

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)

### 關連交易

#### 有關

#### (1)認購BW股份

#### (2)有關該等服務的框架協議及

#### (3)出售若干合營公司股份

#### 及

#### 終止持續關連交易

#### 認購事項

於2023年1月12日（交易時段後），本公司透過本公司的全資附屬公司ESR V Investor 5同意認購BW Industrial Development Joint Stock Company（「BW」）的168,358,478股新發行股份，且可於認購事項完成後選擇認購該等數目的額外股份，使其於有關額外認購事項完成時將持有不少於15.0%的BW已發行股份（按全面攤薄基準）。BW為東南亞最大及增長最快的物流／工業新經濟地產平台，資產管理規模約為20億美元，在越南具有市場領導地位。該項投資進一步擴大ESR與BW之間的策略合作夥伴關係，該關係自2021年4月就My Phuoc 4工業園項目以合資經營企業開始，該項目為一項約240,000平方米的開發項目，已於2021年8月順利竣工。

認購事項及任何額外認購事項（須待ESR V Investor 5取得越南平陽省計劃與投資部批准後，方可作實）（統稱為「該交易」）為BW更大規模股權集資行動的一部分，本公司已獲BW告知，BW亦與其他第三方投資者訂立股份認購協議，據此，BW將以相同認購價自該等投資者籌集額外股權投資，條款與認購事項大致相同。本公司先前曾與BW建立策略合作夥伴關係，並透過該交易於此次股權集資活動擔任主要投資者。

BW於2018年1月成立，截至2022年8月，BW的足跡領先市場，遍佈越南11個主要工業省份，物流及工業用土地儲備總共達815公頃（已開發土地251公頃、在建土地84公頃及待開發土地480公頃），其中約85%土地位於大河內地區及胡志明市等重點一線城市。BW的投資組合包括1.6百萬平方米已竣工建築面積、0.7百萬平方米在建物流及工業設施建築面積以及3.3百萬平方米待開發建築面積。自成立以來，BW與戰略主力租戶建立深厚的合作關係，並建立起成為一個值得信賴業主的聲譽，具備經證實執行能力。BW擁有一支經驗豐富的管理團隊，平均業界經驗超過20年。

誠如先前所披露，除加強其在核心市場的市場領導地位外，本集團亦致力拓展其在東南亞的足跡（該地區為全球增速最快的地區之一）。與本集團的資本回收策略一致，其於2022年上半年創紀錄減持超過14億美元的資產負債表投資，使其處於有利位置，將資金轉撥至關鍵的策略性增長範疇。董事認為，有關東南亞領先平台BW的該交易為本集團提供良機，以擴大其新經濟地產投資組合及進一步鞏固其在越南的業務（該主要市場具有強勁的增長基本面及良好的長期增長前景）。董事認為，該交易符合本集團戰略發展及作為亞太區領先新經濟地產平台的業務策略。

### 該等服務

就認購事項而言，於2023年1月12日（交易時段後），ESR V Investor 5與BW訂立框架協議，當中載列規管ESR V Investor 5（本身或透過其一名或多名關聯方）將向BW及其附屬公司提供的若干服務的條款，而彼作為市場領先的開發及基金管理平台將收取多項費用。

### 出售事項

於本公告日期，BW透過BW的附屬公司VC3間接持有BW合營企業1及BW合營企業2各自51%的股權，而本公司透過本公司的全資附屬公司ESR V Investor 1及ESR V Investor 2間接持有各BW合營企業餘下49%的股權。

ESR V Investor 1及ESR V Investor 2同意按代價分別向VC3出售待售股份1及待售股份2。於2023年1月12日（交易時段後），ESR V Investor 1及ESR V Investor 2（作為賣方）及ESR V Investment（作為擔保人）訂立購股契據。認購事項及出售事項將於同日完成。

出售事項連同認購事項將為本公司在控股公司層面整合其於BW集團的擁有權權益，而出售事項的出售所得款項可用作本集團的資本回報。

經計及本集團就出售事項收取總額相當於751,792,000,000越南盾（相當於約32,000,000美元）的銷售所得款項，本集團就認購事項及出售事項的現金支出淨額約為175,777,778美元。

