理局就要約人及任何其他人士因實施提案而收購或增持對本集團內受英國金融行為管理局規定的實體的控制權：
  - (i) 已發出書面通知，表明其根據FSMA第189(4)(a)條無條件批准要約人及任何其他人士收購或增持控制權；
  - (ii) 已發出書面通知，表明以符合FSMA第189(4)(b)(i)條規定的條件為前提，其擬批准要約人及任何其他人士收購或增持控制權，而該等條件令要約人滿意；或
  - (iii) 被視為已根據FSMA第189(6)條批准要約人及任何其他人士收購或增持控制權；
- (b) 已根據新西蘭2005年海外投資法就實施提案或與實施提案有關而取得無條件或受限於令要約人滿意之條件的所有必要同意；
- (c) 在下述任一情況下：
  - (i) 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實施提案，無論是不附帶條件(FIRB第12項指引 — 稅務條件於FIRB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)還是基於要約人可接受的條款；或

- (ii) 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提案的通知後，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；
- (d) 證監會已根據證券及期貨條例第132條就要約人及任何其他人士因實施提案而成為本集團內相關證監會監管實體的「主要股東」(定義見證券及期貨條例附表1)取得無條件或受要約人滿意的條件所限的批准，且該批准具有充分效力；
- (e) 根據證券及期貨法第97A條向新加坡金融管理局遞交申請，要求批准要約人及任何其他人士就實施提案取得本集團若干持牌實體的有效控制權之後，新加坡金融管理局：
  - (i) 已根據證券及期貨法第97A條發出有關其無條件批准的書面通知；或
  - (ii) 已根據證券及期貨法第97A條發出有關其批准的書面通知，惟須符合令要約人滿意的條件，而倘新加坡金融管理局規定實施提案完成前達成一項或多項條件，則該等條件已獲達成，而且在上述任一情況下，該等批准並未被撤回或撤銷；
- (f) 已收到根西島金融服務委員會的通知：
  - (i) 不反對要約人及任何其他人士因實施提案而根據POI法成為本集團相關成員公司的「經審核的監管角色」或「核准的監管角色」(各自分別按POI法第39(1)及39(2)條的定義界定)的持有人，上述人員在各情況下分別根據POI法第40(1)及41(1)條成為經審核的監管角色或核准的監管角色(如適用)的持有人；及
  - (ii) 倘根據根西島金融服務委員會向任何其他集團公司發出的任何授權、註冊、豁免、同意、許可或執照的條款就實施提案須取得同意或反對，

則須取得根西島金融服務委員會就所有方面均無條件或令要約人滿意的條件所規限的同意或不反對；

- (g) 已根據當地監管規定向上海市地方金融監督管理局發出通知，內容有關要約人收購上海易淵股權投資基金合夥企業(有限合夥)有限合夥人及經理人的間接股權，該基金於實施提案後為上海市地方金融監督管理局監管的QFLP，本公司並無獲悉上海市地方金融監督管理局有任何異議(或上海市地方金融監督管理局就提案另行施加須令要約人滿意並已達成的條件(如有))；
- (h) 韓國公平交易委員會批准有關提案的業務合併報告，而該批准為無條件或受要約人已取得而要約人滿意的條件所規限，且該批准並無被撤回或撤銷；及
- (i) (A)已取得任何司法權區的任何政府部門根據適用法律規定所需的所有其他批准，使提案或其實施可根據其條款提出，且相關政府部門並無施加任何條件(除要約人信納的條件外)，及(B)要約人或本公司均未收到任何司法權區的任何政府部門發出的任何書面通知，有關通知禁止提案或使根據其條款落實提案或其實施無效、不可強制執行或非法。

上文第(a)至(f)及(h)段所載的先決條件不可豁免，惟要約人可全權酌情及在其認為合適的範圍內視乎達成該等先決條件的進度，選擇繼續實施提案，儘管所有該等先決條件於先決條件最後達成日期並未全面達成，惟該等先決條件須於條件最後達成日期前全面達成。要約人及本公司建議於公告日期後在切實合理可行情況下盡快就達成上文第(a)至(f)及(h)段所載的先決條件作出所需通知、備案或申請。

上文第(g)及(i)段所載的先決條件可由要約人全權酌情及在其認為合適的範圍內全部或部分豁免(不論就一般情況或就任何事宜)。本公司將盡商業合理努力，促使於公告日期後於切實可行情況下盡快達成上文(g)及(i)段所載的先決條件。

要約人及本公司將於達成或豁免(如適用)先決條件後盡快共同發佈進一步公告。倘先決條件未獲達成或豁免，或要約人並無於先決條件最後達成日期或之前選擇繼續實施提案，則提案將不會實施，而股東、購股權持有人及獎勵持有人將於其後在切實可行情況下盡快另行刊發公告。

**警告：**除非要約人另有選擇，否則須在提案實施前達成或豁免(如適用)先決條件。因此，實施提案僅屬可能，而本公告內所有提述提案之處乃指可能提案，並僅會於先決條件達成或獲豁免或要約人另有選擇的情況下方會實施。因此，本公司股東、購股權持有人、獎勵持有人及／或潛在投資者於買賣股份時應審慎行事。

### 提案及協議安排的條件

提案的實施須待下列條件獲達成或有效豁免(如適用)後，方可作實，而協議安排將生效並對本公司及全體協議安排股東具有約束力：

- (a) 協議安排獲親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之協議安排股東所持協議安排股份價值不少於75%的協議安排股東(以投票表決方式)於法院會議批准；
- (b) 協議安排獲親身或透過委派代表於法院會議上投票之無利害關係股東所持協議安排股份所附帶票數至少75%之無利害關係股東(以投票表決方式)批准，前提為：親身或透過委派代表出席法院會議並於會上投票之無利害關係股東於法院會議上投票反對批准協議安排的決議案的票數(以投票表決方式)不超過全體無利害關係股東所持協議安排股份所附帶票數的10%；

- (c) 股東於股東特別大會上通過親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，批准及落實藉註銷協議安排股份而削減本公司任何已發行股本，並運用註銷協議安排股份所產生的儲備，透過向要約人配發及發行相當於已註銷協議安排股份數目的新股份(按面值入賬列作繳足)，同時將本公司已發行股本維持於緊接註銷及剔除協議安排股份前之數額；
- (d) 法院批准協議安排(不論有否修訂)，並將法院頒令副本送交公司註冊處處長登記；
- (e) 已取得任何適用法律規定或與任何適用法律有關或根據其條款與提案或其實施有關的本公司任何執照或許可的所有授權，並仍具十足效力及作用，無須修改；
- (f) 自公告日期起至協議安排生效時止，概無政府部門作出或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或問詢，或制訂、作出或擬訂、發佈、執行或施加任何適用法律或其他法律限制或禁止，可導致提案或根據其條款的實施無效、無法執行、違法或對提案或參與提案或根據其條款的實施施加任何重大及不利條件或義務，或以其他方式限制或禁止實施提案，或導致提案擬進行的任何交易於實施後被撤銷或以其他方式處置；及
- (g) 自公告日期起至緊接協議安排生效前，本集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、溢利或前景並無出現任何對本集團整體或就提案而言屬重大的不利變動。

條件(a)至(d)不得豁免。根據執行人員的要求，要約人保留權利(但絕無義務)，可全面或就任何特定事項豁免條件(e)至(g)的全部或部分。根據收購守則規則30.1註釋2，惟有當促使援引任何或所有條件的權利之情況，就提案而言對要約人構成重大影響，要約人方可援引有關條件，作為不進行協議安排的理據。本公司無權豁免任何條件。

於公告日期：

- 就第(e)段的條件而言，除第(a)至(h)段的先決條件或第(a)至(d)段的條件所載者外，要約人及本公司各自並不知悉任何授權規定；及
- 要約人及本公司各自並不知悉任何可能導致第(a)至(g)段的條件未獲達成的情況。

於公告日期，概無條件已獲達成或豁免。

上述所有條件須於條件最後達成日期或之前達成或豁免(如適用)，否則提案及協議安排將告失效。當上述所有條件達成或獲豁免(如適用)時，協議安排將生效並對本公司、要約人及所有協議安排股東(不論其是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票)具約束力。

各購股權要約及獎勵提案均待協議安排生效後方可作實。

**警告：**本公司股東、股權持有人、獎勵持有人及／或潛在投資者務請注意，除非要約人另有選擇，否則實施提案僅會於所有先決條件及條件達成或豁免(如適用)後生效，因此提案未必會實施，協議安排未必會生效，購股權要約及獎勵提案亦未必會實施。本公司股東、股權持有人、獎勵持有人及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請謹慎行事。如任何人士對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

## 實施協議

本公司已提供以要約人為受益人的實施協議，據此，本公司不可撤回地向要約人承諾向協議安排股東提呈協議安排，並按條款及在先決條件及條件規限下實施提案，以及使本公告、協議安排文件及法院任何頒令所訂明的事項生效，包括以下各項：

- (a) 盡商業合理努力召開所有必要的董事會及股東會議及／或通過所需的董事會決議案，使提案能在實施協議日期後盡快得以實施；

- (b) 盡商業合理努力委聘有關顧問及物業估值師準備根據收購守則及／或上市規則所規定的所有有關文件及作出有關呈交或申請，以及向要約人就實施提案而與有關監管機構及其他第三方溝通提供所有有關協助；
- (c) 盡商業合理努力在與本集團有關的範圍內，於實施協議日期後，在切實合理可行情況下，並於先決條件最後達成日期及條件最後達成日期(如適用)前盡快促使先決條件及條件達成，並提供要約人可能合理要求的所有有關資料或協助，以使要約人達成與其有關的先決條件及條件，以及知會要約人有關先決條件及條件的進展及達成的任何通告或通知；
- (d) 盡商業合理努力，並根據一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃、首次公開發售後購股權計劃及長期獎勵計劃的規則迅速發出通知及作出所有可能需要的釐定，以便作出購股權要約及獎勵提案，並促使受託人就其於協議安排記錄日期持有的所有協議安排股份選擇現金選擇；
- (e) 盡商業合理努力向要約人提供須載入本公告、協議安排文件及要約人有關或與提案有關的任何其他文件、公告或通函的所有有關其及／或本集團的資料，並根據收購守則、執行人員或上市規則規定，於合理切實可行情況下盡快刊發其後公告、協議安排文件及與提案有關所需的其他文件，惟須待執行人員及聯交所批准及要約人批准、發放及授權後方可作實；
- (f) 盡商業合理努力完成所有必要的法院存檔及程序，向要約人提供法院可能合理要求的所有必要承諾，以按其條款實施提案；



- (g) 確保於實施協議日期至生效日期期間，本公司及本集團各成員公司將繼續於日常及一般業務過程中經營，而本集團各成員公司在未得到要約人書面同意及受限於若干例外情況及豁免情況下，不得承諾或進行或允許實施協議所訂明的若干非日常程序事宜(包括訂立或採納清盤或解散計劃或協議、宣派或支付任何股息或分派、產生新的或額外的財務債務或發行債務證券或訂立新的證券文件、對編製其賬目所參考的會計程序或原則或其會計參考日期作出任何重大變更，以及採取任何阻撓行動(定義見收購守則規則4))；
- (h) 盡商業合理努力，不得在知情情況下採取任何具有或可能合理預期具有損害、阻止、延遲或擾亂提案效果的任何行動或發表任何聲明，否則將導致提案無法於實際可行最早時間生效或根本無法生效；
- (i) 於生效日期後在可行情況下盡快採取一切合理必要、合適或適宜行動，使股份撤銷在聯交所上市；
- (j) 就本集團的資本結構、財務狀況、合規及與爭議有關的事宜提供若干慣常保證，並就本集團營運及財務事宜向要約人作出承諾；
- (k) 盡商業合理努力迅速知會要約人任何違反本公司保證或契諾的情況，或合理可能損害、阻止、延遲或擾亂提案的任何其他變更或事件；及
- (l) 倘要約人要求，盡力訂立必要文件以實施及執行(協議安排完成後方可作實)由財團一名或以上成員擁有的實體於協議安排完成後認購本公司印度業務控股公司的若干數量優先股，並擬對本公司或其股東不會有任何財務影響或對持有該等優先股的財團相關成員公司不會有財務利益或負擔。

實施協議將於下列情況(以最早發生者為準)終止：任何先決條件於先決條件最後達成日期仍未達成或獲豁免(除非要約人選擇繼續實施提案，儘管先決條件於先決條件最後達成日期仍未全面達成)、任何條件於條件最後達成日期仍未達成或獲豁免、協議安排未於法院會議上獲批准或協議安排未獲法院批准。

## 提案的重要安排

### 獨家暫緩償還債務安排

於2024年10月4日，財團成員訂立獨家暫緩償還債務協議，以(其中包括)記錄財團組成，載列財團成員同意以排他性及彼此合作的方式跟進及實施提案的基準，以及財團成員有關本公司權益的若干交易限制，以維護財團的整體利益，落實提案。

