

私有化提案

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)

通過協議安排的方式按以下註銷代價：

- (a) 現金選擇：每股協議安排股份收取現金 13.00 港元；或
- (b) 股份選擇：每股協議安排股份收取 1 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)⁽²⁾

協議安排股東目前可選擇註銷代價

謹請按照協議安排文件及選擇表格之指示⁽¹⁾⁽³⁾

遞交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之選擇表格
(連同選擇股份選擇之 KYC 文件) 之最後時限為

2025 年 6 月 25 日 (星期三) 下午四時三十分⁽⁴⁾

法院會議及股東特別大會將分別於 2025 年 6 月 13 日 (星期五) 上午十時正及上午十時三十分 (或緊隨法院會議結束或續會後 (以較晚者為準)) 假座香港中環干諾道中 5 號香港文華東方酒店一樓雙禧廳及百花廳舉行，以批准提案

遞交股份過戶文件以成為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票之
股東之最後時限為 2025 年 6 月 6 日 (星期五) 下午四時三十分

遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格之最後時限分別為
2025 年 6 月 11 日 (星期三) 上午十時正及上午十時三十分

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會，務請按照代表委任表格所印備之
指示將代表委任表格填妥並交回

按「透視」購股權要約價 (即 13.00 港元減尚未行使購股權相關行使價) 註銷每份尚未行使購股權之
購股權要約現時起可供接納

遞交有關購股權要約之接納表格之最後時限為

2025 年 6 月 30 日 (星期一) 下午四時三十分

有關進一步詳情，請參閱協議安排文件⁽¹⁾

附註：

(1) 本頁所用詞彙應與日期為 2025 年 5 月 22 日之協議安排文件所界定者具有相同涵義。協議安排文件可通過 www.hkexnews.hk 或 www.esr.com 獲取。

(2) 以協議安排已生效，以及協議安排文件所載提案及協議安排之條款及條件為限。

(3) 股東務請審慎考慮協議安排文件所載之資料，包括「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及「說明備忘錄」，並於對所採取之行動有疑慮時諮詢彼等之專業顧問。

(4) 為免生疑問，未作出任何選擇或其選擇屬無效之協議安排股東將獲得現金選擇，惟該提案須於所有方面均為無條件。

(5) 本頁面由本公司及要約人發佈，不得在或向進行相關發佈屬違反相關司法權區的適用法律或法規的任何司法權區發佈。董事共同及個別就本頁所載資料 (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，就彼等所深知，董事於本頁內所表達的意見 (要約人之董事及財團成員各自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，且本頁並無遺漏其他事實，致使本頁所載任何陳述有所誤導。要約人董事會共同及個別就本頁所載有關 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，就彼等所深知，要約人董事於本頁內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本頁並無遺漏其他事實，致使本頁所載任何陳述有所誤導。協議安排文件附錄四「1. 責任聲明」一節所載財團成員之責任聲明已以提述形式納入本頁。

此乃要件 請即處理

閣下如對提案、本協議安排文件之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部ESR Group Limited股份，應立即將本協議安排文件及隨附的代表委任表格及選擇表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

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協議安排文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本協議安排文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本協議安排文件僅供參考，並不構成收購、購買或認購MEGA BidCo或ESR Group Limited之任何證券之邀請或要約。



ESR GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

MEGA BidCo

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

- (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之提案
- (2) 註銷所有尚未行使購股權之購股權要約
- (3) 註銷所有尚未行使獎勵之獎勵提案
- (4) 僱員激勵計劃相關特別交易
- 及
- (5) 建議撤銷本公司的上市地位

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

要約人的聯席財務顧問

Goldman Sachs 高盛

UBS 瑞銀集團

獨立董事委員會的獨立財務顧問

ANGLO CHINESE 英高
CORPORATE FINANCE, LIMITED

要約人的聯席牽頭財務顧問

Deutsche Bank
德意志銀行

本公司的獨家財務顧問

citi

除文義另有所指外，本協議安排文件(包括本封面頁)所用詞彙於本協議安排文件第一部分「釋義」一節中界定。

董事會函件載於本協議安排文件第四部分。獨立董事委員會函件載於本協議安排文件第五部分，當中載有其就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃向無利害關係股東、購股權持有人及獎勵持有人提供之意見。獨立財務顧問英高財務顧問有限公司之函件載於本協議安排文件第六部分，當中載有其就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃向獨立董事委員會提供之意見。有關協議安排之解釋備忘載於本協議安排文件第七部分。

股東、購股權持有人及獎勵持有人應採取之行動載於本協議安排文件第二部分。

法院會議謹訂於2025年6月13日(星期五)上午十時正舉行，而股東特別大會謹訂於2025年6月13日(星期五)上午十時三十分(或於緊隨法院會議結束或休會後)舉行，召開法院會議及股東特別大會之通告分別載於本協議安排文件附錄七及附錄八。無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請按照隨附之法院會議粉紅色代表委任表格及隨附之股東特別大會白色代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並盡快將有關表格交回股份過戶登記處之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於本協議安排文件第二部分所述之有關時間及日期前交回。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會，並於會上投票。倘閣下於交回代表委任表格後出席有關會議及／或大會或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

本協議安排文件並非於美國出售證券之要約，亦非於美國購買證券之要約邀約。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及可用豁免此類州法律登記要求發行。本公司及要約人均無意在美國公開發售任何證券。

本協議安排文件由要約人及本公司聯合刊發。

就詮釋而言，本協議安排文件及隨附之代表委任表格、選擇表格及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

二零二五年五月二十二日

目 錄

第一 部分	釋義	1
第二 部分	應採取之行動	33
第三 部分	預期時間表	44
第四 部分	董事會函件	49
第五 部分	獨立董事委員會函件	94
第六 部分	獨立財務顧問函件.....	97
第七 部分	解釋備忘錄	148
附錄一	本集團財務資料.....	I-1
附錄二	物業估值報告	II-1
附錄三	要約人財務資料及債項聲明.....	III-1
附錄四	本公司及要約人的一般資料.....	IV-1
附錄五	EQUITYCO股份估值	V-1
附錄六	協議安排	VI-1
附錄七	法院會議通告	VII-1
附錄八	股東特別大會通告.....	VIII-1
附錄九	購股權要約函件格式	IX-1
附錄十	獎勵提案函件格式.....	X-1

於本協議安排文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2022年年報」	指	本公司截至2022年12月31日止年度的年報
「2022年財務報表」	指	本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表
「2023年年報」	指	本公司截至2023年12月31日止年度的年報
「2023年財務報表」	指	本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表
「2024年年報」	指	本公司截至2024年12月31日止年度的年報
「2024年財務報表」	指	本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表
「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(作為展示文件可供查閱)(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。

「經認可投資者」

指

具有與SFR一併閱讀的證券及期貨法第4A條所賦予之涵義，包括(a)經法團最近期經審核資產負債表或(倘法團毋須定期編製經審核賬目)由法團證明已真實而公平地反映了法團財務狀況的法團的資產負債表釐定截至資產負債表日期(該日期必須為於前12個月內)資產淨值超過1千萬新加坡元(或等值外幣)的法團；或(b)(A)個人資產淨值超過2百萬新加坡元(或等值外幣)；(B)金融資產(扣除任何相關負債)超過1百萬新加坡元(或等值外幣)；或(C)於過去12個月內收入至少達300,000新加坡元(或等值外幣)的個人

「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
「聯屬人士」	指	(a) 就個人而言，該個人的近親(即該個人的任何配偶、子女(包括領養子女和繼子女)、父母或兄弟姊妹)、控制該個人及／或該個人的近親(單獨或共同行事)、受其控制或與其受共同控制的任何人士，以及任何該等人士為財產授予人及／或受益人的任何信託；或 (b) 就任何其他人士而言，控制該特定人士、受其控制或與其受共同控制的任何人士 就本釋義而言，「控制」指適用於任何人士，指導或促使指導該人士之管理及政策之權利，不論是透過(i)控制股東大會上就所有或幾乎所有事項可投之過半數票之權利；(ii)委任或罷免董事會會議上就所有或幾乎所有事項持有過半數投票權之董事之權利；或(iii)任何其他權利，而「控制」及「受控制」兩詞亦應據此理解
「公告」	指	要約人與本公司於2024年12月4日聯合刊發之公告，內容有關(其中包括)提案、協議安排、購股權要約及獎勵提案
「公告日期」	指	2024年12月4日，即公告日期

「反腐敗法」	指	任何與反賄賂或反腐敗相關的法律、法規或命令，包括禁止直接或間接向任何政府官員、公務員或任何其他個人或商業實體支付、提供、許諾或授權支付或轉讓任何有價物品(包括禮物或餽贈)以獲取商業利益的舞弊行為，或禁止提供、許諾或贈送禮物，或禁止要求、協議接受或收取財務或其他利益以誘使或獎勵不當履行相關職能或活動的法律；例如但不限於美國1977年反海外腐敗法(經不時修訂)、英國2010年反賄賂法，以及所有為實施經合組織《國際商務交易活動反對行賄外國公職人員公約》而制定的國家及國際法律
「亞太區」	指	亞太地區
「APG」	指	Stichting Depositary 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繳資本承諾之價值
「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
「獎勵持有人」	指	獎勵之承授人
「獎勵提案」	指	要約人根據收購守則及本協議安排文件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
「獎勵提案函件」	指	致獎勵持有人之信函，載有獎勵提案之條款及條件，其大致格式請參閱本協議安排文件附錄十 — 獎勵提案函件格式
「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
「實益擁有人」	指	以註冊擁有人名義登記之股份實益擁有人
「董事會」	指	本公司不時之董事會

「鄰國」	指	與印度接壤的國家，即中國(就本釋義而言，包括中國香港及澳門特別行政區)、尼泊爾聯邦民主共和國、阿富汗伊斯蘭酋長國、巴基斯坦伊斯蘭共和國、不丹王國、孟加拉人民共和國及緬甸聯邦共和國
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「註銷代價」	指	現金選擇或股份選擇或是兩者組合
「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	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統之人士，包括中央結算系統投資者戶口持有人
「Citi」	指	花旗環球金融亞洲有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並根據證券及期貨條例項下持牌從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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7類(提供自動化交易服務)受規管活動，為本公司有關提案之獨家財務顧問

「公司法」	指	開曼群島公司法(2025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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821)
「條件」	指	提案之條件，詳情載於本協議安排文件第七部分「5.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／或法院可能指示之較後日期)
「財團」	指	由Starwood實體、SSW實體、Sixth Street實體、WP實體、Qatar Holding、創始人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	將於2025年6月13日(星期五)上午十時正假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙囍廳及百花廳舉行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，大會通告載於本協議安排文件附錄七

「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
「EEA」	指	歐洲經濟區
「生效日期」	指	協議安排根據其條款及公司法生效之日期
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年6月13日(星期五)上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或續會(以較遲者為準)後)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙囍廳及百花廳舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本協議安排文件附錄八
「僱員激勵計劃」	指	於協議安排生效後，EquityCo將採用之新僱員激勵計劃(不包括沈購股權)

「僱員激勵計劃參與者」	指	僱員激勵計劃之合資格參與者，包括本集團僱員、董事、顧問及諮詢人員，而該等人士可能包括創始人，但，謹此說明，不包括其他財團成員或其聯屬公司
「選擇表格」	指	協議安排股東可選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇兩者而填寫的藍色選擇表格，該表格連同本協議安排文件一併寄發給股東
「選擇時間」	指	2025年6月25日(星期三)下午四時三十分(或要約人與本公司可能於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東的之後日期及時間)，即協議安排股東向股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖)遞交選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇兩者之選擇表格之最後時間
「企業價值」	指	13,460百萬美元，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12月31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 ⁽¹⁾	7,078
(+)銀行及其他借款(包括持作出售資產的銀行及其他借款 ⁽²⁾)	6,279
(+)永久證券	743
(+)非控股權益	279
(-)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 ⁽³⁾)	(919)
企業價值	<u>13,460</u>

- (1) 美元兌港元匯率為7.80。
- (2) 根據本集團於2024年12月31日的財務狀況表，持作出售資產項下的銀行及其他借款為131百萬美元。
- (3) 根據本集團於2024年12月31日的財務狀況表，持作出售資產項下的現金及等價物為5百萬美元。

「EquityCo」	指	MEGA EquityCo，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其於最後可行日期之持股量詳情載於本協議安排文件第七部分「16.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，其詳情載於本協議安排文件第四部分「4.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
「獲豁免基金經理」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有收購守則所賦予的涵義

「解釋備忘錄」	指	本協議安排文件第七部分所載的解釋備忘錄
「FIEA」	指	日本金融商品交易法(經修訂的1948年第25號法律)
「FIRB」	指	澳大利亞外國投資審查委員會
「金融市場行為法」	指	2013年金融市場行為法
「接納表格」	指	就購股權要約寄發予購股權持有人之本協議安排文件所附有關購股權要約之黃色接納及註銷表格
「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)
「2024財年EBITDA」	指	2.32億美元，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、持有待售資產減值、應佔與Cromwell Property Group有關之公允價值虧損、以股份為基礎的薪酬開支以及與提案有關的交易成本，具體數據根據本公司截至2024年12月31日止年度財務報告得出

「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
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「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)、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、協議安排及僱員激勵計劃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	英高財務顧問有限公司，一間持牌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)受規管活動的法團，為本公司根據收購守則規則2.1經獨立董事委員會批准後委任的獨立財務顧問，以就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃向獨立董事委員會提供意見

「機構投資者」	指	具有證券及期貨法第4A條所賦予的涵義，包括但不限於：(i)由一個國家的中央政府全資實益擁有的實體，其主要活動是(A)管理其本身的資金；(B)管理該中央政府的資金；或(C)管理由該中央政府全資實益擁有的另一實體的資金；(ii)新加坡以外司法管轄區的中央銀行、中央政府或機構；(iii)在新加坡以外的司法管轄區成立或註冊成立的實體或信託，而該實體或信託在進行任何金融活動時受到行使與新加坡金融管理局的監管職能相對應的公共機關的監管；(iv)養老基金或集體投資計劃，無論是在新加坡或其他地方設立；或(v)進行與經認可投資者或專家投資者(定義見證券及期貨法)進行債券交易業務的實體
「不可撤銷承諾」	指	契諾股東就合共1,339,367,713股股份向要約人作出及要約人於2024年12月4日及2025年5月15日(如適用)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、SMBC及Marsh先生
「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	選擇表格詳細載列的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公告前之股份最後交易日
「最後購股權行使時間」	指	2025年6月18日(星期三)下午四時三十分，即購股權持有人須就其已歸屬購股權遞交行使通知(連同行使價的全額付款)以使購股權持有人成為符合協議安排項下配額資格的股東的預期最後時間
「最後可行日期」	指	2025年5月19日，即為確定本協議安排文件所載若干資料的最後可行日期
「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
「支持函件」	指	要約人於2025年3月7日自SK及MY.Alpha接獲之不具約束力支持函件，詳情載於本協議安排文件第四部分「6. 不可撤銷承諾及支持函件」一節
「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
「新加坡金融管理局」	指	新加坡金融管理局
「會議記錄日期」	指	2025年6月13日(星期五)或向股東公佈之其他日期，即釐定協議安排股東出席法院會議並於會上投票之權利及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期
「成員國」	指	歐洲經濟區的任何成員國
「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
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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	前非執行董事林惠璋先生，已於2025年1月20日自董事會退任
「Marsh先生」	指	本集團澳大利亞及新西蘭業務主席John Edward Marsh先生，且為契諾股東
「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
「MY.Alpha」	指	MY.Alpha Management HK Advisors Limited (前稱York Capital Management Asia (HK) Advisors Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司及根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「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，並參考本協議安排文件附錄二所載本集團持有物業權益的估值，就本集團物業的重估盈餘／(虧損)及遞延稅項影響作出進一步調整。每股有形資產淨值的港元金額按2024年12月31日的1.00美元兌7.80港元的匯率計算得出。下表載列截至2024年12月31日有形資產淨值的詳細計算方法：

百萬美元

權益總額	7,452
(-)非控股權益	(279)
(-)永久證券	(743)
(-)商譽及其他無形資產	(4,538)
(-)合資經營企業及聯營公司商譽 ⁽¹⁾	(125)
(+)本集團物業重估盈餘／(虧損)	(14)
(+)遞延稅項影響	3
有形資產淨值	1,757

(1) 根據於2024年12月31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，其詳情載於本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排—認購及存續安排」一節
「OFAC」	指	美國財政部海外資產控制辦公室
「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高達15億美元的特定資金貸款融資
「要約融資協議」	指	由(其中包括)要約人(作為公司)與三菱UFJ銀行(作為代理及抵押代理)簽訂日期為2024年12月4日的過渡融資協議，據此要約融資將予提供

「要約融資擔保協議」	指	由要約人作為押記人與三菱UFJ銀行作為承押記人於2024年12月4日就要約人全部或絕大部分業務、財產及資產訂立之押記契據
「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
「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，於最後可行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
「購股權失效日期」	指	生效日期，即(i)任何於協議安排記錄日期尚未行使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購股權將自動失效之日期，及(ii)首次公開發售後購股權失效之日期
「購股權要約函件」	指	致購股權持有人之信函，載有購股權要約之條款及條件，其大致格式請參閱本協議安排文件附錄九 — 購股權要約函件格式

「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，金額等於註銷價減去每份尚未行使購股權之相關行使價
「購股權要約」	指	要約人根據收購守則及本協議安排文件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
「購股權記錄日期」	指	2025年6月23日，或向股東及購股權持有人公佈之其他日期，即釐定購股權持有人在購股權要約項下權利之記錄日期，該日期與協議安排記錄日期為同一日
「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
「人士」	指	公司、協會、合夥企業、有限責任公司、組織、企業、個人、政府或其政治分支機構或政府機構
「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
「僱員激勵計劃潛在參與者」	指	僱員激勵計劃潛在參與者，包括持有本公司股份或根據長期獎勵計劃獲授已歸屬受限制股份單位的本集團全部現有高級管理人員(包括沈先生及Gibson先生)

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本協議安排文件而言，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，詳情載於本協議安排文件解釋備忘錄「2.提案的先決條件」一節，於2025年5月15日悉數達成
「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）
「先決條件達成公告」	指	要約人及本公司於2025年5月15日聯合刊發的公告，內容有關（其中包括）達成先決條件
「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協議安排文件所載條款進行並受條件所規限
「招股章程條例」	指	歐盟第2017/1129號條例（包括任何相關的授權條例）
「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
「重估資產淨值」	指	未經審核重估資產淨值，其乃根據本集團於2024年12月31日的本公司擁有人應佔集團經審核資產淨值計算，並參考本協議安排文件附錄二所載本集團持有的物業權益的估值進行調整
「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%
「登記擁有人」	指	作為股份持有人名列本公司股東名冊之股份持有人（包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管人或第三方）
「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
「相關聯屬公司」	指	所有股東擁有股份權益之聯屬公司
「相關期間」	指	自3.7公告日期前六個月當日（即2023年11月13日）起至最後可行日期止期間（包括首尾兩日）

「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最後可行日期及協議安排記錄日期擁有權益之股份數目相對應，詳情載於本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排 — 認購及存續安排」一節
「存續契諾股東」	指	OMERS、SMBC及Marsh先生，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
「受制裁人士」	指	任何個人、實體、組織或船隻： (a) 被列入任何制裁名單； (b) 是或屬於受制裁領土政府的一部分； (c) (a)及(b)段中任何前述者直接或間接擁有或控制50%或以上； (d) 位於、經營、組織或居住於任何受制裁地區；或 (e) 任何制裁法所針對的對象

「受制裁地區」	指	根據任何制裁法受到全面貿易禁運的任何國家、地區或其他地區，該等國家(於最後可行日期)包括所謂的頓涅茨克人民共和國、所謂的盧甘斯克人民共和國、烏克蘭克里米亞地區、古巴、伊朗、北韓及敘利亞
「制裁機構」	指	(a)美國；(b)聯合國安全理事會；(c)歐盟；(d)任何歐洲成員國；(e)英國；(f)香港；(g)新加坡；(h)中國；(i)日本；(j)韓國；(k)澳大利亞；(l)新西蘭或(m)上述任何一方各自的政府機構和機關，包括但不限於英國財政部、美國財政部海外資產控制辦公室、美國商務部、美國國務院和美國政府的任何其他機構
「制裁法」	指	任何制裁機構不時實施、管理或執行的任何貿易、經濟或金融制裁或貿易禁運或相關限制措施
「制裁清單」	指	由任何制裁機構頒發、管理和執行的任何受限制或受制裁的個人或實體清單(或等同清單)，為免生疑問，包括下列個人或實體： (a) 特別指定國民及被凍結人員或「外國制裁逃避者」清單(經不時修訂、補充或替代)，以及行業制裁識別清單，在每種情況下均由美國財政部海外資產控制辦公室保管； (b) 歐盟委員會所保存的受歐盟金融制裁之個人、團體及實體綜合清單；或 (c) 由英國財政部保管的金融制裁資產凍結目標綜合清單

「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	本公司寄發予股東、購股權持有人及獎勵持有人之綜合協議安排文件，當中載有(其中包括)有關提案、協議安排、購股權要約及獎勵提案之詳情、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	2025年6月23日，或向股東公佈的其他日期，即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2001年證券及期貨法(Securities and Futures Act)，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
「SFR」	指	2018年證券及期貨(投資者類別)條例
「SGX」	指	新加坡證券交易所有限公司主板
「S\$」	指	新加坡元，為新加坡共和國的法定貨幣
「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
「股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，本公司位於香港的股份過戶登記分處
「股東」	指	股份之登記持有人
「股東安排」	指	本協議安排文件第四部分「4.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)，其主要條款載於本協議安排文件第四部分「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」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，其成立於特拉華州，地址為 2100 McKinney Avenue, Suite 1500 Dallas, Texas 75201 United States of America
「SK」	指	SK Inc. (前稱SK Holdings Co., Ltd.)，一間於大韓民國註冊成立之有限公司，其股票於韓國交易所上市(股票代碼：034730)
「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(連同其聯屬公司)(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) Laurels、Redwood及其他非財團成員EquityCo股東，前提是： (i) 相關創始人或EquityCo股東已提名一名董事加入EquityCo董事會，而該董事已根據本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排 — 股東安排 — EquityCo董事會的組成」一節所載的委任程序經EquityCo董事會委任；及

- (ii) 其(連同其聯屬公司)於EquityCo之實際持股量至少為2.5%，且於EquityCo之未攤薄持股量(就Laurels以外的任何EquityCo股東而言)至少為7.5%或(就Laurels而言)至少為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(上述(a)及(b)提述的該等股東稱為「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SBM持有人批准，就若干特別董事會事項而言的至少除一名SBM持有人外的所有其他SBM持有人批准

「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
「Starwood」	指	SOF-12 Sequoia Investco Ltd，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於最後可行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，其若干聯屬公司於最後可行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	本協議安排文件第四部分「4.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
「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
「交易日」	指	聯交所開市進行證券買賣的日子
「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，惟根據沈購股權可予發行之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，請參閱本協議安排文件第四部分「7. 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7.80港元之匯率分別換算成美元或港元。

除另有指明外，本協議安排文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

股東應採取之行動

法院會議及股東特別大會

為釐定協議安排股東出席法院會議並於會上投票的資格，以及股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由2025年6月9日(星期一)至2025年6月13日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格於法院會議及股東大會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2025年6月6日(星期五)下午四時三十分前交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

隨本協議安排文件附奉適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會之**白色**代表委任表格。倘彼等有意出席法院會議及／或股東特別大會或於會上投票，股份之後續買方可自轉讓人或聯交所網站取得相關代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，倘閣下為協議安排股東，務請按照隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，而倘閣下為股東，則務請按照隨附之**白色**股東特別大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並交回股份過戶登記處之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格應於法院會議指定舉行時間前**48**小時(不遲於2025年6月11日(星期三)上午十時正)或其任何續會**48**小時前遞交，惟可於法院會議上另行交予法院會議主席(彼可絕對酌情決定是否接納)。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格須於股東特別大會指定舉行時間**48**小時前(不遲於2025年6月11日(星期三)上午十時三十分)或其任何續會**48**小時前交回，方為有效，否則將屬無效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

即使 閣下並無委任委任代表亦未有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，惟倘(其中包括)決議案於法院會議及股東特別大會上獲所需大多數通過，則 閣下仍須受法院會議及股東特別大會之結果約束。因此，謹請 閣下務必親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。

法院會議及股東特別大會將據上市規則及收購守則以投票方式進行表決。

本公司及要約人將於2025年6月13日(星期五)下午七時正前就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有必要決議案於該等會議上獲通過，本公司及要約人將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)法院批准協議安排之呈請聆訊結果及(倘該協議安排獲批准)協議安排記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期刊發進一步公告。

選擇表格

協議安排股東(為其本身及／或代表各相關實益擁有人，而香港結算代理人可就代表不同實益擁有人持有的協議安排股份作出不同選擇)可就其各自於本公司的持股量選擇現金選擇或股份選擇，或按其選擇的比例同時選擇現金選擇及股份選擇兩者，而協議安排股東須根據選擇表格上的指示妥為填寫及簽署該選擇表格(倘為聯名持有人，則須由相關所有聯名持有人簽署；如為法團持有人或聯名持有人，則須由其一名董事或正式授權簽署人代表其簽署)，就其於協議安排記錄日期名下登記的協議安排股份持股作出選擇、並於2025年6月25日(星期三)下午四時三十分或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東之較後日期及時間前，將填妥及簽署的選擇表格送交股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

倘協議安排股東擬選擇股份選擇，則協議安排股東除遞交已填妥及簽署的選擇表格外，亦須提供協議安排股東及／或協議安排股東代其持有協議安排股份的相關實益擁有人KYC文件，以符合開曼群島及新加坡反洗錢、制裁、擴增、恐怖主義融資及其他

監管規定。協議安排股東須提供的KYC文件詳細載列於選擇表格及有關KYC文件應直接遞交至股份過戶登記處，且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。特別是：

- (a) 倘登記股東及／或相關實益擁有人為個人，則須提供以下各項經核證的真實副本：(i)其有效身份證明；及(ii)其地址證明；(iii)資金來源聲明；及(iv)選擇表格中載列的其他適用KYC文件；
- (b) 倘登記股東及／或相關實益擁有人為私營公司，則須提供下列各項經核證的真實副本：(i)公司註冊成立或成立證書(或本地同等文件)；(ii)組織章程大綱及細則(或本地同等文件)及良好信譽證明；(iii)董事名冊及授權簽字人名單；(iv)管理成員名冊；(v)股東名冊／持有10%或以上股權的擁有人名單；(vi)所有權結構確認書(顯示其屬於自然人並持有10%或以上股權的最終實益擁有人及任何中間持股公司)；(vii)資金來源聲明；及(viii)選擇表格中載列的其他適用KYC文件；
- (c) 倘登記股東及／或相關實益擁有人為合夥企業，則須提供以下各項經核證的真實副本：(i)商業登記證或同等文件及合夥協議或契約、有限合夥協議或同等文件；(ii)所有權結構確認書(顯示其屬於自然人並持有10%或以上權益的最終實益擁有人及任何中間持股公司)；(iii)至少兩名獲授權簽字人的身份證明及地址文件；(iv)資金來源聲明；及(v)選擇表格中載列的其他適用KYC文件；及
- (d) 倘登記股東及／或相關實益擁有人為主權財富基金、代名人、受規管實體、受規管實體的附屬公司、集體投資計劃、受監管信託、養老金、慈善機構、社團或基金會、公共機構或學校、學院或大學，則應參閱選擇表格及其附錄一所載的詳細說明，了解其各自實體形式所需的KYC文件清單。

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、新加坡或其他適用法律反洗錢、制裁、擴增、恐怖主義融資及其他監管規定。

該等協議安排股東一經簽署選擇表格選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇(而非(為免生疑問)僅由該等協議安排股東選擇現金選擇)，將被視為該等人士(以及協議安排股東代表其持有協議安排股份之有關實益擁有人，連同該等人士及該等實益擁有人各自的一致行動人士、關聯公司及聯屬公司(如適用))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或於集團公司為主要股東或主要單位持有人(視情況而定)的任何公開上市實體(於最後可行日期包括Cromwell Property Group(於澳大利亞證券交易所上市)、ESR China REIT(於上海證券交易所上市)、置富產業信託(目前於聯交所主板上市)、匯賢產業信託(於聯交所主板上市)、泓富產業信託(於聯交所主板上市)、Sabana Industrial Real Estate Investment Trust(於新交所上市)、AIMS APAC REIT(於新交所上市)、ESR-REIT(於新交所上市)、Suntec Real Estate Investment Trust(於新交所上市)及ESR Kendall Square Real Estate Investment Trust(於韓國交易所上市))並無持有任何現有證券，使要約人、本公司或本集團任何成員公司因彼等簽署及提交選擇表格或根據股份選擇向彼等發行EquityCo股份後而有義務作出連鎖原則要約或類似要約，或因有關持有而受到澳大利亞、香港、日本、中國、新加坡或韓國的其他披露或監管規定的約束；及(b)(就任何協議安排股份之個人登記持有人或任何個人實益擁有人而言)並非鄰國公民或(就任何協議安排股份之法團登記持有人或其相關聯屬公司或任何法團實益擁有人而言)並非鄰國之實體，且彼等或相關聯屬公司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。

倘本公司或要約人有合理理由相信，協議安排股東(及由該協議安排股東代為持有協議安排股份的相關實益擁有人，連同該等人士及該等實益擁有人各自的一致行動人士、關聯公司及聯屬公司(倘適用))無法作出該等人士選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇須作出之任何陳述及保證，本公司及／或要約人將有權(全權酌情)視該協議安排股東(或相關實益擁有人)已就其(為其本身或代表相關實益擁有人)持有的所有協議安排股份選擇現金選擇。

