

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



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

## 須予披露交易 有關出售ARA私募基金業務

### 出售事項

於2024年3月8日(交易時段後)，本公司各附屬公司訂立股份購買協議，以按初始代價向Sumitomo Mitsui Finance and Leasing Co.的聯屬公司等各實體出售其分別於澳大利亞、新加坡、韓國及美國等地ARA私募基金業務的權益乃基於業務的協定企業價值270百萬美元(可予調整)。出售事項須遵守若干監管規定及其他條件。

### 上市規則的涵義

由於出售事項所涉及的一項或多項適用百分比率(基於本公司目前估計本集團於完成時將收到的最高總代價)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

### A. 緒言

於2024年3月8日(交易時段後)，賣方1及賣方2(作為賣方)與買方1及買方2訂立股份購買協議，以出售其分別於澳大利亞、新加坡、韓國及美國等地ARA私募基金業務的權益。出售事項屬出售本集團於本公司若干間接附屬公司(統稱為目標公司)權益的一部分。

## B. 股份購買協議

於2024年3月8日(交易時段後)：

- (i) 賣方1(作為轉讓人)、買方1(作為承讓人)及擔保人(作為擔保人)訂立非美國股份購買協議，內容有關轉讓賣方1於非美國目標控股公司中持有的所有股份，該公司將間接擁有非美國目標公司所有已發行及發行在外股份；及
- (ii) 賣方2(作為轉讓人)及買方2(作為承讓人)訂立美國股份購買協議，內容有關轉讓賣方2於美國目標公司中持有的所有股份。

股份購買協議的主要條款載列如下：

**主題事項：** 賣方同意轉讓及買方同意購買相關目標公司所有已發行及發行在外股份。

**代價：** 轉讓目標公司所有已發行及發行在外股份的總初始代價乃基於總企業價值270,000,000美元所得，並可按下文進一步詳述者予以調整。

轉讓非美國目標控股公司所有已發行及發行在外股份的初始代價為267,420,653美元(即非美國目標集團的協定企業價值)，(a)減去相當於(i)目標營運資金淨額；及(ii)韓國的非美國目標公司於完成時持有的可分派現金10%的金額；及(b)加上(i)非美國目標集團的協定資產淨額及(ii)於非美國股份購買協議日期與根據非美國股份購買協議批准或買方1以其他方式批准完成之間，由非美國目標集團成員公司及賣方1集團在任何非美國目標公司或由非美國目標公司管理或共同投資的若干基金實體(不重複計算)的任何投資的金額。

轉讓美國目標公司所有已發行及發行在外股份的初始代價為2,579,347美元(即美國目標集團的協定企業價值)，(a)減去相當於建議股息分派的金額；及(b)加上(i)美國目標集團的協定資產淨額及(ii)於美國股份購買協議日期與根據美國股份購買協議批准或買方2以其他方式批准完成之間，由美國目標集團成員公司及賣方2集團在美國目標公司或由美國目標公司管理或共同投資的若干基金實體(不重複計算)的任何投資的金額。

初始代價可根據(i)美國目標集團或非美國目標集團(如適用)於完成時的資產淨值與(ii)美國目標集團或非美國目標集團(如適用)於2023年12月31日的協定資產淨額之間的差額(統稱為「最終代價」)予以調整。已協定最終代價須設定上限，其不會觸發本公司根據上市規則就出售事項取得股東批准的規定，且就美國目標集團而言，最終代價不得超過3.5百萬美元。

此外，完成時美國目標集團或非美國目標集團(如適用)的任何成員公司結欠賣方1集團或賣方2集團(如適用)的任何成員公司的未償還公司間應付款項以及賣方1集團或賣方2集團(如適用)的任何成員公司應付美國目標集團或非美國目標集團(如適用)任何成員公司的公司間應收款項將於完成時償付。