倘(其中包括)條件未根據其條款達成或豁免，或提案因其他原因失效，或其訂約方相互同意終止參與提案，則獨家暫緩償還債務協議將告終止。

### 認購及存續安排

於2024年12月4日，要約人、控股公司、MidCo、EquityCo及各財團成員訂立認購及存續協議，據此，各方同意進行及實施提案及實施認購及存續安排，包括於法院會議及股東特別大會(在適用法律允許的範圍內)行使(或促使行使)各財團成員所持股份附帶的所有投票權，以贊成實施提案的所有決議案及與提案有關的任何事宜。

於生效日期前，Starwood實體、SSW (ESR) SPV, L.P.、Sixth Street實體、Alexandrite Gem Holdings Limited、Athena Logistics Holding Ltd.及WP其他實體、Laurels、Gibson先生及Redwood及Qatar Holding各自將獲配發及發行彼等各自的未繳EquityCo股份數目，當中包括彼等各自的存續EquityCo股份(以適用者為限)。

根據認購及存續安排，須待協議安排生效後方可作實：

(a) 於生效日期：

(i) 所有協議安排股份將按協議安排註銷；及

(ii) EquityCo須將各存續財團成員持有的該等存續EquityCo股份數目入賬列作協議安排股份的註銷代價，於各情況下均由存續財團成員全額支付每股EquityCo股份相當於1.67美元(即按1美元兌7.80港元之協定匯率將13港元兌換為美元，僅就本公告而言，四捨五入至小數點後兩位)之金額；

(b) 於生效日期：

(i) 各新貴財團成員將向EquityCo以現金支付或促使支付彼等各自的新貴認購代價(經考慮下文(f)段所述的規模削減機制後)，此後各新貴財團成員持有的未繳EquityCo股份(股款與彼等各自新貴認購代價相同)將入賬列作繳足；

(ii) EquityCo須贖回、註銷或促使回購及註銷超額EquityCo股份數目；及

(iii) 視乎適用法律的規定或於按財團成員決定之方式註銷該等EquityCo股份及向要約人注入認購資金而言有需要的情況下，EquityCo及要約人各自須採取有關行動及簽訂(或促使簽訂)有關進一步文件，而各財團成員亦須採取有關行動及簽訂(或促使簽訂)有關進一步文件；

- (c) 下文所載各新貴財團成員的新貴認購代價金額將於提案項下選擇現金選擇或股份選擇的最後期限後釐定，並會就若干新貴財團成員按(f)段所述向下調整：

財團成員	新貴認購代價 (美元)
Starwood實體	600,000,000
SSW實體	235,000,000
Sixth Street實體	591,666,667
WP其他實體	520,000,000
沈先生及Laurels	—
Redwood (或其聯屬公司)	—
Gibson先生 (或其一家聯屬公司)	—
Qatar Holding	200,000,000
<b>總計</b>	<b><u>2,146,666,667</u></b>

- (d) 各存續財團成員的存續EquityCo股份數目如下：

存續財團成員	存續 EquityCo股份
Starwood	448,933,103
SSW實體	213,174,600
WP存續實體	591,440,160
沈先生及Laurels	258,314,831
Redwood (或其聯屬公司)	850,000
Gibson先生 (或其一家聯屬公司)	331,427
Qatar Holding	127,257,914
<b>總計</b>	<b><u>1,640,302,035</u></b>

- (e) 財團成員同意，鑑於註銷價，假設所有並非財團成員的協議安排股東僅選擇收取現金選擇，以及鑑於存續契諾股東將認購的EquityCo股份，上文(c)「新貴認購代價」一欄所載列於各新貴財團成員名下的金額，分別代表及構成財團成員於本協議日期共同預期該新貴財團成員為完成及達成協議安排及提案而須出資的最高新貴股本出資額；
- (f) 倘於協議安排股東根據提案選擇現金選擇或股份選擇(及有關選擇的最終決定及結果)的最後時間後及生效日期前(計及選擇股份選擇的協議安排股東的有關選擇結果)，財團不需要最高新貴認購代價的全數金額以資助完成協議安排及提案，則上文(c)項所載各新貴財團成員之新貴認購代價金額可按以下次序就若干新貴財團成員下調：
- (i) 第一，要約融資的提取金額應減少至不低於10億美元；
- (ii) 第二，倘上述(i)要約融資的提取金額減至10億美元，Sixth Street實體的認購額應予減少，惟不得減少至低於以下較高者：
- (A) 緊隨新貴財團成員認購EquityCo股份後，使Sixth Street實體於EquityCo之未攤薄持股量為7.5%的金額；及
- (B) 450百萬美元；及
- (iii) 第三，財團成員應討論進一步減少認購金額及／或所得款項用途。

## 股東安排

就認購及存續安排而言，EquityCo及財團成員將於提案完成前或完成後，就EquityCo的未來管治訂立反映股東安排的協議，而EquityCo將間接持有本公司100%股權。股東安排的主要條文亦將反映於EquityCo的組織章程大綱及章程細則內（其副本刊載於ConsortiumProposalAnnouncements.com）。

股東安排的主要條款概要載列如下：

- (a) **投票權**：每股EquityCo股份可投一票。
- (b) **管治**：除(i)若干5%事項及(ii)特別董事會事項外，EquityCo董事會須負責EquityCo集團的整體領導、監督及管理。除5%事項或特別董事會事項以外，EquityCo董事會的決定將由EquityCo董事會的簡單大多數決定。
- (c) **EquityCo董事會的組成**：
  - (i) 只要(A)其為首席執行官；或(B)其於EquityCo的實際持股量至少達2.5%及於EquityCo之未攤薄持股量至少達7.5%（或（就Laurels而言）倘於生效日期減少其未攤薄持股量），且其未因故被本集團解僱，每位創始人均有權獲委任為董事；
  - (ii) 各財團成員（創始人各方除外）有權委任至少一名董事，惟其於EquityCo之未攤薄持股量至少達7.5%，且其於EquityCo的實際持股量至少為2.5%，倘其於EquityCo之未攤薄持股量超過10%，則其於EquityCo之未攤薄持股量每10%（約整至最接近的10%）將有權委任一名董事。就此而言，各財團成員於EquityCo的持股量應以來自同一財團成員集團的任何EquityCo股東的總持股量為基準；
  - (iii) (x) EquityCo董事會可不時邀請任何其他EquityCo股東（不論其是否持有EquityCo股份）、創始人或任何高級管理層成員提名，及(y)為加強EquityCo的企業管治架構及專業知識，確保來自不同類別股東的代表，EquityCo的組織章程大綱及細則規定，選擇股份選擇的股東（不論其持股量）可（在董事會未發出任何邀請的情況下）於生效日期後提名一

名人士加入EquityCo董事會，該名人士的委任須經EquityCo董事會大多數成員批准。預期將委任獨立及其他非執行董事；及

- (iv) 將獲委任為EquityCo、MidCo、控股公司及要約人的基金管理人有權委任一名董事加入EquityCo董事會，協助就若干事宜向EquityCo董事會提供意見。
- (d) **利益衝突**：EquityCo股東及EquityCo與本公司的董事將受限於一般利益衝突條文，該等條文將要求彼等披露衝突並限制其在若干情況下獲得資料或投票的能力。
- (e) **額外資金及優先購買權**：本公司除牌後，EquityCo股東概無進一步出資的責任。任何新發行的EquityCo股份將按相同條款(包括超額配股權)按比例發售予實際持有EquityCo股份超過1%的各EquityCo股東以供認購，惟以下情況除外：(i)應急資金；(ii)根據沈購股權的發行；(iii)因本集團收購本公司創始人於若干業務的股權或本集團僱員於集團公司持有的股權而發行，或為滿足彼等的激勵安排而發行股份，但不得超過預先協定的上限；(iv)根據任何管理層獎勵計劃或其他股權或利潤分成獎勵計劃的發行，但不得超過預先協定的上限；(v)與擁有EquityCo全部或絕大部分資產的另一實體的首次公開發售有關的發行，而該首次公開發售已獲EquityCo董事會批准或作為特別董事會事項；(vi)於提案完成後九個月內向董事會認為具戰略意義且財團成員同意的若干投資者發行股份，而該發行已作為特別董事會事項經批准。
- (f) **對所有EquityCo股東的轉讓限制**：在慣常允許的聯屬公司轉讓的前提下，所有EquityCo股份在禁售期內須受轉讓規限以及相應的間接轉讓限制規限，惟該等禁售僅可在獲得批准作為特別董事會事項後方可解除或修訂。
- (g) **禁售期後轉讓**：於禁售期後向第三方轉讓EquityCo股份，須受其他持有超過1% EquityCo股份的非出售EquityCo股東的優先購買權規限。所有EquityCo股東將有權就導致買方(連同其一致行動人士及聯屬公司)擁有50%以上EquityCo股份的轉讓以及創始人的若干轉讓享有慣常的完整隨附權。

- (h) **退出**：持有大多數EquityCo股份的持有人及若干財團成員亦可要求EquityCo進行出售程序，並要求所有股東按相同條款出售。有關出售必須符合若干最低投資回報要求，而該要求會隨時間遞減，生效日期之第六個週年日後不再設下限。
- (i) **信息權**：於EquityCo之實際持股量至少為5%的各EquityCo股東有權收取本集團的經審核年度賬目副本及本公司管理層所編製載有關於本集團的關鍵績效指標的季度資料包。

## 沈購股權

於協議安排完成後，EquityCo將向沈先生授出沈購股權，以按行使價(相當於每股EquityCo股份的註銷價)購入42,454,283股EquityCo股份。

因沈購股權獲行使而向沈先生及／或其聯屬公司發行的任何EquityCo股份，須受適用於沈先生(及／或其聯屬公司)所持其他EquityCo股份的相同禁售及／或轉讓限制所規限。作為授出沈購股權的代價，沈先生須承諾彼將於協議安排完成後的固定期間內參與EquityCo及其附屬公司(在各情況下)的高級管理，惟本公司無故終止等若干情況除外。授出沈購股權及沈先生作出的承諾，有助支持財團期望沈先生作為執行董事、聯席首席執行官及／或其他高級管理職務，連同Gibson先生一起繼續領導EquityCo集團的業務，並協助推動其作為私人公司的下一階段發展。授出沈購股權亦為補償沈先生結算其受提案影響的現有財務安排。

沈先生及Gibson先生將繼續以EquityCo集團聯席首席執行官的身份收取薪酬，於提案完成後，有關薪酬將與彼等各自現時的薪酬待遇保持一致，並將由EquityCo董事會於日常業務過程中定期檢討。目前預計Portes先生將不會於EquityCo集團擔任行政職務，但其仍將為Gibson先生的業務夥伴，透過Redwood或其與Gibson先生作為EquityCo股東共同控制的另一實體投資於EquityCo集團。



## 不可撤銷承諾

於2024年12月4日，要約人收到各契諾股東(包括OMERS、林先生、Straits、APG及SMBC)作出的不可撤銷承諾，據此，契諾股東已各自承諾(其中包括)：

- (a) 按以下方式行使(或促使行使)其所持有或擁有的契諾協議安排股份所附的全部投票權：
  - (i) 於法院會議上投票贊成協議安排；
  - (ii) 於股東特別大會上投票贊成決議案以實施協議安排；及
  - (iii) 於法院會議、股東特別大會及任何股東大會、類別股東大會或其他股東大會上以便於或有助於實施提案及協議安排的方式投票贊成任何決議案；及
- (b) 於生效日期或之前，除與協議安排有關或根據選擇註銷代價的形式外，其不得及／或(如適用)應促使其任何聯屬公司不得直接或間接出售、轉讓、設立任何產權負擔或以其他方式處置其持有或擁有的全部或任何契諾協議安排股份(涉及其各自的不可撤銷承諾)。

基於其持有或擁有的每股契諾協議安排股份13.00港元的註銷價，林先生、Straits及APG已各自承諾僅選擇現金選擇作為註銷其持有或擁有的所有契諾協議安排股份的註銷代價形式。SMBC已承諾僅選擇股份選擇作為註銷其持有或擁有的所有契諾協議安排股份的註銷代價形式。OMERS已承諾選擇現金選擇及股份選擇兩者結合以註銷其持有或擁有的所有契諾協議安排股份，並將從其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中選擇319,313,360股契諾協議安排股份(相當於OMERS於公告日期持有或擁有的所有契諾協議安排股份的70%)作為股份選擇。

契諾股東所持而涉及不可撤銷承諾的1,307,293,403股契諾協議安排股份，佔本公司於公告日期的已發行股本總數約30.79%及無利害關係股東持有的協議安排股份約51.24%。