### 關連交易

就本公司基於公開所得資料所盡悉，於本公告日期，Alexandrite Gem及Athena Logistics合共擁有本公司約13.37%的股份權益。Alexandrite Gem及Athena Logistics均由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的基金全資擁有。由於BW及VC3的附屬公司VC3由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的實體間接控制，而Alexandrite Gem及Athena Logistics亦由相同實體控制，因此BW及VC3為本公司的關連人士，且(a)該交易、(b)框架協議項下的土地服務及開發服務，及(c)出售事項均構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易，且框架協議項下的租賃服務構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

### 上市規則的涵義

由於(a)該交易、(b)框架協議項下提供土地服務及開發服務的總費用，及(c)出售事項各自的最高適用百分比率（就本公告而言，定義見上市規則）均超過0.1%但低於5%，故(i)股份認購協議、(ii)框架協議項下的土地服務及開發服務，及(iii)購股契據及其項下擬進行的各項交易均須遵守上市規則第十四A章的報告及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。由於框架協議下的租賃服務年度上限金額的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故框架協議下的租賃服務須遵守上市規則第十四A章的報告、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

倘及當額外認購權獲行使時，本公司將遵守上市規則的相關規定。

### 終止持續關連交易

茲提述本公司日期為2022年1月23日的公告，內容有關本公司全資附屬公司ESR V Investment與BW合營企業1及BW合營企業2各自訂立的管理協議，據此，各BW合營企業已委任ESR V Investment就該BW合營企業的業務向該BW合營企業提供若干管理服務（各稱為「**BW管理協議**」）。誠如本公司日期為2022年1月23日的公告所披露，各BW管理協議項下的交易為上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

購股契據規定，出售事項完成時，(a) ESR V Investor 1及ESR V Investor 2將與BW訂約方訂立終止契據，以終止彼等訂立的認購、合營及相關協議，及(b) ESR V Investment將與各BW合營企業訂立終止協議，以終止各自的BW管理協議。

## A. 緒言

於2023年1月12日（交易時段後）：

- (i) 本公司全資附屬公司ESR V Investor 5（作為投資者）及本公司（作為擔保人）與BW訂立股份認購協議，據此，ESR V Investor 5 (a)同意按每股認購股份的認購價認購，而BW同意按每股認購股份的認購價發行及配發認購股份及(b)可於認購事項完成後至2023年9月30日之前（但包括該日）的任何時間，選擇根據額外認購權（定義見下文）認購額外股份（須待ESR V Investor 5就有關額外認購事項取得越南平陽省計劃與投資部批准後，方可作實）；
- (ii) 就認購事項而言，ESR V Investor 5與BW訂立框架協議，當中載列規管ESR V Investor 5（本身或透過其一名或多名關聯方）可向BW及其附屬公司提供若干服務的條款；
- (iii) 本公司全資附屬公司ESR V Investor 1及ESR V Investor 2（作為賣方）及本公司全資附屬公司ESR V Investment（作為擔保人）與VC3訂立購股契據，據此，VC3同意按代價購買，而ESR V Investor 1及ESR V Investor 2同意按代價分別出售待售股份1及待售股份2；及

(iv) 就出售事項而言，購股契據規定，(a) ESR V Investor 1及ESR V Investor 2將與BW訂約方訂立終止契據，以終止彼等訂立的認購、合營及相關協議，及(b) ESR V Investment將與各BW合營企業訂立終止協議，以終止各自的BW管理協議。

## **B. 認購事項**

### **(1) BW的集資**

該交易為BW更大規模股權集資行動的一部分，本公司已獲BW告知，BW亦與其他第三方投資者訂立股份認購協議，據此，BW將以相同認購價自該等投資者籌集額外股權投資，條款與認購事項大致相同。本公司透過該交易於此次股權集資活動擔任主要投資者。

經計及本集團就出售事項收取總額相當於751,792,000,000越南盾（相當於約32,000,000美元）的銷售所得款項，本集團就認購事項及出售事項的現金支出淨額約為175,777,778美元。

### **(2) 股份認購協議的主要條款**

日期： 2023年1月12日

訂約方： (i) BW；  
(ii) ESR V Investor 5；及  
(iii) 本公司。

標的事項： 根據股份認購協議，ESR V Investor 5同意認購，而BW同意發行及配發認購股份，包括BW章程股本中的168,358,478股普通股，佔緊隨認購事項完成後BW已發行章程股本的10.89%。