除非選擇表格在各方面均妥為填寫，否則選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇無效(在此情況下，相關協議安排股東將收取現金選擇)。協議安排股東選擇股份選擇時，亦須附同協議安排股東及／或協議安排股東代其持有協議安排股份之相關實益擁有人之有關KYC文件或要約人可能要求之有關額外證據或文件，否則，除非與要約人另有協議，有關選擇將屬無效，並將於協議安排生效時收取現金選擇。倘並無就其部分或全部協議安排股份選擇現金選擇及／或股份選擇，相關協議安排股東亦將就該等協議安排股份收取現金選擇。

倘協議安排股東有效選擇股份選擇(不論是針對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股份將與彼此之間以及與所有已發行的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或同時選擇現金選擇及股份選擇的截止時間(即2025年6月25日(星期三)下午四時三十分(或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東之較後日期及時間))之後釐定。將向選擇股份選擇的協議安排股東(及實益擁有人(倘適用))發行的零碎EquityCo股份將向下約整至最接近的EquityCo股份整數。

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(及協議安排股東代其持有協議安排股份之相關實益擁有人(如適用))(i)為與SFR一併閱讀的證券及期貨法第4A條所界定的經認可投資者或已選擇被視為該等人士或為證券及期貨法第4A條所界定的機構投資者，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。

為免生疑問，選擇表格並非供法院會議及股東特別大會使用(作為代表委任表格或其他形式)，該等會議旨在分別審議及酌情批准(其中包括)協議安排、提案及僱員激

勵計劃。選擇表格供協議安排股東選擇現金選擇或股份選擇，或按其意願選擇的比例同時選擇兩者。此選擇可在選擇時間(或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東之較後時間及日期)前的任何時間進行。該選擇須待該協議安排獲得批准並生效後，方可作實。

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。詳情請參閱本協議安排文件第七部分「21. 海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人」一節。

我們不會確認收到任何選擇表格。如此填寫及交付之選擇表格不得修改。除非要約人以書面方式明確同意撤回或撤銷，否則選擇表格應為不可撤銷且無法撤回。要約人有權拒絕其認為無效或形式不當之任何或所有選擇表格(在此情況下，相關協議安排股東將收取現金選擇)。此外，要約人亦有權將未有按其上指示填妥或以其他方式錯誤填妥之任何選擇表格視為有效，惟要約人可全權酌情認為有關遺漏或錯誤無關緊要。要約人無義務就任何該等瑕疵或未有遵守指示的情況發出通知，亦不會因未發出任何該等通知而招致任何責任。

任何協議安排股東(a)並無於指定時間或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東之較後日期及時間前交回上述選擇表格，(b)交回之選擇表格並未根據協議安排條款妥為填妥或簽署並且無效，或(c)交回選擇表格但未能提交本文件或要約人要求提交協議安排股東及／或協議安排股東代其持有協議安排股份之相關實益擁有人之KYC文件，將獲得現金選擇，惟須待協議安排獲批准及生效後方可作實。

閣下如已售出或轉讓名下全部或部分股份，應立即將本協議安排文件及隨附的代表委任表格及選擇表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。選擇表格之副本亦可向股份過戶登記處索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

作為代名人、受託人或任何其他身份的登記擁有人持有協議安排股份的任何股東，將不會受到與任何其他登記擁有人區別對待。任何實益擁有人應與其代名人、受託人或登記擁有人就協議安排及選擇現金選擇或股份選擇，或按其選擇的比例同時選擇現金選擇及股份選擇兩者進行安排，並可考慮是否希望在協議安排記錄日期前安排將相關協議安排股份登記在實益擁有人名下。

透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動

法院會議及股東特別大會

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份之任何人士。倘 閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記於其名下之實益擁有人，則應聯絡登記擁有人並指示登記擁有人如何就 閣下實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會上投票，及／或就此與登記擁有人制訂安排。有關指示及／或安排應在既定之法院會議及股東特別大會最後時限前由登記擁有人發出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填寫其代表委任表格並於本協議安排文件「第三部分 — 預期時間表」所列之最後時限前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格之最後時限前之特定日期或時間作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應遵守登記擁有人之規定。

如 閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，則 閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人制訂適當安排，使 閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任 閣下為其委任代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下之若干或全部股份過戶於 閣下名下。

登記擁有人就法院會議及／或股東特別大會委任代表時，須遵守本公司組織章程細則內之所有相關條文。

當登記擁有人委派代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須按本協議安排文件所詳列的方式及不遲於遞交相關代表委任表格的最後時限前提交。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關大會或其任何續會並於會上投票。倘登記擁有人於交回代表委任表格後出席相關大會或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

倘 閣下為股份存入中央結算系統並以香港結算代理人名義登記之實益擁有人，且有意於法院會議及／或股東特別大會上就協議安排、提案及僱員激勵計劃投票，則除非 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士(身為其他中央結算系統參與者，或已將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出投票指示。 閣下應於經紀、託管商、代名人或其他有關人士就法院會議及股東特別大會設定之截止日期前聯絡彼等，以便有關人士有充足時間就實益擁有人之股份在法院會議及／或股東特別大會上之投票方式向香港結算代理人提供指示或與香港結算代理人制訂安排。有關香港結算代理人就登記於其名下之股份對協議安排、提案及僱員激勵計劃之投票程序須遵照不時生效之「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

倘閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則亦可選擇成為登記擁有人，且據此有權出席法院會議(倘閣下為要約人一致行動人士以外之協議安排股東，而要約人一致行動人士已向法院承諾於法院會議上就協議安排放棄投票)及股東特別大會(作為股東)並於會上投票。閣下可透過從中央結算系統提取閣下之全部或任何股份並將該等股份轉讓並登記至閣下之名下而成為登記擁有人。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計之提取費、按每張已發行股票計之登記費、按每份過戶文據計之印花稅及(倘閣下之股份是透過金融中介機構持有)閣下之金融中介機構所收取之任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下之最後時限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以便有關人士有充足時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於閣下名下。

於法院會議上投票的協議安排股東(包括向託管人或結算所發出投票指示而後者已於法院會議投票之該等股份之任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席或由代表出席預期於**2025年6月20日(星期五)(開曼群島時間)**在法院進行的呈請聆訊，本公司將於該聆訊上尋求(其中包括)對協議安排的批准。

實益擁有人之選擇

任何實益擁有人應於其中央結算系統參與者通知之時間或之前，向其持有協議安排股份之中央結算系統參與者遞交或安排其代名人或受託人遞交其選擇指示，以就其擁有權益之該等協議安排股份選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇兩者。倘任何實益擁有人就其擁有權益的協議安排股份選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇，則該實益擁有人應直接向股份過戶登記處提交相關的KYC文件及填寫並提交選擇表格B部分。

購股權持有人應採取之行動

購股權要約函件將分別寄發給每位購股權持有人。購股權持有人應參考該等函件，其格式載於本協議安排文件附錄九。任何購股權持有人如欲接納購股權要約，必須於**2025年6月30日(星期一)下午四時三十分(或要約人與本公司於聯交所網站刊登聯合公**

佈通知購股權持有人之較後日期及時間)前將已填妥及簽署之接納表格送交要約人，通過電子郵件發送至ESR Group Limited，電子郵箱地址為hr_ltis@esr.com，本公司人力資源部收，並註明「ESR Group Limited — 購股權要約」。我們不會發出任何接納表格或任何其他文件的收據。

購股權持有人亦應注意印載於購股權要約函件及接納表格之購股權要約指示及其他條款及條件。

倘閣下為購股權持有人，則要約人及本公司鼓勵閣下參閱購股權要約函件所載之條款及條件，並於決定接納購股權要約時，依照購股權要約函件所載指示交回正式填妥之接納表格。

任何未行使的KM購股權及首次公開發售後購股權因其持有人未接納購股權要約而未根據提案註銷，將不會在提案完成後存續，並將於生效日期自動失效。

獎勵持有人應採取之行動

任何獎勵持有人無須採取任何行動，即可獲得本協議安排文件第七部分「3.提案的條款 — 獎勵提案」一節詳述之代價，惟須待本協議安排生效後方可作實。

倘閣下為獎勵持有人，要約人及本公司鼓勵閣下參考獎勵提案函件中載列之條款及條件。

行使閣下之投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，則要約人及本公司敦請閣下，在法院會議及股東特別大會上親身或委派代表行使閣下之投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。

倘閣下於股份借貸計劃中持有任何股份，則要約人及本公司促請閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份投票。

倘 閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則要約人及本公司鼓勵 閣下不要延遲且立即指示香港結算代理人如何就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上投票，或就此與香港結算代理人制訂安排，及／或從中央結算系統撤回股份並轉至 閣下名下(有關詳情載於上文「應採取之行動 — 透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動」一節)。

倘 閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，務請 閣下告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。

致股東、實益擁有人、購股權持有人及獎勵持有人的警告

倘 閣下對應採取之行動如有任何疑問，務請諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

香港時間(除非另行指明)

本協議安排文件、購股權要約函件及獎勵提案函件 之寄發日期	2025年5月22日(星期四)
遞交股份過戶文件以成為符合資格 出席法院會議及／或股東特別大會並於會上 投票之股東之最後時限	2025年6月6日(星期五)下午四時三十分
購股權持有人遞交行使其已歸屬購股權通知 (連同行使價的全額付款)以成為符合資格出席法院 會議及／或股東特別大會並於會上投票之 股東之最後時限 ^(附註1)	2025年6月6日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續 以確定協議安排股東出席法院會議並於會上投票 以及股東出席股東特別大會並於會上投票 之權利 ^(附註2)	2025年6月9日(星期一)至 2025年6月13日(星期五) (包括首尾兩日)
就以下各項遞交代表委任表格之最後時限 ^(附註3)	
法院會議	2025年6月11日(星期三)上午十時正
股東特別大會	2025年6月11日(星期三)上午十時三十分
會議記錄日期	2025年6月13日(星期五)
法院會議 ^(附註4)	2025年6月13日(星期五)上午十時正
股東特別大會 ^(附註4)	2025年6月13日(星期五) 上午十時三十分 (或緊隨法院會議結束或續會(以較遲者為準)後)
於聯交所網站及本公司網站刊登法院會議 及股東特別大會結果公告	不遲於2025年6月13日(星期五) 下午七時正

股份於聯交所買賣之預期最後時限	2025年6月16日(星期一) 下午四時十分
遞交股份過戶文件以符合資格享有協議安排項下權利之最後時限	2025年6月18日(星期三) 下午四時三十分
最後購股權行使時間 ^(附註1)	2025年6月18日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續以確定符合協議安排項下資格之協議安排股東 ^(附註5)	自2025年6月19日(星期四)起
就批准協議安排的呈請而進行的法院聆訊	2025年6月20日(星期五) (開曼群島時間)
公佈就批准協議安排之呈請而進行之法院聆訊結果、預期生效日期及預期撤銷股份於聯交所上市地位之日期	2025年6月23日(星期一) 上午八時三十分或之前
協議安排記錄日期及購股權記錄日期	2025年6月23日(星期一)
選擇時間(遞交選擇表格以選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇兩者之最後期限) ^(附註6)	2025年6月25日(星期三) 下午四時三十分
遞交購股權要約接納表格之最後時間及日期 ^(附註7)	2025年6月30日(星期一) 下午四時三十分
生效日期 ^(附註8)	2025年6月30日(星期一) (開曼群島時間)
購股權要約及獎勵提案成為無條件	2025年6月30日(星期一) (開曼群島時間)
購股權失效日期 ^(附註9)	2025年6月30日(星期一)

公佈生效日期、撤銷股份於聯交所上市地位

及購股權要約之結果 2025年7月2日(星期三)
上午八時三十分或之前

預期撤銷股份於聯交所之上市地位生效 2025年7月3日(星期四)
下午四時正

(i)寄發本協議安排項下現金權利支票，(ii)通過電郵發送本協議
安排項下股份權利之電子股票及(iii)就購股權要約項下有效
接納之現金付款及獎勵提案項下付款進行電子銀行轉賬
或寄發支票之最後時限^(附註10) 2025年7月10日(星期四)
或之前

附註：

1. 此為提案之最後時限，係依據本公司於會議記錄日期或協議安排記錄日期(視情況而定)前完成發行相關股份所需程序之預期時間。就於最後購股權行使時間後但於協議安排記錄日期前行使之任何購股權(視情況而定)而言，要約人及本公司可全權酌情向持有人發行或轉讓(視情況而定)相關股份，以使其符合資格於協議安排記錄日期前根據協議安排享有權利。
2. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定協議安排股東出席法院會議並於會上投票以及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。為免生疑問，此暫停辦理期間並非用於釐定協議安排項下之權利。
3. 有關法院會議之**粉紅色**代表委任表格及有關股東特別大會之**白色**代表委任表格須分別按其上市列印之指示填妥及簽署，並須於上述時間及日期前交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格應於法院會議指定舉行時間前48小時(不遲於2025年6月11日(星期三)上午十時正)或其任何續會48小時前遞交，惟可於法院會議上另行交予法院會議主席(彼可全權酌情決定是否接納)。股東特別大會適用之**白色**代表委任表格須於股東特別大會指定舉行時間48小時前(不遲於2025年6月11日(星期三)上午十時三十分)或其任何續會48小時前交回，否則將無效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，協議安排股東或股東(視情況而定)仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。倘協議安排股東或股東(視情況而定)於遞交代表委任表格後出席有關大會或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤銷。

4. 有關法院會議及股東特別大會之進一步詳情，請參閱本協議安排文件附錄七所載之法院會議通告及本協議安排文件附錄八所載之股東特別大會通告。倘於法院會議及股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或香港政府公佈之「極端情況」生效或預期生效，法院會議及股東特別大會可能延期舉行。本公司可於聯交所及本公司各自之網站刊發公告，通知協議安排股東及股東(視情況而定)重新召開會議之日期、時間及地點。
5. 為釐定合資格獲得協議安排項下之權利的協議安排股東，本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續。
6. 選擇表格須按指示填妥，且最遲須於上述時間及日期(或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告可能通知之較後時間及／或日期)前送達股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，否則，選擇表格將被視為無效，而意圖作出選擇之股東(已承諾僅選擇股份選擇的契諾股東除外)無權就任何目的收取股份選擇，但倘協議安排生效將收取現金選擇。協議安排股東選擇股份選擇時，亦須附同本協議安排文件第七部分 — 解釋備忘錄「25.應採取之行動 — 選擇表格」一節所載所載協議安排股東及／或協議安排股東代其持有協議安排股份之相關實益擁有人之有關KYC文件或要約人可能要求之有關額外證據或文件，否則有關選擇將屬無效，協議安排股東將於協議安排生效時收取現金選擇。
7. 根據接納表格上之指示填妥之接納表格，須不遲於2025年6月30日(星期一)下午四時三十分(或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告可能通知之較後日期)遞交要約人，通過電子郵件發送至ESR Group Limited，電子郵箱地址為hr_ltis@esr.com，本公司人力資源部收，並註明「ESR Group Limited — 購股權要約」。
8. 協議安排將於本協議安排文件第七部分 — 解釋備忘錄「5.提案及協議安排之條件」一節所載之所有條件達成或(在允許之情況下)獲豁免(視情況而定)後生效。
9. 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。我們鼓勵KM購股權持有人在最後購股權行使時間前行使其KM購股權，以確保他們有資格在協議安排記錄日期前獲得協議安排項下之權利。根據2024年12月4日修訂的首次公開發售後購股權協議安排的條款，首次公開發售後購股權的失效日期為生效日期。
10. 現金選擇之現金權利支票或股份選擇之EquityCo股份之電子股票將盡快但無論如何不遲於生效日期後七(7)個營業日，(就現金權利支票而言)以普通郵遞方式，用預付郵資信封寄往有權收取的人士各自的登記地址，如為聯名持有人，則寄往就聯名持有股份在登記冊上排名最先的聯名持有人之登記地址，及(就EquityCo股份之電子股票而言)以電郵方式發送至選擇表格所載相關股東的電郵地址。

於2025年6月30日(星期一)下午四時三十分前接獲之有效填妥接納表格之購股權要約項下及獎勵提案項下之電子銀行轉賬或現金支付支票，將於生效日期(即購股權要約結束的同一日)後七(7)個營業日內作出或寄發予購股權持有人及獎勵持有人。付款將由下列方式支付：(i)以電子銀行轉帳方式，轉入購股權持有人及／或獎勵持有人慣常用以收取本集團其他補償的銀行賬戶(或按該等購股權持有人及／或獎勵持有人另行通知本集團的其他銀行賬戶)；或(ii)以支票方式，支票將以預付郵資信封透過平郵方式寄發予有權收取該支票之人士各自於本集團之登記地址。

所有相關支票或股票之郵寄或電郵發送(倘適用)風險概由有權收取之人士承擔，而EquityCo、要約人、本公司、花旗、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、獨立財務顧問、股份過戶登記處或彼等任何人士及彼等各自之代名人、董事、僱員、高級人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬公司及提案所涉及之任何其他人士概不會就寄發或收取方面之任何遺失或延誤(例如，由於收件人的電郵供應商錯誤將載有電子股票的電郵過濾為垃圾郵件)負責或承擔責任。

如遇香港政府公佈的「黑色」暴雨警告、懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或極端情況：

- (a) 於正午十二時正於香港生效，但於以普通郵遞方式寄發現金選擇的現金權利支票的最後日期正午十二時正後不再有效，則該日期仍為同一營業日；或
- (b) 於以普通郵遞方式寄發現金選擇之現金權利支票之最後時限正午十二時正及／或其後在香港生效，則該日期將改為於正午十二時正及／或其後在香港並無任何該等警告或條件生效之下一個營業日或執行人員根據收購守則可能批准之其他日期。

除另有指明外，本協議安排文件所提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。



ESR GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

執行董事：

沈晉初先生(聯席首席執行官)

Stuart GIBSON先生(聯席首席執行官)

非執行董事：

Jeffrey David PERLMAN先生

Charles Alexander PORTES先生

Rajeev Veeravalli KANNAN先生

Joanne Sarah MCNAMARA女士

獨立非執行董事：

Brett Harold KRAUSE先生(董事會主席)

Simon James MCDONALD先生

藍秀蓮女士

註冊辦事處：

c/o Walkers Corporate Limited

190 Elgin Avenue

George Town

Grand Cayman KY1-9008

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

中環康樂廣場8號

交易廣場2期

2905-06室

敬啟者：

- (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之提案
- (2) 註銷所有尚未行使購股權之購股權要約
- (3) 註銷所有尚未行使獎勵之獎勵提案
- (4) 僱員激勵計劃相關特別交易
- 及
- (5) 建議撤銷本公司的上市地位

1. 緒言

茲提述公告。於2024年12月4日，要約人與本公司訂立實施協議，據此，要約人要求且董事會承諾向協議安排股東提呈提案，以根據公司法第86條通過協議安排的方式將本公司私有化，惟須待先決條件及條件達成或豁免(如適用)後方可作實。誠如先決條件達成公告所披露，於2025年5月15日，所有先決條件獲達成。於提案完成後，本公司將成為要約人的全資附屬公司，股份於聯交所之上市地位將被撤銷。

倘提案獲批准及實施，根據協議安排，協議安排股份將於生效日期當日被註銷及銷毀，而於協議安排股份被註銷及銷毀的同時，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。

協議安排文件旨在向閣下提供有關提案及預期時間表的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告(連同相關的代表委任表格)。亦謹請閣下垂注(i)本協議安排文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；(ii)本協議安排文件第六部分所載的獨立財務顧問函件；(iii)本協議安排文件第七部分所載的解釋備忘錄；及(iv)本協議安排文件第六部分所載的協議安排的條款。

2. 提案的條款

註銷代價

提案將以協議安排的方式實施。協議安排將訂明，如協議安排生效，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於協議安排記錄日期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，則其將收取現金選擇。

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。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。

於最後可行日期，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，於公告、本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。

於最後可行日期，EquityCo持有2,928,302,035股已發行EquityCo股份。根據股份選擇發行的EquityCo股份的實際數目將在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的截止時間之後確定。假設於購股權記錄日期前並無未行使購股權，倘所有協議安排股東就其彼等持有的所有協議安排股份（不包括相關契諾股東承諾選擇現金選擇的契諾協議安排股份部分）選擇股份選擇，將發行1,762,794,506股EquityCo股份，佔緊隨提案完成後EquityCo經擴大已發行股本約37.58%（假設並無根據認購及存續安排削減規模）。為免生疑問，誠如本協議安排

文件第四部分「4.提案的重要安排 — 認購及存續安排」一節所載，發行予財團成員的超額未付初始EquityCo股份可根據認購及存續安排項下的規模削減機制註銷，而緊隨提案完成後EquityCo經擴大已發行股本可能減少。有關規模削減機制的進一步詳情，請參閱本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排 — 認購及存續安排」一節(g)段。

概不會支付不足一仙的數額，應支付予已選擇現金選擇的協議安排股東、獎勵持有人及已接納購股權要約的購股權持有人的現金代價金額將向上約整至最接近的仙位數值。向選擇股份選擇的協議安排股東(及實益擁有人(倘適用))發行的零碎EquityCo股份將向下約整至最接近的EquityCo股份整數。

除下文「7.本公司股權架構」一節所披露者外，要約人、財團及要約人一致行動人士概無持有任何股份。

除下文所披露者外及除摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團或瑞銀集團相關成員公司所作出的股份買賣(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、要約人一致行動人士概無於相關期間買賣任何股份以換取價值：

- (1) 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(佔於最後可行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(及於最後可行日期仍擁有)448,933,103股股份(佔已發行股份總數約10.57%)的權益；及

- (2) 下表列示於相關期間，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

現金選擇

現金選擇項下的現金代價每股協議安排股份13.00港元相較：

- 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%；
- 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日的每股已發行股份股東應佔經調整未經審核綜合有形資產淨值約3.23港元溢價約302.8%；
- 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日的本公司股東應佔經調整經重估每股資產淨值¹約11.79港元溢價約10.2%；
- 於2024年12月31日的本公司股東應佔經調整每股經審核綜合資產淨值²約11.81港元溢價約10.1%；
- 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日的經重估每股資產淨值約13.16港元折讓約1.2%；

¹ 有鑒於此，計算方法為經重估資產淨值減永久資本證券(於2024年12月31日的金額為743百萬美元)；該類調整是為了排除永久資本證券持有人應佔金額，從而得出普通股股東應佔的數字。

² 有鑒於此，計算方法為經審核綜合資產淨值減永久資本證券(於2024年12月31日的金額為743百萬美元)；該類調整是為了排除永久資本證券持有人應佔金額，從而得出普通股股東應佔的數字。

- 於2024年12月31日的經審核綜合每股資產淨值約13.18港元折讓約1.4%；及
- 於最後可行日期聯交所所報股份收市價每股12.80港元溢價約1.6%。

現金選擇的註銷價乃考慮若干因素，包括股份近期及以往於聯交所買賣的價格、財團對本公司歷史業績、預期未來業務表現以及宏觀經濟因素對本公司業務的影響的審閱及評估，並參考近年香港的其他私有化交易（包括涉及協議安排、成功私有化的私有化交易以及以現金及股票作為代價的私有化交易）中的溢價後按商業基準釐定。財團就該等因素提出的意見的進一步詳情載於本協議安排文件第七部分「14.提案的理由及裨益」一節。

最高價及最低價

於相關期間，股份於聯交所所報最高收市價為2024年5月16日的每股13.00港元，而股份於聯交所所報最低收市價為2024年3月22日的每股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獲豁免有限公司，其唯一目的是實施提案。截至最後可行日期，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下文「7.本公司股權架構」一節。於最後可行日期，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。

MidCo於2024年9月12日在開曼群島新註冊成立為獲豁免有限公司，其唯一目的是實施提案。截至最後可行日期，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獲豁免有限公司，其唯一目的是實施提案。截至最後可行日期，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獲豁免有限公司及投資控股公司，其成立的唯一目的是實施提案。截至最後可行日期，要約人由控股公司直接全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有。

根據股份選擇發行的EquityCo股份的實際數目將在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的截止時間之後確定。向選擇股份選擇的協議安排股東(及實益擁有人(倘適用))發行的零碎EquityCo股份將向下約整至最接近的EquityCo股份整數。

於生效日期後，本公司將由要約人全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有，當中假設提案完成前本公司的股權並無其他變動，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2024年12月31日止年度的經審核綜合財務業績所披露，本公司的資產淨值約為7,173百萬美元(即基於2024年12月31日已發行股份總數計算，每股股份約1.69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股份的估值詳情載於本協議安排文件附錄五。

將根據提案發行之EquityCo股份不附帶任何產權負擔、入賬列作繳足，並將與彼此之間以及與所有已發行的EquityCo股份享有同等權益。

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，詳情載於下文「4.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(詳情載於下文「4.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；
- 無法保證本協議安排文件第七部分「14.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：
 - 能否通過有機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

於最後可行日期，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) 8,317,641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) 16,652,400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，要約人正根據收購守則規則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，要約人現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)	4,532,315	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)	1,963,729	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	10,118,400	0.0001
27.30港元	6,150,000	0.0001

於最後可行日期，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。

一級購股權持有人	一級購 股權數目， 行使價為 0.46美元(約 3.5880港元)
沈先生	7,799,856
總計	<u>7,799,856</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	27.30港元
沈先生	192,000	—	—
Gibson先生	192,000	—	—
總計	<u>384,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

致購股權持有人的購股權要約函件載有購股權要約之條款及條件，將分別寄發予購股權持有人，其大致格式載於本協議安排文件附錄九 — 購股權要約函件格式。

倘任何尚未行使的購股權於購股權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)的條款獲行使，則以此方式發行的任何股份將受協議安排規限並有資格作為協議安排股份參與協議安排。

購股權要約將擴展至作出購股權要約當日已發行的所有購股權。

於最後可行日期，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，於公告日期後但於協議安排記錄日期獲之前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。

於最後可行日期，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32,769,897股新股份(佔於最後可行日期已發行股份約0.77%及佔本公司經發行該等新股份後而擴大的已發行股本約0.77%)。

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。任何因其持有人未接納購股權要約而未根據提案註銷的未行使KM購股權及首次公開發售後購股權，將不會在提案完成後存續，並將於生效日期自動失效。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。因此，行使尚未行使的購股權及獎勵將不會導致要約人於生效日期後於本公司的持股量被攤薄。

獎勵提案

於最後可行日期，本公司已發行13,441,140份尚未行使的獎勵，包括根據長期獎勵計劃授出的尚未行使的7,707,982份績效股份單位及根據長期獎勵計劃授出的尚未行使的5,733,158份受限制股份單位。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，除於2025年1月23日就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出的8,724,054份新獎勵外，於公告日期至生效日期期間不會授出任何進一步獎勵。

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，惟須待協議安排生效後方可作實。

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。於最後可行日期，受託人以信託方式持有合共352,613股股份（佔於最後可行日期已發行股份約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必須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，且有關指示已發出。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。

致獎勵持有人之獎勵提案函件載有獎勵提案之條款及條件，將分別寄發予獎勵持有人，其大致格式載於本協議安排文件附錄十一—獎勵提案函件格式。

於最後可行日期，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	尚未行使獎勵的數目			
	尚未行使的績		尚未行使的受	
	尚未行使的績 效股份單位	效股份單位所 涉股份數目	尚未行使的受 限制股份單位	限制股份單位 所涉股份數目
沈先生	973,330 ⁽¹⁾	973,330	210,683	210,683
Gibson先生	973,330 ⁽¹⁾	973,330	210,683	210,683

(1) 在沈先生及Gibson先生各自持有的973,330份績效股份單位中，842,730份含績效變動因素。獨立董事委員會已批准按最多100%歸屬為股份的方式加速兌現該等績效股份單位。

提案及協議安排的條件

提案的實施須待下列條件於條件最後達成日期前獲達成或有效豁免(如適用)後，方可作實，協議安排將待下列條件獲達成或有效豁免(如適用)後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。

於最後可行日期及基於要約人及本公司可得的資料，除先決條件詳載的條件（於2025年5月15日達成）及上文(a)至(d)段（該兩段包括在內）的條件及於協議安排生效後申請撤銷股份於聯交所的上市地位外，要約人及本公司各自不知悉任何可能導致上文(e)至(g)段（該兩段包括在內）的條件未獲達成的其他情況。特別是，於最後可行日期，本公司並知悉任何部門已於任何司法權區作出或展開(f)段所載的任何行動、法律程序、訴訟、調查或問詢。

於最後可行日期，概無條件獲達成或豁免（倘適用）。

倘協議安排獲得批准，將對所有協議安排股東具約束力，不論其是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

購股權要約於協議安排生效後方可作實。購股權要約將於緊隨協議安排生效後及股份於聯交所之上市地位被撤銷前成為無條件。

獎勵提案於協議安排生效後方可作實。獎勵提案將於緊隨協議安排生效後及股份於聯交所之上市地位被撤銷前成為無條件。

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條件最後達成日期前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。

3. 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，本公司不可撤銷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，從而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) 採取一切合理必要、合適或適宜行動，使股份於生效日期後在可行情況下盡快撤銷在聯交所上市；
- (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

- (1) 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：任何條件於條件最後達成日期仍未達成或豁免、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。

4. 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推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，以維護財團在推進提案過程中的整體利益。

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) 於生效日期前，EquityCo須贖回、註銷或促使回購及註銷已發行予財團成員的超額未付初始EquityCo股份數目；
- (b) 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，僅就本協議安排文件而言，四捨五入至小數點後兩位）之金額；
- (c) 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；及
 - (ii) 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；

- (d) 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或同時選擇現金選擇及股份選擇的最後期限後釐定，並會就若干新貴財團成員按(g)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
總計	<u>2,146,666,667</u>

- (e) 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
總計	<u>1,640,302,035</u>