假設(a)作出不可撤銷承諾的存續財團成員及存續契諾股東選擇股份選擇以註銷其持有或擁有的所有契諾協議安排股份(惟OMERS除外，僅涉及其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中的319,313,360股契諾協議安排股份)，(b)所有其他協議安排股東選擇現金選擇以註銷其持有或擁有的所有協議安排

股份 (OMERS選擇現金選擇以註銷其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中的136,848,583股契諾協議安排股份)，(c)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(d)於提案完成前本公司的已發行股本並無其他變動，於提案完成後，本公司將由要約人全資擁有，而要約人將由EquityCo間接全資擁有，而財團成員及存續契諾股東將分別持有EquityCo 84.81%及15.19%。

(a)倘提案於條件最後達成日期前未獲實施；(b)倘協議安排於法院會議上未獲批准；(c)維持資本於股東特別大會上未獲批准；(d)倘協議安排於法院聆訊上未獲法院認可；(e)倘協議安排根據其條款失效或撤回；或(f)經相關契諾股東與要約人共同協定(以最早者為準)，則不可撤銷承諾(為具約束力的不可撤銷承諾)將會終止，而契諾股東在適用的不可撤銷承諾下的上述責任將不再具約束力。

(a)倘協議安排文件於所有先決條件達成(如可豁免)豁免後七日或21日(倘執行人員已就延長該七日期限向要約人及本公司表示同意)當日未獲寄發(此條亦適用於APG作出的不可撤銷承諾)；(b)倘若干條件於生效日期或之前未獲達成；(c)倘協議安排於公告日期後12個月當日未獲生效；或(d)倘要約人以外任何人士於法院會議及／或股東特別大會日期前宣佈(透過根據收購守則規則3.5刊發公告)確實有意提出要約，以按較於競爭性要約公佈日期協議安排項下的代價價值有重大改善的條款收購所有協議安排股份(其及其一致行動人士所持有者除外)(以最早者為準)，則OMERS作出的不可撤銷承諾亦將會終止，而OMERS在適用的不可撤銷承諾下的上述責任亦將不再具約束力。

(a)倘另一要約人透過根據收購守則規則3.5刊發公告於聯交所披露易網站刊發競爭性公告(載有每股協議安排股份的現金價值高於現金選擇的要約)及要約人並無於該競爭性公告日期起計七日內(透過聯交所披露易網站)宣佈增加現金選擇，使提案項下每股協議安排股份的註銷價高於其他要約；或(b)倘另一擁有協議安排股份權益的人士按較Straits或APG分別作出的不可撤銷承諾(受若干股權割讓限制)更優條款作出承諾(以最早者為準)，則Straits及APG作出的不可撤銷承諾亦將會終止，而Straits或APG分別在適用的不可撤銷承諾下的上述責任亦將不再具約束力。

於公告日期，契諾股東的資料如下：

### **OMERS**

OMERS是加拿大最大的界定收益退休金協議安排之一。其為本公司的主要股東，擁有456,161,943股協議安排股份(佔本公司於公告日期已發行股本約10.74%)。

### **林先生**

林先生為非執行董事，直接或間接透過全資控制的公司持有合共232,262,446股協議安排股份(佔於公告日期已發行股份總數約5.47%)。

### **Straits**

Straits為一間於新加坡註冊成立之有限公司。於公告日期，Straits的若干聯屬公司合計持有212,797,004股協議安排股份(佔已發行股份總數約5.01%)的權益。Straits的主要業務活動為投資控股。Straits的普通股於新加坡證券交易所上市(新交所股份代號：S20)。

### **APG**

於荷蘭成立的Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool為APG Strategic Real Estate Pool(「Pool」)的受託公司，於公告日期持有211,057,897股協議安排股份(佔已發行股份總數約4.97%)。Pool是為其參與者(均為荷蘭養老基金)的集體投資而成立的基金。Pool根據荷蘭法律成立為共同賬戶基金(*fonds voor gemene rekening*)，並非法律實體，而是Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool(託管人)、APG Asset Management N.V.(管理人)與透過認購其權益進行投資的參與者訂立的合約安排。

## **SMBC**

SMBC為一間於日本註冊成立的有限責任公司。於公告日期，其持有205,014,113股股份(佔已發行股份總數約4.83%)。SMBC的主要業務活動為銀行及金融服務。SMBC由三井住友金融集團全資擁有，三井住友金融集團於東京證券交易所及名古屋證券交易所上市，其美國存託憑證於紐約證券交易所上市。

### **確認財務資源**

假設(a)已簽立不可撤銷承諾的存續財團成員及存續契諾股東選擇股份選擇，以註銷其持有或擁有的所有協議安排股份(但OMERS僅註銷其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中的319,313,360股契諾協議安排股份)，(b)全部其他協議安排股東選擇現金選擇，以註銷其持有或擁有的所有協議安排股份(且OMERS選擇現金選擇，以註銷其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中的136,848,583股契諾協議安排股份)，(c)全部購股權持有人悉數行使其購股權，且全部有關購股權持有人於協議安排記錄日期或之前成為協議安排股東，(d)於協議安排記錄日期前並無發行其他額外股份，及(e)於提案完成前本公司的已發行股本並無其他變動，提案所需之最高現金金額(經考慮將提出之購股權要約及獎勵提案)約為27,739,824,359港元。

於公告日期，要約人自新貴財團成員及要約融資的新貴認購代價中撥付提案所需的全部現金。

要約人有關提案之聯席牽頭財務顧問兼獨家結構顧問摩根士丹利信納，要約人擁有足夠的財務資源可根據提案之條款履行其全面實施提案之責任。

## 本公司股權架構

於公告日期，

- (a) 本公司法定股本為8,000,000美元，分為8,000,000,000股股份。本公司擁有4,245,428,349股已發行股份、7,799,856份尚未行使一級購股權、11,518,642份尚未行使KM購股權、17,175,200份尚未行使首次公開發售後購股權、7,816,050份已發行尚未行使獎勵及8,724,054份已分配新授出獎勵；及
- (b) 要約人並無持有任何股份，惟要約人一致行動人士(包括財團成員)直接及間接擁有合共1,694,178,073股股份(佔於公告日期已發行股份總數約39.91%)之權益。

除一級購股權、KM購股權、首次公開發售後購股權及獎勵外，於公告日期，本公司並無任何可轉換或交換為股份或其他類別股本權益的未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無就發行該等可轉換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立任何協議。

假設於協議安排記錄日期或之前並無尚未行使之購股權獲行使或獎勵歸屬，且於生效日期前本公司之已發行股本並無變動，下表載列本公司於公告日期及緊隨提案完成後之股權架構：

	於公告日期		緊隨提案完成後	
	所持股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比	所持股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
要約人	—	—	4,245,428,349	100%
要約人一致行動人士				
— Starwood實體 <sup>(1)</sup>	448,933,103	10.57%	—	—
— SSW實體 <sup>(2)</sup>	213,174,600	5.02%	—	—
— Sixth Street實體	—	—	—	—
— WP實體 <sup>(3)</sup>	591,440,160	13.93%	—	—
— 沈先生及Laurels <sup>(4)</sup>	312,190,216	7.35%	—	—
— Redwood <sup>(5)</sup>	850,000	0.02%	—	—
— Gibson先生 <sup>(5)</sup>	331,427	0.008%	—	—
— Qatar Holding	127,257,914	3.00%	—	—
— Goldman Sachs Asset Management Fund Services Limited <sup>(6)</sup>	653	0.00002%	—	—
小計：要約人及要約人一致 行動人士 <sup>(6)</sup>	<u>1,694,178,073</u>	<u>39.91%</u>	<u>4,245,428,349</u>	<u>100%</u>
其他無利害關係股東				
契諾股東				
— OMERS	456,161,943	10.74%	—	—
— 林先生 <sup>(7)</sup>	232,262,446	5.47%	—	—
— Straits	212,797,004	5.01%	—	—
— APG	211,057,897	4.97%	—	—
— SMBC	205,014,113	4.83%	—	—
小計：契諾股東	<u>1,317,293,403</u>	<u>31.03%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
— 受託人 <sup>(8)</sup>	352,613	0.008%	—	—
— Brett Harold Krause先生 <sup>(9)</sup>	145,000	0.003%	—	—
— 其他無利害關係股東 <sup>(10)</sup>	<u>1,233,459,260</u>	<u>29.05%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
小計：無利害關係股東	<u>2,551,250,276</u>	<u>60.09%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>4,245,428,349</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>4,245,428,349<sup>(11)</sup></u></u>	<u><u>100%</u></u>

附註：

- 1 Starwood實體擁有權益的股份由Starwood直接持有。Starwood為S Asia Hold Co 1 Private Limited的附屬公司。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SOF-12 International Management Sarl全資控制，而SOF-12 International Management Sarl則為Starwood XII Management, LP的全資附屬公司。SOF-12 International Master Fund SCSp擁有SOF-12 International SCSp 67.31%的權益。SOF-12 International Master Fund SCSp由其普通合夥人SOF-12 Master Fund Management Sarl全資控制，而SOF-12 Master Fund Management Sarl為Starwood XII Management, LP的全資附屬公司。SOF-XII International Blocker LP擁有SOF-12 International Master Fund SCSp 97.12%的權益。SOF-XII International Blocker LP由其普通合夥人SOF-XII Investors GP, LLC全資控制，而SOF-XII Investors GP, LLC為Starwood XII Management GP, LLC的全資附屬公司。Starwood XII Management, LP由其普通合夥人Starwood XII Management GP, LLC全資控制，而Starwood XII Management GP, LLC為Starwood Capital Group Global II, L.P.的全資附屬公司，Starwood Capital Group Global II, L.P.由其普通合夥人SCGG II GP, LLC全資控制。SCGG II GP, LLC擁有Starwood XII Management, LP 96.74%的權益。Starwood Capital Group Holdings L.P.擁有Starwood Capital Group Global II, L.P. 60%的權益。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Starwood Capital Group Holdings GP L.L.C.全資控制，而Starwood Capital Group Holdings GP L.L.C.為BSS SCG GP Holdings L.L.C.的全資附屬公司，Barry Stuart Sternlicht先生持有該公司100%權益。因此，Barry Stuart Sternlicht先生被視為在Starwood持有的相關股份中擁有權益。
- 2 SSW實體擁有權益的股份由SSW CEI (CN), L.P.直接持有。SSW CEI (CN), L.P.的普通合夥人為SSW CEI GP, LLC。因此，SSW CEI GP, LLC被視為在SSW CEI (CN), L.P.持有的相關股份中擁有權益。
- 3 WP實體擁有權益的股份由Alexandrite Gem Holdings Limited (「AGHL」)及Athena Logistics Holding Ltd. (「ALHL」)直接持有，兩者分別持有503,733,253股及87,706,907股股份。AGHL及ALHL分別為Alexandrite Gem TopCo Ltd (「AGTL」)及Athena Logistics TopCo Ltd (「ALTL」)的全資附屬公司。AGTL及ALTL均為Alexandrite Athena GroupCo Ltd (「AAGL」)的全資附屬公司。AAGL分別由Warburg Pincus China, L.P. (「WP China」)及Warburg Pincus Private Equity XII, L.P. (「WP XII」)直接擁有41.46%及35.19%的權益，而WP China及WP XII為Warburg Pincus LLC管理及提供建議的基金。Warburg Pincus China GP, L.P. (「WP China GP」)為WP China的普通合夥人，而Warburg Pincus XII, L.P. (「WP XII GP」)為WP XII的普通合夥人。WP Global LLC為WP China GP及WP XII GP的普通合夥人。WP Global LLC的管理成員為Warburg Pincus Partners II, L.P. (「WPP II」)。WPP II的普通合夥人為Warburg Pincus Partners GP LLC (「WPP GP」)，其管理成員為Warburg Pincus & Co.。因此，AGTL、ALTL、AAGL、WP China、WP XII、WP China GP、WP XII GP、WP Global LLC、WPP II、WPP GP及Warburg Pincus & Co.均被視為於AGHL及ALHL持有的相關股份中擁有權益。
- 4 沈先生於312,190,216股股份(佔已發行股份總數7.35%)中擁有權益，其中331,427股股份(佔本公司已發行股本總數0.008%)由其本人擁有權益，而311,858,789股股份(佔已發行股份總數7.35%)由其透過Laurels(一間由The Shen Trust全資擁有之公司，The Shen Trust的受託人為Tricor Equity Trustee Limited，而委託人為Rosy Fortune Limited，Rosy Fortune Limited由沈先生全資擁有)擁有權益。Laurels亦於7,799,856份一級購股權中擁有權益，而沈先生則於192,000份首次公開發售後購股權及622,193份現有獎勵(倘協議安排股東於法院會議上批准協議安排，則將按董事會於2024年12月4日所釐定最多全部歸屬為622,193股相關股份)中擁有權益。