認購價及認購額： 認購事項的代價為每股認購股份1.2341美元，總認購額為207,777,778美元。認購價乃由訂約方參考由獨立估值師於2022年7月4日對BW進行的估值報告，經公平磋商後釐定，預計將由本集團內部財務資源提供資金。

認購額將由ESR V Investor 5於認購事項完成時以現有現金資源及彼將自出售事項收取的所得款項支付予BW。

**擔保：** 本公司已不可撤銷及無條件地同意就ESR V Investor 5履行其於股份認購協議項下的付款義務提供擔保。

**完成：** 認購事項及出售事項將於本公告日期完成。

**額外認購權：** ESR V Investor 5可於認購事項完成後至2023年9月30日之前(但包括該日)的任何時間，全權酌情決定選擇認購該等數目的額外股份，使其於有關認購(有關認購「**額外認購事項**」及有關權利「**額外認購權**」)完成時將持有不少於15.0%的BW已發行股份(按全面攤薄基準)。

於額外認購權獲行使後及在ESR V Investor 5已根據越南投資法取得越南平陽省計劃與投資部批准的情況下，ESR將認購：(i) BW章程股本中的99,034,399股普通股(每股認購價與認購事項相同，總認購價為122,222,223美元)；及(ii) (倘BW在根據股份認購協議擬進行的認購事項完成後發行額外股份，且倘ESR V Investor 5全權酌情作此選擇)，BW章程股本中該等數目的額外普通股(按BW於認購事項完成後已發行有關股份的每股成交量加權平均價格計算)，以使ESR V Investor 5於有關額外認購事項完成時將持有15.0%的BW已發行股份(按全面攤薄基準)。

倘額外認購事項於2023年12月31日或之前尚未完成，額外認購權將告失效。

緊隨認購事項完成後，BW的已發行股份將分別由ESR V Investor 5、Becamex、WP8及WP9擁有約10.89%、26.73%、4.37%及58.01%。

就認購事項而言，BW決議案所載認購事項的若干主要條款已於2023年1月12日獲BW的現有股東通過決議案批准，當中載有(其中包括)於認購事項完成時ESR V Investor 5有權提名一名候選人擔任BW的董事。

### (3) 進行該交易的理由及裨益

BW為東南亞最大及增長最快的物流／工業新經濟地產平台，資產管理規模約為20億美元。截至2022年8月，BW的足跡遍佈越南11個主要工業省份，工業用土地儲備總共達815公頃（已開發土地251公頃、在建土地84公頃及待開發土地480公頃），其中約85%土地位於大河內地區及胡志明市等重點一線城市。BW的投資組合包括1.6百萬平方米已竣工建築面積、0.7百萬平方米在建工業及物流設施建築面積以及3.3百萬平方米待開發建築面積。自成立以來，BW與戰略主力租戶建立深厚的合作關係，並建立起成為一個值得信賴業主的聲譽，具備經證實執行能力。BW擁有一支經驗豐富的管理團隊，平均業界經驗超過20年。

誠如先前所披露，除加強其在核心市場的市場領導地位外，本集團亦致力拓展其在東南亞的足跡（該地區為全球增速最快的地區之一）。與本集團的資本回收策略一致，其於2022年上半年創紀錄減持超過14億美元的資產負債表投資，使其處於有利位置，將資金轉撥至關鍵的策略性增長範疇。董事認為，有關東南亞領先平台BW的該交易為本集團提供良機，以擴大其新經濟投資組合及進一步鞏固其在越南的業務（該主要市場具有強勁的增長基本面及良好的長期增長前景）。董事認為，該交易符合本集團戰略發展及成為亞太區領先新經濟地產平台的業務策略。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該交易（作為BW更大規模股權集資行動的一部分）乃按一般商業條款或更佳條款於本集團日常業務過程中訂立，因此條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。出席有關董事會會議的董事已一致投票批准股份認購協議（包括據此擬進行的該交易）。本段應與本公告H節（*董事的批准*）一併細閱。