- (f) 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(為免生疑問，於認購及存續協議日期不包括Marsh先生)將認購的EquityCo股份，上文(d)「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認購及存續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；
- (g) 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(d)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（其副本可作為展示文件供備查，亦刊載於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(連同其聯屬人士)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(就沈先生及Laurels而言)以生效日期其未攤薄持股量(以較低者為準)計算)，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%，或倘其於EquityCo之未攤薄持股量超過10%及其於EquityCo之實際持股量至少達2.5%，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)、本集團創始人各方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)提名一名人士於生效日期後加入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) 基金經理可應EquityCo董事會邀請，提名一名人士獲委任為EquityCo董事會董事，惟須待EquityCo董事會批准後方可作實，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0.25%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)作為本集團收購本集團各國業務或業務單位的創始人(包括誠如本公司就韓國及澳大利亞創始人所披露者)或本集團僱員在集團公司所持股份的代價而發行，或為滿足彼等的激勵安排而發行股份，但不得超過提案完成時發行的初始股份的3.7%上限(或作為特別董事會事項可能不時修訂的有關上限)，而這將包括與本協議安排文件第七部分「11.要約人對本集團的意向」一節所述少數股東存續有關的發行；(iv)根據經EquityCo董事會批准的任何管理層獎勵計劃或本公司其他股權或利潤分成獎勵計劃(沈購股權除外)的發行，其價值不得超過退出時本公司股權價值的4%(或作為特別董事會事項可能不時修訂的有關上限)；(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股份的轉讓有慣常的完整隨附權，而持有超過1% EquityCo股份的EquityCo股東將有權就創始人的若干轉讓按比例隨售。

- (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擔任EquityCo及其附屬公司(在各情況下)的高級管理職務，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。彼等於提案完成後的薪酬目前由財團檢討，以符合一家由私募股權支持的私營公

司的市場標準條款。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。

5. 僱員激勵計劃相關特別交易

茲提述要約人與本公司聯合刊發日期為2025年5月7日內容有關(其中包括)僱員激勵計劃之公告。

該協議安排生效後，EquityCo有意採用通常為私募股權企業典型做法之僱員激勵計劃，以留住頂尖人才，並透過讓高級管理層承擔本集團績效的經濟風險來使其利益與本集團整體成功保持一致。僱員激勵計劃(不包括沈購股權)的初始資金規模佔EquityCo集團經濟利益不超過4%(已作為特別董事會事項經批准則可予以增加)。僱員激勵計劃的價值預計取決於EquityCo的業績，可能包括與未來股價、內部回報率及／或投資資本倍數掛鈎的批次。該僱員激勵計劃項下對僱員激勵計劃參與者所作出的任何授予將根據EquityCo集團的憲法文件及全部適用監管規定進行。僱員激勵計劃之架構仍在進行討論，且其可能包括具有不同特徵及受不同標準規限的不同批次以及可能涉及EquityCo單獨類別股份的發行。最多可能全部僱員激勵計劃均以零行使價發行。預計僱員激勵計劃項下的部分或全部授予將受個人績效相關標準、歸屬條件及無過錯和有過錯離職條款所規限，且在本公司機構股東日後發生流動資金事件前，僱員激勵計劃參與者可能不會持有EquityCo股份。謹此說明，若僱員激勵計劃未能生效，僱員激勵計劃可能不獲採納。該協議安排無須獲得僱員激勵計劃的批准。

於最後可行日期，EquityCo尚未落實僱員激勵計劃參與者名單或其各自的分配。由於潛在僱員激勵計劃參與者擁有豐富運營專業知識並深入了解本集團業務及行業，故EquityCo董事會認為，其與EquityCo股東於經濟上保持一致十分重要，從而鼓勵彼等繼續為本集團的增長及發展作出貢獻。謹此說明，即時現有僱員為潛在僱員激勵計劃參與者，但未能保證相關人士最終將根據僱員激勵計劃獲得授予。

由於僱員激勵計劃僅適用於部分或全體潛在僱員激勵計劃參與者(以及本集團其他現任或未來的管理層成員、諮詢人員、董事或顧問)，而不會提供予所有協議安排股東，因此根據收購守則規則25，僱員激勵計劃構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25註釋3取得執行人員之同意。根據收購守則規則25，要約人因此已向執行人員提出

申請以同意僱員激勵計劃作為一項特別交易，條件為：(i)獨立財務顧問公開聲明其認為僱員激勵計劃之擬議條款屬公平合理；及(ii)股東於股東特別大會上透過普通決議案，以批准僱員激勵計劃之條款，前提為：僅計及該決議案相關的無利害關係股東的票數，而親身或透過委派代表於股東特別大會上就僱員激勵計劃投票之非無利害關係股東的票數將不予考慮。要約人及要約人一致行動人士各自將放棄就上述普通決議案投票。就上述普通決議案而言，全體潛在僱員激勵計劃參與者(不包括沈先生及Gibson先生)將視作無利害關係股東，乃由於其最終可能無法自僱員激勵計劃項下的分配獲益。

閣下務請細閱本協議安排文件第七部分「12.僱員激勵計劃相關特別交易」一節。

6. 不可撤銷承諾及支持函件

不可撤銷承諾

於2024年12月4日，要約人收到OMERS、林先生、Straits、APG及SMBC的不可撤銷承諾，及於2025年5月15日，要約人收到Marsh先生的不可撤銷承諾，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於最後可行日期持有或擁有的所有契諾協議安排股份70.00%)作為股份選擇。Marsh先生已承諾同時選擇現金選擇及股份選擇，以註銷其及其聯屬人士持有或擁有的所有契諾協議安排股份，並將就其持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310股契諾協議安排股份(佔Marsh先生及其聯屬人士於最後可行日期持有或擁有的所有契諾協議安排股份約78.96%)選擇股份選擇。

契諾股東所持有而涉及不可撤銷承諾的1,339,367,713股契諾協議安排股份，佔本公司於最後可行日期的已發行股本總數約31.54%及無利害關係股東持有的協議安排股份約52.47%。

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，而就Marsh先生而言，僅註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310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，而Marsh先生選擇現金選擇以註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的6,750,000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的84.20%及15.80%。

(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或(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更優條款作出承諾(受若干例外條款限制)(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。

於最後可行日期，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計劃之一。其為本公司的主要股東，擁有456,161,943股協議安排股份(佔本公司於最後可行日期已發行股本約10.74%)。

林先生

林先生為前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任，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(佔於最後可行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。於最後可行日期，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的普通股於新交所上市(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，於最後可行日期持有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。於最後可行日期，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。

Marsh先生

Marsh先生為本集團澳大利亞及新西蘭業務主席，透過全資控制公司直接及間接持有合共32,074,310股協議安排股份(約佔最後可行日期已發行股份總數的0.76%)。

支持函件

於2025年3月7日，要約人接獲SK及MY.Alpha各自發出之支持函件，根據支持函件，SK和MY.Alpha均確認其不具約束力的意圖以投票贊成實施於本公司股東大會上提呈的提案所需的所有決議案。自2025年3月7日起，SK及MY.Alpha已分別出售其擁有權益的部分股份，且於最後可行日期，SK及MY.Alpha分別於60,363,892股股份(佔本公司已發行股本約1.42%及無利害關係股東所持股份約2.36%)及43,383,700股股份(佔本公司已發行股本約1.02%及無利害關係股東所持股份約1.70%)中擁有權益。這導致於最後可行日期無利害關係股東的支持率合計約為56.54%，包括發出具約束力的不可撤銷承諾的契諾股東的約52.47%，以及以上已發出不具約束力的支持函件的兩名股東的約4.06%。

7. 本公司股權架構

於最後可行日期：

- (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4,246,687,856股已發行股份、7,799,856份尚未行使一級購股權、8,317,641份尚未行使KM購股權、16,652,400份尚未行使首次公開發售後購股權、13,441,140份已發行尚未行使獎勵；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1,694,177,420股股份(佔於最後可行日期已發行股份總數約39.89%)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，於最後可行日期，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，下表載列本公司於最後可行日期及緊隨提案完成後之股權架構：

	於最後可行日期		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	—	—	4,246,687,856	100%
要約人一致行動人士				
— Starwood實體 ⁽¹⁾	448,933,103	10.57%	—	—
— SSW實體 ⁽²⁾	213,174,600	5.02%	—	—
— Sixth Street實體	—	—	—	—
— WP實體 ⁽³⁾	591,440,160	13.93%	—	—
— 沈先生及Laurels ⁽⁴⁾	312,190,216	7.35%	—	—
— Redwood ⁽⁵⁾	850,000	0.02%	—	—
— Gibson先生 ⁽⁵⁾	331,427	0.008%	—	—
— Qatar Holding	127,257,914	3.00%	—	—
小計：要約人及要約人一致 行動人士 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	1,694,177,420	39.89%	4,246,687,856	100%
無利害關係股東				
契諾股東				
— OMERS	456,161,943	10.74%	—	—
— 林先生 ⁽⁸⁾	232,262,446	5.47%	—	—
— Straits	212,797,004	5.01%	—	—
— APG	211,057,897	4.97%	—	—
— SMBC	205,014,113	4.83%	—	—
— Marsh先生	32,074,310	0.76%	—	—
小計：契諾股東	1,349,367,713	31.77%	—	—
— 受託人 ⁽⁹⁾	352,613	0.008%	—	—
— Brett Harold Krause先生 ⁽¹⁰⁾	145,000	0.003%	—	—

	於最後可行日期		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
— 其他無利害關係股東 ⁽¹¹⁾	1,202,645,110	28.32%	—	—
小計：無利害關係股東	2,552,510,436	60.11%	—	—
總計	<u>4,246,687,856</u>	<u>100%</u>	<u>4,246,687,856⁽¹²⁾</u>	<u>100%</u>

附註：

- 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。
- 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。
- 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7.34%)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1,184,013份獎勵(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1,184,013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1,184,013份獎勵(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1,184,013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。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，該三間公司均由林先生(前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任)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 公告「本公司股權架構」一節表格已記入Goldman Sachs Asset Management Fund Services Limited持有的653股股份，作為要約人一致行動人士持有的股份。自公告日期起，本協議安排文件中要約人一致行動人士持有的股份類別中的該等653股股份已被剔除，原因為相關653股股份由一家基金持有，該基金的投資管理人為高盛國際資產管理公司，根據收購守則「一致行動」之定

義，該基金為一家非與要約人或財團成員一致行動或被推定為一致行動的獲豁免基金經理（而Goldman Sachs Asset Management Fund Services Limited僅作為該基金的管理公司監督其日常業務營運）。

- 9 於最後可行日期，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的投票權。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。
- 10 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。
- 11 於最後可行日期，除創始人林先生（前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任）及Brett Harold Krause先生外，概無其他董事持有股份。
- 12 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。
- 13 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。

8. 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，而就Marsh先生而言，僅註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310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，而Marsh先生選擇現金選擇，以註銷其或其聯

屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的6,750,000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27,338,285,975港元。

於最後可行日期，要約人自新貴財團成員的新貴認購代價及要約融資中撥付提案所需的全部現金。

要約人於2024年12月4日訂立要約融資協議。根據要約融資協議，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同意向要約人提供要約融資，即最高金額為15億美元的特定資金貸款融資，到期期限為根據此設立的定期貸款融資首次動用日期後十八(18)個月。任何債務、或然債務或其他債務的利息支付、償付或擔保在任何重大程度上均不擬依賴於本公司的業務。

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。

9. 提案的理由及裨益

務請 閣下細閱本協議安排文件第七部分「14.提案的理由及裨益」一節。

10. 有關本集團、要約人及財團的資料

謹請 閣下垂注本協議安排文件第七部分「15.有關本公司及本集團的資料」及「16.有關要約人、財團及EquityCo集團的資料」兩節。亦謹請 閣下垂注本協議安排文件附錄一所載的「本集團財務資料」及本協議安排文件附錄二所載的「物業估值報告」。

11. 要約人對本集團的意向

謹請 閣下垂注協議安排文件第七部分「11.要約人對本集團的意向」一節。

董事會欣然注意到，於最後可行日期：

- (a) 於實施提案後，要約人有意讓本集團維持現有核心業務，並將繼續從新的和現有的資本合作夥伴籌集及部署資金／建立新的投資平台；
- (b) 要約人擬繼續執行當前董事會批准的策略，以降低槓桿率、出售及退出非核心資產(包括本集團的非策略性次級平台)、減少資產負債表內的風險敞口並考慮其他潛在的出售，包括非控股或少數權益聯營公司，本集團根據需求／定價在房地產投資信託基金及其管理人以及本集團的該等其他資產中的持股，最終可能涉及在一個或多個司法管轄區停止運營，以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)；
- (c) 要約人擬繼續整合本集團正在營運的獨立業務及地區，並敲定及實施收購本公司若干業務的創始人或僱員在集團公司中持有的少數股權(包括本公司披露的與韓國及澳大利亞創始人有關的股權)，以及通過收購該等股權(可能以現金、其他形式的代價以及通過潛在新發行不超過3.7%上限的EquityCo股份達致)來滿足彼等的獨立激勵安排(如EquityCo之組織章程細則及上文「4.提案的重要安排—股東安排」一節所述)；及
- (d) 儘管要約人正在與本公司合作，繼續加強現有的管理團隊，但要約人暫無計劃就因實施提案而對本集團業務作出任何其他重大變動及／或重新配置資產，或對本集團的僱員聘用作出任何重大變動。

12. 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(2)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。協議安排的詳細時間表載於本協議安排文件第三部分——預期時間表。

13. 倘協議安排未獲批准或提案失效

倘任何條件於條件最後達成日期或之前未獲達成或豁免(倘適用)，協議安排將告失效。倘協議安排並未生效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。若提案未獲得批准或因其他原因失效，則可能不會採用僱員激勵計劃。

倘協議安排被撤回或未獲批准，或者提案以其他方式失效，則不會註銷或剔除任何協議安排股份，本公司的股權結構亦不會因提案而發生變化，本公司將繼續擁有上市規則第8.08條所規定的足夠的公眾持股量。

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。

14. 海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人

倘閣下為海外協議安排股東、購股權持有人或獎勵持有人，謹請閣下垂注本協議安排文件第七部分「21.海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人」一節。

15. 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。自公告日期起，林先生已於2025年1月20日自董事會退任。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Citi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)就提案及僱員激勵計劃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及僱員激勵計劃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。

獨立董事委員會函件全文載於本協議安排文件第五部分。

16. 獨立財務顧問

經獨立董事委員會批准，獨立財務顧問英高財務顧問有限公司已獲委任，以就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問函件全文載於本協議安排文件第六部分。

17. 應採取之行動

閣下就提案應採取之行動載於本協議安排文件第二部分「應採取之行動」及本協議安排文件第七部分「25.應採取之行動」一節。

18. 登記及付款

謹請 閣下垂注本協議安排文件第七部分「20.登記及付款」一節。

19. 稅項

謹請 閣下垂注本協議安排文件第七部分「22.稅項」一節。

20. 法院會議及股東特別大會

為行使 閣下於法院會議及／或股東特別大會上投票的權利，務請 閣下細閱(i)本協議安排文件第七部分「24.法院會議及股東特別大會」一節；(ii)本協議安排文件第二部分；及(iii)本協議安排文件附錄七及附錄八分別所載的法院會議通告及股東特別大會通告。

21. 推薦建議

謹請 閣下垂注本協議安排文件第六部分獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃致獨立董事委員會的推薦建議。

亦謹請閣下垂注本協議安排文件第五部分獨立董事委員會函件所載獨立董事委員會就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃提供的推薦建議。

22. 其他資料

務請閣下細閱以下文件：

- (i) 本協議安排文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；
- (ii) 本協議安排文件第六部分所載的獨立財務顧問函件；
- (iii) 本協議安排文件第七部分所載的解釋備忘錄；
- (iv) 本協議安排文件的附錄，包括本協議安排文件附錄六所載的協議安排的條款；
- (v) 本協議安排文件附錄七所載的法院會議通告；及
- (vi) 本協議安排文件附錄八所載的股東特別大會通告。

此外，隨本協議安排文件附奉適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會之**白色**代表委任表格以及選擇表格。

務請購股權持有人細閱購股權要約函件(該函件於本協議安排文件日期分別寄發予購股權持有人，其大致格式載於本協議安排文件附錄九購股權要約函件格式)以及購股權要約函件相關的接納表格。

務請獎勵持有人細閱獎勵提案函件，該函件於本協議安排文件日期分別寄發予獎勵持有人，其大致格式載於本協議安排文件附錄十獎勵提案函件格式。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
ESR Group Limited
主席
Brett Harold Krause
謹啟

2025年5月22日



ESR GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

敬啟者：

- (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之提案
- (2) 註銷所有尚未行使購股權之購股權要約
- (3) 註銷所有尚未行使獎勵之獎勵提案
- (4) 僱員激勵計劃相關特別交易
- 及
- (5) 建議撤銷本公司的上市地位

茲提述要約人與本公司聯合刊發日期為2024年12月4日內容有關提案之公告及要約人與本公司聯合刊發日期為2025年5月22日內容有關提案之協議安排文件(「協議安排文件」)，本函件為後者的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙應與協議安排文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會，以(a)就提案、協議安排及僱員激勵計劃之條款是否屬公平合理及是否於法院會議上就協議安排投票及是否於股東特別大會上就提案及僱員激勵計劃投票向無利害關係股東提供推薦意見；及(b)就購股權要約及獎勵提案之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意見。有關提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃之詳情分別載於協議安排文件第四部分及第七部分之董事會函件以及解釋備忘錄。

獨立財務顧問英高財務顧問有限公司已經吾等批准而獲本公司委任，就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃向吾等提供意見。有關其意見及就達致意見所考慮的主要因素之詳情載於協議安排文件第六部分所載之獨立財務顧問函件。

於協議安排文件第六部分所載之獨立財務顧問函件中，獨立財務顧問聲明其認為提案、協議安排及僱員激勵計劃之條款就有關無利害關係股東而言屬公平合理；購股權要約之條款對有關購股權持有人而言屬公平合理；及獎勵提案之條款對有關獎勵持有人而言屬公平合理，並建議獨立董事委員會(a)推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈以批准及執行提案、協議安排及僱員激勵計劃的相關決議案；及(b)建議購股權持有人接納購股權要約。

經考慮提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃之條款，並計及獨立財務顧問之意見，尤其是其函件所載之因素、理由及推薦意見後，獨立董事委員會認為，提案、該協議安排及僱員激勵計劃之條款就有關無利害關係股東而言屬公平合理，購股權要約之條款就有關購股權持有人而言屬公平合理，而獎勵提案之條款就有關獎勵持有人而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦：

- (1) 無利害關係股東於法院會議上投票贊成批准協議安排的決議案；
- (2) 於股東特別大會上，股東投票贊成批准並履行註銷及剔除協議安排股份削減本公司已發行股本之特別決議案，並使之生效、及運用註銷協議安排股份所產生之儲備，透過向要約人配發及發行相等於已註銷協議安排股份數目之新股份（按面值入賬列作繳足），同時將本公司之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；
- (3) 無利害關係股東於股東特別大會上投票贊成批准僱員激勵計劃的普通決議案；

- (4) 有意以高於現行市價的溢價變現其投資，尤其是在股份通常的交易流通量下難以變現其全部投資的無利害關係股東，可選擇現金選擇；及
- (5) 購股權持有人接受購股權要約。

獨立董事委員會提請無利害關係股東、購股權持有人及獎勵持有人注意：(i)協議安排文件第四部分所載之董事會函件；(ii)協議安排文件第六部分所載之獨立財務顧問函件，當中載有其達致向獨立董事委員會提供的意見所考慮的主要因素；及(iii)協議安排文件第七部分所載之解釋備忘錄。

此 致

無利害關係股東、購股權持有人及獎勵持有人 台照

獨立董事委員會

Brett Harold Krause先生
主席兼獨立非執行董事

Simon James McDonald先生
獨立非執行董事

藍秀蓮女士
獨立非執行董事

2025年5月22日

以下載列獨立財務顧問就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃致獨立董事委員會之意見函件，該函件乃為載入本協議安排文件而編製。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochineseigroup.com

財務顧問有限公司
英高

敬啟者：

- (1) 有關根據公司法第86條通過協議安排的方式將 貴公司私有化之提案；
- (2) 註銷所有尚未行使購股權之購股權要約；
- (3) 註銷所有尚未行使獎勵之獎勵提案；
- (4) 僱員激勵計劃相關特別交易；
- 及
- (5) 建議撤銷 貴公司的上市地位

I. 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就提案、協議安排、購股權要約及獎勵提案向獨立董事委員會提供意見，且有關委任已獲獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與 貴公司日期為2025年5月22日的協議安排文件(本函件構成其中一部分)所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會(由Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生及藍秀蓮女士(均為於提案中並無擁有利益的非執行董事)組成)已獲設立，以(i)就(a)提案及僱員激勵計劃是否均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及僱員激勵計劃投票；及(b)是否接納現金選擇及／或股份選擇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意見。非執行董事中，Perlman先生、Portes先生、Rajeev Veeravalli Kannan先生及Joanne Sarah McNamara女士就向無利害關係股東、購股權持有人及獎勵持有人提供推薦建議而言並不被視為獨立人士，原因是(i) Perlman先生及Portes先生為要約人一致行動人士；及(ii) Rajeev Veeravalli Kannan先生及Joanne Sarah McNamara女士各自的委任股東(最初為獨立董事委員會成員)其後成為契諾股東。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，並已於2025年1月20日自董事會退任。吾等已獲委任以就該等事項向獨立董事委員會提供意見。

吾等與 貴公司、要約人或其各自的主要股東或其任何一致行動人士或被推定為一致行動的人士概無關聯，因此，吾等被視為合資格就提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃提供獨立意見。除就本次獲委任已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在任何安排致使吾等將自 貴公司、要約人、其各自的主要股東或其任何一致行動人士或被推定為一致行動的人士收取任何費用或利益。

於制定吾等的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i) 貴集團已刊發的資料，包括其最近三個財政年度(最新為截至2024年12月31日止)的經審核年度財務報表，(ii) 貴集團截至2025年2月28日止兩個月的綜合管理賬目；(iii) 貴集團自2025年3月1日至2026年6月30日16個月的現金流量預測；(iv)協議安排文件的資料；(v)股份的過往表現；及(vi)本協議安排文件附錄二所載 貴集團持有的物業權益的獨立物業估值報告。吾等假設該等資料、事實、陳述及意見於協議安排文件日期屬真實。吾等認為，吾等所審閱的資料足以得出本函件所載的結論，並無任何理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性、準確性或完整性，且吾等獲董事告知，據彼等所深知，吾等獲提供的資料或協議安排文件所述有關 貴公司的資料並無遺漏或隱瞞任何重大資料。然而，吾等並無對 貴公司向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。根據收購守則規則9.1，如協議安排文件所載或提述的資料出現任何重大變動，董事將盡快知會無利害關係股東、購股權持有人及獎勵持有人。吾等亦會在可行情況下盡快告知股東有關吾等對有關變動(如有)的意見。

吾等並無考慮有關提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃的稅務及監管影響，因為這取決於個別情況而定。尤其是，無利害關係股東、購股權持有人及獎勵持有人如屬海外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

吾等就上述委聘向 貴公司提供服務收取一般專業費用，除此之外，概無存在吾等可藉此向 貴公司、其附屬公司、董事、最高行政人員、主要股東或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益的安排。於最後可行日期，吾等與 貴公司、要約人或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性有關的人士概無任何關係，亦無擁有其任何權益。於最後可行日期前兩年，吾等未曾擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問。因此，根據收購守則規則2.1及上市規則第13.84條，吾等認為吾等適合就提案向獨立董事委員會提供獨立意見。

II. 提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃的主要條款

提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃的主要條款概述如下。無利害關係股東、購股權持有人及獎勵持有人務請閱讀協議安排文件的相關章節及其附錄全文。

提案

提案將以協議安排的方式實施。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。

誠如董事會函件所載，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、財團對 貴公司歷史業績的審查及評估、預期未來業務表現以及宏觀經濟因素對 貴公司業務的影響並參考近年香港的其他私有化交易後按商業基準釐定。

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)作為其於生效日期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，則其將收取現金選擇。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。

就股份選擇而言，如董事會函件所述，於生效日期後， 貴公司將由要約人直接全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有，當中假設提案完成前 貴公司的股權並無其他變動，而EquityCo股份的價值將主要根據 貴公司的價值釐定。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。有關EquityCo股份估值的詳細資料，請參閱協議安排文件附錄五。

無利害關係股東應了解董事會函件及解釋備忘錄中所述持有EquityCo股份的風險因素。特別是，EquityCo股份並未上市，EquityCo股份持有人將受到各種限制，包括對轉讓EquityCo股份的限制，且僅實際持有EquityCo股份超過1%的EquityCo股東方擁有優先購買權。務請 閣下細閱董事會函件中的「4.提案的重要安排 — 股東安排」整節及EquityCo的組織章程大綱及細則，其副本可作為展示文件供備查，亦刊載於ConsortiumProposalAnnouncements.com。

購股權要約

於最後可行日期， 貴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包括7,799,856份尚未行使一級購股權、8,317,641份尚未行使KM購股權及16,652,400份尚未行使首次公開發售後購股權。

根據購股權要約，要約人現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。

有關購股權要約的進一步資料載於董事會函件「2.提案的條款 — 購股權要約」一節、解釋備忘錄「3.提案的條款 — 購股權要約」一節及協議安排文件附錄九購股權要約函件表格。

獎勵提案

於最後可行日期，貴公司已發行13,441,140份尚未行使的獎勵，包括根據長期獎勵計劃授出的尚未行使的7,707,982份績效股份單位及根據長期獎勵計劃授出的尚未行使的5,733,158份受限制股份單位。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。貴公司已於實施協議中承諾，除於2025年1月23日就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出的8,724,054份新獎勵外，於公告日期至生效日期期間不會授出任何進一步獎勵。

有關獎勵提案的進一步資料載於董事會函件「2.提案的條款 — 獎勵提案」一節、解釋備忘錄「3.提案的條款 — 獎勵提案」一節及協議安排文件附錄十獎勵提案函件表格。

提案及協議安排的條件

待董事會函件「2.提案的條款 — 提案及協議安排的條件」一節所載的所有條件於條件最後達成日期前獲達成或獲有效豁免(如適用)後，提案的實施方可作實，而協議安排將生效並對貴公司及全體協議安排股東具有約束力：在該等條件中，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。貴公司無權豁免任何條件。

於最後可行日期及基於要約人及貴公司可得的資料，除先決條件詳載的條件（於2025年5月15日達成）及條件(a)至(d)（該兩個條件包括在內）及於協議安排生效後申請撤銷股份於聯交所的上市地位外，要約人及貴公司各自不知悉任何可能導致條件(e)至(g)（該兩個條件包括在內）未獲達成的其他情況。特別是，於最後可行日期，貴公司並知悉任何部門已於任何司法權區作出或展開條件(f)所載的任何行動、法律程序、訴訟、調查或問詢（詳情載於董事會函件）。

於最後可行日期，概無條件獲達成或豁免（倘適用）。由於仍有條件未獲達成或豁免，該等規避風險的無利害關係股東可能會考慮在市場上出售。

倘協議安排獲得批准，將對所有協議安排股東具約束力，不論其是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

購股權要約於協議安排生效後方可作實。購股權要約將於緊隨協議安排生效後及股份於聯交所之上市地位被撤銷前成為無條件。

獎勵提案於協議安排生效後方可作實。獎勵提案將於緊隨協議安排生效後及股份於聯交所之上市地位被撤銷前成為無條件。

實施協議

貴公司已提供以要約人為受益人的實施協議，據此，貴公司不可撤銷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，以及使公告、協議安排文件及法院任何頒令所訂明的事項生效。

實施協議將於下列情況(以最早發生者為準)終止：任何條件於條件最後達成日期仍未達成或豁免、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。

詳情請參閱董事會函件「3.實施協議」一節。

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 貴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安排，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。

詳情請參閱董事會函件「4.提案的重要安排 — 認購及存續安排」一節。

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 貴公司100%股權。

詳情請參閱董事會函件「4.提案的重要安排 — 股東安排」一節。股東安排的主要條文亦將反映於EquityCo的組織章程大綱及細則內(其副本刊載於ConsortiumProposalAnnouncements.com)。

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。

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。

詳情請參閱董事會函件「4.提案的重要安排 — 沈購股權」一節。

不可撤銷承諾及支持函件

於2024年12月4日，要約人收到OMERS、林先生、Straits、APG及SMBC各自作出的不可撤銷承諾，於2025年5月15日，要約人收到Marsh先生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)。

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於最後可行日期持有或擁有的所有契諾協議安排股份70.00%)作為股份選擇。Marsh先生已承諾同時選擇現金選擇及股份選擇，以註銷其及其聯屬人士持有或擁有的所有契諾協議安排股份，並將就其持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310股契諾協議安排股份(佔Marsh先生及其聯屬人士於最後可行日期持有或擁有的所有契諾協議安排股份約78.96%)選擇股份選擇。

契諾股東所持而涉及不可撤銷承諾的1,339,367,713股契諾協議安排股份，佔 貴公司於最後可行日期的已發行股本總數約31.54%及無利害關係股東持有的協議安排股份約52.47%。

於2025年3月7日，要約人接獲SK及MY.Alpha各自發出之支持函件，據此，SK和MY.Alpha均確認其不具約束力的意圖以投票贊成於 貴公司股東大會上提呈的實施提案所需的所有決議案。這導致於最後可行日期無利害關係股東的支持率合計約為56.54%，包括發出具約束力的不可撤銷承諾的契諾股東的約52.47%，以及以上已發出不具約束力的支持函件的兩名股東的約4.06%。

詳情請參閱董事會函件「6. 不可撤銷承諾及支持函件」一節。

僱員激勵計劃相關特別交易

誠如解釋備忘錄「12.僱員激勵計劃相關特別交易」一節所載，該協議安排生效後，EquityCo有意採用通常為私募股權企業典型做法之僱員激勵計劃，以留住頂尖人才，並透過讓高級管理層承擔 貴集團績效的經濟風險來使其利益與 貴集團整體成功保持一致。僱員激勵計劃（不包括沈購股權）的初始資金規模佔EquityCo集團經濟利益不超過4%（已作為特別董事會事項經批准則可予以增加）。該僱員激勵計劃項下對僱員激勵計劃參與者所作出的任何授予將根據EquityCo集團的憲法文件及全部適用監管規定進行。