- 5 Gibson先生及Portes先生均於Redwood持有的850,000股股份(佔已發行股份總數0.02%)中擁有權益。此外，Gibson先生於331,427股股份(佔已發行股份總數0.008%)，以及192,000份首次公開發售後購股權及622,193份現有獎勵(倘協議安排股東於法院會議上批准協議安排，則將按董事會於2024年12月4日所釐定最多全部歸屬為622,193股相關股份)中擁有權益。
- 6 摩根士丹利及德意志銀行為要約人有關提案的聯席牽頭財務顧問，而高盛及瑞銀為其聯席財務顧問。因此，摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀以及摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團及瑞銀集團的相關成員公司(分別以其本身賬戶或酌情管理基準持有股份)根據收購守則「一致行動」定義第5類(獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理持有的股份除外)，被推定為與要約人就本公司一致行動。於公告日期，Goldman Sachs Asset Management Fund Services Limited(高盛集團旗下的公司)持有653股股份。摩根士丹利集團、德意志銀行集團或瑞銀集團的其他成員公司持有、借入或借出及買賣股份或相關衍生工具的詳情，將於公告日期後盡快取得，並(如適用)根據收購守則規則3.5註釋1予以披露。僅因與摩根士丹利、德意志銀行、高盛或瑞銀受同一控制而有關連的獲豁免自營買賣商不會被推定為與要約人一致行動。然而，以獲豁免自營買賣商身份行事的摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團或瑞銀集團的成員公司所持有的股份將不會於法院會議及股東特別大會上投票，除非執行人員准許該等股份作出投票。上述獲豁免自營買賣商持有的股份，倘符合以下情況，可於執行人員同意的前提下獲准於法院會議及股東特別大會上作出投票：(i)相關有關連的獲豁免自營買賣商作為簡單託管人為及代表非全權委託客戶持有股份，及(ii)相關有關連的獲豁免自營買賣商與其客戶之間訂有合約安排，嚴格禁止相關有關連的獲豁免自營買賣商就相關股份行使任何投票酌情權，且所有投票指示僅源自客戶(倘無發出指示，則不得就相關有關連的獲豁免自營買賣商持有的相關股份進行投票)。
- 7 JL Investment Group Limited、JL Investment Group II Limited及JL Electron (BVI) Limited分別直接持有101,984,984股股份、90,984,985股股份及34,889,518股股份，該三間公司均由非執行董事林先生全資控制。執行人員已裁決，推翻創始人與林先生之間一致行動的第(6)類推定。
- 8 於公告日期，受託人以信託方式持有合共352,613股股份，以供日後授出獎勵之用。謹此說明，受託人並非要約人一致行動人士，因此，受託人持有之股份將計入無利害關係股東持有之股份數目，而無利害關係股東持有之股份數目可於批准協議安排時計入10%不批准閾值之分母。然而，根據上市規則第17.05A條，持有股份計劃未歸屬股份的受託人須就根據上市規則需要股東批准的事宜放棄投票，除非法律另有規定其須按實益擁有人的指示投票表決(且有關指示已作出)。因此，受託人不得行使其所持股份附帶之投票權。儘管受託人所持352,613股股份構成協議安排股份的一部分，惟該等股份將不得於法院會議或股東特別大會上投票。



- 9 Brett Harold Krause先生為獨立非執行董事，持有145,000股股份。Brett Harold Krause先生並非要約人或任何財團成員的一致行動人士。
- 10 於公告日期，除創始人林先生及Brett Harold Krause先生外，概無其他董事持有股份。
- 11 假設(i)於協議安排記錄日期或之前概無尚未行使購股權及／或獎勵獲行使，(ii)本公司股權於生效日期前概無變動，則本公司的已發行股本將透過按面值向要約人發行入賬列作繳足之新股份(數目與已註銷及剔除之協議安排股份數目相等)而維持於緊接註銷協議安排股份前之數額。本公司將因協議安排股份註銷及剔除而於本公司賬冊中產生之儲備用於按面值繳足以發行予要約人的新股份。
- 12 由於百分比數字四捨五入，上表中的百分比數字總和或與相關小計或百分比數字相加不符。

## 有關本集團、要約人及財團的資料

### 有關本公司及本集團的資料

本公司是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。本集團是亞太區領先的新經濟不動產管理公司，以及全球最大的上市地產投資管理公司之一。本集團全面一體化的基金管理及開發平台覆蓋澳大利亞及新西蘭、日本、韓國、大中華、東南亞及印度，業務遍及歐洲。本集團透過旗下非上市及上市投資公司，為投資者提供全面的不動產投資及開發方案。本集團專注於新經濟領域不動產，為客戶提供物流、數據中心以及基礎設施及可再生能源等的現代解決方案。本集團的宗旨是提供「面向可持續未來的空間及投資方案」，這也促使本集團為本集團營運所在的社區和本集團開發的空間進行可持續和有影響力的管理，使本集團得以造福後代。

下表載列本集團截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度各年的經審核綜合財務業績概要以及本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務業績概要，摘錄自本公司於相應財政期間的財務報告：

	截至12月31日止年度		截至2024年
	2022年 (經審核)	2023年	6月30日 止六個月 (未經審核)
收益(千美元)	821,154	871,326	312,468
毛利(千美元)	791,926	811,530	285,274
期內(虧損)／利潤(千美元)	631,109	268,056	(208,968)
本公司擁有人應佔(虧損)／利潤 (千美元)	574,145	230,849	(218,719)
每股基本(虧損)／盈利(美元)	0.13	0.05	(0.05)
資產總值(千美元)	16,199,374	16,191,075	15,859,054
資產淨值(千美元)	9,140,314	8,728,754	8,090,256

#### 有關要約人、財團及EquityCo集團的資料

要約人、控股公司、MidCo及EquityCo各自為於開曼群島新註冊成立的有限公司及僅為實施提案而成立的投資控股公司。於公告日期，要約人由控股公司直接全資擁有，而控股公司則由MidCo直接全資擁有，而MidCo則由EquityCo直接全資擁有。除與提案有關之事宜外，要約人、控股公司、MidCo或EquityCo自註冊成立以來概無經營任何業務。於提案完成後，要約人、控股公司、MidCo或EquityCo除作為本公司的控股公司外，概無意從事任何業務。於公告日期，要約人、控股公司、MidCo及EquityCo並無任何資產或負債，惟要約融資、實施提案所產生的開支及財團成員的股權承擔除外。於公告日期，要約人、控股公司、MidCo及EquityCo的董事為David Matheson先生、Thomas Tolley先生、Jeffrey Perlman先生、Chloe Zhang女士、Jacob Liebschutz先生、Stuart Gibson先生、沈晉初先生及Julian Salisbury先生。要約人及財團成員根據收購守則被視為聯席要約人。

EquityCo的最終股權架構、新貴財團成員的精確新貴認購代價及將從要約融資中提取的金額，將視乎協議安排股東的選擇，於根據提案選擇現金選擇或股份選擇的最後期限後釐定。

下表載列EquityCo (a)於公告日期及(b)緊隨實施提案後的股權架構，假設(i)已簽立不可撤銷承諾的存續財團成員及存續契諾股東選擇股份選擇，以註銷其持有或擁有的所有協議安排股份(但OMERS僅註銷其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中的319,313,360股契諾協議安排股份)，(ii)全部其他協議安排股東選擇現金選擇，以註銷其持有或擁有的所有協議安排股份(且OMERS選擇現金選擇，以註銷其持有或擁有的456,161,943股契諾協議安排股份中的136,848,583股契諾協議安排股份)，(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已發行股本並無其他變動：

	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	27.62%	808,933,103	23.43%
SSW實體	354,174,600	12.09%	354,174,600	10.26%
Sixth Street實體	355,000,000	12.12%	355,000,000	10.28%
WP實體	903,440,160	30.85%	903,440,160	26.17%
沈先生及Laurels	258,314,831	8.82%	258,314,831	7.48%
Redwood	850,000	0.03%	850,000	0.02%
Gibson先生(或其一家聯屬公司)	331,427	0.01%	331,427	0.01%
Qatar Holding	247,257,914	8.44%	247,257,914	7.16%
存續契諾股東	—	—	524,327,473	15.19%
<b>總計</b>	<b><u>2,928,302,035</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>3,452,629,508</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

## **Starwood實體**

Starwood實體包括Starwood及Starwood Electron Co-Invest L.P. (由Starwood的聯屬公司Starwood Electron Co-Invest GP, L.L.C.管理及／或提供建議的Alpha Wave Ventures (「Alpha Wave」)共同投資工具)。Starwood為喜達屋資本集團(一間以全球房地產為核心的私人投資公司)的一部分。喜達屋資本集團及其聯屬公司於全球七個國家設有16個辦事處，目前擁有5,000多名員工。自其於1991年成立以來，喜達屋資本集團已籌集超過800億美元資金，目前的資產管理規模約1,150億美元。通過一系列混合型機會基金及非上市不動產投資信託基金喜達屋房地產收入信託(Starwood Real Estate Income Trust, Inc. (SREIT))，喜達屋資本集團幾乎投資於全球所有類別的房地產，並在其認為風險／回報動態發生變化時，適時轉移資產類別、地域及資本堆棧中的頭寸。喜達屋資本亦管理美國最大的商業抵押房地產投資信託Starwood Property Trust (紐約證券交易所：STWD)，該基金自成立以來已成功部署了超過1,000億美元的資金，管理超過260億美元的債務與股權投資組合。於過去33年，喜達屋資本集團及其聯屬公司成功實施了一項投資戰略，即於私營及公共市場上建立企業。於公告日期，Starwood於448,933,103股股份(佔已發行股份總數約10.57%)中擁有權益。

Alpha Wave為一間全球投資公司，主要從事三大垂直業務：私募股權投資、私人信貸及公共市場。該公司由Rick Gerson、Navroz Udwadia和Ryan Khoury領導。Alpha Wave的旗艦全球私募股權基金Alpha Wave Ventures致力於投資一流的成長期公司，並努力成為創始人和管理團隊的長期合作夥伴。Alpha Wave在邁阿密、紐約、倫敦、摩納哥、馬德里、阿布達比、特拉維夫、班加羅爾及悉尼均設有辦事處。

## **Sixth Street實體**

Sixth Street實體為Sixth Street註冊成立的一間投資控股公司。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。Sixth Street利用其長期靈活的資本、數據賦能實力及團隊文化為各個成長階段的公司開發主題及提供解決方案。該公司專門的全球房地產團隊與物業經理及機構投資者合作，在全球房地產行業進行收購、融資及提供服務專業知識。Sixth Street成立於2009年，擁有650多名團隊成員，其中包括在全球開展業務的250多名投資專業人士。

截至公告日期，Sixth Street實體概無於任何股份中擁有權益。

## **SSW實體**

SSW實體為SSW Partners, LP的一部分，而SSW Partners, LP為一間紐約投資公司，投資於優質企業並與合作夥伴合作為所有持份者創造長久價值。該公司關注持續投資自身產品及員工、以所製造產品或所提供服務的品質建立良好聲譽、展示創新及持續改進能力且優先考慮所有持份者(包括僱員、客戶、擁有人及企業營運所在社區)利益的企業。於2022年，SSW Partners, LP與美國高通公司(Qualcomm Incorporated)領導瑞典汽車技術供應商Veoneer, Inc.的成功私有化，並以46億美元全現金交易收購該公司。截至公告日期，SSW實體於213,174,600股股份(佔本公司已發行股本總數約5.02%)中擁有權益。

## **WP實體**

WP實體為Warburg Pincus LLC或其聯屬公司所管理及諮詢的不同基金控制的投資控股實體，由不同被動經濟投資者持有經濟權益。Warburg Pincus LLC為私募股權全球成長型投資的先驅。自1966年以來，該公司一直是私人合夥企業，擁有靈活性及經驗，專注於幫助投資者及管理團隊在各個市場週期中取得持久的成功。如今，該公司有超過860億美元的資產管理規模，活躍投資組合包括超過230間在階段、領域及地區方面多元化的公司。Warburg Pincus已按其私募股權、房地產及資本解決方案策略在超過1,000間公司進行投資。截至公告日期，WP實體於591,440,160股股份(佔本公司已發行股本總數約13.93%)中擁有權益。

## **創始人**

沈先生及Gibson先生為本公司的聯席首席執行官兼執行董事，而Portes先生為非執行董事。創始人各自創辦本集團的部分業務，隨後該等業務合併並組成本公司。創始人繼續領導本集團在整個亞太區的業務擴張，股份於2019年11月1日在聯交所主板上市。創始人繼續在本集團的持續增長中扮演關鍵角色。截至公告日期：

- (a) 沈先生(包括透過其所控制的實體)於312,190,216股股份(佔已發行股份總數約7.35%)、7,799,856份一級購股權、192,000份首次公開發售後購股權及622,193份獎勵(倘協議安排股東於法院會議上批准協議安排，則按董事會於2024年12月4日所釐定可最多全部歸屬為622,193股相關股份)中擁有權益；