## C. 有關該等服務的框架協議

### (1) 框架協議的主要條款

日期： 2023年1月12日

訂約方： (i) ESR V Investor 5；及

(ii) BW

標的事項及期限： ESR V Investor 5 (本身或透過其一名或多名關聯方) 於自認購事項完成之日起18個月 (就土地收購經紀服務 (「**土地服務**」) 而言) 或24個月 (就開發、資產管理、融資及資金服務 (「**開發服務**」) 或租賃代理服務 (「**租賃服務**」) 而言) 期間，可向BW及其附屬公司提供若干土地服務、開發服務及租賃服務 (各為一項「**服務**」，統稱「**該等服務**」)。

費用／年度上限及釐定代價及年度上限之基礎：

(i) 土地服務及開發服務：就每項土地服務及開發服務而言，一次性費用最高為500萬美元，在各項目中乃根據亞太地區工業地產市場同類服務收取的費用，並計及潛在的地盤、資產或開發項目的估計數量，以及本集團就其在亞太地區提供的同類服務所收取的費用釐定。

(ii) 租賃服務：自認購事項完成之日起每一年期間，年度上限最高為300萬美元，期限最多兩年，按下列定價政策根據該項目的建築面積釐定，惟任何項目的代理費不得超過相關項目每月收益 (按淨可出租面積100%的假設出租率) 的5%：

項目建築面積(平方米)	代理費(美元)
100,000或以上	每月50,000
50,000或以上 但100,000以下	每月30,000
50,000平方米	每月10,000

根據框架協議就提供所有該等服務應付本集團的總服務費不得超過9,500,000美元，另加應計利息。

**終止：** 框架協議將於股份認購協議終止後立即終止。

ESR V Investor 5 (或其關聯方) 及BW (或其附屬公司) 將根據框架協議的條款並在其規限下，就提供該等服務真誠地磋商個別服務合約。

董事(包括獨立非執行董事) 確認，該等服務將按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及正常業務過程中按公平基準進行。

## (2) 訂立框架協議的理由及裨益

框架協議將讓本集團憑藉其在亞太地區物流及工業領域的豐富經驗，特別是在土地收購、開發及租戶網絡方面，增加其作為領先地產管理人及服務供應商的費用收入。

董事(包括獨立非執行董事) 認為，框架協議乃按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及正常業務過程中訂立，因此條款(包括租賃服務的年度上限金額) 屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。出席有關董事會會議的董事已一致投票批准框架協議(包括據此擬提供的該等服務)。本段應與本公告H節(董事的批准) 一併細閱。

## D. 出售事項

茲提述本公司日期為2022年1月23日的公告，內容有關本公司全資附屬公司ESR V Investment與BW合營企業1及BW合營企業2各自訂立的BW管理協議，據此，各BW合營企業已委任ESR V Investment就該BW合營企業的業務向該BW合營企業提供若干管理服務。BW合營企業各自為一間於越南註冊成立的有限責任公司，主要於越南從事發展、管理、營運及租賃現代化物流倉庫及／或現成工廠業務。

於本公告日期，BW的附屬公司VC3間接持有各BW合營企業51%的股權。本公司透過ESR V Investor 1持有出售公司1（其持有BW合營企業1的100%權益）的49%已發行股本，並透過ESR V Investor 2持有出售公司2（其持有BW合營企業2的100%權益）的49%已發行股本。

ESR V Investor 1及ESR V Investor 2同意按代價分別向VC3出售待售股份1及待售股份2。於2023年1月12日（交易時段後），ESR V Investor 1及ESR V Investor 2（作為賣方）及ESR V Investment（作為擔保人）訂立購股契據。

### (1) 購股契據的主要條款

日期： 2023年1月12日

訂約方：

- (i) VC3；
- (ii) ESR V Investor 1；
- (iii) ESR V Investor 2；及
- (iv) ESR V Investment。

標的事項： 根據購股契據，

- (i) VC3同意購買及ESR V Investor 1同意出售待售股份1，即出售公司1的49%股權；及
- (ii) VC3同意購買及ESR V Investor 2同意出售待售股份2，即出售公司2的49%股權。

代價： 待售股份1的代價為524,276,000,000越南盾，待售股份2的代價為227,516,000,000越南盾。

代價乃訂約方經參考獨立估值師於2022年7月4日分別就出售公司1及出售公司2作出的估值報告後公平磋商釐定。

代價應於出售事項完成時由VC3向ESR V Investor 1及ESR V Investor 2支付，預計將由BW的內部財務資源提供資金。

**擔保：** ESR V Investment已不可撤銷及無條件地同意就任何違反ESR V Investor 1及ESR V Investor 2作出的若干陳述及保證，為ESR V Investor 1及ESR V Investor 2履行其於購股契據下的付款義務提供擔保。