買方1將以充足金額向非美國目標公司墊付資金，以償還結欠賣方1集團的所有未償還集團內債務(截至2023年12月31日為53,496,964美元)。

### **代價基準：**

轉讓非美國目標控股公司及美國目標公司所有已發行及發行在外股份的代價乃經相關股份購買協議各訂約方公平磋商後釐定，並參考目標公司資產淨值以及採用EBITDA倍數法對目標公司所運營基金管理平台進行的市場估值。

### **付款方法：**

#### **初始代價：**

初始代價將於完成當日由買方以現金償付。

#### **最終代價：**

於完成賬目落實及具有約束力後十(10)個營業日內，各股份購買協議的賣方或買方(如適用)將向對方支付最終代價與初始代價之差額，以及於完成時美國目標集團或非美國目標集團(如適用)的任何成員公司結欠賣方1集團或賣方2集團(如適用)的任何成員公司或其管理的任何基金的公司間應付款項與賣方1集團或賣方2集團(如適用)的任何成員公司應付美國目標集團或非美國目標集團(如適用)任何成員公司或其管理的任何基金的公司間應收款項(而該等公司間應付款項及應收款項將被視作已解除，僅以有關款項為限)之差額。

條件：

完成須待達成若干條件，包括但不限於(a)獲新加坡金融管理局及韓國國土交通部批准；(b)合法或訂約取得若干第三方就賣方與買方完成出售事項所需的同意；(c)修訂資產管理協議以將其期限延長；(d)續聘若干資深僱員及指定比例的調遷僱員；(e)完成目標公司重組；(f)非美國股份購買協議及美國股份購買協議同時完成；(g)修訂、更新或簽立與完成後持續或過渡安排有關的若干協議；(h)不存在對目標公司業務造成重大不利影響的事件，亦不存在妨礙出售事項完成的訴訟；(i)除若干集團內應付款項／應收款項及現有貸款將作為完成資金流的一部分處理外，賣方1集團與非美國目標集團之間不存在未償還貸款(惟若干例外情況除外)；及(j)股份購買協議所載的若干保證於完成當日在所有重大方面均屬真實及正確，且其中若干保證在不會對業務產生重大不利影響的範圍內屬真實及正確後，方可作實。

各股份購買協議的若干條件可由相關賣方或相關買方豁免。

完成：

完成將於所有條件達成或獲豁免當日後十(10)個營業日或以上首日落實，而該日應當為該月最後一天，惟倘該月最後一天並非營業日，則完成將於緊接該日前首個營業日或賣方與買方書面協定的其他日期落實。

完成後，各目標公司將成為相關買方的附屬公司，並不再為本公司的附屬公司。

**擔保：** 作為主要及持續責任，擔保人不可撤回及無條件地同意，倘(及每當)買方1並未妥善及時遵守其於非美國股份購買協議下的義務，擔保人應當立即(而無需要求賣方1或任何其他人士先對買方1採取措施)按照非美國股份購買協議促成遵守有關規定(及(如適用)繳付拖欠款項)，猶如其為該協議的主要義務人。

### C. 進行出售事項的理由及裨益

於本公告日期，董事會已確定將從本集團非核心業務撤資最多750百萬美元，而出售事項為該等撤資事項的第一筆。合共22個基金正以出售事項的方式進行撤資，資產管理規模達98億美元，該等基金中近100%的資產屬於本集團所專注的物流、數據中心及生命科學等新經濟不動產領域以外範疇。

董事相信，透過出售事項出售該等傳統經濟基金將精簡及簡化本集團的業務，並使本集團更專注於發展新經濟分部。出售事項所得現金將主要用於減少本集團的財務債務。

基於上文所述，董事認為各股份購買協議及其項下擬進行交易的條款均屬公平合理，且符合本公司及股東整體的利益。

## D. 出售事項的財務影響

根據本集團將收到的有關出售事項的估計最高總代價與目標公司於2023年12月31日的估計備考未經審核資產淨值之間的差額，預計與出售事項有關的出售收益約為50.0百萬美元<sup>1</sup>。本集團根據出售事項收取的估計所得款項淨額(計及交易成本及稅項)約290百萬美元將主要用於償還本集團部分第三方債務。