- (b) Redwood II於Redwood持有的850,000股股份(佔已發行股份總數約0.02%)中擁有權益；及
- (c) Gibson先生亦於331,427股股份(佔已發行股份總數約0.008%)、192,000份首次公開發售後購股權及622,193份獎勵(倘協議安排股東於法院會議上批准協議安排，則按董事會於2024年12月4日所釐定可最多全部歸屬為622,193股相關股份)中擁有權益。

### ***Qatar Holding***

Qatar Holding為一間於2006年成立的全球投資控股公司，由QIA創辦及全資擁有。QIA成立於2005年，旨在投資及管理國家儲備基金。QIA是全球最大及最活躍的主權財富基金之一。QIA投資於廣泛的資產類別及地區，並與全球的領先機構合作，以長遠的視角建立能提供可持續回報及為卡塔爾國的繁榮作貢獻的全球及多元化投資組合。截至公告日期，Qatar Holding於127,257,914股股份(佔已發行股份總數約3.00%)中擁有權益。

### **提案的理由及裨益**

要約人認為，提案對本公司有利，且提案的條款在若干方面對協議安排股東極具吸引力：

#### **提案對協議安排股東的裨益**

#### ***為協議安排股東提供結合現金及EquityCo股份全面選擇的全方位解決方案***

提案為協議安排股東提供全面解決方案，讓彼等有難得的機會選擇以下其中一個選項：(i)現金選擇，該方案提供較無約束力要約前日期聯交所所報股份收市價大幅溢價的若干近期可得流動資金；(ii)股份選擇，該方案讓協議安排股東將其股份存續至EquityCo股份，與財團一起參與下一階段的價值創造；或(iii)按自身選擇的比例結合收取現金及EquityCo股份。此舉承受本公告「提案的條款—股份選擇」一節所披露及本公告「要約人對本集團的意向」一節所述有關持有EquityCo股份的風險，無法保證對本集團業務及營運的任何未來戰略檢討將促成任何未來交易。此外，因戰略檢討而進行的任何交易會面臨重大的實施風險，未必會為選擇接受股份選擇的協議安排股東帶來利好業績。

## **讓本公司執行必要的戰略轉型，使選擇存續部分或全部股份的協議安排股東受惠**

為長期充分實現本集團的平台價值，本公司必須成功轉型為輕資產平台，改變戰略以重新專注於新經濟領域，簡化目前的投資組合並分拆非核心資產，全面整合過往的收購項目以實現成本效益及優化其資產負債表。雖然部分舉措已在進行中，但要約人相信推進並最終完成該等舉措仍需要大量時間及精力。

作為上市公司進行該等轉型可能需要花費更多精力，包括獲得股東批准及在上述活動造成潛在短期盈利波動的情況下管理公眾投資者的不確定性及期望。

利率上升大大抑制亞太區房地產市場的交易活動及影響資產重估，造成計劃減持出現延誤及資本循環步伐放緩。因此，基金管理業務的投資者目前持觀望態度，導致開發項目動工進度減慢，從而影響交易相關費用。此外，誠如本公司截至2024年6月30日止六個月的近期財務表現顯示，獎勵費為本公司基金管理業務的重要一環，獎勵費本質上波動性更高，導致作為上市公司的盈利波動。目前尚不清楚市場狀況將於何時開始改善，而在此之前，管理團隊的決策將繼續受制於公眾投資者的情緒。

因此，要約人認為戰略轉型最好在私有環境下進行，可讓轉型相關決策及實施更靈活、高效及不受上市規則限制。

## **選擇以現金選擇形式接納部分或全部註銷代價的協議安排股東可以大幅溢價收取若干近期可得流動資金**

提案提供較無約束力要約前日期聯交所所報每股股份收市價大幅溢價的確實撤資途徑。註銷價為企業價值與過去12個月EBITDA（截至2024年6月30日）的31.5倍。誠如本公告「提案的條款—現金選擇」一節所載，註銷價較：

- 無約束力要約前日期聯交所所報本公司每股股份收市價大幅溢價55.7%；

- 於截至無約束力要約前日期(包括該日)止30個及60個交易日的平均收市價每股股份約8.44港元及9.23港元分別大幅溢價54.0%及40.8%；及
- 本公司於2024年6月30日的每股股份未經審核綜合有形資產淨值(即4.35港元)大幅溢價199.1%。

### **供股東全額變現流通性有限投資的獨特機會**

自本公司於2019年11月首次公開發售以來，股份的交易流通量一直極低。自本公司首次公開發售起至無約束力要約前日期，股份的日均交易量為每日5.34百萬股股份，佔已發行股份總數約0.13%。本公司的流通性問題自公佈ARA交易起出現惡化，股份日均交易量減少至每日4.63百萬股股份，佔已發行股份總數約0.11%。

因此，股東難以在不對股價造成進一步不利影響的情況下在市場上進行大額出售。協議安排為選擇以現金接納部分或全部註銷代價的股東提供一個難得的機會，即時獲得較無約束力要約前日期聯交所所報股份收市價大幅溢價的全額流動資金。

### **未收到其他要約**

自接獲無約束力要約日期以來，本公司並未接獲須根據收購守則披露的任何其他要約。

### **其他要約的可能性不高**

要約人及要約人一致行動人士共同持有本公司的39.91%權益，因而為本公司成功的既得利益者。因此，在提出本公司私有化提案前，財團的主要成員曾探討一系列提高價值的替代方案。在探討替代方案及提案的過程中，要約人諮詢數名潛在商業及資本合作夥伴，惟彼等對有關替代方案均不感興趣。

屬現有股東的財團成員一致支持獨立董事委員會在收到要約人指示性無約束力要約後隨即委任的財務顧問協助下獨立評估本公司可選的戰略替代方案。概無公佈其他提案。



此外，由於要約人及要約人一致行動人士於公告日期共同持有本公司已發行流通的股本總額的39.91%，故從該日起任何有關本公司私有化的第三方提案均須獲要約人支持。

因此，要約人認為，少數股東不太可能收到要約以外變現本公司投資價值的替代方案。

## 提案對本公司的裨益

### *消除本公司目前上市地位特有的公眾市場壓力*

要約人認為，與本公司在香港公開上市有關的若干因素導致本公司股價表現較同業公司有所下滑：

- 全球投資者因地緣政治問題而減少對中國及香港的投資所造成的負面情緒；
- 投資者因看淡中國住宅房地產市場而沽空股份所造成的壓力；
- 本公司被剔除出MSCI香港指數，導致被動投資量下跌；
- 市場對實施ARA交易的憂慮，包括在宏觀經濟及資本市場疲軟的背景下，管理公共領域複雜合併整合所面臨的挑戰；
- ARA遺留股東造成的股東股份積壓問題；及
- 股份流通量有限，掌握在若干長期投資者手上。此情況使股東無法在不對股價造成不利影響及產生額外成本的情況下在市場上進行大額出售。

## **私有化後維持審慎有效的監管架構**

要約人將於私有化後設立健全的公司管治框架。一名獨立主席將獲提名，其解任或更替須獲EquityCo董事會大多數票批准。EquityCo董事會將基於本公告「股東安排 — EquityCo董事會的組成」一節所載條文設立，確保設有由主要股東代表組成的多元EquityCo董事會。除受(i)若干5%事項及(ii)特別董事會事項所規限外，EquityCo董事會將負責EquityCo集團私有化後的整體指導、監督及管理。EquityCo董事會的決策將以簡單大多數票決定，惟若干決策須作為特別董事會事項批准，例如超過若干金額上限的出售或收購、股息政策的採納或重大修訂、業務計劃的大幅修訂及非合資格首次公開發售，以確保設有強大的問責及監管系統，且無任何單一EquityCo股東可控制EquityCo董事會並從中掌控本集團私有化後的戰略方向。

## **將股東名冊轉化為具有良好往績及相關專業知識的有信譽投資者群體的機會**

提案有助本公司股東名冊的有效轉化，吸納經驗豐富的投資者，彼等可憑藉各自的領域及資本市場的專業知識協助本公司進行戰略轉型，並提供長期資金應對近期的宏觀經濟挑戰。要約人與在建立及發展另類資產管理平台方面擁有卓越成績的全球資本提供者的現有關係及渠道將進一步加快本公司的資產管理規模擴張及基金管理能力的成長。

對於與要約人有相同投資願景並希望參與本公司轉型的現有股東，全體股東均可選擇股份選擇，以參與未來的發展。

## **支持人才挽留及商業增長**

作為一間私營公司，本公司將能重置潛水購股權，減輕股價表現對僱員士氣及挽留率的任何不利影響。要約人將實施新激勵計劃，以挽留及鼓勵主要管理人員及僱員，使其與本集團的長期增長目標一致。

同樣地，作為一間私營公司，本公司將減輕有限合夥人及客戶對股價表現及不確定性的憂慮，該等憂慮可能會影響彼等注資或與本公司簽訂租約的決定。

## 要約人對本集團的意向

於實施提案後，要約人有意讓本集團維持現有核心業務。截至公告日期，要約人擬繼續執行當前董事會批准的策略，以出售及退出非核心資產(包括本集團的非策略性次級平台)、減少資產負債表內對中國的風險敞口及擴展新經濟不動產領域(包括數據中心、基礎設施及可再生能源)，但暫無協議安排就因實施提案而對本集團業務及／或資產的出售或重新配置作出任何其他重大變動，或對本集團的僱員聘用作出任何重大變動(倘協議安排生效)。

於協議安排生效後，要約人與財團新董事代表將審閱本集團的業務及運營，以制定及完善本集團的長期策略。要約人可尋求業務、投資或籌資機會，並考慮任何進一步的資產出售、資產收購、業務分拆、重組及／或多元化發展對本集團的業務去槓桿化、成為新經濟領域的市場領導者、多元化本集團的資本夥伴網絡及加強其未來發展是否適用。未來對本集團資產或業務的任何出售或重新配置(如有)將按照本集團的憲法文件及收購守則(如適用)進行。此外，概不保證有關行動(如有)將為本集團或其股東帶來成功結果。

於協議安排生效後，EquityCo亦有意採用新僱員激勵協議安排(不包括沈購股權)，旨在通過給予本集團的直接經濟利益來激勵本集團僱員，從而鼓勵彼等繼續為本集團的發展作出貢獻。預計新僱員激勵協議安排(不包括沈購股權)的資金規模將佔EquityCo集團經濟利益約4%，本集團僱員、董事、顧問及諮詢人員有望成為新僱員激勵協議安排的合資格參與者。該新僱員激勵協議安排項下的任何授予將根據本集團的憲法文件及收購守則(如適用)進行。

## 其他安排

要約人及要約人一致行動人士確認，截至公告日期：

- (a) 除本公告「本公司股權架構」一節所披露者外以及在假定為與要約人一致行動的摩根士丹利集團、德意志銀行集團或瑞銀集團的相關成員公司持有之股權(如有)的規限下，要約人或要約人一致行動人士概無持有任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證或購股權；
- (b) 要約人或任何要約人一致行動人士概無訂立有關本公司證券的任何未行使衍生工具；
- (c) 除下述以及假定為與要約人一致行動的摩根士丹利集團、德意志銀行集團或瑞銀集團的相關成員公司的任何交易外，於緊接3.7公告日期前六個月期間及截至公告日期(包括該日)，要約人及要約人一致行動人士概無買賣任何股份或有關股份的任何購股權、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值：
  - (i) 於2024年3月20日，Starwood與Gibson先生、Portes先生及彼等控制的實體Redwood Investment Company, Ltd訂立一份投資協議，據此，Starwood同意以每股股份7.76港元(即2024年3月19日的每股收市價)悉數收購Redwood擁有權益的448,933,103股股份(佔於公告日期已發行股份總數約10.57%)，而作為交換，Redwood Investor (Cayman) Ltd. (「RWI」)(作為借款人)於現有保證金貸款項下的所有未償還款項被全額償還，以及RWI於該等現有保證金貸款項下的所有融資義務被全部解除。上述448,933,103股股份的買賣於2024年4月5日完成，Starwood擁有(及於公告日期仍擁有)448,933,103股股份(佔已發行股份總數約10.57%)的權益；及

- (ii) 下表顯示緊接3.7公告日期前六個月期間及截至公告日期(包括該日)，被假定為要約人一致行動人士之高盛集團成員公司進行之價值交易：

交易日期	買入或賣出	涉及的 股份數目	每股 股份價格 (港元)
2024年1月26日	買入	200	10.20
2024年2月2日	買入	5,600	9.88
2024年6月4日	賣出	5,800	11.71