**完成：** 出售事項及認購事項將於同日完成。

**終止：** 倘股份認購協議終止，購股契據將立即終止。

## (2) 進行出售事項的理由及裨益

出售事項連同認購事項將為本公司在控股公司層面整合其於BW集團的擁有權權益，而出售事項的出售所得款項可由本集團用於部份償付認購額。因此，本公司及BW同意ESR V Investor 1及ESR V Investor 2將待售股份1及待售股份2出售予VC3。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項乃按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及正常業務過程中訂立，因此條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。出席有關董事會會議的董事已一致投票批准購股契據(包括據此擬進行的出售事項)。本段應與本公告H節(董事的批准)一併細閱。

## **E. 關連交易**

就本公司基於公開所得資料所盡悉，於本公告日期，Alexandrite Gem及Athena Logistics合共擁有本公司約13.37%的股份權益。Alexandrite Gem及Athena Logistics均由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的基金全資擁有。

由於BW及BW的附屬公司VC3由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的實體間接控制，而Alexandrite Gem及Athena Logistics亦由相同實體控制，因此BW及VC3為本公司的關連人士，且(a)該交易、(b)土地服務及開發服務，及(c)出售事項均構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易，且租賃服務構成上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

## **F. 上市規則的涵義**

由於(a)該交易、(b)框架協議項下提供土地服務及開發服務的總費用，及(c)出售事項各自的最高適用百分比率(就本公告而言，定義見上市規則)均超過0.1%但低於5%，故(i)股份認購協議、(ii)框架協議項下的土地服務及開發服務，及(iii)購股契據及其項下擬進行的各項交易均須遵守上市規則第十四A章的報告及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。由於框架協議下的租賃服務年度上限金額的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故框架協議下的租賃服務須遵守上市規則第十四A章的報告、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

倘及當額外認購權獲行使時，本公司將遵守上市規則的相關規定。

## **G. 終止持續關連交易**

### **(1) 終止BW管理協議**

誠如本公司日期為2022年1月23日的公告所披露，各BW管理協議項下的交易為上市規則第十四A章項下本公司的持續關連交易。

購股契據規定，於出售事項完成時：

- (i) ESR V Investor 1及ESR V Investor 2將與BW訂約方訂立終止契據，以終止彼等訂立的認購、合營及相關協議；及
- (ii) ESR V Investment將與各BW合營企業訂立終止協議，以終止各自的BW管理協議。

## (2) 終止BW管理協議的理由

由於本集團於出售事項完成後將不再於BW合營企業擁有直接權益（透過BW持有的權益除外），故本集團將向BW合營企業提供的任何管理服務將根據按框架協議簽立的服務合約予以考慮。

董事（包括獨立非執行董事）認為，終止協議乃按一般商業條款經公平磋商後訂立，條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。出席有關董事會會議的董事已一致投票批准終止協議（包括據此擬進行的交易）。本段應與本公告H節（*董事的批准*）一併細閱。

## H. 董事的批准

由於本公司董事Jeffrey David Perlman先生亦為BW股東的關聯方的僱員，彼被視為因其僱傭關係而於(a)股份認購協議、(b)框架協議、(c)購股契據及(d)終止協議及其項下擬進行的交易中均擁有權益。因此，彼並無以本公司董事身份參與有關該等交易的討論，並已就本公司有關批准該等交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於任何(a)股份認購協議、(b)框架協議、(c)購股契據及(d)終止協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。

## I. 有關訂約各方的資料

### (a) BW

BW為東南亞最大及增長最快的物流／工業新經濟地產平台，資產管理規模約為20億美元。截至2022年8月，BW的足跡遍佈越南11個主要工業省份，工業用土地儲備總共達815公頃（已開發土地251公頃、在建土地84公頃及待開發土地480公頃），其中約85%土地位於大河內地區及胡志明市等重點一線城市。BW的投資組合包括1.6百萬平方米已竣工建築面積、0.7百萬平方米在建工業及物流設施建築面積以及3.3百萬平方米待開發建築面積。自成立以來，BW與戰略主力租戶建立深厚的合作關係，並建立起成為一個值得信賴業主的聲譽，具備經證實執行能力。BW擁有一支經驗豐富的管理團隊，平均業界經驗超過20年。

