

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)

持續關連交易 與合營企業公司訂立管理協議

於2024年4月25日，Logos集團(為本公司的非全資附屬公司)：

- (i) 就向合營企業公司提供管理服務及其他服務，與合營企業公司訂立該等管理協議；及
- (ii) 就向該等擁有人(為新加坡合營企業的附屬公司)提供開發及項目管理服務，與該等擁有人訂立該等開發與項目管理協議。

澳大利亞合營企業及該等擁有人均為新加坡合營企業的全資附屬公司，而新加坡合營企業則由喜達屋投資者及本集團分別擁有90%及10%權益。由於Sequoia Investco為本公司截至本公告日期已發行股本總額約10.657%的持有人，Sequoia Investco及喜達屋投資者均為喜達屋控股公司的附屬公司，故合營企業公司及該等擁有人均屬本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該等管理協議、該等開發與項目管理協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於該等管理協議及該等開發與項目管理協議項下之交易的最高年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率(按合併基準計算)超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故該等管理協議及該等開發與項目管理協議項下之持續關連交易均須遵守上市規則第14A章的報告、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

A. 緒言

於2024年4月25日，Logos集團(為本公司的非全資附屬公司)：

- (i) 就向合營企業公司提供管理服務及其他服務，與合營企業公司訂立該等管理協議；及
- (ii) 就向該等擁有人(為新加坡合營企業的附屬公司)提供開發及項目管理服務，與該等擁有人訂立該等開發與項目管理協議。

B. 該等管理協議

該等管理協議的主要條款載列如下：

訂約方：

新加坡合營企業管理協議

- (1) 新加坡管理人
- (2) 新加坡合營企業

澳大利亞合營企業管理協議

- (1) 澳大利亞管理人
- (2) 澳大利亞合營企業

主題事項：

新加坡合營企業及澳大利亞合營企業同意分別委任新加坡管理人及澳大利亞管理人分別為新加坡合營企業及澳大利亞合營企業的唯一及獨家管理人，以提供：

- (a) 管理服務(「管理服務」)，包括物業組合管理、投資管理、資產管理、營運支援等以及其他金融、財務及申報等服務；及
- (b) 其他服務，包括基金會計服務及管理服務以外而訂約方可能協定提供的任何附加服務。

管理費：

新加坡合營企業管理協議

管理服務的管理費將會參考提供管理服務之成本、合理商業利潤率及參照Logos集團向第三方提供類似管理服務之服務的當前市價而釐定。

澳大利亞合營企業管理協議

作為澳大利亞管理人提供管理服務的代價，澳大利亞管理人有權收取管理費，其中包括5,000,000澳元的收購費，以及經參考相關物業不同階段的投資價值(介乎3.60億澳元至開發項目實際產生的所有成本總額不等)後按年利率0.45%計算的資本投資費，並以新加坡管理協議項下應付新加坡管理人的年度費用扣減。

管理費將會參考提供該等服務之成本、合理商業利潤率及參照Logos集團向第三方提供類似服務的當前市價而釐定。

該等管理協議項下任何其他服務的管理費，將會參考提供該等服務之成本、合理商業利潤率及參照Logos集團向第三方提供類似服務的當前市價而釐定。

一旦新加坡合營企業向新加坡合營企業的股東派付股息、利息或資本回報，作出實物資產分派或償還貸款(或作出任何類似付款)，或向新加坡合營企業的股東作出視為分派，則澳大利亞管理人有權按每年22%以上的內部回報率收取20%至30%的履約費。履約費乃參考新加坡合營企業與協定回報目標相關的財務表現後計算得出，而澳大利亞管理人因超額完成該等目標而獲授獎勵。所述交易的回報目標乃按相關投資機遇、當前市場回報的障礙，並參照Logos集團與第三方成立的類似企業而制定。