## E. 上市規則的涵義

由於出售事項所涉及的一項或多項適用百分比率(基於本公司目前估計本集團於完成時將收到的最高總代價)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

## F. 有關各訂約方的資料

### (1) 買方

#### (a) 買方1

買方1為一間於新加坡註冊成立的公司，主要從事投資控股。截至本公告日期，買方1分別由SMFL MIRAI Partners (Singapore) Pte. Ltd. (擔保人的全資附屬公司)及Kenedix, Inc.擁有70%及30%權益。本公司於Kenedix, Inc.擁有30%股權並將因此繼續於非美國目標公司擁有約9%穿透股權。Kenedix Inc.餘下70%股權由擔保人的全資附屬公司擁有。

除已披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方1及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

<sup>1</sup> 未計及估計交易成本及稅項21百萬美元。

## **(b) 買方2**

買方2為一間於美國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

截至本公告日期，本公司若干附屬公司(無論個別或合併計算均為本公司的非重大附屬公司)的董事李鎮鎔先生為買方2的唯一管理代理人，而本公司全資附屬公司ARA Asset Management Limited的現任行政總裁宋強勳先生(將調遷至目標公司作為出售事項的一部分)為買方2的成員。根據買方2的營運協議，買方2的營運、業務、財產及事務應由唯一管理代理人管理，且買方2的任何其他成員均無任何權力或權利代表買方行事或約束買方2。因此，根據上市規則第十四A章規定，買方2並非本公司的關連人士。

## **(2) 擔保人**

擔保人為一間根據日本法律註冊成立的公司，並由Sumitomo Mitsui Financial Group, Inc. (「SMFG」) 及Sumitomo Corporation分別擁有50%及50%股權，兩者均為於東京證券交易所上市的實體。其主要從事租賃及分期銷售多種設備及機器、貸款及保理以及提供其他相關服務。據本公司所深知，SMFG的附屬公司Sumitomo Mitsui Banking Corporation於本公告日期持有少於5%本公司股份。

除已披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，擔保人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

## **(3) 目標公司**

### **(a) 非美國目標公司**

所有非美國目標公司均主要從事(直接或透過其附屬公司)經營私募基金管理業務及共同投資於韓國、新加坡、歐洲、澳大利亞及中國管理傳統經濟資產的基金。



根據非美國目標公司按國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製的未經審核綜合財務報表，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，非美國目標公司的除稅前及除稅後未經審核純利為：

	截至12月31日止年度	
	2021年 千美元	2022年 千美元
除稅前純利	7,186	<b>70,378</b>
除稅後純利	5,860	<b>55,147</b>

於2022年12月31日，非美國目標公司的未經審核綜合資產淨值約為136,108,000美元。

**(b) 美國目標公司**

美國目標公司主要從事（直接或透過其附屬公司）經營私人基金管理業務及共同投資於美國持有資產的基金。

根據美國目標公司按照國際財務報告準則編製的未經審核綜合財務報表，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，美國目標公司的除稅前及除稅後未經審核純利為：