於本公告日期，Becamex、WP8及WP9分別持有BW約30%、4.9%及65.1%的股份。

Becamex為一家於胡志明證券交易所上市的越南公司，主要從事工業地產開發行業。Becamex的主要業務活動包括工業園基礎設施的開發、建設及租賃，以及高速公路、橋樑及其他土木工程基礎設施的建設。Becamex亦參與住宅及商業地產的開發，投資於市區及住宅區。

WP8及WP9均由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的實體間接控制。

下表載列基於BW根據國際財務報告準則編製的截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務報表的BW精選財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2020年 越南盾	2021年 越南盾
除稅前淨利潤	2,751,378,763,292	2,223,376,093,254
除稅後淨利潤	2,354,743,296,863	1,592,689,118,686

BW於2022年11月30日的未經審核綜合資產淨值約為20,505,718,487,907越南盾。

**(b) 出售公司1及出售公司2**

出售公司1及出售公司2均為於越南註冊成立的股份有限公司，主要從事BW合營企業的投資控股。於本公告日期，VC3及ESR V Investor 1分別持有出售公司1約51%及49%的股份，VC3及ESR V Investor 2分別持有出售公司2約51%及49%的股份。

出售公司1於2021年11月22日註冊成立。基於出售公司1根據國際財務報告準則編製的截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表，出售公司1的除稅前淨利潤為134,391,633,923越南盾，而出售公司1的除稅後淨利潤為98,934,803,454越南盾。

出售公司1於2022年11月30日的未經審核綜合資產淨值約為955,213,019,464越南盾。

出售公司2於2021年11月22日註冊成立。基於出售公司2根據國際財務報告準則編製的截至2021年12月31日止年度的未經審核綜合財務報表，出售公司2的除稅前淨利潤為97,368,350,501越南盾，而出售公司2的除稅後淨利潤為78,386,188,736越南盾。

出售公司2於2022年11月30日的未經審核綜合資產淨值約為479,659,754,287越南盾。

根據代價與本集團於2022年11月30日應佔出售公司1及出售公司2的資產淨值之間的差額，本集團預計將確認與出售事項有關的出售收益約48,704,000,000越南盾（相當於約16,176,000港元，按1港元兌3,011越南盾之匯率計算所得）。本集團根據購股契據將收取的出售所得款項將主要用作本集團的資本回報。

ESR V Investor 1所持有待售股份1的原始收購成本為454,878,699,187越南盾，ESR V Investor 2所持有待售股份2的原始收購成本為198,518,566,868越南盾。

(c) **VC3、BW訂約方及BW合營企業**

VC3、Hanoi Industrial Management Services Limited Liability Company、Industrial Real Estate Consultancy and Management Limited Liability Company及BW合營企業均為於越南註冊成立的有限責任公司。該等實體主要直接及間接於越南從事發展、管理、營運及租賃現代化物流倉庫及／或現成工廠業務。VC3及其他BW訂約方(出售公司1及出售公司2除外)均由Warburg Pincus LLC或其關聯方管理或提供意見的實體間接控制。於本公告日期，VC3及本公司分別間接持有各BW合營企業約51%及49%的股權。

**J. 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，足跡遍佈亞太區主要市場，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。

**K. 釋義**

於本公告內，除非文義另有所指，否則下述詞彙具有以下涵義：

「額外認購權」	指	具有本公告內「B.認購事項 – (2)股份認購協議的主要條款 – 額外認購權」所界定的涵義
「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
「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
「Becamex」	指	Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation，一間於越南註冊成立的有限責任公司