於最後可行日期，吾等注意到(i)僱員激勵計劃之架構仍在進行討論，且其可能包括具有不同特徵及受不同標準規限的不同批次，並可能涉及發行EquityCo的單獨類別股份；(ii)最多可能全部僱員激勵計劃均以零行使價發行；(iii)預計僱員激勵計劃項下的部分或全部授予將受個人績效相關標準、歸屬條件及無過錯和有過錯離職條款所規限，且在 貴公司機構股東日後發生流動資金事件前，僱員激勵計劃參與者可能不會持有EquityCo股份；(iv)若僱員激勵計劃未能生效，僱員激勵計劃可能不獲採納；(v)該協議安排不以僱員激勵計劃的批准為條件；及(vi)潛在僱員激勵計劃參與者擁有豐富運營專業知識並深入了解 貴集團業務及行業。

由於僱員激勵計劃僅適用於部分或全體潛在僱員激勵計劃參與者（以及 貴集團其他現任或未來的管理層成員、諮詢人員、董事或顧問），而不會提供予所有協議安排股東，因此根據收購守則規則25，僱員激勵計劃構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25註釋3取得執行人員之同意。根據收購守則規則25，要約人因此已向執行人員提出申請以同意僱員激勵計劃作為一項特別交易，條件為：(i)獨立財務顧問公開聲明其認為僱員激勵計劃之擬議條款屬公平合理；及(ii)股東於股東特別大會上透過普通決議案，以批准僱員激勵計劃之條款，前提為：僅計及該決議案相關的無利害關係股東的票數，而親身或透過委派代表於股東特別大會上就僱員激勵計劃投票之非無利害關係股東的票數將不予考慮。要約人及要約人一致行動人士各自將放棄就上述普通決議案投票。就上述普通決議案而言，全體潛在僱員激勵計劃參與者（不包括沈先生及Gibson先生）將視作無利害關係股東，乃由於其最終可能無法自僱員激勵計劃項下的分配獲益。

吾等認為，提議僱員激勵計劃為傳統的激勵安排，尤其適用於 貴公司等具有以下特徵的公司：(i)從公有制向私有制過渡；(ii)規模龐大；及(iii)由機構投資者控制的所有權結構。

鑒於 貴集團位居亞太區領先的不動產管理公司，以及全球最大的上市地產投資管理公司之一，吾等讚成僱員激勵計劃的邏輯依據，即留住頂尖人才及協調高級管理層的利益對於私有化後EquityCo集團的長期發展屬至關重要。

此外，吾等認為4%的股權池屬公平合理，乃由於其遠低於上市規則規定的10%的協議安排授權限額，並受EquityCo集團的憲法文件及所有適用監管規定管轄，猶如根據股份選擇將予發行的其他EquityCo股份。

鑒於若干授予將受個人績效相關標準、歸屬條件及其他條款所規限，吾等認為此為保護股權相關風險及回報的機制。

鑒於上述情況，並計及(i)僱員激勵計劃的性質被視作EquityCo等公司的常規協議安排；(ii)僱員激勵計劃的邏輯依據在商業上屬合理；(iii)該池的規模遠小於上市規則通常允許的最大規模；(iv)董事會對分配及調整保留適當的酌情決定；及(v)提議條款，包括無過錯和有過錯離職條款及歸屬條件，為私募股權交易中類似協議安排的慣例，吾等認為，就無利害關係股東而言，僱員激勵計劃的提議條款屬公平合理。吾等的評估乃基於當前的提議條款，此為初步條款，並根據EquityCo的正式協議進行修改。

III. 有關 貴集團、要約人、財團及EquityCo集團的資料

有關 貴集團的資料

(i) 貴集團的主要業務

貴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。其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。

於2024年12月31日，貴集團管理的費用相關資產總額約為714億美元，其中約58%的與新經濟有關。貴集團管理的資產在地理上具有多元化，20%位於印度和東南亞，19%位於澳大利亞和新西蘭，17%位於日本和韓國，以及歐洲和英國，14%位於中國內地，10%位於香港，3%位於泛亞太地區。

(ii) 貴集團的財務表現

下表載列 貴集團截至2022年12月31日（「**2022財政年度**」）、2023年12月31日（「**2023財政年度**」）及2024年12月31日（「**2024財政年度**」）止三個年度各年的經審核綜合財務業績概要，摘錄自 貴公司於相應財政期間的財務報告：

表1 — 貴集團於2022財政年度、2023財政年度及2024財政年度的財務業績概要

(千美元)	2022財政年度 經審核	2023財政年度 經審核	2024財政年度 經審核
收益			
— 投資	97,123	78,329	75,415
— 基金管理	713,297	736,747	497,812
— 新經濟開發	10,734	56,250	65,760
總收益	821,154	871,326	638,987
銷售成本	(29,228)	(59,796)	(79,700)
毛利	791,926	811,530	559,287
年度利潤／（虧損）	631,109	268,056	(726,310)
以下各方應佔利潤／（虧損）			
— 貴公司擁有人	574,145	230,849	(699,810)
— 非控股權益	56,964	37,207	(26,500)
貴公司普通權益持有人應佔 每股盈利／（虧損）			
— 基本（美元）	0.13	0.05	(0.17)
— 攤薄（美元）	0.13	0.05	(0.17)

資料來源：貴公司於有關年度的年報

2024財政年度與2023財政年度相比較

貴集團的收益由2023財政年度的約871.3百萬美元減少約26.7%至2024財政年度的約639.0百萬美元，主要是由於管理費由2023財政年度的約736.7百萬美元減少約32.4%至2024財政年度的約497.8百萬美元。管理費減少主要是由於推廣費用減少，於2023財政年度錄得182.3百萬美元推廣費用。推廣費用於 貴集團的在管基金資本重組或變現時確認，並以基金的歷史業績為基礎。因此， 貴集團的推廣費用收入隨在管基金的生命週期及房地產週期而變化。此外， 貴集團的交易活動速度於2024 財政年度顯著放緩，導致基於交易的費用減少。

貴集團的毛利由2023財政年度的約811.5百萬美元減少約31.1%至2024財政年度的約559.3百萬美元。毛利減少主要由於(i)上述收益減少；及(ii)銷售成本由2023財政年度的約59.8百萬美元增加至2024財政年度的約79.7百萬美元，主要是由於建築開發成本由2023財政年度的約36.6百萬美元增加至2024財政年度的約56.5 百萬美元。

貴集團於2024財政年的淨利潤約為726.3百萬美元，於2023財政年度的淨利潤則約為268.1百萬美元。淨利潤減少主要是由於(i)在建投資物業的負公允價值變動，由2023財政年度的公允價值收益189.5百萬美元變為2023財政年度的公允價值虧損4.4百萬美元；(ii)已完工投資物業的公允價值虧損由2023財政年度的約1.8百萬美元增加至2024財政年度的約307.7百萬美元；(iii)行政開支由2023財政年度的約460.5百萬美元增加至2024財政年度的約696.7百萬美元，主要由於ARA US Hospitality Trust的非核心資產出售減值97.4百萬美元，以及 貴集團對Crowmwell Property Group的投資減值約147.7百萬美元；及(iv)由於 貴集團繼續在動盪及不確定的環境中運營，2024財政年度的推廣費用及基於交易的費用減少。

2023財政年度與2022財政年度相比較

貴集團的收益由2022財政年度的約821.2百萬美元增加約6.1%至2023財政年度的約871.3百萬美元，主要是由於(i)管理費由2022財政年度的約713.3百萬美元增加約3.3%至2023財政年度的約736.7百萬美元；及(ii)建設收益(新經濟開發)由2022財政年度的約10.7百萬美元增加至2023財政年度的約56.3百萬美元，乃由於澳大利亞新開發項目的貢獻所致。

貴集團的毛利由2022財政年度的約791.9百萬美元增加約2.5%至2023財政年度的約811.5百萬美元。毛利增加主要由於收益增加，部分被銷售成本由2022財政年度的約29.2百萬美元增加至2023財政年度的約59.8百萬美元所抵銷。

貴集團的淨利潤由2022財政年度的約631.1百萬美元減少約57.5%至2023財政年度的約268.1百萬美元。淨利潤減少乃主要由於(i)財務成本由2022財政年度的約222.4百萬美元增加至2023財政年度的約312.9百萬美元；及(ii)2022財政年度公允價值收益下跌及缺少確認的一次性出售收益，乃主要由於貴集團於澳大利亞及中國的在管基金附屬公司的附屬公司及資產撤資收益減少所致。

(iii) 貴集團的財務狀況

下表載列 貴集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日的經審核綜合財務狀況概要，摘錄自 貴公司於相應財政期間的財務報告：

表2 — 貴集團的財務狀況概要

(千美元)	於12月31日		
	2022年 經審核	2023年 經審核	2024年 經審核
非流動資產	13,189,083	13,740,620	12,242,094
— 於合資經營企業及聯營公司的投資	2,955,816	3,381,555	3,080,997
— 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	752,851	802,820	783,614
— 以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	976,395	1,050,442	901,785
— 投資物業	3,322,232	3,201,372	2,346,059
— 商譽	3,455,498	3,469,442	3,350,314
流動資產	3,010,291	2,450,455	2,580,870
— 現金及銀行結餘	1,806,915	1,001,568	913,979
資產總值	16,199,374	16,191,075	14,822,964

(千美元)	於12月31日		
	2022年 經審核	2023年 經審核	2024年 經審核
非流動負債	5,979,343	5,832,095	6,057,049
— 銀行及其他借款	5,206,178	5,079,669	5,522,113
流動負債	1,079,717	1,630,226	1,314,275
— 銀行及其他借款	290,452	899,884	626,209
— 貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項	403,492	360,709	327,862
負債總額	7,059,060	7,462,321	7,371,324
資產淨值	9,140,314	8,728,754	7,451,640
資產負債比率	22.8%	30.7%	35.3%

資產總值

貴集團的資產總值由2023年12月31日的約162億美元減少至2024年12月31日的約148億美元，主要是由於(i)投資物業由2023年12月31日的約32億美元減少約26.7%至2024年12月31日的約23億美元；(ii)於合資經營企業及聯營公司的投資由2023年12月31日的約34億美元減少約8.9%至2024年12月31日的約31億美元；及(iii)現金及銀行結餘由2023年12月31日的約10億美元減少約8.7%至2024年12月31日的約9億美元。

負債總額

貴集團的負債總額由2023年12月31日的約75億美元減少至2024年12月31日的約74億美元，主要是由於貿易應付款項、應計費用及其他應付款項由2023年12月31日的約4億美元減少至2024年12月31日的約3億美元，部分被銀行及其他借款總額由2023年12月31日的60億美元增加至2024年12月31日的61億美元所抵銷，乃主要由於延遲收取資本循環交易所得款項淨額。

資產負債比率

貴集團的資產負債比率(按銀行及其他借款產生的債務淨額減現金及銀行結餘除以資產總值計算)由2023年12月31日的約30.7%增加至2024年12月31日的約35.3%，主要是由於(i) 貴集團的現金及銀行結餘由2023年12月31日的10億美元減少至2024年12月31日的9億美元；及(ii)銀行及其他借款總額由2023年12月31日的約60億美元增加至2024年12月31日的約61億美元。銀行及其他借款總額增加乃主要由於延遲收取資本循環交易所得款項淨額。

物業權益估值及重估資產淨值**(i) 物業權益估值**

於2025年2月28日，貴集團物業權益之估值相關物業估值報告乃載於協議安排文件附錄二，此由以下估值師(「估值師」)進行。

表3 — 估值師名單

物業地點	估值師
澳大利亞	CBRE Valuations Pty Limited and Cushman & Wakefield (Valuations) Pty Ltd
香港	戴德梁行有限公司
印度	CBRE South Asia Private Limited
日本	戴德梁行有限公司
中國	Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd及戴德梁行有限公司

吾等已與各估值師進行面談，以查詢其於對澳大利亞、香港、印度、日本及／或中國的類似物業權益進行估值方面的經驗及資格，以及其獨立性。吾等亦已審閱估值師的委聘條款，包括其工作範圍。

吾等信納，貴集團與估值師之間的約定條款(包括工作範圍)屬適當。吾等已與估值師討論達致被估物業權益的市場估值所使用的方法及假設。該等估值師採用的估值方法詳情載於物業估值報告。吾等亦注意到，該等估值師已於2025年2月對澳大利亞物業，於2025年3月對香港物業，於2025年3月及2025年4月對印度物業，於2025年4月對日本物業，及於2024年11月、2024年12月、2025年2月、2025年3月及2025年4月對中國物業進行實地視察。

物業估值報告中物業估值的詳情概述如下：

表4—物業估值報告中的物業估值概要

物業權益類型 ⁽¹⁾	所用估值方法	於2025年2月28日的應佔市值	
位於澳大利亞		(百萬澳元)	(百萬美元) ⁽²⁾⁽³⁾
貴集團持作未來開發的物業	市場法	116.9	74.3
位於香港		(百萬港元)	(百萬美元) ⁽²⁾⁽³⁾
貴集團持作投資的物業	收益法	2,050.0	263.8
位於印度		(百萬盧比)	(百萬美元) ⁽²⁾⁽³⁾
貴集團持作投資的物業	收益法	1,875.0	21.6
貴集團持作開發的物業	收益及市場法	6,415.0	74.0

物業權益類型 ⁽¹⁾	所用估值方法	於2025年2月28日的應佔市值	
位於日本		(百萬日元)	(百萬美元) ⁽²⁾⁽³⁾
貴集團持作投資的物業	收益法	46,000.0	308.2
貴集團持作未來開發的物業	市場法	16,700.0	111.9
位於中國		(人民幣百萬元)	(百萬美元) ⁽²⁾⁽³⁾
貴集團持作投資的物業	收益及市場法	10,293.8 ⁽³⁾	1,419.5
貴集團持作開發的物業	成本法	349.0	48.1
貴集團持作未來開發的物業	市場法	449.8 ⁽³⁾	62.0

附註：

1. 分類乃根據物業估值報告所載者(或未訂明分類的估值師評估)，並於適用的情況下為使報告之間保持一致而進行重新措辭。
2. 於2025年2月28日，美元金額乃採用(i)澳元(「澳元」)／美元匯率約0.6358；(ii)港元／美元匯率約0.1287；(iii)印度盧比(「印度盧比」)／美元匯率約0.0115；(iv)日圓(「日圓」)／美元匯率約0.0067；或(v)人民幣(「人民幣」)／美元匯率約0.1379計算。該等兌換率僅供說明用途，不應視為表示各貨幣可或應按該等匯率兌換為美元，或根本無法兌換為美元。
3. 數字為約值。

根據物業估值報告，貴集團於澳大利亞、香港、印度、日本及中國的物業權益的應佔市值分別約為74.3百萬美元、263.8百萬美元、95.7百萬美元、420.1百萬美元及1,529.7百萬美元。貴集團於2025年2月28日的物業權益的應佔總市值約為2,383.6百萬美元。

吾等已審閱物業估值報告所採用的估值方法，並與估值師進一步討論於2025年2月28日對大部分物業權益進行估值時所採用的方法，主要為收益法及市場法。

吾等注意到，物業估值報告所採用的方法，即收益法、市場法及成本法，為常見的估值方法，亦符合市場慣例。估值師認為該等方法屬適當，原因為：(i)該等方法為最普遍接納之物業估值方法；及(ii)市場上有近期可資比較的銷售交易，而該等交易在面積、特徵及位置方面與物業具有類似屬性。吾等已與估值師進一步討論達致物業權益市場價值所採用的方法、基準及假設，特別是，於物業估值報告中，為不同類型物業權益選取相關估值方法的邏輯依據，及為各類物業權益所採用的基本假設及其基準及調整。

(ii) 每股股份重估資產淨值

重估資產淨值約為每股13.16港元，其乃根據於2024年12月31日的 貴公司擁有人應佔 貴集團經審核資產淨值，並參考本協議安排文件附錄二所載 貴集團持有的物業權益的估值進行調整，並根據下列計算得出：

百萬美元

於2024年12月31日的 貴公司擁有人應佔 貴集團經審核 資產淨值	7,173
加： 貴集團物業重估盈餘／(虧損)	(14)
減：遞延稅項影響	3
重估資產淨值	7,162
每股重估資產淨值(美元) ⁽¹⁾⁽²⁾	1.69
每股重估資產淨值(港元) ⁽¹⁾	13.16

附註：

1. 按於2024年12月31日已發行的4,245,428,349股股份計算。
2. 按7.80港元兌換1.00美元的匯率計算。

如上所示，註銷價為每股協議安排股份13.00港元，相當於經重估資產淨值約每股13.16港元折讓約1.2%。吾等已審閱 貴集團管理層編製的經重估每股資產淨值的計算，並與物業估值報告進行了交叉核對。吾等因而認為經重估資產淨值的計算屬適當。

貴公司股權架構

詳情請參閱協議安排文件中董事會函件「7.本公司股權架構」一節。

有關要約人、財團及EquityCo集團的資料

誠如解釋備忘錄「16.有關要約人、財團及EQUITYCO集團的資料」一節所載，要約人、控股公司、MidCo及EquityCo各自為於開曼群島新註冊成立的獲豁免有限公司及僅為實施提案而成立的投資控股公司。於最後可行日期，要約人由控股公司直接全資擁有，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 貴公司的控股公司外，概無意從事任何業務。於最後可行日期，要約人、控股公司、MidCo及EquityCo並無任何資產或負債，惟要約融資、及實施提案所產生的相關成本、開支及財團成員的股權承擔除外。於最後可行日期，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或是選擇現金選擇或股份選擇兩者結合的最後期限後釐定。

下表載列EquityCo (a)於最後可行日期及(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，而就Marsh先生而言，僅註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310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，而Marsh先生選擇現金選擇，以註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中6,750,000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 貴公司的已發行股本並無其他變動：

表5 — EquityCo的股權架構

	於最後可行日期		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	23.26%
SSW實體	354,174,600	12.09%	354,174,600	10.18%
Sixth Street實體	355,000,000	12.12%	355,000,000	10.21%
WP實體	903,440,160	30.85%	903,440,160	25.98%
沈先生及Laurels	258,314,831	8.82%	258,314,831	7.43%
Redwood	850,000	0.03%	850,000	0.02%
Gibson先生(或一家聯屬公司)	331,427	0.01%	331,427	0.01%
Qatar Holding	247,257,914	8.44%	247,257,914	7.11%
存續契諾股東	—	—	549,651,783	15.80%
總計	<u>2,928,302,035</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,477,953,818</u>	<u>100.00%</u>

有關更多詳情請參閱解釋備忘錄「16.有關要約人、財團及EQUITYCO集團的資料」一節，包括有關Starwood實體、Sixth Street實體、SSW實體、WP實體、創始人及Qatar Holding各自的資料。

有關EquityCo股份的資料

(i) *EquityCo股份的限制及權利*

EquityCo股份為在開曼群島的非上市公司的股份，將不會受益於上市規則及收購守則所提供的保障（倘EquityCo並非由執行人員釐定為收購守則所界定的「香港公眾公司」），且缺乏流通性，並無現成市場。EquityCo股份具多項限制，包括於禁售期後向第三方轉讓EquityCo股份，須受EquityCo組織章程大綱及細則所規定其他持有超過1%股份的非出售EquityCo股東的優先購買權規限（進一步詳情載於董事會函件「4.提案的重要安排 — 股東安排」一節）。

有關EquityCo股份的進一步詳情載於董事會函件、解釋備忘錄及協議安排文件的相關附錄。倘無利害關係股東希望考慮股份選擇，建議彼等仔細閱讀有關資料，特別是分別載於董事會函件及解釋備忘錄的「2.提案條款 — 股份選擇」及「3.提案的條款 — 股份選擇」部分。無利害關係股東於評估股份選擇時應考慮的風險載於下文「(iii)無利害關係股東於評估股份選擇時應考慮的風險」一節。

(ii) *EquityCo股份估值*

摩根士丹利，即要約人的財務顧問，已對EquityCo的股份進行估值（「估值」）。有關估值全文請參閱協議安排文件附錄五。

根據股份選擇，每位無利害關係股東有權就持有的每股協議安排股份獲得一股EquityCo股份。根據附錄五所載假設及方法，並在其規限下，估計每股EquityCo股份的價值（「EquityCo股份價值」）介乎9.10港元至13.00港元。無利害關係股東謹請注意，估值乃依據若干假設，故未必能反映EquityCo股份的實際價值。

吾等已審閱並與摩根士丹利討論估值所採用的方法、基準及假設。在作出估值時，摩根士丹利已作出多項假設，包括但不限於(i)自願買方及賣方在既不受到任何強迫購買或出售的情況下，按公平原則並在雙方均知悉所有相關事實的基礎上進行買賣；(ii)於估值函件日期，提案的所有條件均已達成或豁免(如適用)，且 貴公司為EquityCo的全資附屬公司；(iii)EquityCo股份已根據提案之條款發行，不附帶所有產權負擔，入賬列作繳足，並將與所有已發行的EquityCo股份享有同等權益；(iv)EquityCo乃僅為提案之目的而成立；(v) 貴公司已發行股本自最後可行日期起至生效日期(包括該日)止概無變動；(vi) 貴公司於公告日期至生效日期期間不會向股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派(不論現金或實物)，且任何未來股息或分派須取得要約人批准；(vii) EquityCo及 貴公司按持續基準存續，且估值乃基於此假設，而並非假設在未來任何日期出售EquityCo或 貴公司的股份；(viii) EquityCo股份並未上市並按此基準估值；及(ix) 貴集團將在日常業務過程中繼續按持續經營基準經營，且不受任何重大不利事件影響； 貴公司資產及負債(按綜合基準計算)已於 貴公司年度報告(包含截至2024年12月31日止財政年度經審核綜合賬目)中公平反映。

摩根士丹利假設性地得出EquityCo股份價值範圍(反映了該等股份的估值)，就計算範圍上限而言乃假設該等股份為上市及可自由買賣；而就計算範圍下限而言，吾等假設30%的折讓率，以反映(其中包括)缺乏市場流通性的情況及股東權利。下文載列EquityCo股份價值範圍的計算方法：

表6 — EquityCo股份價值範圍的計算方法

(i) 所有發行在外股份的估值(包括購股權及獎勵，假設一項「透視」價值)	55,488,689,049港元
(ii) 外部債務融資*	10,275,289,415港元
(iii) 緊隨提案實行後可能仍歸要約人所有的任何現金**	零
EquityCo股份的總價值：(i)-(ii)+(iii)	45,213,399,634港元
緊隨提案後已發行EquityCo股份的數目	3,477,953,818

每股EquityCo股份的價值上限	13.00港元
每股EquityCo股份的價值下限	
每股EquityCo股份的價值上限x (1-30%)，假設因EquityCo股份缺乏市場流動性及若干股東權利而折讓30%	9.10港元

附註：

* 要約人實行提案將產生的外部債務融資乃按股份估值(包括購股權及獎勵，假設透視價值)55,488,689,049港元，減去每股協議安排股份13.00港元，涉及選擇股份選擇的2,189,953,818股協議安排股份(包括(a)存續財團成員所持之1,640,302,035股協議安排股份及(b)存續契諾股東所持之549,651,783股協議安排股份)，再減去新貴認購代價2,146,666,667美元(按7.80港元兌1.00美元的匯率計算，相等於16,744,000,000港元)。

** 根據認購及存續安排之削減機制。

如上述計算所示，每股EquityCo股份的估值範圍上限為13.00港元，估值範圍下限為9.10港元。該範圍上限與下限的主要區別在於上限乃假設股份上市並可自由買賣，並無使用折讓，而下限假設因非上市股份缺乏市場流動性及若干股東權利而折讓30%。摩根士丹利認為就此而言將採用0-30%的折讓範圍屬適當假設，因為其與2013年以來香港近期市場私有化先例所採用的方法相一致，此方法涉及非上市要約人股份獲提呈作為替代交易代價及採用非流動性折讓法以評估非上市要約人股份的價值相一致。

吾等認為，就獨立股東而言，就附帶有限股東權利的非流通性股份價值採用折讓乃屬合理。為評估折讓水平的公平性及合理性，吾等已審閱自2021年起涉及非上市股份估值的私有化案例，並刊發協議安排文件或綜合文件。吾等盡最大努力已識別8個先例(為一份詳盡的清單)，並注意到在所有該等先例中，因缺乏市場流通性及股東權利之30%折讓適用於股份選擇項下的非上市股份價值下限。鑒於先例案例的數量和舊先例案例相關性的下降，吾等認為，就為香港私有化案例中非上市股份的估值提供一般市場慣例的近期概覽而言，超過四年的審閱期屬充足、公平且具代表性。

表7 — 自2021年起香港涉及非上市股份的要約先例

協議安排／綜合文件日期	公司名稱(股份代號)	所用折讓
2025年3月30日	Vesync Co., Ltd (2148)	30%
2024年12月23日	上海復宏漢霖生物技術股份有限公司(2696)	30%
2024年7月2日	L'Occitane International S.A. (973)	30%
2023年9月22日	俊知集團有限公司(1300)	30%
2022年5月4日	蘇創燃氣股份有限公司(1430)	30%
2021年11月10日	利興發展有限公司(68)	30%
2021年8月3日	白馬戶外媒體有限公司(100)	30%
2021年1月27日	滙付天下有限公司(1806)	30%

經考慮股份選擇項下EquityCo股份的非上市形式後，吾等認為摩根士丹利所採用之方法屬確定估值的合理方法，並與香港類似情況下普遍採用的方法一致。吾等亦認為，精確估計反映出缺乏市場流動性及有限股東權利(就獨立股東而言)的折讓實際上並不可行，因為其視乎不同情況而定。基於上文所述，吾等認為摩根士丹利在其估值中採用的0%至30%的範圍可予接納。

有關估值的方法、基準、假設及計算的進一步詳情，請參閱協議安排文件附錄五，且務請閱讀全文。

(iii) 無利害關係股東於評估股份選擇時應考慮的風險

無利害關係股東應了解董事會函件中所述持有EquityCo股份的風險因素，尤其是以下各項：

- (a) EquityCo股份的持有人將須受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，詳情載於董事會函件「4.提案的重要安排—股東安排」一節；
- (b) 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，倘若EquityCo股東有意出售EquityCo股份，則可能發現難以物色EquityCo股份買家；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 儘管 貴公司自2022年8月25日至2024年3月21日每半年宣派股息每股0.125港元，但並無就EquityCo股份制定股息政策或任何股息派付時間表，因此無法保證將就EquityCo股份派付任何股息；及
- (f) 無法保證解釋備忘錄「14.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 貴公司的經營業績。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。

無利害關係股東謹請注意，緊隨提案實施後，EquityCo的股權架構顯示，EquityCo的主要股東由創始人及機構投資者組成。鑒於EquityCo的股權、各財團成員的背景，以及與EquityCo股份相關的風險及限制，吾等認為股份選擇乃專為成熟的大型股東而設。因此，倘無利害關係股東認為與EquityCo股份有關的風險及限制超出彼等的風險承受能力，吾等建議彼等選擇現金選擇。有關現金選擇及股份選擇的進一步討論將載於以下章節。

IV. 意見基準及考慮因素

以下為吾等於評估提案、協議安排、購股權要約、獎勵提案及僱員激勵計劃的公平性及合理性以及向獨立董事委員會提供意見時考慮的主要因素：

價格表現及交易流通量之分析

(i) 股份之過往價格表現

於評估註銷價的合理性時，吾等已考慮股份自2022年1月1日起直至最後可行日期止(包括該日)(「回顧期間」)與註銷價及恒生指數(「恒生指數」)的相對表現。回顧期間涵蓋 貴公司三個完整財政年度及直至最後可行日期止(包括該日)，由於其反映市場對 貴集團財務及業務發展的反應以及當前的市場情緒，故被視為足以提供有關股份近期市場表現的整體概覽。下圖說明股份收市價的整體趨勢及變動。

圖1 — 股份於回顧期間的相對過往價格表現



資料來源：彭博及聯交所

附註：恒生指數的收市價已經重新調整，以作比較。

誠如上文所示，自2022年1月1日至無約束力要約前日期（「無約束力要約前期間」），股價整體呈下跌趨勢，表現遜於恒生指數，而在3.7公告發佈後至最後可行日期期間，股價一直處於接近註銷價的水平。於無約束力要約前期間，股價由2022年1月3日（2022年首個交易日）的26.40港元下跌約68.37%至無約束力要約前日期的8.35港元，而恒生指數於同期下跌約26.09%。於回顧期間，股份的最高及最低收市價分別為2022年1月13日及2022年2月7日的每股26.90港元及2024年3月22日的7.45港元。

於2022年1月20日，貴公司宣佈完成建議收購ARA，ARA成為貴公司的全資附屬公司。貴公司隨後於2022年3月24日公佈截至2021年12月31日止年度的財務業績，淨利潤增長約30.4%（不包括與收購ARA相關的交易成本27.8百萬美元）。董事會亦宣佈，彼等將評估2022年第二季度的股息政策，包括日後派付股息的優點及時間。儘管存在上述有利因素，但股價於2022年1月1日至2022年8月24日呈普遍下跌趨勢。

於2022年8月25日，貴公司公佈其截至2022年6月30日止六個月的中期業績，並自2019年上市以來首次宣派中期股息0.125港元。首次中期股息公告帶動股價輕微反彈，升勢持續約一個月，其後再次進入大幅下跌趨勢，直至2022年10月31日。股價隨後恢復

了一部分損失及於2022年12月13日，貴公司公佈建議透過公開募集基礎設施證券投資基金分拆位於江蘇省的物流資產於上海證券交易所獨立上市，其對股價並無重大影響，乃由於其繼續下跌並於2023年3月8日於回顧期內首次收盤低於註銷價。股價經歷了幾次起伏後，於2023年8月2日收於12.58港元。自此後，股價從未收盤高於註銷價。