年期及終止：

該等管理協議各自之年期由該協議日期開始，初步為期三年，除非按其條款提早終止，則作別論。

在遵守上市規則的適用規定，或獲豁免嚴格遵守該等規定的前提下，於年期屆滿時，各管理協議將自動續期三年，除非提早終止，則作別論。

C. 該等開發與項目管理協議

該等開發與項目管理協議的主要條款載列如下：

訂約方：

開發與項目管理協議A

- (1) 開發項目管理人
- (2) 擁有人A

開發與項目管理協議B

- (1) 開發項目管理人
- (2) 擁有人B

主題事項：

擁有人A及擁有人B將各自同意委任開發項目管理人獨家提供：

- (a) 開發管理服務(包括協調及管理物業開發的多個範疇，其中包括規劃、取得批准及同意、預算及行政服務等)及項目管理服務(以管理(其中包括)物業開發項目的設計、施工、成本管理、及文書工作)；及
- (b) 其他服務，其中包括設計管理、施工管理、停工及安全保障、拆遷及環境修復服務，

(「開發與項目管理服務」)。

管理費： 每六個月期間的開發與項目管理服務的管理費（「**開發與項目管理費**」）將參考以下基準釐定：(i)相關期間產生的項目成本以及截至該相關期間結束時項目竣工的預測項目成本總額乘以0.05，(ii)扣減截至該相關期間結束時已付的開發與項目管理費金額，及(iii)除以竣工日期前餘下的月數。開發與項目管理費的定價政策乃參考提供該等服務之成本、合理商業利潤率及參照Logos集團向第三方提供類似服務的當前市價而釐定。

年期及終止： 各開發與項目管理協議的年期由該協議日期開始，初步為期三年，除非按其條款提早終止，則作別論。

在遵守上市規則的適用規定，或獲豁免嚴格遵守該等規定的前提下，於年期屆滿時，各開發與項目管理協議將自動續期三年，除非提早終止，則作別論。

D. 年度上限及年度上限基準

該等管理協議項下服務及該等開發與項目管理協議項下服務於初步三年期限各財政年度的管理費受以下年度上限所限：

	2024年 4月25日至 2024年 12月31日 (美元)	2025年 1月1日至 2025年 12月31日 (美元)	2026年 1月1日至 2026年 12月31日 (美元)	2027年 1月1日至 2027年 4月24日 (美元)
該等管理協議	10百萬	15百萬	15百萬	5百萬
該等開發與項目管理協議	16.67百萬	25百萬	25百萬	8.33百萬
總計	26.67百萬	40百萬	40百萬	13.33百萬

年度上限乃參考各管理協議及開發與項目管理協議項下估計每年提供各類服務的金額，參照Logos集團為其他開發項目提供類似服務的金額，並考慮相關項目的開發進度和規格的潛在變化而釐定。

E. 訂立該等協議的理由及裨益

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

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

概無董事於任何該等管理協議或該等開發與項目管理協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

F. 上市規則的涵義

於本公告日期，Sequoia Investco持有本公司已發行股份總數約10.657%。因此，Sequoia Investco為本公司的一名主要股東及關連人士。

澳大利亞合營企業及該等擁有人均為新加坡合營企業的全資附屬公司，而新加坡合營企業則由喜達屋投資者及本集團分別擁有90%及10%權益。由於喜達屋投資者及Sequoia Investco均為喜達屋控股公司的附屬公司，故合營企業公司及該等擁有人均屬本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，該等管理協議及其項下擬進行之交易構成，且該等開發與項目管理協議及其項下擬進行之交易將會構成本公司的持續關連交易。

由於該等管理協議及該等開發與項目管理協議項下之交易的最高年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率(按合併基準計算)超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故該等管理協議及該等開發與項目管理協議項下之持續關連交易均須遵守上市規則第14A章的報告、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

G. 有關訂約方的資料

(a) 喜達屋資本集團

喜達屋投資者及Sequoia Investco均由喜達屋資本集團所控制。喜達屋資本集團為一間私人投資公司，主要專注於全球房地產。

(b) 新加坡合營企業

新加坡合營企業為一間根據新加坡法律註冊成立的有限責任公司。

(c) 澳大利亞合營企業

澳大利亞合營企業為一間根據澳大利亞法律註冊成立的有限責任公司。

(d) 該等擁有人

該等擁有人為根據澳大利亞法律註冊成立的有限責任公司，並將擔任持有待開發物業權益之信託的受託人。

H. 有關本集團的資料

本集團是亞太區領先不動產管理公司，由新經濟驅動，並為全球最大上市房地產投資管理公司之一。本集團的全面一體化開發及投資管理平台遍佈亞太區多個市場，包括澳大利亞／新西蘭、日本、韓國、大中華、新加坡、印度及東南亞，亦覆蓋歐洲及美國。本集團於香港聯交所主板上市，並為富時全球股票指數系列(大型股)、恒生綜合指數及MSCI香港指數成份股。