「董事會」	指	本公司董事會
「BW合營企業」	指	BW合營企業1及BW合營企業2
「BW合營企業1」	指	BW Industrial Development Thoi Hoa One Member Limited Liability Company，一間於越南註冊成立的有限責任公司
「BW合營企業2」	指	BW Industrial Development Thoi Hoa (Project 02) One Member Limited Liability Company，一間於越南註冊成立的有限責任公司
「BW」	指	BW Industrial Development Joint Stock Company，一間於越南註冊成立的股份有限公司
「BW集團」	指	BW及其附屬公司
「BW決議案」	指	批准（其中包括）於認購事項完成時ESR V Investor 5有權提名一名候選人擔任BW的董事的BW股東決議案
「BW管理協議」	指	ESR V Investment於2022年1月17日與BW合營企業1及BW合營企業2分別訂立的管理協議，內容有關ESR V Investment向BW合營企業1及BW合營企業2各自提供若干管理服務
「BW訂約方」	指	以下各項的統稱： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 出售公司1；</li> <li>(ii) 出售公司2；</li> <li>(iii) Hanoi Industrial Management Services Limited Liability Company，一間於越南註冊成立的有限責任公司；</li> <li>(iv) Industrial Real Estate Consultancy and Management Limited Liability Company，一間於越南註冊成立的有限責任公司；</li> </ul>

(v) VC3；及

(vi) Cong Ty Co Phan Sao Tho Toan Quoc，一間於越南註冊成立的股份有限公司

「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）
「代價」	指	待售股份1及待售股份2的代價總額
「董事」	指	本公司董事
「出售公司1」	指	TH1 Holdco Joint Stock Company，一間於越南註冊成立的股份有限公司
「出售公司2」	指	TH2 Holdco Joint Stock Company，一間於越南註冊成立的股份有限公司
「出售事項」	指	根據購股契據，ESR V Investor 1及ESR V Investor 2分別向VC3出售待售股份1及待售股份2
「開發服務」	指	本公告內「 <i>有關該等服務的框架協議—框架協議的主要條款—標的事項及期限</i> 」所述的服務
「待售股份1」	指	3,458,820股出售公司1的股份，佔出售公司1的49%股權
「待售股份2」	指	1,345,100股出售公司2的股份，佔出售公司2的49%股權

「ESR V Investment」	指	ESR V Investment Holding Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「ESR V Investor 1」	指	ESR V Investor 1 Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「ESR V Investor 2」	指	ESR V Investor 2 Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「ESR V Investor 5」	指	ESR V Investor 5 Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「框架協議」	指	ESR V Investor 5與BW就該等服務訂立日期為2023年1月12日的框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「越南投資法」	指	越南國會於2020年6月17日通過的第61/2020/QH14號投資法(經不時修訂)
「土地服務」	指	本公告內「有關該等服務的框架協議—框架協議的主要條款—標的事項及期限」所述的服務
「租賃服務」	指	本公告內「有關該等服務的框架協議—框架協議的主要條款—標的事項及期限」所述的服務
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充)

「該等服務」	指	本公告內「有關該等服務的框架協議—框架協議的主要條款—標的事項及期限」所述的服務
「股東」	指	本公司股份之持有人
「購股契據」	指	VC3、ESR V Investor 1、ESR V Investor 2及ESR V Investment就出售事項訂立日期為2023年1月12日的購股契據
「股份認購協議」	指	BW、ESR V Investor 5及本公司就認購事項訂立日期為2023年1月12日的股份認購協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	ESR V Investor 5根據股份認購協議認購認購股份
「認購額」	指	認購事項的總代價
「認購價」	指	就認購事項每股認購股份1.2341美元
「認購股份」	指	BW章程股本中的168,358,478股普通股，佔緊隨認購事項完成後BW經擴大已發行章程股本的10.89%
「終止」	指	根據終止契據終止ESR V Investor 1、ESR V Investor 2及BW訂約方訂立的若干協議，以及根據終止協議終止BW管理協議
「終止協議」	指	ESR V Investment與各BW合營企業於出售事項完成時就終止BW管理協議訂立的終止協議

「終止契據」	指	ESR V Investor 1及ESR V Investor 2與BW訂約方於出售事項完成時將就終止ESR V Investor 1、ESR V Investor 2及BW訂約方之間訂立的若干協議而訂立的終止契據
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「VC3」	指	Cong Ty Co Phan Sao Hoa Toan Quoc，一間於越南註冊成立的股份有限公司
「越南盾」	指	越南盾，越南社會主義共和國法定貨幣
「WP8」	指	WP Investments VIII B.V.，一間於荷蘭註冊成立的公司
「WP9」	指	WP Investments IX B.V.，一間於荷蘭註冊成立的公司
「%」	指	百分比。

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

香港，2023年1月12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、林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生；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。