於2024年3月11日，貴公司公佈貴公司附屬公司訂立股份購買協議，以出售彼等在澳大利亞、新加坡、韓國及美國於ARA私募基金業務的權益，初步代價為270百萬美元。連同於2024年3月21日呈報的截至2023年12月31日止年度淨利潤下滑約57.5%，股價於2024年3月22日收於回顧期間最低水平7.45港元。

股價於2024年5月13日發佈3.7公告後反彈，股份收市價由2024年5月10日（即3.7公告前最後交易日）的10.00港元上升至2024年5月14日（即3.7公告後股份恢復買賣的首個交易日）的12.60港元，升幅為26%。於2024年5月13日公佈3.7公告後，股價在10.22港元至13.00港元的範圍內波動，並於公告後直至2025年3月7日最終穩定在12.00港元左右。當日，貴公司及要約人發佈月度更新，其中包括要約人分別自SK及MY. Alpha收取的有關不具約束力的支持函件的資料，使無利害關係股東的總支持水平由52.47%（均通過具約束力的不可撤銷承諾）上升至56.54%（除52.47%外，上述兩名股東通過不具約束力的支持函提供4.06%）。此後，股價開始上漲，並於2025年3月19日達到12.48港元，但隨後於2025年3月20日發佈盈利警告後又跌至12.40港元。於2025年4月8日，每月更新刊發後，股價由12.06港元開始再次上漲，當中載列由於要約人已從新西蘭海外投資辦公室和證券及期貨事務監察委員會取得所需批准，故已滿足先決條件(b)和(d)。於公佈所有先決條件均已達成後，股價由2025年5月15日的12.46港元大幅增至最後可行日期的12.80港元。

近期，由於美國出人意料的貿易政策，全球市場呈下滑趨勢，波動性驟增。由於中美之間針鋒相對的關稅升級，香港股市尤其受到壓力。倘無要約，吾等認為股價可能不會維持在目前水平。倘提案失敗，在其他條件不變的情況下，預計股份的市價至少在短期內會回到無約束力要約前日期之前的水平，倘市場持續動盪，甚至可能會更低。

(ii) 股份的交易流動性

吾等亦已考慮股份於回顧期間的交易流動性。下表說明於回顧期間(i)股份的平均每日成交量；(ii)平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比；及(iii)平均每日成交量佔 貴公司公眾持股量的百分比：

表8 — 回顧期間的成交量

		平均成交量 佔已發行股份 總數的概約 百分比 (附註1)	平均每日成交量 佔公眾所持 已發行股份總數 的概約百分比 (附註2)		
	交易天數	平均每日成交量			
2022年	1月	21	2,356,922	0.05%	0.10%
	2月	17	3,521,831	0.08%	0.14%
	3月	23	3,585,924	0.08%	0.15%
	4月	18	2,784,756	0.06%	0.11%
	5月	20	6,081,979	0.14%	0.25%
	6月	21	2,681,227	0.06%	0.11%
	7月	20	1,835,927	0.04%	0.08%
	8月	23	2,023,016	0.05%	0.08%
	9月	21	3,224,728	0.07%	0.13%
	10月	20	4,616,755	0.10%	0.19%
	11月	22	4,238,010	0.10%	0.18%
	12月	20	2,557,437	0.06%	0.11%

		交易天數	平均每日成交量	平均成交量 佔已發行股份 總數的概約 百分比 (附註1)	平均每日成交量 佔公眾所持 已發行股份總數 的概約百分比 (附註2)
2023年	1月	18	2,707,960	0.06%	0.11%
	2月	20	3,220,985	0.07%	0.14%
	3月	23	3,446,692	0.08%	0.15%
	4月	17	2,599,078	0.06%	0.11%
	5月	21	5,679,585	0.13%	0.24%
	6月	21	8,084,673	0.18%	0.34%
	7月	20	2,257,426	0.05%	0.10%
	8月	23	7,251,347	0.17%	0.31%
	9月	19	4,147,268	0.09%	0.18%
	10月	20	3,793,665	0.09%	0.16%
	11月	22	4,412,642	0.10%	0.19%
	12月	19	5,534,821	0.13%	0.25%
2024年	1月	22	5,414,073	0.13%	0.24%
	2月	19	12,924,399	0.31%	0.59%
	3月	20	12,036,309	0.29%	0.55%
	4月	20	8,847,634	0.21%	0.41%
	5月	21 (貴公 司為20個 交易天數)	15,736,135	0.37%	0.72%
	6月	19	6,516,560	0.15%	0.30%
	7月	22	3,078,804	0.07%	0.14%
	8月	22	4,669,608	0.11%	0.21%
	9月	19	3,282,288	0.08%	0.15%
	10月	21	6,067,544	0.14%	0.28%
	11月	21 (貴公 司為20個 交易天數)	2,271,985	0.05%	0.10%
	12月	20 (貴公 司為17個 交易天數)	14,957,603	0.35%	0.68%

		交易天數	平均每日成交量	平均成交量 佔已發行股份 總數的概約 百分比 (附註1)	平均每日成交量 佔公眾所持 已發行股份總數 的概約百分比 (附註2)
2025年	1月	19	10,852,652	0.26%	0.49%
	2月	20	7,858,142	0.19%	0.36%
	3月	21	4,206,534	0.10%	0.19%
	4月	19	7,565,454	0.18%	0.34%
	5月(直至最後 可行日期)	11	7,557,927	0.18%	0.34%

資料來源：彭博及 貴公司

附註：

1. 此乃按股份每月的平均每日成交量除以相應月份末已發行股份總數計算得出。
2. 此乃按股份每月的平均每日成交量除以相應月份末公眾所持已發行股份總數(即董事及主要股東以外的股東所持已發行股份總數)計算得出，可供 貴公司使用。

誠如上表所示，於回顧期間，股份的平均每日成交量佔已發行股份總數約0.04%至0.37%，及佔有關月份構成 貴公司公眾持股量的股份約0.08%至0.72%。整體而言，股份買賣於回顧期間持續疲弱。股份的低流動性顯示，在股價不會受到不利影響的情況下，透過市場出售大量股份將難以在短時間內完成。

鑒於上文所述，吾等認同要約人的觀點，認為提案將提供獨特機會，讓無利害關係股東以高於股份市價的溢價將流動性有限的投資悉數變現。

(iii) 現金選擇項下的註銷代價

現金選擇項下的現金代價每股協議安排股份13.00港元指：

- (a) 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%；
- (b) 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%；
- (c) 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%；
- (d) 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%；
- (e) 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%；
- (f) 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%；
- (g) 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%；
- (h) 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%；
- (i) 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%；
- (j) 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日的每股已發行股份股東應佔經調整未經審核綜合有形資產淨值約3.23港元溢價約302.8%；

- (k) 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日，貴公司股東應佔經調整經重估每股資產淨值約11.79港元(計算方法為經重估資產淨值減永久資本證券，基於2024年12月31日743百萬美元的金額計算；該調整乃為撇除永久資本證券持有人應佔金額，並得出普通股股東應佔數字)溢價約10.2%；
- (l) 於2024年12月31日的 貴公司股東應佔經調整經審核每股綜合資產淨值約11.81港元(計算方法為經審核綜合資產淨值減永久資本證券，基於2024年12月31日743百萬美元的金額計算；該調整乃撇除永久資本證券持有人應佔金額，並得出普通股股東應佔數字)溢價約10.1%；
- (m) 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日的經重估每股資產淨值折讓約1.2%；
- (n) 於2024年12月31日，經審核每股綜合資產淨值約13.18港元折讓約1.4%；及
- (o) 於最後可行日期於聯交所所報收市價每股12.80港元溢價約1.6%。

如上文所述，現金選擇指(i)於無約束力要約前不同期間的股份(平均)收市價溢價35.0%至55.7%；(ii)公告刊發前不同時期的股份(平均)收市價的溢價約11.1%至17.8%；(iii)分別較於2024年12月31日的股東應佔每股經調整未經審核綜合有形資產淨值溢價約302.8%；(iv)於2024年12月31日的經調整經重估每股資產淨值溢價約10.2%；(v)於2024年12月31日的經調整經審核每股綜合資產淨值溢價約10.1%；(vi)經重估每股資產淨值折讓約1.2%；(vii)經審核每股資產淨值折讓約1.4%；及(viii)於最後可行日期股份收市價溢價約1.6%。

可資比較公司

誠如本函件「有關 貴集團的資料 — (i) 貴集團的主要業務」一節所述，貴集團主要從事不動產管理，主要收益來源來自基金管理費補償(主要來自物業行業)，近3年

為 貴集團貢獻逾80%的總收益。截至2024年12月31日， 貴集團管理約714億美元的收費相關資產，其中 貴公司2024財政年度約92.2%的收益來自大中華區、日本、韓國、東南亞、印度、澳大利亞及新西蘭，而美國及歐洲貢獻餘下7.8%。

因此，吾等已確定一份包含3間上市公司（「可資比較公司」）的詳盡名單，該等公司(i)為最後交易日市值至少為10億美元的上市公司；(ii)將房地產業務及房地產相關基金管理業務作為可報告分部；及(iii)最近一個財政年度超過80%的收益來自房地產相關基金管理業務及物業開發業務以及物業投資業務，其中至少30%的總收益來自房地產基金管理業務。

鑒於(i) 貴公司於最後交易日之市值約為62.4億美元；(ii) 貴公司超過80%的收益來自房地產相關基金管理，具有獨特的全球構成，吾等之選擇並不限制基金管理業務下房地產的地點及多樣性；及(iii)聯交所中並無與 貴集團有重大程度可比性之上市公司，吾等之選擇範圍已擴大至涵蓋其他證券交易所，吾等認為評估註銷價的選擇標準屬公平合理。儘管與 貴集團存在個別差異，然吾等認為，可資比較公司仍可為吾等之分析提供一定參考價值。

吾等於比較公司股份價值時，已考慮各種常用估值基準。鑒於 貴集團的大部分收入來自基金管理分部，而非投資分部及新經濟開發分部（貴集團在其資產負債表上持有物業或開發項目），吾等認為市淨率並非我們分析的適當估值基準。吾等認為採用市盈率（「**市盈率**」）及息稅折舊攤銷前企業價值與盈利比率（「**EV/EBITDA比率**」）反映可資比較公司的公允價值屬適當。吾等注意到，所有可資比較公司及 貴集團在過往12個月（「**過往12個月**」）中有呈報重大非經營性及一次性項目，因此已進行調整以反映其正常盈利，即經調整市盈率及經調整EV/EBITDA比率（分別為「**經調整市盈率**」及「**經調整EV/EBITDA比率**」）。為反映 貴公司及可資比較公司的最新交易表現，下表所列比率乃根據過往12個月的相關財務資料編製。

表9—可資比較公司的倍數

公司名稱	股份代號 (聯交所)	公司說明	於最後交易日				於最後可行日期			
			市 值 (百萬美元)	市 盈 率 (倍)	市 盈 率 (倍)	EV/EBITDA (倍)	市 值 (百萬美元)	市 盈 率 (倍)	市 盈 率 (倍)	EV/EBITDA (倍)
CAPITALAND INVESTMENT LTD/SI	CLISF (新加坡證券 交易所)	一間全球房地產投資管理公司，旨在通過其全 方位的投資管理及運營能力擴大其在管基 金規模及收費相關收益。其投資組合包括 綜合開發項目、零售、辦公、酒店及新經 濟資產，並由其直接或通過其基金管理平 台擁有/管理。	10,165	84.81	26.26	23.76	9,747	26.34	24.74	13.02
			(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4, 5)	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4, 5)
CHARTER HALL GROUP	CHCAU (澳洲證券 交易所有限公司)	其於澳大利亞投資及開發房地產。其管理房地 產投資基金並開發商業、住宅及工業物業。	4,872	不適用， 虧損淨額	20.90	不適用， 負EBITDA	5,491	293.26	23.62	51.81
										15.05
										12.84

公司名稱	股份代號 (聯交所)	公司說明	於最後交易日				於最後可行日期					
			市值 (百萬美元) (附註1)	市盈率 (倍) (附註2)	經調整 市盈率 (倍) (附註3)	經調整 EV/EBITDA (倍) (附註4、5)	市值 (百萬美元) (附註1)	市盈率 (倍) (附註2)	經調整 市盈率 (倍) (附註3)	經調整 EV/EBITDA (倍) (附註4、5)		
GOODMAN GROUP	GMG.AU (澳洲證券 交易所有限公司)	其為一家綜合工業物業集團。Goodman Group 在澳大利亞、新西蘭、英國、亞洲及歐洲 開展業務。Goodman Group的業務包括物業 投資、基金管理、物業開發及物業服務。 Goodman Group集團的物業組合包括商業園 區、工業區、寫字樓園區及倉庫／配送中 心。	47,495	不適用， 虧損淨額	35.66	不適用， 負EBITDA	33.25	41,470	69.73	29.95	43.30	29.90
			平均值	84.81	27.61	23.76	21.85		129.78	26.11	36.04	19.26
			中間值	84.81	26.26	23.76	19.23		69.73	24.74	43.30	15.05
			最高	84.81	35.66	23.76	33.25		293.26	29.95	51.81	29.90
			最低	84.81	20.90	23.76	13.07		26.34	23.62	13.02	12.84
貴公司		香港聯交所：1821	7,076 (附註8)	不適用， 虧損淨額	182.95	81.05	31.47	7,078 (附註8)	不適用， 虧損淨額	不適用， 虧損淨額	不適用， 負EBITDA	57.91

資料來源：彭博、可資比較公司之年度、中期及季度報告或業績公告，以及 貴公司中期及年度報告或業績公告

附註：

1. 於最後交易日及最後可行日期，美元金額乃使用(i)澳元兌美元匯率0.6499及0.6457；或(ii)新加坡元兌美元匯率0.7445及0.7724計算。該等匯率僅供說明用途，不應視為表示各貨幣可按或應按該等匯率或任何匯率兌換為美元。
2. 可資比較公司之市盈率按市值除以相關公司於最後交易日或最後可行日期(如適用)最新公佈的過往12個月股東應佔盈利計算。
3. 可資比較公司之經調整市盈率按各自的市值除以各自的普通股股東應佔過往12個月的持續經營業務綜合溢利計算，乃以可資比較公司公佈的財務資料為基礎。就 貴公司而言，按 貴公司市值除以截至最後交易日之其過往12個月經調整稅後及非控少數股東權益後利潤(PATMI)約39百萬美元或截至最後可行日期經調整稅後及非控少數股東權益後虧損約360百萬美元(如適用)計算。
4. 可資比較公司的EBITDA按相關公司於最後交易日或最後可行日期(如適用)的過往12個月中的相關可資比較公司稅前利潤(不包括折舊及攤銷、利息收入、利息開支)計算。
5. 可資比較公司的企業價值按截至最後交易日或最後可行日期(如適用)的各自市值，加上當時最新公佈的計息債務、少數股東權益及優先股，減去各自公司的現金及現金等價物計算。
6. 可資比較公司的經調整EBITDA按各自公司截至最後交易日或最後可行日期(如適用)的過往12個月中的持續經營業務稅前利潤(不包括折舊及攤銷、利息收入、利息開支及重大非經營一次性項目計算。
7. 可資比較公司的經調整EV/EBITDA比率按各自的企業價值除以各自的經調整EBITDA計算。就 貴公司而言，按 貴公司基於註銷價每股協議安排股份13.00港元計算的企業價值除以其截至最後交易日或截至最後可行日期約232百萬美元(如適用)的過往12個月經調整EBITDA約425百萬美元計算。
8. 貴公司市值按註銷價每股13.00港元以及截至最後交易日及截至最後可行日期(如適用)的相關流通在外股份計算。

(i) 經調整市盈率之比較

可資比較公司於最後交易日的市盈率並無意義，因為三家可資比較公司中有兩家連同 貴公司於最後交易日均報告了過往12個月的虧損淨額。

於最後交易日，可資比較公司的經調整市盈率介乎20.90倍至35.66倍，平均值為27.61倍，及於最後可行日期為23.62倍至29.95倍，平均值為26.11倍。於最後交易日註銷價所隱含的經調整市盈率为182.95倍，遠高於該範圍。這是因為 貴公司於2024財政年度前六個月的經調整稅後及少數股東權益後利潤為負值，乃主要由於該期間的非現金資產重估及缺乏推廣費，導致過往12個月的經調整稅後及少數股東權益後利潤相對較小。鑒於這對 貴公司經調整後市盈率的影響，吾等亦根據經調整EV/EBITDA進行比較，以進行更公平、更全面的分析。

(ii) 經調整EV/EBITDA之比較

與可資比較公司的市盈率類似，可資比較公司於最後交易日的EV/EBITDA比率並無意義，因為三家可資比較公司中有兩家於最後交易日報告了過往12個月的負EBITDA。

於最後交易日，可資比較公司的經調整EV/EBITDA比率介乎13.07倍至33.25倍，平均值為21.85倍，及於最後可行日期為12.84倍至29.90倍，平均值為19.26倍。於最後交易日及最後可行日期註銷價所隱含的經調整EV/EBITDA比率分別為31.47倍及57.91倍，完全在該範圍內且高於平均值。

鑒於上述情況，吾等認為註銷價所代表的較高比率對無利害關係股東有利。

聯交所的私有化先例

誠如董事會函件所載，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。因此，作為評

估提案條款公平性及合理性的一部分，吾等已識別(i)於聯交所主板上市；(ii)以協議安排或要約方式實施；(iii)於公告日期(包括該日)前12個月期間刊發規則3.5公告；及(iv)經無利害關係股東批准的其他上市公司私有化交易。

基於該等標準，吾等已識別22項私有化先例(「私有化先例」)，該等先例屬詳盡，且公平反映與提案可資比較的交易。然而，務請注意，私有化先例乃於不同市況下進行。因此，影響註銷價溢價或折讓之因素及考慮因個別情況而異，可並可能與適用於提案及協議安排之因素及考慮有所不同。儘管如此，私有化先例整體應可為吾等就香港股本市場私有化定價之近期市場趨勢提供有意義分析，以及為協議安排股東在評估提案所提供的溢價時提供具意義之基準，吾等認為私有化先例具有若干參考價值，並為吾等評估註銷價之基準之一。

下表載列私有化先例定價時，與當時市價溢價或折讓之比較。

表10—香港上市公司於12個月期間成功私有化清單

公司名稱 (股份代號)	公告日期 (附註1)	交易規模 (附註2) 千港元	註銷價款股份平均收市價溢價/(折讓)， 截至(包括該日)(附註3、4)				註銷價款以下 溢價/(折讓)(附註4、8)			
			最後 交易日	最後30個 交易日	最後60個 交易日	最後90個 交易日	經審核每股 資產淨值 (附註5)	每股有形 資產淨值 (附註5)	經審核每股 資產淨值 (附註6)	經估值 每股有形 資產淨值 (附註7)
1. 融信服務集團股份有限公司(2207)	2024年11月22日	79,862.40	15.38%	(5.86)%	1.90%	(6.48)%	(60.51)%	(60.19)%	不適用	不適用
2. 恒智控股有限公司(8405)	2024年11月6日	73,280.20	14.75%	16.15%	20.00%	19.75%	48.63%	270.39%	不適用	不適用
3. 結好金融集團有限公司(1469)	2024年11月5日	753,646.77	39.50%	41.62%	51.19%	56.50%	(35.72)%	(35.55)%	不適用	不適用
4. 首創鉅大有限公司(1329)	2024年10月28日	374,365.84	46.55%	41.75%	47.85%	65.44%	(80.73)%	(75.18)%	(53.80)%	(43.50)%
5. 堡獅龍國際集團有限公司(592)	2024年10月16日	133,093.48	(12.20)%	23.38%	21.17%	12.93%	73.66%	96.77%	不適用	不適用
6. 捷芯隆高科技潔淨系統有限公司(2115)	2024年10月14日	239,368.36	25.00%	30.50%	39.55%	41.70%	0.49%	0.49%	(3.21)%	(3.21)%
7. 海通證券股份有限公司(6837)	2024年10月9日	16,331,834.65	30.87%	36.97%	34.05%	30.12%	(64.63)%	(63.71)%	不適用	不適用
8. 東銀國際控股有限公司(668)	2024年9月2日	408,113.49	78.57%	81.13%	86.14%	112.90%	(41.58)%	(41.03)%	(39.34)%	(38.78)%
9. 永績農業發展有限公司(8609)	2024年8月29日	568,326.40	141.84%	146.70%	180.92%	207.53%	54.65%	59.91%	40.24%	44.67%

公司名稱 (股份代號)	公告日期 (附註1)	交易規模 (附註2) 千港元	註銷價較股份平均收市價溢價/(折讓)， 截至(包括該日)(附註3、4)				註銷價較以下 溢價/(折讓)(附註4、8)			
			最後 交易日	最後30個 交易日	最後60個 交易日	最後90個 交易日	經審核每股 資產淨值 (附註5)	每股有形 資產淨值 (附註5)	經審核每股 資產淨值 (附註6)	經重估 每股有形 資產淨值 (附註7)
10. 順誠控股有限公司(531)	2024年7月16日	422,144.64	77.78%	150.09%	186.74%	184.45%	(40.89)%	(34.53)%	(47.08)%	(42.09)%
11. 泛海酒店集團有限公司(292)	2024年6月19日	73,890.29	52.78%	57.44%	70.76%	70.81%	(92.62)%	(92.62)%	(96.15)%	(96.15)%
12. A8新媒體集團有限公司(800)	2024年6月12日	306,540.44	162.77%	186.62%	186.13%	173.88%	(40.79)%	(32.79)%	(48.13)%	(41.97)%
13. 中糧包裝控股有限公司(906)	2024年6月7日	6,066,153.69	7.45%	12.51%	17.32%	21.57%	33.34%	39.71%	不適用	不適用
14. 華發物業服務集團有限公司(982)	2024年5月27日	1,675,798.36	30.63%	70.45%	82.24%	88.88%	1,002.54%	1,042.85%	不適用	不適用
15. L'Occitane International S.A. (973)	2024年4月29日	13,847,367.31	30.77%	49.93%	60.80%	60.51%	592.65%	不適用，有 形負債淨額	不適用	不適用
16. 建溢集團有限公司(638)	2024年4月18日	112,108.32	33.33%	51.53%	53.57%	55.86%	(63.06)%	(63.06)%	(57.40)%	(57.50)%
17. 養生藥業控股有限公司(6600)	2024年3月28日	8,454,813.06	33.90%	47.47%	47.93%	48.69%	233.26%	292.27%	不適用	不適用
18. 中集車輛(集團)股份有限公司(1839)	2024年3月11日	1,100,470.50	16.46%	25.20%	19.02%	16.09%	(5.72)%	2.59%	不適用	不適用

註銷價較以下 溢價／(折讓)(附註4、8)											
註銷價較股份平均收市價溢價／(折讓)， 截至(包括該日)(附註3、4)											
公司名稱 (股份代號)	公告日期 (附註1)	交易規模 (附註2)	最後 交易日	最後30個 交易日	最後60個 交易日	最後90個 交易日	經審核每股 資產淨值 (附註5)	每股有形 資產淨值 (附註5)	經審核每股 資產淨值 (附註6)	經重估 每股有形 資產淨值 (附註7)	
19. 錦州銀行股份有限公司(416)	2024年1月26日	4,853,901.60 千港元	0.00%	0.31%	15.35%	34.82%	(74.05)%	(69.55)%	不適用	不適用	
20. 維達國際控股有限公司(3331)	2023年12月15日	26,102,560.92	20.14%	21.27%	25.70%	29.23%	135.64%	196.30%	不適用	不適用	
21. 中國擎天軟件科技集團有限公司 (1297)	2023年12月14日	403,386.92	29.41%	31.13%	22.48%	14.96%	(79.25)%	(75.06)%	不適用	不適用	
22. 魏橋紡織股份有限公司(2698)	2023年12月4日	1,447,666.50	104.68%	111.10%	142.91%	147.47%	(77.72)%	(77.72)%	(78.34)%	(78.34)%	(78.34)%
		平均值	44.56%	55.79%	64.26%	67.62%	64.44%	60.35%	(42.58)%	(40.76)%	(40.76)%
		中間值	30.82%	41.68%	47.89%	52.28%	(38.26)%	(34.53)%	(48.13)%	(42.09)%	(42.09)%
		最高	162.77%	186.62%	186.74%	207.53%	1,002.54%	1,042.85%	40.24%	44.67%	44.67%
		最低	(12.20%)	(5.86%)	1.90%	(6.48%)	(92.62%)	(92.62%)	(96.15)%	(96.15)%	(96.15)%
貴公司	2024年12月4日	55,190,568.54	55.69%	53.99%	40.81%	34.95%	(1.35)%	300.44%	(1.21)%	302.76%	302.76%

資料來源：各上市公司的公告及協議安排文件以及彭博

附註：

1. 公告日期指根據收購守則規則3.5作出公告之日期。
2. 交易規模指根據協議安排或要約以現金及／或股份支付的股份代價。為免生疑問，交易規模不包括(i)任何債務及衍生工具；(ii)內資股；及(iii)股份選擇(倘現金選擇可用)。
3. 除另有說明外，上述要約或註銷價較最後交易價格及平均收市價(直至及包括有關最後交易日)的溢價或折讓乃按以下較早者計算：(i)根據收購守則規則3.7刊發公告日期；(ii)根據收購守則規則3.5所刊發公告所述的不受干擾價格；或(iii)要約期開始前的最後交易價格。就貴公司而言，上述溢價乃根據註銷價及無約束力要約前日期的最後交易價格及截至無約束力要約前日期(包括該日)的平均收市價計算。為免生疑問，上述溢價或折讓並無計及截至規則3.5公告日期已宣派但尚未分派的任何股息。
4. 受湊整差額規限。
5. 有關數據乃根據規則3.5公告日期的最新經審核財務報表計算，其中有形資產淨值不包括非控股權益、永久證券、商譽及其他無形資產，以及於合資經營企業及聯營公司的商譽。就貴公司而言，數字採用本文提及的相同公式計算，惟基於其截至2024財政年度的2024年年報。
6. 有關數據乃參考私有化先例的相關協議安排文件／要約文件。
7. 有關數據乃按私有化先例的相關協議安排文件／要約文件披露的經重估資產淨值計算，經計及貴集團物業的重估盈餘／虧損、與重估相關的遞延稅項影響，但不包括最新公佈的非控股權益、永久證券、商譽及其他無形資產，以及於合資經營企業及聯營公司的商譽。
8. 按公告日期起12個月的平均匯率換算為港元金額，包括(i)人民幣兌港元匯率為1.0838；(ii)美元兌港元匯率為7.8096；(iii)歐元兌港元匯率為8.4629；或(iv)新加坡元兌港元匯率為5.8287(如適用)。該等匯率僅供說明用途，不應視為表示各貨幣可按或應按該等匯率或任何匯率兌換為港元。

(i) 註銷價高於當時市價

誠如上文所示，私有化先例較表10附註3界定之最後交易日(「不受干擾日期」)收市價的溢價平均值及中間值分別約為44.56%及30.82%。私有化先例較最後30、60及90個

交易日(包括不受干擾日期)平均收市價的溢價平均值及中間值分別介乎約55.79%至約67.62%及約41.68%至約52.28%。

註銷價較股份於無約束力要約前日期的收市價溢價約55.69%，高於私有化先例於不受干擾日期的溢價平均值及中間值。儘管私有化先例中存在若干異常值，體現異常高的價格溢價，但註銷價較截至無約束力要約前日期(包括該日)止30個交易日的平均收市價的溢價高於私有化先例相應溢價的中間值並接近其平均值，及註銷價較截至無約束力要約前日期(包括該日)止60及90個交易日的平均收市價的溢價在私有化先例中標的公司的相應範圍內，但略低於私有化先例的平均值及中間值。

(ii) 註銷價較經審核每股資產淨值、每股有形資產淨值、經重估每股資產淨值、經重估每股有形資產淨值

就協議安排文件中註銷價較資產淨值的溢價或折讓的比較而言，吾等注意到計算中採用有形資產淨值。誠如財團及其財務顧問所告知，貴集團持有重大商譽及無形資產，該等商譽及無形資產主要來自與ARA有關的交易(當時市場處於不同週期)，且該等獨特的資產淨值結構與其同業(包括Charter Hall Group及CapitaLand Investment Limited)存在顯著差異。吾等認為，該方法屬合理，原因為貴集團於2024年12月31日超過60%的資產淨值歸屬於無形資產，遠高於許多私有化先例，正如在審閱過程中私有化從先例之受要約人的經審核資產淨值與經審核有形資產淨值之間的差異所觀察。

如表10所示，註銷價較2024年12月31日的每股有形資產淨值的溢價約為300.44%及註銷價較2024年12月31日的每股經審核資產淨值之折讓約1.35%，完全處於私有化先例的相應溢價或折讓範圍內且優於私有化先例的中間值。雖然註銷價較每股經審核資產淨值的折讓低於私有化先例的平均值，但註銷價較每股有形資產淨值的溢價遠高於私有化先例的平均值。

此外，註銷價較經重估每股資產淨值折讓約1.21%，完全處於私有化先例的相應溢價或折讓範圍內且優於私有化先例的平均值及中間值。另一方面，註銷價較經重估每股有形資產淨值的溢價約302.76%，遠高於私有化先例的最高溢價。

鑒於上文所述，吾等認為註銷價的溢價與私有化先例的溢價一致。

提案的理由及裨益

要約人認為提案的理由及對協議安排股東及 貴公司的裨益載於協議安排文件中解釋備忘錄「14.提案的理由及裨益」。吾等謹此強調若干關鍵考慮因素：

(i) 對協議安排股東的裨益

誠如前文所述，股價於無約束力要約前日期前一直處於下跌趨勢，股份交易量淡薄。提案為協議安排股東提供機會，以高於現行市價的價格將其全部或部分投資變現（倘彼等有意變現）。協議安排股東亦可根據其自有戰略原因選擇繼續投資EquityCo。儘管私有化提案包含股份選擇並不罕見，但僅有部分相關案例允許股東同時選擇現金選擇及股份選擇。協議安排股東可根據彼等的觀點及風險承受能力同時選擇現金選擇及股份選擇，充分利用其靈活性，而選擇的比例並無限制。