	截至12月31日止年度	
	2021年 千美元	2022年 千美元
除稅前純利	1,406	<b>586</b>
除稅後純利	1,084	<b>447</b>

於2022年12月31日，美國目標公司的未經審核綜合資產淨值約為3,142,000美元。

## G. 有關本集團的資料

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

## H. 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「協定資產淨額」	指	相當於5,712,037美元(就非美國股份購買協議而言)及2,113,305美元(就美國股份購買協議而言)的金額
「營業日」	指	百慕達、東京、香港、首爾、紐約及新加坡銀行通常開放辦理業務的日子(星期六、星期日或公共假期除外)
「本公司」	指	ESR Group Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821)
「完成」	指	根據股份購買協議完成出售事項
「完成賬目」	指	將由賣方擬備的目標公司於完成日期的資產淨值報表，須於完成後60個營業日內交付予買方
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保人」	指	Sumitomo Mitsui Finance and Leasing Co.,一間根據日本法律註冊成立的公司
「初始代價」	指	轉讓目標公司所有已發行及發行在外股份的初始代價，更多詳情載於本公告「B.股份購買協議—代價」一段
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充)
「非美國股份購買協議」	指	賣方1、買方1及擔保人所訂立日期為2024年3月8日的股份購買協議，內容有關轉讓賣方1於非美國目標控股公司中持有的所有股份，該公司將間接擁有非美國目標公司所有已發行及發行在外股份
「非美國目標公司」	指	非美國目標控股公司、ARA Fund Management Pte. Ltd.、ARA Fund Management (PIP) Limited、ARA Fund Management (Mapleleaf)Limited、ARA Fund Management (Century) Limited、ARA Managers (SJ Partnership) Pte. Ltd.、ARA-SMBCG Investments JV Pte. Ltd.、ARA Australia (Holdings) Pte. Ltd.、ARA Korea Limited、ARA Real Estate Investors XV Limited、ARA Real Estate Investors XVIII Pte. Ltd.、ARA Real Estate Investors 38 Pte. Ltd.、ARA Real Estate Investors 39 Pte. Ltd.、ARA Real Estate Investors 41 Pte. Ltd.、ARA Real Estate Investors 26 Pte. Ltd、ARA Real Estate Investors VIII Limited、ARA Real Estate Investors XVII Pte. Ltd.、Asia-Pacific SDIEF GP Pte. Ltd.、ARA Australia Investments Limited、ARAM Australia Pty Ltd, APM Australia (ARA) Pty Ltd、ARAM Managers (Quadreal) Pty Ltd、ARA Australia Developments Pty Ltd、ARA Korea (REF) Limited、ARA (ECO) (Laz1) Pte. Ltd.、ARA (ECO) (SDIEF) Pte. Ltd.及ARA (ECO)(26CB) Pte. Ltd.的統稱，該等公司全部均為本公司的附屬公司
「非美國目標集團」	指	非美國目標控股公司以及其直接及間接附屬公司(包括但不限於非美國目標公司)的統稱

「非美國目標控股公司」	指	Aravest Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的私人有限公司，於本公告日期為賣方1的全資附屬公司
「建議股息分派」	指	相當於1,438,848美元的金額(或美國股份購買協議訂約方可能協定的有關其他金額)
「買方1」	指	MPSK Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的私人有限公司
「買方2」	指	Claymore Encore Holdings, LLC，一間於美國註冊成立的有限公司
「買方」	指	買方1及買方2的統稱
「出售事項」	指	以下事項的統稱：  (i) 根據非美國股份購買協議出售於非美國目標控股公司的所有已發行及發行在外股份；及  (ii) 根據美國股份購買協議出售於美國目標公司的所有已發行及發行在外股份
「賣方1」	指	ARA Asset Management Limited，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限責任公司及本公司的附屬公司
「賣方1集團」	指	賣方1及其各聯屬公司的統稱
「賣方2」	指	ARA US (Holdings) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司及本公司的附屬公司
「賣方2集團」	指	賣方2及其各聯屬公司的統稱
「賣方」	指	賣方1及賣方2的統稱
「股東」	指	本公司股份的持有人

「股份購買協議」	指	非美國股份購買協議及美國股份購買協議的統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	非美國目標公司及美國目標公司的統稱
「目標營運資金淨額」	指	相當於10,000,000美元的金額
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「美國股份購買協議」	指	賣方2及買方2所訂立日期為2024年3月8日的股份購買協議，內容有關轉讓賣方2於美國目標公司中持有的所有股份
「美國目標公司」	指	ARA US Investments Inc.，一間於美國註冊成立的公司及本公司的附屬公司
「美國目標集團」	指	美國目標公司以及其直接及間接附屬公司的統稱

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

香港，2024年3月11日

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