- (d) 在假定為與要約人一致行動的摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團或瑞銀集團的相關成員公司的借款及借出(如有)的規限下，要約人或任何要約人一致行動人士概無借入或借出本公司的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (e) 除提案、獨家暫緩償還債務安排、認購及存續安排、股東安排及不可撤銷承諾外，概無就股份作出收購守則規則22註釋8所述類別且對提案可能屬重大的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (f) 除實施協議、認購及存續安排及不可撤銷承諾外，要約人或要約人一致行動人士概無訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引提案先決條件或條件的情況的協議或安排；
- (g) 除認購及存續安排及不可撤銷承諾外，要約人或要約人一致行動人士並無收到有關投票贊成或反對協議安排或任何部分提案或接受或不接受購股權要約或獎勵提案的不可撤銷承諾；
- (h) 除註銷代價、購股權要約價及獎勵提案價外，要約人或要約人一致行動人士概無就註銷協議安排股份、購股權或獎勵(如適用)向協議安排股東或與彼等一致行動的任何人士支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益；及

- (i) 除實施協議外，(i)要約人或要約人一致行動人士或(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為一方)與任何股東(作為另一方)概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(由Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生及藍秀蓮女士(即並非要約人一致行動人士或並非(或其委任股東並非)契諾股東的所有非執行董事)組成)已由董事會於收取無約束力要約後成立。

同為本公司非執行董事的Perlman先生及Portes先生為要約人一致行動人士，並被視為於提案中擁有權益，因此其不構成獨立董事委員會的一員以向無利害關係股東、購股權持有人及獎勵持有人(視情況而定)提供意見或推薦建議。林惠璋先生起初為獨立董事委員會成員，但其後成為契諾股東，故不再為獨立董事委員會成員。Rajeev Veeravalli Kannan先生及Joanne Sarah McNamara女士起初亦為獨立董事委員會成員，但彼等各自的委任股東其後成為契諾股東，故Kannan先生及McNamara女士不再為獨立董事委員會成員。

自成立以來，獨立董事委員會已委任花旗環球金融亞洲有限公司為本公司的財務顧問，以審閱無約束力要約並考慮本公司可採取的其他戰略選擇。獨立董事委員會亦採用涉及股份交易的正式程序，包括由潛在投資者(包括財團)進行分階段盡職調查審查以及向財團徵集改進要約，最終均旨在向財團徵集最佳及最終提案要約以供無利害關係股東投票表決。自2024年5月13日提出初步指示性建議以來，財團已於2024年10月4日提出進一步的改進要約，並於2024年11月4日提出進一步的最終改進要約。

根據收購守則，獨立董事委員會將考慮並於協議安排文件中：(a)就提案是否屬公平合理及於法院會議上就協議安排及於股東特別大會就提案投票向無利

害關係股東提供推薦建議；及(b)就購股權要約及獎勵提案的條款是否屬公平合理及是否接受購股權要約向購股權持有人及獎勵持有人提供推薦建議。

## 獨立財務顧問

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，以根據收購守則規則2.1就提案向獨立董事委員會提供意見。本公司將於委任獨立財務顧問後刊發進一步公告。

## 撤銷股份的上市地位

於協議安排生效後，所有協議安排股份將予以註銷(同時要約人將獲發行相同數目的繳足新股份)，協議安排股份的股票此後將不再具有所有權文件或憑證的效力。

本公司將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位，於緊隨生效日期後生效。協議安排股東將透過公告方式獲通知股份最後買賣日期的確實日期，以及協議安排及撤銷股份上市地位的生效日期。詳細時間表將載於協議安排文件，協議安排文件亦將載有(其中包括)協議安排的進一步詳情。

倘協議安排未獲批准或並未生效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。倘協議安排被撤回或不獲批准或提案在其他情況下失效，則根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人或在提案過程中與其一致行動的任何人士(或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)均不得於協議安排不獲批准或提案在其他情況下失效當日起計12個月內宣佈對本公司提出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

## 協議安排成本

根據收購守則規則2.3，倘協議安排未獲批准及提案未獲獨立董事委員會推薦，或未獲獨立財務顧問推薦為屬公平合理，則本公司及要約人就協議安排產生的所有成本及開支將由要約人承擔。

## 寄發協議安排文件

在滿足或有效豁免(如適用)先決條件的情況下，本公司將根據收購守則、法院命令、公司法及任何其他適用法律於實際可行情況下盡快向股東寄發協議安排文件，當中載有(其中包括)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。

協議安排文件將載有重要資料，而協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人於法院會議及／或股東特別大會上作出任何投票(或就此提供任何委任表格)或接納購股權要約(視情況而定)前，務請細閱載有有關披露的協議安排文件。對提案的任何投票、接納或其他回應須基於協議安排文件或提出提案的任何其他文件所載資料作出。

## 協議安排股份、法院會議及股東特別大會

於公告日期，要約人並無持有任何股份。由於要約人並非協議安排股東，要約人不會於法院會議上就協議安排投票。要約人將向法院承諾其將受協議安排約束，以確保其將受協議安排的條款及條件規限。

於公告日期，要約人一致行動人士直接或間接合共持有1,694,178,073股股份，佔已發行股份總數約39.91%。要約人一致行動人士持有的上述股份將構成協議安排股份的一部分，並將於協議安排生效後予以註銷。要約人一致行動人士(包括存續財團成員)將並將向法院承諾於法院會議(僅涉及條件(a)及(b))上就協議安排放棄投票。因此，於公告日期，所有其他協議安排股東均為無利害關係股東，且有關協議安排股東持有的協議安排股份有權於法院會議上就協議安排投票。



所有股東將有權出席股東特別大會，以就有關以下事宜的特別決議案投票：(i) 批准藉註銷協議安排股份削減本公司已發行股本並使其生效；(ii) 批准將本公司的已發行股本同時維持在緊接註銷協議安排股份前的數額，並將因上述註銷協議安排股份而產生之儲備用於按面值繳足與因協議安排而註銷及剔除之協議安排股份數目相等之新股份(入賬列作繳足)，以供發行予要約人；及(iii) 授權任何一名董事作出其認為就實施協議安排而言屬必要或適宜的一切行動及事宜，並於協議安排生效後向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。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。

謹此說明，如本公告「本公司股權架構」一節所述，以獲豁免自營買賣商身份行事的摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團或瑞銀集團的成員公司所持有的股份將不會於法院會議及股東特別大會上投票，除非執行人員准許該等股份作出投票。上述獲豁免自營買賣商持有的股份，倘符合以下情況，可於執行人員同意的前提下獲准於法院會議及股東特別大會上作出投票：(i) 相關有關連的獲豁免自營買賣商作為簡單託管人為及代表非全權委託客戶持有股份，及(ii) 相關有關連的獲豁免自營買賣商與其客戶之間訂有合約安排，嚴格禁止相關有關連的獲豁免自營買賣商就相關股份行使任何投票酌情權，且所有投票指示僅源自客戶(倘無發出指示，則不得就相關有關連的獲豁免自營買賣商持有的相關股份進行投票)。此外，如本公告「本公司股權架構」一節所述，根據上市規則第17.05A條，受託人不得行使其所持股份附帶之投票權。因此，儘管受託人持有的352,613股股份構成協議安排股份的一部分，惟該等股份將不得於法院會議或股東特別大會上投票。

## 海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人

向非香港居民的協議安排股東提出提案及其接納協議安排、向非香港居民的購股權持有人提出購股權要約及向非香港居民的獎勵持有人提出獎勵提案或須遵守該等協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人所在的有關司法權區法律。

股份選擇及EquityCo股份收取須遵守協議安排股東所在司法權區的法律法規。倘協議安排股東有意選擇股份選擇並收取EquityCo股份，應了解其所在司法權區的法律法規，確保其能夠選擇股份選擇並收取EquityCo股份。此外，EquityCo股份不會根據任何司法權區(包括香港或海外)的任何證券法律進行登記，且僅可根據某司法權區證券法律或法規要求的豁免向該司法權區的居民發行。尤其是：

- (a) 根據《內地與香港股票市場交易互聯互通機制登記、存管、結算業務實施細則》第24條，透過滬深港通對協議安排股份感興趣的協議安排股東未必合資格選擇股份選擇；於公告日期，該等投資者佔本公司已發行股本約0.48%；及
- (b) 協議安排股東於以下司法權區未必合資格選擇股份選擇：(i)該司法權區的法律或法規限制要約人或EquityCo分派或協議安排股東接納股份選擇項下的EquityCo股份；或(ii)此舉將令要約人、EquityCo或協議安排股東面臨重大民事、監管或刑事風險，而要約人認為，考慮到該等法律限制或風險，排除該司法權區乃屬必要或權宜之舉。

協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人須自行了解並遵守其本身所在司法權區的任何適用法律、稅務或監管規定。任何海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人如欲接納提案、購股權要約及／或獎勵提案，有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區的法律，包括取得任何政府、外匯管制或其他同意，或可能需要的備案及登記規定，或遵守任何其他必要手續，以及支付協議安排股東於該司法權區須支付的任何稅項、關稅或其他款項。該等協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人一經接納，將被視為向本公司、要約人以及彼等各自的顧問聲明及保證彼等已遵守適用於海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人的當地法律及監管規定。閣下如對本身之狀況存有疑問，應諮詢閣下的專業顧問。要約人、EquityCo、本公司或彼等各自的董事、高級職員、聯繫人、顧問或參與提案的任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕協議安排、購股權要約或獎勵提案而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

倘任何有關法律或法規禁止由海外股東或海外購股權持有人及獎勵持有人收取協議安排文件，或僅於符合本公司認為過分繁重或繁瑣(或在其他方面不符合本公司的最佳利益)的條件或規定後方可進行，則協議安排文件將不會寄發予該等海外股東、購股權持有人或獎勵持有人。就此，本公司屆時將根據收購守則規則8註釋3申請執行人員可能要求的任何豁免。

有關上述的進一步資料將於協議安排文件內提供。

## 稅務意見

協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人如對其接納或拒絕提案所產生的稅務影響有任何疑問，務請諮詢本身的專業顧問。謹此強調，要約人、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀或彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或參與提案的任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕提案而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 交易披露

謹此提醒要約人、財團及本公司各自的聯繫人(定義見收購守則)(包括持有本公司已發行的任何類別相關證券5%或以上的股東)披露彼等買賣本公司證券的情況。

除本公告「其他安排」一節第(c)(i)段所披露者以及摩根士丹利、德意志銀行、高盛或瑞銀所作出的股份買賣(該等買賣乃為及代表其客戶以非全權委託基準進行)外，要約人、財團及要約人一致行動人士概無於3.7公告日期前六個月期間及截至公告日期(包括該日)買賣任何股份以換取價值。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11的全文轉載如下：

### *「股票經紀、銀行及其他中介人的責任*

*代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。*

*這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。*

*對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」*

## 有關前瞻性陳述的提示

本公告載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃根據要約人、財團及／或本公司(視情況而定)的管理層的當前預期而作出，及在性質上存在不確定性及會因情況而有所改變。本公告所載的前瞻性陳述包括有關提案對本公司的預期影響之陳述、提案的預期時間及範圍，以及本公告內除歷史事實以外的所有其他陳述。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等及類似意思的用語之陳述。因其性質使然，前瞻性陳述涉及風險及不確定性，因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。多項因素可導致實際結果及發展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相徑庭。該等因素包括但不限於提案先決條件及條件之達成，以及額外因素，例如要約人、財團及／或本集團經營所在國家或其他國家出現對要約人、財團及／或本集團的業務活動或投資構成影響的整體、社會、經濟及政治狀況、要約人、財團及／或本集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、要約人、財團及／或本集團經營所在國家以及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現、要約人、財團及／或本集團經營所在國家的國內及國外法律、法規及稅務變動、競爭及定價環境變化及資產估值之地區或整體變化，以及因天然或人為災害、流行病、傳染病或爆發具傳染性或接觸傳染性的疾病(例如新型冠狀病毒)導致業務中斷或減少。其他未知或不可預測的因素可能導致實際結果與前瞻性陳述所述情況大相徑庭。

要約人、財團、本公司或代表彼等任何一方行事之人士以書面及口頭作出的所有前瞻性陳述整體均受上述提示聲明之明確限制。本公告所載前瞻性陳述僅在截至公告日期作出。

本公告所載的任何前瞻性陳述乃基於相關公司過往或現時的趨勢及／或活動作出，概不應被視為該等趨勢或活動將在未來繼續的聲明。本公告的陳述無意作為利潤預測或暗示相關公司於本年度或未來年度的盈利將必定達到或超過其過往或已公佈的盈利。每項前瞻性陳述僅截至個別聲明之日為止。在收購守則及其他適用法律要求的規限下，要約人、財團及本公司各明確表示概不負責或承諾公開發佈本公告所載任何前瞻性陳述的任何更新或修訂，以反映彼等就此所作預期的任何變動或任何有關陳述所依據的事件、條件或情況的任何變動。