解釋備忘錄中指出，努力實現 貴公司的長期目標可能會導致短期盈利波動，特別是考慮到近期充滿挑戰的宏觀環境。 貴公司於2024年中期報告中指出，利率上升大幅抑制亞太區及全球房地產交易活動，並影響資產估值。此情況亦推遲計劃出售及從基金收取獎勵費的時間，減慢資產負債表內資產的減持及非核心資產出售，其乃 貴集團實現長期股東價值最大化戰略的一部分。 貴集團管理層當時持樂觀態度，認為利率下跌很可能支持資產價值反彈，從而支持退出基金並獲取獎勵費。吾等注意到利率一直呈溫和下降趨勢。例如，美國聯邦儲備委員會（「美聯儲」）自2024年下半年以來

已三次下調聯邦基金利率目標區間，從5.25%-5.50%下調至當前的4.25%-4.50%水平。然而，根據美聯儲各成員對聯邦基金利率的預測顯示，未來利率下調步伐或將放緩，呈現更為漸進式的調整。根據美聯儲於2025年3月19日發佈的經濟預測摘要，美聯儲成員對2025年、2026年及2027年聯邦基金利率的預測中間值分別為3.875%、3.375%及3.125%，高於截至2024年9月的相應預測分別為3.375%、2.875%及2.875%。其對房地產行業及貴集團而言或非利好發展態勢。

貴公司在解釋備忘錄中指出，自接獲無約束力要約日期以來，尚未收到其他要約，要約人認為其他要約的可能性不高。儘管吾等無法排除會有其他要約的可能性，而其他要約必須具有足夠吸引力，以獲得要約人及要約人一致行動人士(於最後可行日期共同持有已發行股份總數39.89%)的支持。

吾等亦提請協議安排股東注意，誠如董事會函件「15.獨立董事委員會」一節所披露，獨立董事委員會已委任Citi為貴公司的財務顧問，以審閱無約束力要約並考慮貴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。改進要約確認，股東將能夠選擇收取現金代價，將其股份轉入未來的私人公司或該兩個選擇的組合。有關改進要約的進一步詳情，請參閱貴公司刊發的日期為2024年10月4日及2024年11月4日的每月更新。

(ii) 對貴公司的裨益

提案對貴公司如何產生裨益從而提升EquityCo的價值，對於選擇股票選擇的協議安排股東而言尤為重要。選擇股份選擇的協議安排股東實質上是與財團共同投資，財團包括(i)創始人，包括聯席首席執行官兼執行董事沈先生及Gibson先生，以及非執行董事Portes先生；(ii) Starwood實體(其於房地產行業擁有逾33年投資經驗)；(iii) SSW實體(尋求投資優質業務)；(iv) Sixth Street實體(一間全球投資公司，有超過1,000億美元的資產

管理規模及承諾資本)；(v) WP實體(於1966年成立，資產管理規模已超過870億美元)；及(vi) Qatar Holding(為卡塔爾主權財富基金QIA全資擁有的公司)。此類共同投資機會對部分協議安排股東(尤其是通常不參與私募股權投資的投資者)而言可能實屬難得。有關各財團成員的背景詳情，請參閱解釋備忘錄「16.有關要約人、財團及EQUITYCO集團的資料」一節。

吾等認為，擁有多元化的機構投資者基礎是EquityCo公司治理的有利因素，原因為彼等可相互制衡。協議安排文件已概述EquityCo的治理方式，並務請選擇股份選擇的協議安排股東就彼等的權利及保障仔細研究EquityCo的組織章程大綱及細則(自公告日期起可在ConsortiumProposalAnnouncement.com上查閱)。

此外，在財團中佔多數的機構投資者通常對回報有更嚴格的要求，且更關注退出機制。因此，吾等認為，協議安排股東可在EquityCo股份上市時或與其他財團成員一起向第三方出售其EquityCo股份的流通交易的可能性高於其他部分私有化案例(如要約人正在私有化家族企業)。然而，協議安排股東謹請注意，根據解釋備忘錄，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。此外，吾等注意到，預豁免權僅適用於持有EquityCo實際股份1%或以上的股東。

誠如本函件「有關EquityCo股份的資料」一節所述，無利害關係股東應注意持有非上市股份的風險，包括非上市股份缺乏市場流通性及缺乏透過上市規則及收購守則提供的保障，其亦適用於當前情況。鑒於各財團成員的背景，以及與EquityCo股份相關的風險及限制，吾等認為股份選擇乃專為成熟的大型股東而設。但其他協議安排股東在決定是否選擇股份選擇時，亦可考慮對彼等的潛在裨益。

V. 結論及推薦建議**對無利害關係股東的推薦建議**

於作出吾等之推薦建議時，吾等已考慮上述各項，尤其是以下主要理由：

- (i) 註銷價較股份於無約束力要約前日期的收市價及股份於截至無約束力要約前日期(包括該日)止30、60及90個交易日的平均收市價溢價約35.0%至55.7%；
- (ii) 於回顧期間，股份的日均交易量總體上較為淡薄，股東可能難以在公開市場出售大量股份而不會對股份的市價水平造成不利影響。因此，提案為股東提供機會按每股13.00港元的註銷價出售其全部持股，該價格高於在缺乏提案之情況下預期可變現之價格；
- (iii) 按每股13.00港元的註銷價計算，貴公司的經調整EV/EBITDA比率於最後交易日為31.47倍及於最後可行日期為57.91倍，分別超過可資比較公司的平均值21.85倍及19.26倍，表明根據註銷價計算的貴公司估值高於行業同行。
- (iv) 註銷價較(a)股份於無約束力要約前日期的收市價及股份於截至無約束力要約前日期(包括該日)止30個交易日的平均收市價的溢價接近或高於私有化先例的相應溢價平均值及中間值；(b)股份於截至無約束力要約前日期(包括該日)止60及90個交易日的平均收市價在私有化先例的相應溢價或折讓範圍內；及(c)註銷價較2024年12月31日的每股有形資產淨值的溢價約為300.44%、註銷價較2024年12月31日的經調整每股資產淨值之折讓約1.35%及註銷價較經重估每股資產淨值之折讓約1.21%，完全處於私有化先例的相應溢價或折讓範圍內，以及註銷價較經調整未經審核每股綜合有形資產淨值溢價約302.76%，遠高於私有化先例的最高溢價；

- (v) 投入更多努力以實現 貴公司的長期目標可能會導致短期盈利波動(尤其是鑒於近期充滿挑戰的宏觀環境短期內可能仍會持續存在)；及
- (vi) 獨立董事委員會及 貴公司財務顧問已考慮 貴公司可採取的其他戰略選擇，並認為並無任何選擇比提案更為有利。

鑒於上述分析，吾等(i)認為就無利害關係股東而言，提案屬公平合理；及(ii)建議獨立董事委員會向股東、協議安排股東或無利害關係股東(如適用)提出推薦建議，以投票贊成有關決議案以批准協議安排文件附錄八所載的提案及協議安排。

吾等建議希望以高於現行市價的溢價變現其投資的無利害關係股東(尤其是在股份一般交易流通下難以變現其全部投資的無利害關係股東)接受現金選擇。鑒於近期市場的不確定性及波動性，現金選擇變得更具吸引力，尤其是對該等尋求安全退出的無利害關係股東而言。無利害關係股東務請注意，13.00港元的現金選擇較股份於最後可行日期的收市價12.80港元輕微溢價約1.6%。倘股份市價超過13.00港元，出售所得款項扣除交易成本後每股超過13.00港元，無利害關係股東應考慮在市場上出售其股份。股份於聯交所買賣的預期最後日期為2025年7月3日，於協議安排生效後，股份之上市地位將被撤銷。

吾等認為，當前情況與其他多數私有化相較提供了更大的靈活性，原因為選擇股份選擇的協議安排股東可與多位知名機構投資者共同投資房地產行業。儘管如此，吾等認為，股份選擇乃專為成熟的大型股東而設，因此，僅受 貴集團的前景所吸引及仔細研究股份選擇的具體特徵以及本函件「有關EquityCo股份的資料 — (iii)無利害關係股東於評估股份選擇時應考慮的風險」一節中討論的持有EquityCo股份的相關風險之無利害關係股東應考慮接受股份選擇。

無利害關係股東亦請注意，彼等可根據彼等對 貴集團前景的看法、投資期限、投資目標及風險承受能力，按比例靈活選擇現金選擇及股份選擇的組合。

誠如前一節所述，包括(i)僱員激勵計劃的性質被視作EquityCo等公司的常規協議安排；(ii)僱員激勵計劃的邏輯依據在商業上屬合理；(iii)該池的規模遠小於上市規則通常允許的最大規模；(iv)董事會對根據績效分配及調整保留酌情權；及(v)提議條款為私募股權交易中類似協議安排的慣例，吾等認為，僱員激勵計劃的提議條款屬公平合理。因此，我們建議無利害關係股東投票贊成批准僱員激勵計劃的相關決議案。

對購股權持有人的推薦建議

吾等認為，根據收購守則規則13以「透視」原則為基礎的購股權要約，對購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議購股權持有人接受購股權要約。

倘股份市價超過13.00港元，購股權持有人應考慮根據有關計劃行使其購股權，並於市場上出售向彼等發行的股份(倘有關出售扣除開支後所得款項淨額將超過每股13.00港元)。

對獎勵持有人的推薦建議

吾等認為，根據收購守則規則13以「透視」原則為基礎的獎勵提案之條款，對獎勵持有人而言屬公平合理。

有關持有人務請注意，董事會已表示其擬於生效日期註銷所有未行使獎勵，倘提案獲通過，屆時仍未行使獎勵之獎勵持有人將不再享有獎勵附帶的經濟利益。

此致

獨立董事委員會 台照

為及代表
英高財務顧問有限公司
董事總經理
祁立德
謹啟

2025年5月22日

祁立德先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為英高財務顧問有限公司的負責人員，可進行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。彼擁有逾40年機構融資經驗。

本解釋備忘錄構成開曼群島大法院2023年規則(經修訂)第102號命令第20(4)(e)條規則規定的備忘錄。

1. 緒言

於2024年12月4日，要約人與本公司訂立實施協議，據此，要約人要求且董事會承諾向協議安排股東提呈提案，以根據公司法第86條通過協議安排的方式將本公司私有化，惟須待先決條件及條件達成後(如適用)方可作實。誠如先決條件達成公告所披露，於2025年5月15日，所有先決條件獲達成。於提案完成後，本公司將成為要約人的全資附屬公司，股份於聯交所之上市地位將被撤銷。

倘提案獲批准及實施，根據協議安排，協議安排股份將於生效日期當日被註銷及銷毀，而於協議安排股份被註銷及銷毀的同時，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。

本解釋備忘錄旨在向閣下提供有關提案及預期時間表的進一步資料，並向閣下發出法院會議及股東特別大會通告(連同相關的代表委任表格)。

亦謹請閣下垂注(i)本協議安排文件第四部分所載的董事會函件；(ii)本協議安排文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；(iii)本協議安排文件第六部分所載的獨立財務顧問函件；及(iv)本協議安排文件第六部分所載的協議安排的條款。

2. 提案的先決條件

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。

誠如先決條件達成公告所披露，於2025年5月15日，所有先決條件獲達成。

3. 提案的條款

註銷代價

提案將以協議安排的方式實施。協議安排將訂明，如協議安排生效，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於協議安排記錄日期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，則其將收取現金選擇。

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。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。

於最後可行日期，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、宣派或派付任何股息及／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，於公告、本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）。本公司已確認無意在生效日期前宣佈、宣派或支派任何股息、分派或其他資本回報。

於最後可行日期，EquityCo已發行2,928,302,035股EquityCo股份。根據股份選擇發行的EquityCo股份的實際數目將在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的截止時間之後釐定。假設於購股權記錄日期前並無未行使購股權，倘所有協議安排股東就其彼等持有的所有協議安排股份(不包括相關契諾股東承諾選擇現金選擇的契諾協議安排股份部分)選擇股份選擇，將發行1,762,794,506股EquityCo股份，佔緊隨提案完成後EquityCo經擴大已發行股本約37.58%(假設並無根據認購及存續安排削減規模)。為免生疑問，誠如本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排 — 認購及存續安排」一節所載，發行予財團成員的超額未付初始EquityCo股份可根據認購及存續安排項下的規模削減機制註銷，而緊隨提案完成後EquityCo經擴大已發行股本可能減少。有關規模削減機制的進一步詳情，請參閱本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排 — 認購及存續安排」一節(g)段。

概不會支付不足一仙的數額，應支付予已選擇現金選擇的協議安排股東、獎勵持有人及已接納購股權要約的購股權持有人的現金代價金額將向上約整至最接近的仙位數值。向選擇股份選擇的協議安排股東(及實益擁有人(倘適用))發行的零碎EquityCo股份將向下約整至最接近的EquityCo股份整數。

除下文「13.本公司及協議安排股份的股權架構」一節所披露者外，要約人、財團及要約人一致行動人士概無持有任何股份。

除下文所披露者外及除摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團或瑞銀集團相關成員公司所作出的股份買賣(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、要約人一致行動人士概無於相關期間買賣任何股份以換取價值：

- (1) 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日的每股股份收市價)悉數收購Redwood擁有權益的448,933,103股股份(佔於最後可行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獲悉數償還，以及RWI於該等現有保證金貸款項下的所有融資義務獲悉數解除。上述448,933,103股股份的買賣於2024年4月5日完成，Starwood擁有(及於最後可行日期仍擁有)448,933,103股股份(佔已發行股份總數約10.57%)的權益；及

- (2) 下表列示於相關期間，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

將合資格收取股份選擇的人士

假設協議安排根據其條款生效，除本協議安排文件另有規定外，協議安排股東在滿足以下其中一項條件的前提下方能將就該協議安排股東(為其本身或為及代表實益擁有人)持有的協議安排股份收取股份選擇：

- (a) 倘於中央結算系統持有任何協議安排股份，實益擁有人已指示其證券交易商／託管銀行其有意選擇股份選擇，且協議安排股東已有效填妥並交回選擇表格，並根據本協議安排文件所載的提案條款的規定提供協議安排股東及／或由協議安排股東代為持有協議安排股份的相關實益擁有人的KYC文件；
- (b) 倘由代名人或託管人代表實益擁有人持有任何協議安排股份，實益擁有人已指示其代名人或託管人其有意選擇股份選擇，且協議安排股東

已有效填妥並交回選擇表格，並根據本協議安排文件所載的提案條款的規定提供協議安排股東及／或由協議安排股東代為持有協議安排股份的相關實益擁有人的KYC文件；及

- (c) 倘協議安排股東於中央結算系統外持有任何協議安排股份，而協議安排股東並無就該等協議安排股份擔任代名人或託管人，且協議安排股東已有效填妥並交回選擇表格，並根據本協議安排文件所載的提案條款的規定提供協議安排股東的KYC文件。

倘經考慮所有相關資料(包括選擇表格及本公司股東名冊)後，要約人相信任何同時選擇股份選擇及現金選擇的協議安排股東未有表明相關協議安排股份於現金選擇與股份選擇之間的分配比例(佔其持有的協議安排股份總數的比例)，則要約人可全權酌情拒絕接納股份選擇，在該情況下，協議安排股東將被視為已就其所持有之所有協議安排股份選擇現金選擇。要約人就此作出之任何決定將為最終決定及具約束力。

要約人可能要求協議安排股東提供額外資料或文件證明，以確認該協議安排股東(及由協議安排股東代為持有協議安排股份的相關實益擁有人(倘適用))已就協議安排股東持有的該等協議安排股份選擇股份選擇。

協議安排股東及實益擁有人務請注意，倘閣下選擇股份選擇，則應就閣下持有的所有協議安排股份選擇股份選擇，或表明協議安排股份於現金選擇與股份選擇之間的分配比例(佔截至協議安排記錄日期閣下持有或(由閣下代為行事的實益擁有人)於其中擁有權益的協議安排股份總數的比例)。倘閣下於協議安排記錄日期的實際持股量與閣下已提交的選擇表格所載的持股量有差異，閣下務請於選擇時間前向股份過戶登記處提交新的選擇表格。否則，閣下選擇股份選擇可能無效。倘要約人及股份過戶登記處知悉已提交予股份過戶登記處之選擇表格有任何文書錯誤，將會合理盡力聯絡有關協議安排股東，以便協議安排股東

於選擇時間前作出更正。協議安排股東及實益擁有人應注意，彼等有責任確保及促使根據本協議安排文件及選擇表格的指示有效填妥選擇表格，並於選擇時間前將其提交予股份過戶登記處，而EquityCo、要約人、要約人一致行動人士、本公司、Citi、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、獨立財務顧問及股份過戶登記處或彼等的任何顧問或代理，概不會對協議安排股東未能有效選擇股份選擇負責。

要約人保留權利及擁有最終唯一酌情權，以釐定就任何協議安排股東或協議安排股份而言，與有效選擇股份選擇有關之要求是否已獲達成，或豁免與選擇有關的任何程序或文件要求(基於其可能以其他方式擁有、收取或收集的有關資料)。

提案的實施須待下文「5.提案及協議安排的條件」一節所述條件獲達成或豁免(倘適用)後方可作實。

現金選擇

現金選擇項下的現金代價每股協議安排股份13.00港元指相較：

- 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%；
- 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日，股東應佔每股已發行股份經調整未經審核綜合有形資產淨值約3.23港元溢價約302.8%；
- 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日的本公司股東應佔每股經調整經重估資產淨值³約11.79港元溢價約10.2%；

³ 有鑒於此，計算方法為經重估資產淨值減永久資本證券(於2024年12月31日的金額為743百萬美元)；該調整是為排除永久資本證券持有人應佔的金額並得出普通股股東應佔的金額數字。

- 於2024年12月31日的本公司股東應佔經調整經審核綜合每股資產淨值⁴約11.81港元溢價約10.1%；
- 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日的經重估每股資產淨值約13.16港元折讓約1.2%；
- 於2024年12月31日的經審核綜合每股資產淨值約13.18港元折讓約1.4%；及
- 於最後可行日期聯交所所報股份收市價每股12.80港元溢價約1.6%。

現金選擇項下的註銷價乃經計及若干因素(包括股份近期及以往於聯交所買賣的價格、財團對本公司歷史業績、預期未來業務表現以及宏觀經濟因素對本公司業務的影響之審閱及評估，並參考近年香港的其他私有化交易(包括涉及協議安排、成功私有化以及以現金及股票作為代價的私有化交易)的要約溢價後按商業基準釐定。財團就該等因素提出的意見的進一步詳情載於本協議安排文件第七部分「14.提案的理由及裨益」一節。

最高價及最低價

於相關期間，股份於聯交所所報最高收市價為於2024年5月16日的每股13.00港元，而股份於聯交所所報最低收市價為於2024年3月22日的每股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獲豁免有限公司，其唯一目的是實施提案。於最後可行日期，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協議安排文件第四部分「7.本公司股權架

⁴ 有鑒於此，計算方法為經審核綜合資產淨值減永久資本證券(於2024年12月31日的金額為743百萬美元)；該調整是為排除永久資本證券持有人應佔的金額並得出普通股股東應佔的金額數字。

構」一節。於最後可行日期，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。

MidCo於2024年9月12日在開曼群島新註冊成立為獲豁免有限公司，其唯一目的是實施提案。於最後可行日期，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獲豁免有限公司，其唯一目的是實施提案。截至最後可行日期，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獲豁免有限公司及投資控股公司，其成立的唯一目的是實施提案。截至最後可行日期，要約人由控股公司直接全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有。

根據股份選擇發行的EquityCo股份的實際數目將在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的截止時間之後釐定。向選擇股份選擇的協議安排股東(及實益擁有人(倘適用))發行的零碎EquityCo股份將向下約整至最接近的EquityCo股份整數。

於生效日期後，本公司將由要約人全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有，當中假設提案完成前本公司的股權並無其他變動，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2024年12月31日止年度的經審核綜合財務業績所披露，本公司的資產淨值約為7,173百萬美元(即基於2024年12月31日已發行股份總數計算，即每股股份約1.69美元)。EquityCo股份的價值也將受到要約人將產生的外部債務融資(包括要約融資)影響。EquityCo股份的估值詳情載於本協議安排文件附錄五。

將根據提案發行之EquityCo股份一經發行，將不附帶任何產權負擔、入賬列作繳足，並將與彼此之間以及與所有已發行的EquityCo股份享有同等權益。

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，詳情載於本協議安排文件第四部分「4.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(進一步詳情載於本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排 — 股東安排」一節)；
- 於生效日期後，本公司將成為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；
- 無法保證下文「14.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：
 - 能否通過有機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推廣收益；
- 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

於最後可行日期，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) 8,317,641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) 16,652,400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，要約人正根據收購守則規則13向購股權持有人提出購股權要約，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，要約人現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)	4,532,315	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)	1,963,729	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	10,118,400	0.0001
27.30港元	6,150,000	0.0001

於最後可行日期，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。

一級購股權持有人	一級購股權數 目，行使價為 0.46美元 (約 3.5880 港元)
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	27.30港元
沈先生	192,000	—	—
Gibson先生	192,000	—	—
總計	384,000	—	—

致購股權持有人的購股權要約函件載有購股權要約之條款及條件，將分別寄發予購股權持有人，其大致格式載於本協議安排文件附錄九——購股權要約函件格式。

倘任何尚未行使的購股權於購股權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)的條款獲行使，則以此方式發行的任何股份將受協議安排規限並有資格作為協議安排股份參與協議安排。

購股權要約將擴展至作出購股權要約當日已發行的所有購股權。

於最後可行日期，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，於公告日期後但於協議安排記錄日期獲之前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。於最後可行日期，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32,769,897股新股份(佔於最後可行日期已發行股份約0.77%及佔本公司經發行該等新股份後而擴大的已發行股本約0.77%)。

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。任何因其持有人未接納購股權要約而未根據提案註銷的未獲行使KM購股權及首次公開發售後購股權，於提案完成後將不會存續，並將於生效日期自動失效。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。因此，行使尚未行使的購股權及獎勵將不會導致要約人於生效日期後於本公司的持股量被攤薄。

獎勵提案

於最後可行日期，本公司已發行13,441,140份尚未行使的獎勵，包括根據長期獎勵計劃授出的尚未行使的7,707,982份績效股份單位及根據長期獎勵計劃授出的尚未行使的5,733,158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，除於2025年1月23日就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出的8,724,054份新獎勵外，於公告日期至生效日期期間不會授出任何進一步獎勵。

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，惟須待協議安排生效後方可作實。

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。於最後可行日期，受託人以信託方式持有合共352,613股股份(佔於最後可行日期已發行股份約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必須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，且有關指示已發出。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。

致獎勵持有人之獎勵提案函件載有獎勵提案之條款及條件，將分別寄發予獎勵持有人，其大致格式載於本協議安排文件附錄十一 獎勵提案函件格式。

於最後可行日期，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	尚未行使 的績效 股份單位	尚未行使的獎勵數目		
		尚未行使 的績效 相關的 股份數目	尚未行使 的受限制 股份單位	尚未行使 的受限制 相關的 股份數目
沈先生	973,330 ⁽¹⁾	973,330	210,683	210,683
Gibson先生	973,330 ⁽¹⁾	973,330	210,683	210,683

(1) 在沈先生及Gibson先生各自持有的973,330份未歸屬績效股份單位中，842,730份含績效變動因素。獨立董事委員會已批准按最多100%歸屬為股份的方式加速兌現該等績效股份單位。

4. 總現金代價及財務資源確認

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，而就Marsh先生而言，僅註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310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，而Marsh先生選擇現金選擇，以註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的6,750,000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27,338,285,975港元。

於最後可行日期，要約人自新貴財團成員的新貴認購代價及要約融資中撥付提案所需的全部現金。

要約人於2024年12月4日訂立要約融資協議。根據要約融資協議，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同意向要約人提供要約融資，即最高金額為15億美元的特定資金貸款融資，到期期限為根據此設立的定期貸款融資首次動用日期後十八(18)個月。任何債務、或然債務或其他債務的利息支付、償付或擔保在任何重大程度上均不擬依賴於本公司的業務。

要約融資協議副本可作為展示文件供備查。

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。

5. 提案及協議安排的條件

提案的實施須待下列條件於條件最後達成日期前獲達成或有效豁免(如適用)後，方可作實，協議安排將待下列條件獲達成或有效豁免(如適用)後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透過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，或頒佈、作出、建議、發佈、執行或實施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。

於最後可行日期及基於要約人及本公司可得的資料，除先決條件詳載的條件(於2025年5月15日達成)及上文(a)至(d)段(該兩段包括在內)的條件及於協議安排生效後申請撤銷股份於聯交所的上市地位外，要約人及本公司各自不知悉任何可能導致上文(e)至(g)段(該兩段包括在內)的條件未獲達成的其他情況。特別是，於最後可行日期，本公司並知悉任何部門已於任何司法權區作出或展開(f)段所載的任何行動、法律程序、訴訟、調查或問詢。

於最後可行日期，概無條件獲達成或豁免(倘適用)。

倘協議安排獲得批准，將對所有協議安排股東具約束力，不論其是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

購股權要約於協議安排生效後方可作實。購股權要約將於緊隨協議安排生效後及股份於聯交所之上市地位被撤銷前成為無條件。

獎勵提案於協議安排生效後方可作實。獎勵提案將於緊隨協議安排生效後及股份於聯交所之上市地位被撤銷前成為無條件。

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條件最後達成日期前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。

6. 不可撤銷承諾及支持函件

不可撤銷承諾

於2024年12月4日，要約人收到各契諾股東OMERS、林先生、Straits、APG及SMBC，及於2025年5月15日，要約人收到Marsh先生的不可撤銷承諾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於最後可行日期持有或擁有的所有契諾協議安排股份70.00%)作為股份選擇。Marsh先生已承諾同時選擇現金選擇及股份選擇，以註銷其及其聯屬人士持有或擁有的所有契諾協議安排股份，並將就其持有

或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310股契諾協議安排股份(佔Marsh先生及其聯屬人士於最後可行日期持有或擁有的所有契諾協議安排股份約78.96%)選擇股份選擇。

契諾股東所持而涉及不可撤銷承諾的1,339,367,713股契諾協議安排股份，佔本公司於最後可行日期的已發行股本總數約31.54%及無利害關係股東持有的協議安排股份約52.47%。

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，而就Marsh先生而言，僅註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310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，而Marsh先生選擇現金選擇，以註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的6,750,000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 84.20%及15.80%。

(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。

於最後可行日期，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(佔本公司於最後可行日期已發行股本約10.74%)。

林先生

林先生為前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任，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(佔於最後可行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。於最後可行日期，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的普通股於新交所上市(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 Poo(「**Pool**」)的受託公司，於最後可行日期持有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。於最後可行日期，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。

Marsh先生

Marsh先生為本集團澳大利亞及新西蘭業務主席，透過全資控制公司直接及間接持有合共32,074,310股協議安排股份(約佔最後可行日期已發行股份總數的0.76%)。

支持函件

於2025年3月7日，要約人接獲SK及MY.Alpha各自發出之支持函件，根據支持函件，SK和MY.Alpha均確認其不具約束力的意圖以投票贊成實施於本公司股東大會上提呈的提案所需的所有決議案。自2025年3月7日起，SK及MY.Alpha已分別出售其擁有權益的部分股份，且於最後可行日期，SK及MY.Alpha分別於60,363,892股股份(佔本公司已發行股本約1.42%及無利害關係股東所持股份約2.36%)及43,383,700股股份(分別佔本公司已發行股本約1.02%及無利害關係股東所持股份約1.70%)中擁有權益。這導致於最後可行日期無利害關係股東的支持率合計約為56.54%，包括發出具約束力的不可撤銷承諾的契諾股東的約52.47%，以及以上已發出不具約束力的支持函件的兩名股東的約4.06%。

7. 提案的重要安排

有關進一步資料，請參閱本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排」一節。

8. 據根據公司法第86條之協議安排及法院會議

根據公司法第86條，倘一家公司與其股東或任何類別股東擬達成一項安排，法院可於該公司或公司任何股東提出申請後，命令以法院指示的方式召開公司股東或類別股東大會(視情況而定)。

公司法第86(2A)條明確規定，倘佔親身或透過委派受委代表出席前述按法院指示召開的會議並在會上投票的股東或類別股東(視情況而定)所持股份價值百分之七十五的股東同意任何安排，則該安排經法院批准後，對所有股東或類別股東(視情況而定)以及公司均具約束力。

9. 收購守則規則2.10實施的其他規定

除符合上文所概述公司法的任何規定外，根據收購守則規則2.10規定，除非經執行人員同意，否則僅可於以下情況下實施協議安排：

- (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無利害關係股東所持協議安排股份所附帶票數不少於75%的無利害關係股東(以投票方式表決)批准；及
- (b) 親身或透過委派委派代表出席法院會議並於會上投票的無利害關係股東於法院會議上所投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%。

就計算上文(a)及(b)項的票數而言，無利害關係股東包括於會議記錄日期除要約人及要約人一致行動人士以外的所有股東，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任何摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團或瑞銀集團之任何成員公司。為免生疑問，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。

於最後可行日期，無利害關係股東合共持有2,552,510,436股協議安排股份。按此基準，並假設於會議記錄日期或之前並無發行新股份，則上文(b)段所述所有無利害關係股東持有的所有協議安排股份所附帶票數的10%將代表約255,251,044股股份。