I. 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「澳大利亞合營企業」	指	LAOP HoldCo Pty Ltd，一間根據澳大利亞法律註冊成立的公司
「澳大利亞合營企業集團」	指	澳大利亞合營企業及其不時的附屬公司

「澳大利亞合營企業管理協議」	指	澳大利亞管理人與澳大利亞合營企業就澳大利亞管理人向澳大利亞合營企業集團提供投資管理服務所訂立日期為2024年2月27日(於澳大利亞合營企業成為本公司之關連人士之前)的管理協議(經由相同訂約方於2024年4月25日日訂立的修訂協議所修訂)
「澳大利亞管理人」	指	LOGOS Investment Management Pty Ltd，一間根據澳大利亞法律註冊成立的公司，為本公司的非全資附屬公司
「澳元」	指	澳元，澳大利亞法定貨幣
「董事會」	指	本公司董事會
「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)
「開發與項目管理協議A」	指	由開發項目管理人與擁有人A就開發項目管理人向擁有人A提供開發與項目管理服務所訂立日期為2024年4月25日的開發與項目管理協議(經修訂協議所修訂)
「開發與項目管理協議B」	指	將由開發項目管理人與擁有人B就開發項目管理人向擁有人B提供開發與項目管理服務所訂立日期為2024年4月25日的開發與項目管理協議(經修訂協議所修訂)
「該等開發與項目管理協議」	指	開發與項目管理協議A及開發與項目管理協議B
「開發項目管理人」	指	LOGOS Development Management Pty Ltd，一間根據澳大利亞法律註冊成立的公司，並為本公司的非全資附屬公司

「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營企業公司」	指	新加坡合營企業及澳大利亞合營企業的統稱
「合營企業集團」	指	新加坡合營企業集團及澳大利亞合營企業集團的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充)
「Logos集團」	指	Logos Property Group Limited(為本公司的非全資附屬公司)以及其附屬公司及關聯公司
「該等管理協議」	指	新加坡合營企業管理協議及澳大利亞合營企業管理協議的統稱
「管理人」	指	新加坡管理人及澳大利亞管理人的統稱
「擁有人A」	指	LAOP SPV 3 Pty Ltd(新加坡合營企業的附屬公司), 作為LAOP Altona Trust的受託人
「擁有人B」	指	LAOP SPV 3 Pty Ltd(新加坡合營企業的附屬公司), 作為LAOP Botany Trust的受託人
「該等擁有人」	指	擁有人A及擁有人B
「Sequoia Investco」	指	SOF-12 Sequoia Investco Ltd, 一間由喜達屋資本集團最終控制的公司
「新加坡合營企業」	指	LOGOS Australia Opportunistic Partnership Pte. Ltd., 一間根據新加坡法律註冊成立的公司
「新加坡合營企業集團」	指	新加坡合營企業及其不時的附屬公司

「新加坡合營企業管理協議」	指	新加坡管理人與新加坡合營企業就新加坡管理人向新加坡合營企業集團提供投資管理服務所訂立日期為2024年2月27日(於新加坡合營企業成為本公司的關連人士之前)的管理協議(分別經由相同訂約方於2024年4月25日訂立的修訂協議及管理費函件所修訂及補充)
「新加坡管理人」	指	LOGOS SE Asia (Funds Management) Pte. Ltd.，一間根據新加坡法律註冊成立的公司，為本公司的非全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「喜達屋資本集團」	指	Starwood Capital Group，一間私人投資公司
「喜達屋控股公司」	指	S Asia Hold Co 1 Private Limited，為一間由喜達屋資本集團最終控制的公司
「喜達屋投資者」	指	S Australia Diamond Pte. Ltd.，為一間由喜達屋資本集團最終控制的公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
ESR Group Limited
 董事
 沈晉初

香港，2024年4月25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。