## 本公司短暫停牌及恢復買賣

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。

## 釋義

於本公告中，除非文義另有規定，否則下述詞彙具有以下涵義：

- 「**3.7公告**」 指 本公司於2024年5月13日根據收購守則規則3.7就(其中包括)提案刊發的公告
- 「**5%事項**」 指 須經持有EquityCo股份5%以上(按完全攤薄基準)的各EquityCo股東批准之保留事項，有關事項載於EquityCo之組織章程大綱及細則(刊載於ConsortiumProposalAnnouncements.com)，即：
- (a) 對EquityCo的股份所附權利、優先權或特權作出任何變更或對章程文件進行修訂，而上述情況對於EquityCo之持股量至少為5%的EquityCo股東(以其作為EquityCo股東的身份，而非作為EquityCo集團其他成員公司股東的身份)產生與任何財團成員不同的不成比例的重大不利影響；

- (b) EquityCo或其重大附屬公司自願清盤、清算、解散或就EquityCo或其重大附屬公司與任何債權人簽訂重組計劃，或啟動任何清盤程序或任何類似的無力償債／破產程序；
- (c) 並非以現金或並非按比例宣派或派付於EquityCo的股息或其他分派；
- (d) (1)宣派或派付於重大附屬公司的股息或其他分派(a)並非按比例進行；及(b)導致該重大附屬公司的股東(並非EquityCo集團成員公司)合計將收取的可分派利潤總額超過其按比例應得者，或(2)並非按比例向關聯方宣派或派付於任何附屬公司的股息或其他分派，在各情況下，不包括根據(i)該附屬公司的現有股東或獎勵安排或(ii)與本公司任何業務的任何新創始人建立的任何獎勵或升值分享(或同等)安排所進行者；
- (e) 對EquityCo集團的業務性質作出根本性改變(惟將EquityCo集團的基金管理業務或其他附屬公司作為獨立實體上市不屬於根本性改變)；
- (f) 訂立、終止、續訂關聯方交易、放棄其權利或對其作出修改，而該交易並非按公平交易條款進行；
- (g) 增設、配發、發行、贖回或回購EquityCo的任何股份、債券、貸款資本或其他證券，或就EquityCo的任何股份、債券、貸款資本或其他證券授出購股權或任何其他權利，但根據特定的優先購買程序或例外情況除外；及
- (h) 同意或宣佈有意進行上述任何一項。

「一致行動」	指 具有收購守則所賦予的涵義，「一致行動人士」一詞須據此解釋
「公告日期」	指 2024年12月4日，即本公告日期
「亞太區」	指 亞太地區
「APG」	指 Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool，作為APG Strategic Real Estate Pool (於荷蘭成立的私人基金會)的託管人
「適用法律」	指 對於任何人士，適用於該人士的任何政府部門的任何法律、規則、法規、指引、指令、條約、判決、法令、命令或通知(包括收購守則及上市規則)
「ARA」	指 ESR Asset Management Limited (前稱為ARA Asset Management Limited，一間根據百慕達法律註冊成立之獲豁免公司)及其附屬公司
「ARA交易」	指 本集團於2021年8月4日宣佈並於2022年1月20日完成對ARA的收購
「聯繫人」	指 具有收購守則所賦予的涵義
「資產管理規模」	指 資產管理規模，包括本集團聯營公司呈報的資產管理規模，以及在槓桿基礎上假設私募基金及投資公司未催繳資本承擔之價值
「授權」	指 任何政府部門或任何其他人士之任何牌照、許可、同意、授權、准許、審批或批准
「獎勵」	指 根據長期獎勵計劃授出的績效股份單位及受限制股份單位獎勵



「獎勵提案」	指	要約人或其代表根據收購守則及本公告所載條款向獎勵持有人(包括沈先生及Gibson先生)提出註銷所有尚未行使獎勵之提案
「獎勵提案價」	指	註銷獎勵提案項下每份尚未行使獎勵的代價，即註銷價
「獎勵持有人」	指	獎勵之承授人
「董事會」	指	本公司不時之董事會
「鄰國」	指	與印度接壤的國家
「註銷代價」	指	現金選擇或股份選擇
「註銷價」	指	註銷價為每股協議安排股份13.00港元
「現金選擇」	指	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
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「公司法」	指	開曼群島公司法(2023年修訂)，經不時綜合及修訂
「本公司」	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)
「條件」	指	提案之條件，詳情載於本公告「提案的條款 — 提案及協議安排的條件」一節
「條件最後達成日期」	指	自公告日期起計12個月，即2025年12月4日(或要約人與本公司雙方可能書面協定的較後日期，或(在適用情況下)執行人員可能同意及／或法院可能指示的較後日期)

「財團」	指	由Starwood實體、SSW實體、Sixth Street實體、WP實體、創始人、Qatar Holding及其各自之受控實體組成的財團
「財團成員」	指	財團成員
「法院」	指	開曼群島大法院
「法院會議」	指	將按法院指示召開以就協議安排(不論有否修訂)進行投票之協議安排股東會議或其任何續會
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行，證券及期貨條例項下之註冊機構，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為要約人有關提案的聯席牽頭財務顧問之一
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係股東」	指	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、德意志銀行集團、高盛集團或瑞銀集團之任何成員公司。謹此說明，無利害關係股東包括受託人，惟受託人不得行使其所持股份附帶的投票權
「生效日期」	指	協議安排根據公司法生效之日期
「股東特別大會」	指	根據本公司組織章程細則召開以審議及就(其中包括)實施提案之必要決議案投票的本公司股東特別大會或其任何續會

「企業價值」

指 13,418百萬美元，即註銷價的股權價值與銀行及其他借款(包括持作出售資產、永久證券、非控股權益的銀行及其他借款)的總和，扣除現金及等價物，均根據本公司於2024年6月30日的財務狀況表釐定。下表載列企業價值的詳細計算方法。

股權價值到企業價值	百萬美元
股權價值 <sup>(1)</sup>	7,076
(+)銀行及其他借款 (包括持作出售資產的銀行及 其他借款 <sup>(2)</sup> )	6,356
(+)永久證券	743
(+)非控股權益	326
(+)現金及現金等價物 (包括持作出售資產的現金及 現金等價物 <sup>(3)</sup> )	(1,129)
<b>企業價值</b>	<b>13,372</b>

<sup>(1)</sup> 美元兌港元匯率為7.80。

<sup>(2)</sup> 根據本公司於2024年6月30日的財務狀況表，持作出售資產項下的銀行及其他借款為165百萬美元。

<sup>(3)</sup> 根據本公司於2024年6月30日的財務狀況表，持作出售資產項下的現金及等價物為65百萬美元。

「EquityCo」

指 MEGA EquityCo，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其於公告日期之持股量詳情載於本公告「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董事會」

指 EquityCo之董事會

「EquityCo集團」

指 EquityCo及其不時之附屬公司(包括要約人)

「EquityCo股份」

指 EquityCo股本中每股0.001美元之普通股

「EquityCo股東」	指	EquityCo股東
「獨家暫緩償還債務安排」	指	相關財團成員之間訂立的獨家暫緩償還債務安排，其詳情載於本公告「提案的重要安排 — 獨家暫緩償還債務安排」一節
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或執行董事現時之任何代表
「FIRB」	指	澳大利亞外國投資審查委員會
「創始人各方」	指	創始人、Laurels、Redwood及Redwood II
「創始人」	指	沈先生、Gibson先生及Portes先生
「FSMA」	指	英國2000年金融服務與市場法(經不時修訂及補充)
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司，一間於特拉華州註冊成立之有限公司，根據證券及期貨條例持牌從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為要約人有關提案的聯席財務顧問之一
「政府部門」	指	任何國家或任何聯邦、省或州的任何政府或其任何其他政治分支機構，行使政府或與政府有關之行政、立法、司法、監管或管理職能之任何實體、機關或機構，包括任何國家之任何政府機關、機構、部門、理事會、委員會或執行部門，或其任何政治分支機構，任何法院、審裁處或仲裁機構及任何自行監管組織
「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

「控股公司」	指	MEGA FinCo，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，由MidCo直接全資擁有
「控股公司股份」	指	控股公司股本中每股0.001美元之普通股
「香港」	指	中國香港特別行政區
「實施協議」	指	本公司與要約人於2024年12月4日訂立之協議，據此(其中包括)本公司不可撤銷地承諾按當中所載條款向協議安排股東提呈協議安排
「獨立董事委員會」	指	由Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生及藍秀蓮女士(即除Portes先生與Perlman先生(均為要約人一致行動人士)、林惠璋先生(為契諾股東)及Rajeev Veeravalli Kannan先生與Joanne Sarah McNamara女士(彼等的委任股東為契諾股東)以外的所有非執行董事)組成之本公司獨立董事委員會，成立目的為(i)就提案向無利害關係股東提供意見，及(ii)就購股權要約及獎勵提案向購股權持有人及獎勵持有人提供意見
「獨立財務顧問」	指	經獨立董事委員會適時批准後由董事會委任的獨立董事委員會之獨立財務顧問
「不可撤銷承諾」	指	契諾股東就合共1,307,293,403股股份向要約人作出及要約人於2024年12月4日收到的不可撤銷承諾
「契諾協議安排股份」	指	受不可撤銷承諾規限的契諾股東持有的協議安排股份(就Straits而言，不包括其持有的10,000,000股協議安排股份)
「契諾股東」	指	OMERS、林先生、Straits、APG及SMBC
「KM ESOP僱員持股計劃」	指	本公司於2017年11月24日採納並於2024年12月4日修訂的首次公開發售前僱員股份獎勵計劃
「KM購股權」	指	根據KM ESOP僱員持股計劃授出的購股權

「KYC文件」	指	本公告「提案的條款 — 選擇現金選擇及股份選擇」一節所列KYC文件										
「最後交易日」	指	2024年11月28日，即股份於聯交所暫停買賣以待刊發本公告前之股份最後交易日										
「過去12個月EBITDA」	指	425百萬美元，即除息、稅、折舊及攤銷前盈利，不包括投資物業公允價值變動、金融衍生資產公允價值變動、商譽及無形資產減值、應佔若干聯營公司投資物業及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值虧損、以股份為基礎的薪酬開支以及根據本公司截至2024年6月30日止六個月期間財務報告與提案有關的交易成本。下表載列截至2024年6月30日過去12個月EBITDA的詳細計算方法。										
		<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">百萬美元</th> <th style="text-align: center;">2023財 政年度</th> <th style="text-align: center;">2023年 上半年</th> <th style="text-align: center;">2024年 上半年</th> <th style="text-align: center;">LTM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;"><b>EBITDA<sup>(1)</sup></b></td> <td style="text-align: center;"><b><u>698</u></b></td> <td style="text-align: center;"><b><u>434</u></b></td> <td style="text-align: center;"><b><u>162</u></b></td> <td style="text-align: center;"><b><u>425</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	百萬美元	2023財 政年度	2023年 上半年	2024年 上半年	LTM	<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b><u>698</u></b>	<b><u>434</u></b>	<b><u>162</u></b>	<b><u>425</u></b>
百萬美元	2023財 政年度	2023年 上半年	2024年 上半年	LTM								
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b><u>698</u></b>	<b><u>434</u></b>	<b><u>162</u></b>	<b><u>425</u></b>								
		<p><sup>(1)</sup> EBITDA基於經調整EBITDA（減投資物業公允價值變動），摘自本公司2023年年報的集團財務摘要部分及本公司2024年中期報告的非國際財務報告準則計量部分。</p>										
「Laurels」	指	Laurels Capital Investments Limited，根據英屬維爾京群島法例註冊成立的有限商業公司，由The Shen Trust擁有，而The Shen Trust的唯一受益人為沈先生之聯繫人										
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則										
「禁售期」	指	自生效日期(包括該日)起至生效日期的第三個週年日(包括該日)止期間										
「長期獎勵計劃」	指	本公司於2021年6月2日採納並於2023年6月7日修訂的長期獎勵計劃										

「維持資本」	指	通過將因註銷協議安排股份而產生之儲備用於按面值繳足與因協議安排而註銷之協議安排股份數目相等之有關新股份數目，從而維持本公司已發行股本在協議安排股份註銷前的數額，以供發行予要約人
「MidCo」	指	MEGA Intermediate HoldCo，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，由EquityCo直接全資擁有
「MidCo股份」	指	MidCo股本中每股0.001美元之普通股
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，根據證券及期貨條例持牌從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為要約人有關提案的獨家結構顧問兼聯席牽頭財務顧問之一
「Gibson先生」	指	Stuart Gibson先生，執行董事、聯席首席執行官兼創始人之一
「林先生」	指	非執行董事林惠璋先生
「Perlman先生」	指	非執行董事Jeffrey Perlman先生
「Portes先生」	指	Charles Alexander Portes先生，非執行董事兼創始人之一
「沈先生」	指	沈晉初先生，執行董事、聯席首席執行官兼創始人之一
「無約束力要約」	指	Starwood Capital Operations, L.L.C.、Sixth Street及SSW Partners LP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」 指 總資產淨值減去本集團之永久證券、非控股權益、商譽及其他無形資產之價值。每股有形資產淨值的港元金額按2024年6月30日的1.00美元兌7.81港元的匯率計算得出。下表載列截至2024年6月30日有形資產淨值的詳細計算方法。