10. 協議安排的約束力

於協議安排生效後，其將對本公司及所有協議安排股東具約束力，不論彼等如何(或是否)於法院會議及股東特別大會上投票。

11. 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，並將繼續從新的和現有的資本合作夥伴籌集及部署資金／建立新的投資平台。截至最後可行日期，要約人擬繼續執行當前董事會批准的策略，以降低槓桿、出售及退出非核心資產(包括本集團的非策略性次級平台)、減少資產負債表內的風險敞口並考慮其他潛在的出售，包括非控股或少數權益聯營公司，本集團根據需求／定價在房地產投資信託基金及其管理人以及本集團的該等其他資產中的持股，最終可能涉及在一個或多個司法管轄區停止運營，以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)，儘管要約人正在與本公司合作，繼續加強現有的管理團隊，但暫無計劃就因實施提案而對本集團業務作出任何其他重大變動及／或重新配置資產，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。具體而言，誠如下文「14.提案的理由及裨益」一節所載，為長期充分實現本集團的平台價值，本集團將持續向輕資產平台轉型，將戰略重點放在新經濟領域。為此，要約人將繼續本公司現有的工作，識別不符合本集團物流、數據中心及基礎設施戰略重點的資產以及本集團所有資產負債表資產的剝離機會。此外，要約人亦可考慮出售本集團於其非控股或少數權益聯營公司中的權益以及本集團在房地產投資信託基金及其管理人中的持股。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。

要約人擬繼續整合本集團正在營運的獨立業務及地區，並敲定及實施收購本公司若干業務的創始人或僱員在集團公司中持有的少數股權(包括本公司披露的與韓國及澳大利亞創始人有關的股權)，以及通過收購該等股權(可能以現金、其他形式的代價以

及通過潛在新發行不超過3.7%上限的EquityCo股份達致)來滿足彼等的獨立激勵安排(如EquityCo的組織章程細則及本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排 — 股東安排」一節所述)。

12. 僱員激勵計劃相關特別交易

該協議安排生效後，EquityCo有意採用通常為私募股權企業典型做法之僱員激勵計劃，以留住頂尖人才，並透過讓高級管理層承擔本集團績效的經濟風險來使其利益與本集團整體成功保持一致。僱員激勵計劃(不包括沈購股權)的初始資金規模佔EquityCo集團經濟利益不超過4%(已作為特別董事會事項經批准則可予以增加)。僱員激勵計劃的價值預計取決於EquityCo的業績，可能包括與未來股價、內部回報率及／或投資資本倍數掛鈎的批次。該僱員激勵計劃項下對僱員激勵計劃參與者所作出的任何授予將根據EquityCo集團的憲法文件及全部適用監管規定進行。僱員激勵計劃之架構仍在進行討論，且其可能包括具有不同特徵及受不同標準規限的不同批次，並可能涉及EquityCo單獨類別的股份的發行。最多可能全部僱員激勵計劃均以零行使價發行。預計僱員激勵計劃項下的部分或全部授予將受個人績效相關標準、歸屬條件及無過錯和有過錯離職條款所規限，且在本公司機構股東日後發生流動資金事件前，僱員激勵計劃參與者可能不會持有EquityCo股份。謹此說明，若僱員激勵計劃未能生效，僱員激勵計劃可能不獲採納。該協議安排不以僱員激勵計劃的批准為條件。

於最後可行日期，EquityCo尚未落實僱員激勵計劃參與者名單或其各自的分配。由於潛在僱員激勵計劃參與者擁有豐富運營專業知識並深入了解本集團業務及行業，故EquityCo董事會認為，其與EquityCo股東於經濟上保持一致十分重要，從而鼓勵彼等繼續為本集團的增長及發展作出貢獻。謹此說明，即時現有僱員為潛在僱員激勵計劃參與者，但未能保證相關人士最終將根據僱員激勵計劃獲得授予。

由於僱員激勵計劃僅適用於部分或全體潛在僱員激勵計劃參與者(以及本集團其他現任或未來的管理層成員、諮詢人員、董事或顧問)，而不會提供予所有協議安排股東，因此根據收購守則規則25，僱員激勵計劃構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25註釋3取得執行人員之同意。根據收購守則規則25，要約人因此已向執行人員提出

申請以同意僱員激勵計劃作為一項特別交易，條件為：(i)獨立財務顧問公開聲明其認為僱員激勵計劃之擬議條款屬公平合理；及(ii)股東於股東特別大會上透過普通決議案，以批准僱員激勵計劃之條款，前提為：僅計及該決議案相關的無利害關係股東的票數，而親身或透過委派代表於股東特別大會上就僱員激勵計劃投票之非無利害關係股東的票數將不予考慮。要約人及要約人一致行動人士各自將放棄就上述普通決議案投票。就上述普通決議案而言，全體潛在僱員激勵計劃參與者(不包括沈先生及Gibson先生)將視作無利害關係股東，乃由於其最終可能無法自僱員激勵計劃項下的分配獲益。

13. 本公司及協議安排股份的股權架構

於最後可行日期：

- (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4,246,687,856股已發行股份、7,799,856份尚未行使一級購股權、8,317,641份尚未行使KM購股權、16,652,400份尚未行使首次公開發售後購股權、13,441,140份已發行尚未行使獎勵；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1,694,177,420股股份(佔於最後可行日期已發行股份總數約39.89%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，於最後可行日期，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，下表載列本公司於最後可行日期及緊隨提案完成後之股權架構：

	於最後可行日期		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	—	—	4,246,687,856	100%
要約人一致行動人士				
— Starwood實體 ⁽¹⁾	448,933,103	10.57%	—	—
— SSW實體 ⁽²⁾	213,174,600	5.02%	—	—
— Sixth Street實體	—	—	—	—
— WP實體 ⁽³⁾	591,440,160	13.93%	—	—
— 沈先生及Laurels ⁽⁴⁾	312,190,216	7.35%	—	—
— Redwood ⁽⁵⁾	850,000	0.02%	—	—
— Gibson先生 ⁽⁵⁾	331,427	0.008%	—	—
— Qatar Holding	127,257,914	3.00%	—	—
小計：要約人及要約人一致 行動人士 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	1,694,177,420	39.89%	4,246,687,856	100%
無利害關係股東				
契諾股東				
— OMERS	456,161,943	10.74%	—	—
— 林先生 ⁽⁸⁾	232,262,446	5.47%	—	—
— Straits	212,797,004	5.01%	—	—
— APG	211,057,897	4.97%	—	—
— SMBC	205,014,113	4.83%	—	—
— Marsh先生	32,074,310	0.76%	—	—
小計：契諾股東	1,349,367,713	31.77%	—	—
— 受託人 ⁽⁹⁾	352,613	0.008%	—	—
— Brett Harold Krause先生 ⁽¹⁰⁾	145,000	0.003%	—	—
— 其他無利害關係股東 ⁽¹¹⁾	1,202,645,110	28.32%	—	—
小計：無利害關係股東	2,552,510,436	60.11%	—	—
總計	4,246,687,856	100%	4,246,687,856 ⁽¹²⁾	100%

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7.34%)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1,184,013份獎勵(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1,184,013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1,184,013份獎勵(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1,184,013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。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，該三間公司均由林先生(前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任)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 公告「本公司股權架構」一節表格已記入Goldman Sachs Asset Management Fund Services Limited持有的653股股份，作為要約人一致行動人士持有的股份。自公告日期起，本協議安排文件中要約人一致行動人士持有的股份類別中的該等653股股份已被剔除，原因為相關653股股份由一家基金持有，該基金的投資管理人為高盛國際資產管理公司，根據收購守則「一致行動」之定義，該基金為一家非與要約人或財團成員一致行動或被推定為一致行動的獲豁免基金經理(而Goldman Sachs Asset Management Fund Services Limited僅作為該基金的管理公司監督其日常業務營運)。
- 9 於最後可行日期，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。

- 10 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。
- 11 於最後可行日期，除創始人林先生(前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任)及Brett Harold Krause先生外，概無其他董事持有股份。
- 12 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。
- 13 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。

14. 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。此舉承受本解釋備忘錄上文「3.提案的條款 — 股份選擇」一節所披露及「11.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，本公司必須成功完成向輕資產平台的轉型，將戰略重點放在新經濟領域，簡化目前的投資組合併分拆非核心資產，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2024財年EBITDA（截至2024年12月31日）之比的57.9倍。誠如上文「3.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%；
- 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日，股東應佔每股已發行股份經調整未經審核綜合有形資產淨值約3.23港元大幅溢價約302.8%；及
- 經考慮本協議安排文件附錄二所載的物業估值報告後，於2024年12月31日，本公司股東應佔經調整每股重估資產淨值⁵約11.79港元溢價約10.2%。

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。

⁵ 有鑒於此，計算方法為經重估資產淨值減永久資本證券(於2024年12月31日的金額為743百萬美元)；該類調整是為了排除永久資本證券持有人應佔金額，從而得出普通股股東應佔的數字

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39.89%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。目前尚無公佈其他提案。

此外，由於要約人及要約人一致行動人士於最後可行日期共同持有本公司已發行流通的股本總額的39.89%，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董事會將基於本協議安排文件第四部分「4.提案的重要安排 — 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。

15. 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獲豁免有限公司，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、2023年12月31日及2024年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務業績概，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		
	2022年	2023年	2024年
	(經審核)		
收益(千美元)	821,154	871,326	638,987
毛利(千美元)	791,926	811,530	559,287
期內(虧損)/利潤(千美元)	631,109	268,056	(726,310)
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤 (千美元)	574,145	230,849	(699,810)
每股基本(虧損)/盈利(美元)	0.13	0.05	(0.17)
資產總值(千美元)	16,199,374	16,191,075	14,822,964
資產淨值(千美元)	9,140,314	8,728,754	7,451,640

16. 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獲豁免有限公司及僅為實施提案而成立的投資控股公司。於最後可行日期，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。於最後可行日期，要約人、控股公司、MidCo及EquityCo並無任何資產或負債，惟要約融資及相關成本、實施提案所產生的開支及財團成員的股權承擔除外。於最後可行日期，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。財團亦任命Brett Robson先生為高級顧問，在提案完成前和完成後期間指導財團的提案相關工作，並監督其戰略優先事項及估值創造舉措的執行。

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或同時選擇現金選擇及股份選擇的最後期限後釐定。

下表載列EquityCo(a)於最後可行日期及(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，而就Marsh先生而言，僅註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310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，而Marsh先生選擇現金選擇，以註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的6,750,000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：

	於最後可行日期		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	23.26%
SSW實體	354,174,600	12.09%	354,174,600	10.18%
Sixth Street實體	355,000,000	12.12%	355,000,000	10.21%
WP實體	903,440,160	30.85%	903,440,160	25.98%
沈先生及Laurels	258,314,831	8.82%	258,314,831	7.43%
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	7.11%
存續契諾股東	—	—	549,651,783	15.80%
總計	<u>2,928,302,035</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,477,953,818</u>	<u>100.00%</u>

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。於最後可行日期，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1,000億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280多名投資專業人士。

截至最後可行日期，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。截至最後可行日期，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870億美元的資產管理規模，活躍投資組合包括超過220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。截至最後可行日期，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。截至最後可行日期：

- (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1,184,013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1,184,013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1,184,013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1,184,013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。截至最後可行日期，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。

17. 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(2)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。協議安排的詳細時間表載於本協議安排文件第三部分——預期時間表。

18. 倘協議安排未獲批准或提案失效

倘任何條件於條件最後達成日期或之前未獲達成或豁免(倘適用)，協議安排將告失效。倘協議安排並未生效，股份於聯交所的上市地位將不會被撤銷。若提案未獲得批准或因其他原因失效，則可能不會採用僱員激勵計劃。

倘協議安排被撤回或未獲批准，或者提案以其他方式失效，則不會註銷或剔除任何協議安排股份，本公司的股權結構亦不會因提案而發生變化，本公司將繼續擁有上市規則第8.08條所規定的足夠的公眾持股量。

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。

19. 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。

鑒於提案、協議安排、購股權要約及獎勵提案獲獨立董事委員會推薦，及獲獨立財務顧問推薦為屬公平合理，收購守則第2.3條並不適用。

20. 登記及付款

假設協議安排記錄日期為2025年6月23日(星期一)，本公司擬自2025年6月19日(星期四)(或以公告方式告知股東的其他日期)起暫停辦理本公司股份過戶登記手續，以釐定協議安排項下的權利。為符合資格享有協議安排項下的權利，協議安排股東應確保於暫停辦理本公司股份過戶登記手續前，將其股份的股份過戶文件存置在股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以便以其名義或以其代名人的名義登記。

向協議安排股東支付註銷代價

協議安排生效後，將向於協議安排記錄日期名列本公司股東名冊的協議安排股東支付協議安排股份的註銷代價。假設協議安排於2025年6月30日(星期一)(開曼群島時間)生效，則將盡快(惟無論如何須於協議安排生效後七(7)個營業日內)(a)向有效選擇現金選擇及選擇股份選擇無效的協議安排股東寄發應得現金之支票，及(b)通過電郵向有效選擇股份選擇的協議安排股東發出EquityCo股份的電子股票，因此，預期支票及EquityCo股份的電子股票將於2025年7月10日(星期四)或之前寄發或通過電郵發送(倘適用)。將向選擇收取股份選擇作為註銷代價的實益擁有人發行的EquityCo股份將以相關實益擁有人的名義發行。

應得現金之支票將以預付郵資的信封寄往有權收取的人士各自的登記地址，或倘為聯名持有人，則寄往就有關聯名持有股份而名列本公司股東名冊首位的聯名持有人的登記地址，及EquityCo股份的電子股票將通過電郵發送至有權收取的人士於選擇表格中填寫的電郵地址。所有該等支票及電子股票將發送給有權收取的人士，風險由彼等自行承擔，而EquityCo、要約人、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi、獨立財務顧問或彼等任何一方概不會就發送(例如，因收件人的電子郵件提供商的失誤而將含有電子股票的電子郵件過濾為垃圾郵件)時的任何遺失或延誤負責。股東如對上述程序有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，要約人(或其代名人)有權註銷或撤回尚未兌現或未兌現退回之任何支票，並將支票所代表之所有款項存入要約人(或其代名人)所挑選以要約人(或其代名人)名義開立之香港持牌銀行之存款賬戶。

要約人(或其代名人)將持有該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，並在該日期前向令要約人(或其代名人)信納為有權收取該等款項之人士支付款項。於生效日期起計六年屆滿之日，要約人(及其代名人(如適用))將獲解除根據協議安排作出付款之進一步付款責任。

假設協議安排生效，本公司股東名冊將相應更新，以反映所有協議安排股份的註銷，而所有代表協議安排股份的現有股票將自生效日期(預期為2025年6月30日(星期一)或前後)起不再為有效之所有權文件或憑證。

結算協議安排股東根據協議安排有權收取的註銷代價，將根據協議安排的條款悉數執行，而不考慮要約人在其他情況下可能享有或聲稱享有針對任何該協議安排股東的任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

向購股權持有人及獎勵持有人作出有關購股權要約價及獎勵提案價的付款

待協議安排生效後，預期將盡快寄發或作出根據購股權要約應付的股權要約價及根據獎勵提案應付的獎勵提案價付款(透過支票或銀行轉賬)，惟無論如何須於協議安排生效後七(7)個營業日內進行，因此，預期付款(透過支票或銀行轉賬)將於2025年7月10日(星期四)或之前作出。

有關購股權要約價之所有付款，將由要約人以支票或由要約人選擇以銀行轉賬方式以港元向本公司(作為購股權持有人之代理)作出。本公司屆時將以下列方式向各購股權持有人或獎勵持有人作出付款：(i)透過電子銀行轉賬轉入購股權持

有人或獎勵持有人慣常用於自本集團收取其他補償之銀行戶口(或該等購股權持有人或獎勵持有人另行通知本集團之銀行戶口)或(ii)以普通郵遞方式將支票以預付郵資之信封寄往有權收取支票之人士於本集團之登記地址。

如以支票方式付款，所有支票的發送風險將由有權收取的人士承擔，要約人、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi、獨立財務顧問或其中任何一方概不會就寄發時的任何遺失或延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，要約人(或其代名人)有權註銷或撤回尚未兌現或未兌現退回之任何支票，並將支票所代表之所有款項存入要約人(或其代名人)所挑選以要約人(或其代名人)名義開立之香港持牌銀行之存款賬戶。

要約人(或其代名人)將就根據購股權要約及獎勵提案有權收取款項之人士持有該等款項，直至生效日期起計六年屆滿為止，並在該日期前向令要約人(或其代名人)信納為有權收取該等款項之人士支付款項連同利息，惟上段所述彼等為收款人的有關支票尚未付現。於生效日期起計六年屆滿之日，要約人(及其代名人(如適用))將獲解除根據購股權要約及獎勵提案作出任何付款之進一步付款責任。

結算購股權持有人及／或獎勵持有人根據購股權要約及獎勵提案(倘適用)有權收取的代價，將根據購股權要約及／或獎勵提案(倘適用)的條款悉數執行，惟須滿足一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃、首次公開發售後購股權計劃及／或長期獎勵計劃(倘適用)的條款，而不考慮要約人在其他情況下可能享有或聲稱享有針對任何該購股權持有人及／或獎勵持有人的任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

EquityCo股份的股份過戶程序

預計EquityCo股份的股東名冊將由EquityCo於開曼群島的股份過戶登記處存置。EquityCo股東的權利以及EquityCo股份的發行及轉讓將嚴格遵守公司法、開曼群島

法律、EquityCo的組織章程大綱及章程細則(可能不時修訂)以及EquityCo的股東協議(將於提案之前或完成時簽立)。

EquityCo股份的轉讓須由EquityCo的一名股東以通用格式或EquityCo董事批准的格式填寫一份轉讓文書，並由該EquityCo股東或其代表簽署。在EquityCo發出進一步通知前，可發送電郵至InvestorServicesSingapore@mfsadmin.com，向EquityCo股份過戶代理MUFG Fund Services (Cayman) Limited (「**EquityCo股份過戶代理**」)獲取轉讓文書的電子版，已簽署的轉讓文書的掃描件須發送至上述EquityCo股份過戶代理的電郵地址。

根據EquityCo的組織章程大綱及章程細則，EquityCo董事會可全權酌情拒絕就向任何人士轉讓EquityCo股份進行登記，而無需就其拒絕辦理給出任何理由。特別是，EquityCo董事會可拒絕承認任何轉讓文書，除非：

- (1) 已支付EquityCo及／或EquityCo股份過戶代理及／或其任何代理為處理股份過戶而可能要求的費用(如有)；
- (2) 轉讓文書附有與之相關的EquityCo股份證書，以及EquityCo董事會為證明轉讓人有權進行轉讓而合理要求的其他證據；
- (3) 轉讓文書僅涉及一類股份；及
- (4) 已向其提供EquityCo董事會或EquityCo股份過戶登記處可能合理要求的任何補充資料及／或文件證據。

發行EquityCo股份時發行的新股票的電子版將於EquityCo股份過戶代理收到上述指定文件後一個歷月，並經EquityCo或EquityCo股份過戶代理合理要求出示身份證明文件的掃描件或其他文件後，由EquityCo股份過戶代理通過電郵發送至有權領取股票的持有人。

任何EquityCo股份持有人如有意將其持有的EquityCo股份分拆為兩張或更多股票，必須向EquityCo股份過戶代理提出申請。EquityCo或EquityCo股份過戶代理或其任何代理可能會就分拆EquityCo股票收取費用。於EquityCo股份過戶代理收到有

關要求連同原有股票的掃描件後一個曆月，並經在EquityCo或EquityCo股份過戶代理合理要求出示有關身份證明文件後，就分拆EquityCo股票而發行的新股票將由EquityCo股份過戶代理通過電郵發送至有權領取股票的持有人。

21. 海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人

一般事項

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持有權益的協議安排股東無資格選擇股份選擇並將僅收取現金選擇；於最後可行日期，該等投資者佔本公司已發行股本約0.55%；及
- (b) 於以下司法權區的協議安排股東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。

於最後可行日期，本公司記錄所示地址位於香港境外的協議安排股東所屬司法權區包括：澳大利亞、英屬維爾京群島、加拿大、開曼群島、丹麥、芬蘭、法國、德國、直布羅陀、愛爾蘭、日本、盧森堡、荷蘭、新西蘭、挪威、中國、卡塔爾、新加坡、韓國、瑞典、瑞士、台灣、阿拉伯聯合酋長國、英國及美國。

於最後可行日期，本公司的記錄所示地址位於香港境外的購股權持有人所屬司法權區包括：澳大利亞、印度、日本、中國、新加坡及韓國。

於最後可行日期，本公司的記錄所示地址位於香港境外的獎勵持有人所屬司法權區包括：澳大利亞、印度、印尼、日本、中國、新加坡、韓國及泰國。

要約人的董事及董事經作出一切合理查詢後，認為該等司法權區之相關法律或法規並無限制自動作出協議安排或向該等海外股東、購股權持有人及／或獎勵提案持有人寄發本協議安排文件、購股權要約函件及／或獎勵提案函件。本協議

安排、購股權要約及／或獎勵提案(視情況而定)將適用於該等海外股東、購股權持有人及／或獎勵持有人，且本協議安排文件將寄發予該等海外股東、購股權持有人及／或獎勵持有人。

若干司法權區適用於股東、期權持有人或獎勵持有人的規定概述如下。

美國投資者須知

本協議安排文件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。本協議安排文件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。

尤其是本協議安排文件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及可用的豁免州法登記要求發行。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。

此外，倘協議安排股份的美國持有人選擇接受股份選擇，就該接受而言，該協議安排股東將須，除選擇表格中載列的其他聲明外，亦聲明其(A)並非證券法所

界定的美國人士或(B)為證券法第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。

協議安排股份、購股權及獎勵的美國持有人可能難以行使其權利及執行因美國證券法而產生的任何索償，因為要約人及本公司均在美國境外註冊成立，其各自的部分或全部高級職員及董事均居住在美國境外，而其各自的大部分資產均位於美國境外。協議安排股份、購股權及獎勵的美國持有人可能無法在外國法院就違反美國證券法起訴外國公司或其高級職員或董事，或執行美國法院對其做出的判決。此外，協議安排股份、購股權及獎勵的美國持有人可能難以迫使外國公司及其聯屬公司接受美國法院的管轄。

向協議安排股東發行的EquityCo股份，如果就證券法而言，該等協議安排股東於生效日期前既非本公司或EquityCo的「聯屬公司」(定義見證券法)，於生效日期後亦非EquityCo的聯屬公司，則該等EquityCo股份不應成為證券法規定的「受限制證券」，且該人士可在普通二級市場交易中出售該等EquityCo股份，而不受證券法的限制。根據協議安排發行的EquityCo股份將不會根據美國任何州證券法進行登記，且僅可根據該州證券法的豁免登記要求向該州居民發行。

於生效日期前為本公司或EquityCo聯屬公司的人士，或於生效日期後為EquityCo聯屬公司的人士，未經根據證券法登記，不得在美國轉售根據協議安排收到的EquityCo股份，惟根據證券法的適用豁免登記要求或在不受該等要求規限的交易中除外。可能被視為本公司或EquityCo (視情況而定) 聯屬公司的人士包括直接或間接控制本公司或EquityCo (視情況而定)，或受本公司或EquityCo控制或與本公司或EquityCo受共同控制的個人或實體，亦可能包括該公司的若干高級職員及董事以及該公司的主要股東 (例如持有該公司10%以上已發行股本的持有人)。自認為可能是證券法所指的聯屬公司的人士，應在出售根據本協議安排收到的EquityCo股份前諮詢其法律顧問。

EquityCo股份未曾亦不會在美國證券交易所上市或在美國任何交易商間報價系統報價。要約人及EquityCo均無意促進在美國買賣EquityCo股份。因此，要約人認為，EquityCo股份不大可能在美国形成活躍的交易市場。

美國證券交易委員會或任何其他美國聯邦或州證券委員會或監管機構均未批准或不批准EquityCo股份，亦未就本協議安排文件的充分性發表意見。任何與此相反的陳述在美國均屬刑事犯罪。

為符合證券法第3(a)(10)條所賦予豁免遵守證券法登記要求的資格，本公司將於大法院聆訊前告知大法院，本公司及要約人就有關目的對大法院就協議安排作出的批准加以依賴，作為於就協議安排的條款及條件對股東而言是否公平進行聆訊(而所有該等持有人均有權親身或透過律師代出席該聆訊以支持或反對批准協議安排，且已就此向所有該等持有人發出通知)後獲得的批准。

英國投資者須知

本協議安排文件僅面向以下人士：(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協議安排文件的人士。非上述人士不得依據本協議安排文件行事或依賴本協議安排文件。與本協議安排文件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。

歐洲經濟區(「EEA」)投資者須知

要約人或本公司概無授權向公眾提呈發售須於歐洲經濟區任何成員國刊發招股章程的證券。就歐洲經濟區的任何成員國(各為一個「成員國」)而言，尚未採取或將採取任何行動向公眾提呈發售需要在任何成員國刊發招股章程的證券。

就各成員國而言，一旦提出提案(僅通過協議安排文件提出)，將不會在該成員國向公眾提呈或作出提案，惟根據招股章程法規的以下豁免規定，可隨時在該成員國向公眾提呈或作出提案：

- 向屬於招股章程法規第2條界定的合格投資者的任何法律實體提呈或作出；或
- 向每個成員國少於150名自然人或法人(招股章程法規第2條定義的合格投資者除外)提呈或作出；或
- 屬於招股章程法規第1(4)條範圍內的任何其他情況，惟作出提案不會導致要約人或本公司必須根據招股章程法規第3條刊發招股章程或根據招股章程法規第23條刊發招股章程的補充文件。

不得在成員國內向公眾提呈或作出購股權要約及獎勵提案，惟以下情況除外(i)屬於招股章程法規第1(4)條的情況，惟作出購股權要約或獎勵提案不會導致要約人或本公司須根據招股章程法規第3條刊發招股章程或根據招股章程法規第23條刊發招股章程的補充文件；及／或(ii)無須要約人或本公司根據招股章程法規刊發招股章程。

就本條文而言，「在任何成員國向公眾作出要約」一詞指以任何形式及透過任何方法傳達相關要約條款(包括提案)的足夠資料，使投資者能夠決定接受相關要約項下的代價股份或任何其他證券，而「招股章程法規」一詞指條例(歐盟)第2017/1129號及包括任何相關授權法規。

要約人或本公司未採取任何行動，從而允許在需要為此目的採取行動的任何成員國提呈發售出售證券或擁有或分發本公告或與證券有關的任何其他發售或宣傳材料。

澳大利亞投資者須知

誠如本協議安排文件第四部分「2.提案的條款」一節所載，倘協議安排生效，協議安排股份將予以註銷，以換取現金選擇或股份選擇。協議安排股東可選擇現金選擇或股份選擇，或按其選擇的比例同時選擇現金選擇及股份選擇作為其於協議安排紀錄日期所持全部協議安排股份的註銷代價形式。

股份選擇僅提供予在澳大利亞收到本協議安排文件的協議安排股東，且該等協議安排股東屬於澳大利亞2001年公司法第708(8)至708(10)條所界定的「成熟投資者」（「成熟投資者」）。為免生疑問，在澳大利亞收到本協議安排文件的協議安排股東如非「成熟投資者」，則不會獲提供股份選擇，因此將收取現金選擇作為其所持全部協議安排股份的唯一註銷代價形式。

在澳大利亞收到本協議安排文件並選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇作為其註銷代價形式的協議安排股東，除選擇表格中載列的其他聲明外，亦向EquityCo、要約人及本公司及彼等各自的任何董事、高級職員、聯繫人、顧問或參與提案的任何其他人士聲明及保證：

- (a) 其為成熟投資者，因此毋須就本協議安排文件項下股份選擇之要約獲提供披露文件（定義見澳大利亞2001年公司法）；
- (b) 其為可合法獲提供及發行股份選擇的人士；
- (c) 在向股份過戶登記處遞交選擇表格時，在選擇表格中附上由合格會計師（定義見澳大利亞2001年公司法第88B條）在作出股份選擇要約前6個月內出具的證明書，證明協議安排股東（或在向一間公司或信託提出要約時，控制該公司或信託公司的人士）達到澳大利亞2001年公司法第708(8)(c)(i)或(ii)條規定的財務門檻；及

- (d) 於發行作為股份選擇標的的證券後12個月內，其不會向澳大利亞境內的任何人士提呈出售作為股份選擇一部分而收取的任何證券，惟根據澳大利亞2001年公司法第6D.2部分的規定毋須向該人士披露除外。

加拿大投資者須知

本協議安排文件不構成在加拿大銷售任何證券的要約或購買或認購任何證券的邀請。本協議安排文件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、購股權及獎勵的加拿大持有人務請仔細閱讀與提案有關的正式文件。就提案將予發行的EquityCo股份尚未且不會根據任何加拿大司法權區的證券法進行登記，且亦未或不會在任何加拿大司法權區申請有關EquityCo股份的監管批准或許可。若未獲得適用招股章程規定的豁免，則不得在加拿大提呈發售或出售EquityCo股份。預計EquityCo股份將根據加拿大招股章程規定的豁免而發行。本公司及要約人均無意在加拿大公開發售任何證券。

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加拿大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加拿大公司的財務報表進行比較。

此外，倘計劃股份的加拿大持有人接受股份選擇，就有關接受而言，該協議安排股東將受加拿大證券法規定的轉售限制規限。

由於要約人及本公司在加拿大境外註冊成立，其各自的部分或全部高級職員及董事均居住在加拿大境外，且彼等各自的絕大部分資產位於加拿大境外，因此協議安排股份、購股權及獎勵的加拿大持有人在行使其權利及提出根據加拿大證券法產生的任何索賠時可能會遇到困難。協議安排股份、購股權及獎勵的加拿大

持有人可能無法就違反加拿大證券法在外國法院起訴外國公司或其高級職員或董事，亦無法對彼等執行加拿大法院做出的判決。此外，協議安排股份、購股權及獎勵的加拿大持有人可能難以迫使外國公司及其聯屬公司接受加拿大法院的管轄。