百萬美元

權益總額	8,090
(-)非控股權益	(326)
(-)永久證券	(743)
(-)商譽及其他無形資產	(4,551)
(-)合資經營企業及聯營公司商譽 <sup>(1)</sup>	(125)
<b>有形資產淨值</b>	<b><u>2,346</u></b>

<sup>(1)</sup> 根據於2024年6月30日的綜合財務報表附註於合資經營企業及聯營公司的投資一節，合資經營企業及聯營公司權益的商譽。

「新貴財團成員」 指 Starwood實體、SSW實體、Sixth Street實體、WP其他實體及Qatar Holding

「新貴認購代價」 指 新貴財團成員承諾向EquityCo出資的認購代價，以使要約人能夠根據收購守則履行有關提案項下應付現金代價的責任，其詳情載於本公告「提案的重要安排—認購及存續安排」一節

「要約融資」 指 三菱UFJ銀行新加坡分行、瑞穗銀行有限公司及大華銀行有限公司向要約人提供的若干資金貸款融資最多15億美元

「要約人」 指 MEGA BidCo，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，由EquityCo間接全資擁有



「要約人一致行動人士」	指	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
「要約人股份」	指	要約人股本中每股0.001美元之普通股
「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，於公告日期為本公司的主要股東
「購股權」	指	尚未行使之一級購股權、KM購股權及／或首次公開發售後購股權
「購股權要約價」	指	註銷購股權要約項下每份尚未行使購股權之現金代價，金額等於每份購股權之註銷價減去尚未行使購股權之相關行使價
「購股權要約」	指	要約人或其代表根據收購守則及本公告所載條款向購股權持有人提出註銷所有尚未行使購股權之要約
「購股權持有人」	指	一級購股權、KM購股權及／或首次公開發售後購股權之持有人
「POI法」	指	2020年投資者保護(根西行政區)法(Protection of Investors (Bailiwick of Guernsey) Law, 2020)，經不時修訂
「首次公開發售後購股權」	指	根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於2019年10月12日採納、於2023年6月7日修訂及於2024年12月4日進一步修訂的購股權計劃

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先決條件」	指	實施提案之先決條件，詳情載於本公告「提案的條款—提案及協議安排的先決條件」一節
「先決條件最後達成日期」	指	公告日期起計九個月，即2025年9月4日(或要約人與本公司雙方可能書面協定之較後日期)
「無約束力要約前日期」	指	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」	指	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公告所載條款進行並受先決條件及條件所規限
「Qatar Holding」	指	Qatar Holding LLC，一間於卡塔爾金融中心註冊成立之公司，為一名股東，由QIA全資擁有
「QFLP」	指	中國合格境外有限合夥人試點項目
「QIA」	指	卡塔爾主權財富基金卡塔爾投資局
「Redwood」	指	Redwood Consulting (Cayman) Ltd.，一間根據開曼群島法例註冊成立之獲豁免有限公司，由Gibson先生及Portes先生各擁有50.0%

「Redwood II」	指	Redwood Consulting II (Cayman) Limited，一間根據開曼群島法例註冊成立之獲豁免有限公司，由Gibson先生及Portes先生各擁有50.0%
「公司註冊處處長」	指	開曼群島公司註冊處處長
「不動產投資信託基金」	指	不動產投資信託基金
「存續財團成員」	指	Starwood、SSW實體、WP存續實體、Laurels、沈先生(惟沈先生須就其或Laurels持有的53,875,385股協議安排股份選擇現金選擇)、Redwood、Gibson先生(或其一家聯屬公司)及Qatar Holding
「存續EquityCo股份」	指	各存續財團成員持有之未繳股款之EquityCo股份，與該存續財團成員於公告日期及協議安排記錄日期擁有權益之股份數目相對應，詳情載於本公告「提案的重要安排—認購及存續安排」一節
「存續契諾股東」	指	OMERS及SMBC，即已承諾就各自持有或擁有的全部或部分協議安排股份選擇股份選擇之契諾股東
「協議安排」	指	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，同時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」	指	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提案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」	指	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」	指	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」	指	於協議安排記錄日期協議安排股份之登記持有人
「證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據之頒佈的規則及規例
「證券及期貨法」	指	新加坡法令第289章證券及期貨法(Singapore Securities and Futures Act (Chapter 289))，經不時修訂及補充
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.001美元之普通股
「股份選擇」	指	提案項下之股份選擇，即每持有一股協議安排股份收取一股EquityCo股份
「股東」	指	股份之登記持有人
「股東安排」	指	本公告「提案的重要安排 — 股東安排」一節所載股東安排
「沈購股權」	指	授予沈先生之購股權(即收購EquityCo股份的權利)，其主要條款載於本公告「提案的重要安排 — 沈購股權」一節

- 「Sixth Street實體」 指 Sherbourne Holdings, LLC，一間由Sixth Street Partners, LLC（「Sixth Street」，成立於特拉華州，地址為 2100 McKinney Avenue, Suite 1500 Dallas, Texas 75201 United States of America）之聯屬公司所管理或提供意見的基金直接或間接控制之有限公司
- 「SMBC」 指 Sumitomo Mitsui Banking Corporation（三井住友銀行），一間於日本註冊成立之有限公司
- 「特別董事會事項」 指 須經EquityCo董事會或董事會大多數成員批准並須經以下各方批准的保留事項：
- (a) 身為EquityCo股東之各財團成員（創始人各方除外）或其聯屬公司，其(i)於EquityCo之實際持股量至少為2.5%，及(ii)於EquityCo之未攤薄持股量至少為7.5%；及
  - (b) 非財團成員的創始人各方及EquityCo股東，前提是：
    - (i) 該創始人或EquityCo股東已提名一名創始人董事或董事加入EquityCo董事會，而該董事已根據本公告「股東安排 — EquityCo董事會的組成」一節所載批准程序經EquityCo董事會的大多數成員批准；及
    - (ii) 於EquityCo之實際持股量至少為2.5%，且於EquityCo之未攤薄持股量（就創始人以外的任何EquityCo股東而言）至少為7.5%或（就Laurels而言）其於生效日期的未攤薄持股量與7.5%之較低者，

惟於各情況下，相關未攤薄持股量門檻可不時透過作為特別董事會事項的批准而降低（該等股東稱為「SBM持有人」）；及
  - (c) 於生效日期後42個月，如獲除一名SBM持有人外的所有其他持有人批准，若干特別董事會事項可能只需至少除一名SBM持有人外的所有其他持有人批准

「Starwood」	指 SOF-12 Sequoia Investco Ltd，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於公告日期為本公司的主要股東
「Starwood實體」	指 Starwood及Starwood Electron Co-Invest L.P. (一間由Starwood之聯屬公司管理及／或提供意見之共同投資工具)
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「Straits」	指 The Straits Trading Company Limited，一間根據新加坡法律註冊成立之公司，其若干聯屬公司於公告日期合共擁有已發行股份總額約5.01%的權益
「認購及存續安排」	指 本公告「提案的重要安排 — 認購及存續安排」一節所載要約人、控股公司、MidCo、EquityCo及財團成員之間的安排
「附屬公司」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「SSW實體」	指 (i) SSW CEI (CN), L.P. (一間根據安大略省法律成立之有限合夥企業，其普通合夥人為SSW CEI GP, LLC)，為本公司的主要股東；及(ii) SSW (ESR) SPV, L.P. (一間根據安大略省法律成立之有限合夥企業，其普通合夥人為SSW (ESR) SPV GP, LLC)，為SSW CEI (CN), L.P.之聯屬公司
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則
「The Shen Trust」	指 The Shen Trust，根據英屬維爾京群島法例成立之信託，其受託人為Tricor Equity Trustee Limited，而委託人為Rosy Fortune Limited (由沈先生全資擁有)
「一級僱員持股計劃」	指 本公司於2015年11月3日採納的首次公開發售前僱員股份獎勵計劃
「一級購股權」	指 根據一級僱員持股計劃授出的購股權

「受託人」	指 香港中央證券信託有限公司，本公司為協助管理及歸屬獎勵而委任的受託人，為獎勵持有人的利益持有股份
「瑞銀」	指 UBS AG (透過其香港分公司行事)，為根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊機構，為要約人有關提案的聯席財務顧問之一。UBS AG為於瑞士註冊成立的有限公司
「未攤薄持股量」	指 於EquityCo之持股量，不計及生效日期後發行之任何EquityCo股份，惟根據沈購股權將予發行之EquityCo股份除外，該等股份被視為於生效日期發行(已終止或失效者除外)
「美國」	指 美利堅合眾國
「美元」	指 美利堅合眾國的法定貨幣美元
「WP實體」	指 WP存續實體及WP其他實體
「WP其他實體」	指 (i) WP Andesine Holding Ltd、(ii) WP Ekanite Gem Ltd及(iii) WP Nepheline Ltd。上述實體均為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並由Warburg Pincus (Bermuda) Private Equity GP Ltd最終控制

「WP存續實體」 指 Alexandrite Athena GroupCo Ltd及／或其附屬公司，均為於開曼群島或英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。Alexandrite Athena GroupCo Ltd及其附屬公司 Alexandrite Gem TopCo Ltd及Alexandrite Gem Holdings Limited為本公司主要股東。有關 Alexandrite Athena GroupCo Ltd之持股詳情，請參閱本公告「本公司股權架構」一節表格附註3

「%」 指 百分比

\* 以港元或美元列示之金額已按1.00美元兌7.8港元之匯率分別換算成美元或港元。

承董事會命  
**MEGA BidCo**  
主席

承董事會命  
**ESR Group Limited**

香港，2024年12月4日

於公告日期，本公司董事會成員包括執行董事沈晉初先生及Stuart Gibson先生；非執行董事Jeffrey Perlman先生、Charles Alexander Portes先生、林惠璋先生、Rajeev Veeravalli Kannan先生及Joanne Sarah McNamara女士；主席兼獨立非執行董事Brett Harold Krause先生；及獨立非執行董事Simon James McDonald先生及藍秀蓮女士。董事共同及個別就本公告所載資料(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，董事於本公告內所表達的意見(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，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於公告日期，要約人董事會成員包括David Matheson先生、Thomas Tolley先生、Jeffrey Perlman先生、Chloe Zhang女士、Jacob Liebschutz先生、Stuart Gibson先生、沈晉初先生及Julian Salisbury先生，彼等共同及個別就本公告所載有關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，要約人董事於本公告內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。



於公告日期，Starwood的董事為Jason Sneah、David Matheson及Rachel Williams，而SCGG II GP, L.L.C. (以Starwood Capital Group Global II, L.P. (以Starwood Electron Co-Invest GP, L.L.C.唯一成員之身份行事)的普通合夥人身份行事)的董事總經理為Nick Antonopoulos (連同Jason Sneah、David Matheson及Rachel Williams統稱為「Starwood實體負責人」)。Starwood實體負責人共同及個別就本公告所載有關Starwood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，Starwood實體負責人於本公告內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於公告日期，SSW CEI GP, LLC (為(i) SSW CEI (CN), L.P.的普通合夥人及(ii) SSW (ESR) SPV GP, LLC (SSW (ESR) SPV, L.P.的普通合夥人)的唯一成員)的董事總經理為Eric Schwartz、Joshua Steiner及Antonio Weiss (「SSW負責人」)，彼等共同及個別就本公告所載有關SSW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，SSW負責人於本公告內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於公告日期，Sixth Street實體管理人董事會為Julian Salisbury先生、Toni Elias先生及Giulio Passanisi先生，彼等共同及個別就本公告所載有關Sixth Street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，Sixth Street實體管理人董事會於本公告內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於公告日期，各WP實體的董事為Tara O'Neill女士、David Sreter先生及Steven Glenn先生，彼等共同及個別就本公告所載有關WP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，WP實體董事於本公告內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於公告日期，Laurels的唯一董事為沈晉初先生，他就本公告所載有關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，就彼所知，Laurels唯一董事於本公告內所表達的意見(其以其董事身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於公告日期，Redwood II的董事為Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生，彼等共同及個別就本公告所載有關Redwood II、Redwood、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先生於本公告內所表達的意見(Stuart Gibson先生及Charles Alexander Portes先生以其董事身份所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

於公告日期，Qatar Holding的董事為Mohammed Saif Al-Sowaidi先生、Mohammed Yaser Al-Mosallam先生、Khaled Sultan Al-Rabban先生及Ahmad Mohammed Al-Khanji先生，彼等共同及個別就本公告所載有關Qatar Holding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，Qatar Holding董事於本公告內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述有所誤導。

本公告中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。