加拿大證券委員會或監管機構均未批准或不批准EquityCo股份，亦未就本協議安排文件的充分性發表意見。任何與此相反的陳述在加拿大均屬刑事犯罪。

股份的加拿大持有人、購股權持有人及獎勵持有人應就適用的稅務後果諮詢其專業顧問。

法國投資者須知

本協議安排文件僅面向法國貨幣與金融法典第L. 411-2條及2017年6月14日的歐盟規例(EU)2017/1129第2(e)條所界定的「合格投資者」。

日本投資者須知

由於提案依據日本金融商品交易法(1948年第25號法律(經修訂))，「**金融商品交易法**」規定的少數被授予人豁免(Shounijzu Shibo)而提呈，因此提案尚未且不會根據金融商品交易法第4條第1款進行登記，亦尚未且不會根據金融商品交易法就提案或EquityCo股份進行披露。EquityCo股份或其中的任何權益均不得在日本境內直接或間接向任何日本居民或以日本居民為受益人發售、出售、轉售或以其他方式轉讓，惟根據金融商品交易法的登記要求獲得豁免，並在其他方面符合金融商品交易法以及日本相關政府及監管機構頒佈的所有其他適用法律、法規及準則則另做別論。本段中使用的日本居民指任何居住在日本的人士，包括根據日本法律組建的任何法團或其他實體。

新西蘭投資者須知

本文件尚未根據《2013年金融市場行為法案》(「**金融市場行為法案**」)在新西蘭任何監管機構登記、備案或獲得批准。

不得在新西蘭提呈發售或出售股份(或為在新西蘭提呈發售而配發股份)外，惟向符合以下條件的人士提呈發售或出售股份除外：

- 為金融市場行為法案附表1第37條所指的投資企業；
- 符合金融市場行為法案附表1第38條規定的投資活動標準；
- 為金融市場行為法案附表1第39條所指的大型機構；
- 為金融市場行為法案附表1第40條所指的政府機構；或
- 為金融市場行為法案附表1第41條所指的合格投資者。

本協議安排文件面向以下人士：(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協議安排的人士。非上述人士不得依據本協議安排文件行事或依賴本協議安排文件。與本協議安排文件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。

除選擇表格中載列的其他聲明之外，倘閣下(或閣下為其購買或促成普通股的任何人士)在新西蘭，

- (a) 閣下(及任何有關人士)：為符合以下條件的人士：(i)屬於金融市場行為法案附表1第37條所指的投資企業；(ii)符合金融市場行為法案附表1第38條規定的投資活動標準；(iii)屬於金融市場行為法案附表1第39條所指的大型機構；(iv)屬於金融市場行為法案附表1第40條所指的政府機構；或(v)屬於金融市場行為法案附表1第41條所指的合格投資者(倘為合格投資者，則已提供必要的證明)；

- (b) 確認：(i)金融市場行為法案第3部分不適用於向閣下提呈發售普通股；(ii)不得就提呈發售普通股編製金融市場行為法案規定的產品披露聲明、登記項目或其他披露文件；及(iii)就要約向閣下提供的任何資料無需且可能不包含新西蘭法律規定的產品披露聲明、登記項目或其他披露文件必須包含的所有資料；
- (c) 保證倘將來閣下選擇直接或間接提呈發售或出售閣下獲分配的任何普通股，閣下承諾不會以可能導致以下情況的方式提呈發售或出售：(i)該發售或出售被視為需要在新西蘭進行產品披露聲明或其他類似披露文件或任何註冊或存檔；(ii)任何違反金融市場行為法案的行為；或(iii)本公司或其董事承擔任何責任；以及
- (d) 保證：(i)閣下為其收購或購買普通股的任何人士符合上文(a)分段規定的一項或多項標準；及(ii)閣下已根據金融市場行為法案附表1第44條的規定收到安全港證書(倘需要)。

新加坡投資者須知

本協議安排及隨附代表委任表格以及選擇表格尚未亦不會作為招股章程向新加坡金融管理局遞交或登記。因此，本協議安排文件及隨附代表委任表格以及選擇表格，及與EquityCo股份發售或出售，或邀請認購或購買有關的任何其他文件或材料，均不得流通或分發，也不得直接或間接地向新加坡任何人士發售或出售EquityCo股份，或作為認購或購買邀請的對象，惟以下人士除外：(i)根據證券及期貨法第274條規定的機構投資者或(ii)根據證券及期貨法第275條規定的經認可投資者且根據證券及期貨法第275條規定的條件。

經認可投資者被推定為信息更靈通，更有能力獲取資源以保護自身利益，因此需要更少的監管保護。因此，同意被視為經認可投資者的投資者將失去若干監管保障措施的裨益。例如，證券發行人就僅向經認可投資者作出的要約可獲豁免

刊發於新加坡金融管理局註冊的完整招股章程，而中介人在與經認可投資者交易時，可獲豁免遵守若干商業行為要求。投資者如不了解被視為經認可投資者的任何後果，應諮詢專業顧問。

股東、實益擁有人、購股權持有人及獎勵持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，要約人、EquityCo、本公司或彼等各自的任何董事、高級職員、聯繫人、顧問或以及任何參與提案的其他人士均不就任何人士因接納或拒絕協議安排文件、購股權要約或獎勵提案而所產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

22. 稅項

由於協議安排、購股權要約及獎勵提案不涉及香港股票的買賣，故根據印花稅條例(香港法例第117章)，於協議安排生效後註銷協議安排股份、註銷購股權要約項下的購股權及註銷獎勵提案項下的獎勵，將毋須繳納香港印花稅。

就美國聯邦所得稅而言，以及根據適用的美國州法、地方稅法以及外國稅法及其他稅法，協議安排股份的美國持有人根據提案收取現金作為根據協議安排註銷其協議安排股份的代價，購股權持有人根據提案收取現金作為註銷其購股權的代價，或獎勵持有人根據提案收取現金作為註銷其獎勵的代價，可能為一項應課稅交易。務請協議安排股份各持有人、購股權或獎勵持有人立即諮詢其獨立專業顧問，了解提案對其產生的稅務影響。

協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人，不論身在香港或其他司法權區，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、要約人一致行動人士、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀及彼等的代理或彼等各自的董事、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。

23. 協議安排股份

於最後可行日期，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。

於最後可行日期，要約人一致行動人士直接或間接合共持有1,694,177,420股股份，佔已發行股份總數約39.89%。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)已向法院承諾於法院會議(僅涉及本解釋備忘錄上文「5.提案及協議安排的條件」一節所載的條件(a)及(b))上就協議安排放棄投票。因此，於最後可行日期，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。

24. 法院會議及股東特別大會

根據法院的指示，將召開法院會議以審議並酌情通過一項決議案，以批准協議安排(無論有否修改)。於會議記錄日期名列本公司股東名冊的協議安排股東將有權親身或委派代表出席法院會議並於會上投票。協議安排須經協議安排股東在法院會議上以下文「法院會議」分節所述方式批准。為釐定本解釋備忘錄上文「9.收購守則第2.10條施加的額外要求」一節所載要求是否符合收購守則，將僅計算無利害關係股東的投票。

緊隨法院會議後將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准有關以下事宜的(x)特別決議案：(i)批准藉註銷及剔除協議安排股份削減本公司已發行股本並使其生效；(ii)將因註銷協議安排股份而產生之儲備用於將本公司的已發行股本同時維持在緊接註銷及剔除協議安排股份前的數額，方式為向要約人配發及發行與已註銷協議安排股份數目相等之新股份(按面值入賬列作繳足)；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，及(y)批准僱員激勵計劃之普通決議案，惟須待協議安排生效後方可作實。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，如本解釋備忘錄「13.本公司股權架構及協議安排股份」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。以獲豁免自營買賣商身份行事的花旗集團所持有的股份亦不會於法院會議及股東特別大會上投票，除非執行人員准許就該等股份作出投票。上述摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團、瑞銀集團或花旗集團的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，如本解釋備忘錄「13.本公司股權架構及協議安排股份」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。

法院會議

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，而待下列條件獲達成或有效豁免(如適用)後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%；

於會議記錄日期名列本公司股東名冊的協議安排股東有權親身或委派代表出席法院會議，並就公司法第86條而言，在會議上就其協議安排股份投票贊成或反對協議安排。為符合上文(b)所述的投票規定(載於收購守則並由收購守則規定)，只有親身或由委派受委代表出席並投票的無利害關係股東就協議安排股份所投的票數才會計入票數。

根據公司法，倘投票贊成協議安排的協議安排股份總價值至少佔於法院會議上投票的協議安排股份總面值的百分之七十五，則符合上述「價值不少於75%」的要求。

法院會議通告載於本協議安排文件附錄七。法院會議將於2025年6月13日(星期五)上午十時正(香港時間)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙禧廳及百花廳舉行。

股東特別大會

待協議安排生效後，於會議記錄日期名列本公司股東名冊之所有股東，均有權親身或委派代表出席股東特別大會，並於會上就以下各項投票：(x)涉及以下各項的特別決議案：(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)將因註銷協議安排股份而產生之儲備用於將本公司的已發行股本同時維持在緊接註銷及剔除協議安排股份前的數額，方式為向要約人配發及發行與已註銷協議安排股份數目相等之新股份(按面值入賬列作繳足)；(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；及(y)批准僱員激勵計劃之條款的普通決議案，惟須待協議安排生效後方可作實。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。

倘親身或委派受委代表出席股東特別大會並在會上投票的股東就特別決議案所投贊成票不少於75%，上段所述特別決議將獲得通過。

就批准僱員激勵計劃之普通決議案(惟須待協議安排生效後方可作實)而言，僅計及該決議案相關的無利害關係股東的票數，而親身或透過委派代表就僱員激勵計劃於股東特別大會上投票之非無利害關係股東的票數將不予考慮。要約人及要約人一致行動人士各自將放棄就上述普通決議案投票。

股東特別大會通告載於本協議安排文件附錄八。股東特別大會將於2025年6月13日(星期五)上午十時三十分(香港時間)(或緊隨於同日同地點召開的法院會議結束或押後後)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙禧廳及百花廳舉行。

假設條件已獲達成(或全部或部分獲豁免(如適用))，預期協議安排將於2025年6月30日(星期一)(開曼群島時間)或前後生效。有關(其中包括)法院會議及股東特別大會的結果，以及(倘於該等會議上通過所有必要決議案)(其中包括)批准協議安排的呈請的聆訊結果、協議安排記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所的上市地位的日期，本公司將刊發進一步公告。

25. 應採取之行動

股東應採取之行動

法院會議及股東特別大會

為釐定協議安排股東出席法院會議並於會上投票的資格，以及股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由2025年6月9日(星期一)至2025年6月13日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格於法院會議及股東大會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2025年6月6日(星期五)下午四時三十分前交回股份過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

隨本協議安排文件附奉適用於法院會議之**粉紅色**代表委任表格及適用於股東特別大會之**白色**代表委任表格。倘彼等有意出席法院會議及／或股東特別大會或於會上投票，股份之後續買方可自轉讓人或聯交所網站取得相關代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，倘閣下為協議安排股東，務請按照隨附之**粉紅色**法院會議代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，而倘閣下為股東，則務請按照隨附之**白色**股東特別大會代表委任表格上列印之指示填妥及簽署有關表格，並交回股份過戶登記處之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。法院會議適用之**粉紅色**代表委任表格應於法院會議指定舉行時間前**48小時**(不遲於**2025年6月11日**(星期三)上午十時正)或其任何續會**48小時**前遞交，惟可於法院會議上另行交予法院

會議主席(彼可絕對酌情決定是否接納)。股東特別大會適用之白色代表委任表格須於股東特別大會指定舉行時間**48**小時前(不遲於**2025年6月11日(星期三)**上午十時三十分)或其任何續會**48**小時前交回，方為有效，否則將屬無效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議／大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，交回之代表委任表格將依法撤回。

即使閣下並無委任委任代表亦未有出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，惟倘(其中包括)決議案於法院會議及股東特別大會上獲所需大多數通過，則閣下仍須受法院會議及股東特別大會之結果約束。因此，謹請閣下務必親身或委派代表出席法院會議及股東特別大會並於會上投票。

法院會議及股東特別大會將據上市規則及收購守則以投票方式進行表決。

本公司及要約人將於**2025年6月13日(星期五)**下午七時正前就法院會議及股東特別大會之結果刊發公告。倘所有必要決議案於該等會議上獲通過，本公司及要約人將根據收購守則及上市規則之規定就(其中包括)法院批准協議安排之呈請聆訊結果及(倘該協議安排獲批准)協議安排記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期刊發進一步公告。

選擇表格

協議安排股東(為其本身及／或代表各相關實益擁有人，而香港結算代理人可就代表不同實益擁有人持有的協議安排股份作出不同選擇)可就其各自於本公司的持股量選擇現金選擇或股份選擇，或按其選擇的比例同時選擇現金選擇及股份選擇兩者，而協議安排股東須根據選擇表格上的指示妥為填寫及簽署該選擇表格(倘為聯名持有人，則須由相關所有聯名持有人簽署；如為法團持有人或聯名持有人，則須由其一名董事或正式授權簽署人代表其簽署)，就其於協議安排記錄日期名下登記的協議安排股份持股作出選擇、並於**2025年6月25日(星期三)**下午四時三十分或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東之較後日期及時間前，將填妥及簽署的選擇表格送交股份過戶登記處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)。

倘協議安排股東擬選擇股份選擇，則協議安排股東除遞交已填妥及簽署的選擇表格外，亦須提供協議安排股東及／或協議安排股東代其持有協議安排股份的相關實益擁有人KYC文件，以符合開曼群島及新加坡反洗錢、制裁、擴增、恐怖主義融資及其他監管規定。協議安排股東須提供的KYC文件詳細載列於選擇表格及有關KYC文件應直接遞交至股份過戶登記處，且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。特別是：

- (a) 倘登記股東及／或相關實益擁有人為個人，則須提供以下各項經核證的真實副本：(i)其有效身份證明；及(ii)其地址證明；(iii)資金來源聲明；及(iv)選擇表格中載列的其他適用KYC文件；
- (b) 倘登記股東及／或相關實益擁有人為私營公司，則須提供下列各項經核證的真實副本：(i)公司註冊成立或成立證書(或本地同等文件)；(ii)組織章程大綱及細則(或本地同等文件)及良好信譽證明；(iii)董事名冊及授權簽字人名單；(iv)管理成員名冊；(v)股東名冊／持有10%或以上股權的擁有人名單；(vi)所有權結構確認書(顯示其屬於自然人並持有10%或以上股份的最終實益擁有人及任何中間持股公司)；(vii)資金來源聲明；及(viii)選擇表格中載列的其他適用KYC文件；
- (c) 倘登記股東及／或相關實益擁有人為合夥企業，則須提供以下各項經核證的真實副本：(i)商業登記證或同等文件及合夥協議或契約、有限合夥協議或同等文件；(ii)所有權結構確認書(顯示其屬於自然人並持有10%或以上權益的最終實益擁有人及任何中間持股公司)；(iii)至少兩名獲授權簽字人的身份證明及地址文件；(iv)資金來源聲明；及(v)選擇表格中載列的其他適用KYC文件；及

- (d) 倘登記股東及／或相關實益擁有人為主權財富基金、代名人、受規管實體、受規管實體的附屬公司、集體投資計劃、受監管信託、養老金、慈善機構、社團或基金會、公共機構或學校、學院或大學，則應參閱選擇表格及其附錄一所載的詳細說明，了解其各自實體形式所需的KYC文件清單。

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、新加坡或其他適用法律反洗錢、制裁、擴增、恐怖主義融資及其他監管規定。

該等協議安排股東一經簽署選擇表格選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇(而非(為免生疑問)僅由該等協議安排股東選擇現金選擇)，將被視為該等人士(以及協議安排股東代表其持有協議安排股份之有關實益擁有人，連同該等人士及該等實益擁有人各自的一致行動人士、關聯公司及聯屬公司(如適用))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或於集團公司為主要股東或主要單位持有人(視情況而定)的任何公開上市實體(於最後可行日期包括Cromwell Property Group(於澳大利亞證券交易所上市)、ESR China REIT(於上海證券交易所上市)、置富產業信託(目前於聯交所主板上市)、匯賢產業信託(於聯交所主板上市)、泓富產業信託(於聯交所主板上市)、Sabana Industrial Real Estate Investment Trust(於新交所上市)、AIMS APAC REIT(於新交所上市)、ESR-REIT(於新交所上市)、Suntec Real Estate Investment Trust(於新交所上市)及ESR Kendall Square Real Estate Investment Trust(於韓國交易所上市))並無持有任何現有證券，使要約人、本公司或本集團任何成員公司因彼等簽署及提交選擇表格或根據股份選擇向彼等發行EquityCo股份後而有義務作出連鎖原則要約或類似要約，或因有關持有而受到澳大利亞、香港、日本、中國、新加坡或韓國的

其他披露或監管規定的約束；及(b) (就任何協議安排股份之個人登記持有人或任何個人實益擁有人而言)並非鄰國公民或(就任何協議安排股份之法團登記持有人或其相關聯屬公司或任何法團實益擁有人而言)並非鄰國之實體，且彼等或相關聯屬公司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。

倘本公司或要約人有合理理由相信，協議安排股東(及由該協議安排股東代為持有協議安排股份的相關實益擁有人，連同該等人士及該等實益擁有人各自的一致行動人士、關聯公司及聯屬公司(倘適用))無法作出該等人士選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇須作出之任何陳述及保證，本公司及／或要約人將有權(全權酌情)視該協議安排股東(或相關實益擁有人)已就其(為其本身或代表相關實益擁有人)持有的所有協議安排股份選擇現金選擇。

除非選擇表格在各方面均妥為填寫，否則選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇無效(在此情況下，相關協議安排股東將收取現金選擇)。協議安排股東選擇股份選擇時，亦須附同協議安排股東及／或協議安排股東代其持有協議安排股份之相關實益擁有人之有關KYC文件或要約人可能要求之有關額外證據或文件，否則，除非與要約人另有協議，有關選擇將屬無效，並將於協議安排生效時收取現金選擇。倘並無就其部分或全部協議安排股份選擇現金選擇及／或股份選擇，相關協議安排股東亦將就該等協議安排股份收取現金選擇。

倘協議安排股東有效選擇股份選擇(不論是針對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股份將與彼此之間以及與所有已發行的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或同時選擇現金選擇及股份選擇的截止時間(即2025年6月25日(星期三)下午四時三十分(或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東之較後日期及時間))之後釐定。將向選擇股份選擇的協議安排股東(及實益擁有人(倘適用))發行的零碎EquityCo股份將向下約整至最接近的EquityCo股份整數。

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(及協議安排股東代其持有協議安排股份之相關實益擁有人(如適用))(i)為與SFR一併閱讀的證券及期貨法第4A條所界定的經認可投資者或已選擇被視為該等人士或為證券及期貨法第4A條所界定的機構投資者，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。

為免生疑問，選擇表格並非供法院會議及股東特別大會使用(作為代表委任表格或其他形式)，該等會議旨在分別審議及酌情批准(其中包括)協議安排、提案及僱員激勵計劃。選擇表格供協議安排股東選擇現金選擇或股份選擇，或按其意願選擇的比例同時選擇兩者。此選擇可在選擇時間(或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東之較後時間及日期)前的任何時間進行。該選擇須待該協議安排獲得批准並生效後，方可作實。

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。詳情請參閱本協議安排文件第七部分「21. 海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人」一節。

我們不會確認收到任何選擇表格。如此填寫及交付之選擇表格不得修改。除非要約人以書面方式明確同意撤回或撤銷，否則選擇表格應為不可撤銷且無法撤回。要約人有權拒絕其認為無效或形式不當之任何或所有選擇表格(在此情況下，相關協議安排股東將收取現金選擇)。此外，要約人亦有權將未有按其上指示填妥或以其他方式錯誤

填妥之任何選擇表格視為有效，惟要約人可全權酌情認為有關遺漏或錯誤無關緊要。要約人無義務就任何該等瑕疵或未有遵守指示的情況發出通知，亦不會因未發出任何該等通知而招致任何責任。

任何協議安排股東(a)並無於指定時間或要約人與本公司於聯交所網站刊發聯合公告通知協議安排股東之較後日期及時間前交回上述選擇表格，(b)交回之選擇表格並未根據協議安排條款妥為填妥或簽署並且無效，或(c)交回選擇表格但未能提交本文件或要約人要求提交協議安排股東及／或協議安排股東代其持有協議安排股份之相關實益擁有人之KYC文件，將獲得現金選擇，惟須待協議安排獲批准及生效後方可作實。

閣下如已售出或轉讓名下全部或部分股份，應立即將本協議安排文件及隨附的代表委任表格及選擇表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。選擇表格之副本亦可向股份過戶登記處索取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

作為代名人、受託人或任何其他身份的登記擁有人持有協議安排股份的任何股東，將不會受到與任何其他登記擁有人區別對待。任何實益擁有人應與其代名人、受託人或登記擁有人就協議安排及選擇現金選擇或股份選擇，或按其選擇的比例同時選擇現金選擇及股份選擇兩者進行安排，並可考慮是否希望在協議安排記錄日期前安排將相關協議安排股份登記在實益擁有人名下。

透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動

法院會議及股東特別大會

本公司將不會承認透過任何信託持有任何股份之任何人士。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記於其名下之實益擁有人，則應聯絡登記擁有人並指示登記擁有人如何就閣下實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會上投票，及／或就此與登記擁有人制訂安排。有關指示及／或安排應在既定之法院會議及股東特別大會最後時限前由登記擁有人發

出或作出，以便登記擁有人有充足時間準確填寫其代表委任表格並於本協議安排文件「第三部分 — 預期時間表」所列之最後時限前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人於上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格之最後時限前之特定日期或時間作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應遵守登記擁有人之規定。

如 閣下為實益擁有人並有意親身出席法院會議及／或股東特別大會，則 閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，與登記擁有人制訂適當安排，使 閣下能夠出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，就此而言，登記擁有人可委任 閣下為其委任代表；或
- (b) 安排將登記於登記擁有人名下之若干或全部股份過戶於 閣下名下。

登記擁有人就法院會議及／或股東特別大會委任代表時，須遵守本公司組織章程細則內之所有相關條文。

當登記擁有人委派代表時，相關代表委任表格須由登記擁有人填妥及簽署，並須按本協議安排文件所詳列的方式及不遲於遞交相關代表委任表格的最後時限前提交。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關大會或其任何續會並於會上投票。倘登記擁有人於交回代表委任表格後出席相關大會或其任何續會並於會上投票，則交回之代表委任表格將依法撤回。

倘 閣下為股份存入中央結算系統並以香港結算代理人名義登記之實益擁有人，且有意於法院會議及／或股東特別大會上就協議安排投票，則除非 閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則必須聯絡 閣下之經紀、託管商、代名人

或其他相關人士(身為其他中央結算系統參與者，或已將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出投票指示。閣下應於經紀、託管商、代名人或其他有關人士就法院會議及股東特別大會設定之截止日期前聯絡彼等，以便有關人士有充足時間就實益擁有人之股份在法院會議及／或股東特別大會上之投票方式向香港結算代理人提供指示或與香港結算代理人制訂安排。有關香港結算代理人就登記於其名下之股份對協議安排之投票程序須遵照不時生效之「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

倘閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則亦可選擇成為登記擁有人，且據此有權出席法院會議(倘閣下為要約人一致行動人士以外之協議安排股東，而要約人一致行動人士已向法院承諾於法院會議上就協議安排放棄投票)及股東特別大會(作為股東)並於會上投票。閣下可透過從中央結算系統提取閣下之全部或任何股份並將該等股份轉讓並登記至閣下之名下而成為登記擁有人。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計之提取費、按每張已發行股票計之登記費、按每份過戶文據計之印花稅及(倘閣下之股份是透過金融中介機構持有)閣下之金融中介機構所收取之任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下之最後時限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他相關人士，以便有關人士有充足時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記於閣下名下。

於法院會議上投票的協議安排股東(包括向託管人或結算所發出投票指示而後者已於法院會議投票之該等股份之任何實益擁有人)應注意，彼等有權出席或由代表出席預期於**2025年6月20日(星期五)**在法院進行的呈請聆訊，本公司將於該聆訊上尋求(其中包括)對協議安排的批准。

實益擁有人之選擇

任何實益擁有人應於其中央結算系統參與者通知之時間或之前，向其持有協議安排股份之中央結算系統參與者遞交或安排其代名人或受託人遞交其選擇指示，以就其擁有權益之該等協議安排股份選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇兩者。

倘任何實益擁有人就其擁有權益的協議安排股份選擇股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇，則該實益擁有人應直接向股份過戶登記處提交相關的KYC文件。

閣下務請於選擇時間前與閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士溝通，以確保閣下之選擇指示能及時由有關中央結算系統參與者轉交香港結算代理人。倘任何協議安排股東因任何原因未能於選擇時間前有效選擇股份選擇，要約人可全權酌情拒絕選擇股份選擇，在此情況下，協議安排股東或實益擁有人(視情況而定)將被視為已就其所持的所有協議安排股份選擇現金選擇。

購股權持有人應採取之行動

購股權要約函件將分別寄發給每位購股權持有人。購股權持有人應參考該等函件，其格式載於本協議安排文件附錄九。任何購股權持有人如欲接納購股權要約，必須於2025年6月30日(星期一)下午四時三十分(或要約人與本公司於聯交所網站刊登聯合公佈通知購股權持有人之較後日期及時間)前將已填妥及簽署之接納表格送交要約人，通過電子郵件發送至ESR Group Limited，電子郵箱地址為hr_ltis@esr.com，本公司人力資源部收，並註明「ESR Group Limited — 購股權要約」。我們不會發出任何接納表格或任何其他文件的收據。

購股權持有人亦應注意印載於購股權要約函件及接納表格之購股權要約指示及其他條款及條件。

倘閣下為購股權持有人，則要約人及本公司鼓勵閣下參閱購股權要約函件所載之條款及條件，並於決定接納購股權要約時，依照購股權要約函件所載指示交回正式填妥之接納表格。

任何未行使的KM購股權及首次公開發售後購股權因其持有人未接納購股權要約而未根據提案註銷，將不會在提案完成後存續，並將於生效日期自動失效。

獎勵持有人應採取之行動

任何獎勵持有人無須採取任何行動，即可獲得本協議安排文件第七部分「3.提案的條款 — 獎勵提案」一節詳述之代價，惟須待本協議安排生效後方可作實。

倘閣下為獎勵持有人，要約人及本公司鼓勵閣下參考獎勵提案函件中載列之條款及條件。

行使閣下之投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，則要約人及本公司敦請閣下，在法院會議及股東特別大會上親身或委派代表行使閣下之投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。

倘閣下於股份借貸計劃中持有任何股份，則要約人及本公司促請閣下收回任何借出股份，以免市場參與者利用借入股份投票。

倘閣下為股份存入中央結算系統之實益擁有人，則要約人及本公司鼓勵閣下不要延遲且立即指示香港結算代理人如何就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上投票，或就此與香港結算代理人制訂安排，及／或從中央結算系統撤回股份並轉至閣下名下(有關詳情載於上文「應採取之行動 — 透過信託持有或存入中央結算系統之股份實益擁有人應採取之行動」一節)。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，務請閣下告知相關實益擁有人行使其投票權之重要性。

致股東、實益擁有人、購股權持有人及獎勵持有人的警告

倘閣下對應採取之行動如有任何疑問，務請諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

26. 推薦建議

謹請閣下垂注本協議安排文件第六部分獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問就提案、協議安排、購股權要約及獎勵提案致獨立董事委員會的推薦建議。

謹請閣下垂注獨立董事委員會就提案、協議安排、購股權要約及獎勵提案提供的推薦建議，載於本協議安排文件第五部分獨立董事委員會。

27. 其他資料

其他資料載於本協議安排文件附錄及其他章節，所有該等資料均構成本解釋備忘錄之一部分

股東及協議安排股東僅可依賴本協議安排文件所載的資料。本公司、要約人、要約人一致行動人士、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi、獨立財務顧問、股份過戶登記處及其彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬公司以及參閱提案的任何其他人士概無授權任何人向閣下提供與本協議安排文件所載資料不同的資料。

28. 前瞻性陳述

本協議安排文件載有若干「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。本協議安排文件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，以及本協議安排文件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。本協議安排文件所載前瞻性陳述僅在截至最後可行日期作出。

本協議安排文件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。本協議安排文件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協議安排文件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。

29. 語言

本協議安排文件及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

30. 一般事項

鑒於提案將透過協議安排實施，強制收購並不適用，而要約人亦無權就提案及協議安排進行強制收購。

1. 財務概要

以下載列本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務資料摘要。截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止年度之數字乃摘錄自本公司有關年度之年報。

本公司核數師安永會計師事務所就本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個年度各年之經審核綜合財務報表所出具的核數師報告並無載有任何經修訂意見、重點事宜或有關持續經營的重大不確定因素。

本集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止財政年度各年之經審核綜合財務報表並無錄得因其規模、性質或影響範圍而屬特殊之項目。

除下文所披露者外，截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日止三個年度各年，概無對本集團而言屬重大之其他收入或開支項目。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2024年 千美元 (經審核)	2023年 千美元 (經審核)	2022年 千美元 (經審核)
收益	638,987	871,326	821,154
銷售成本	(79,700)	(59,796)	(29,228)
毛利	559,287	811,530	791,926
其他收入及(虧損)/收益淨額	(257,909)	376,476	510,173
行政開支	(696,710)	(460,498)	(491,275)
財務成本	(314,090)	(312,901)	(222,415)
分佔合營公司及聯營公司溢利及虧損，淨額	(37,589)	(20,369)	226,716
除稅前(虧損)/溢利	(747,011)	394,238	815,125
所得稅抵免/(開支)	20,701	(126,182)	(184,016)
年內(虧損)/溢利	<u>(726,310)</u>	<u>268,056</u>	<u>631,109</u>
下列各方應佔：			
本公司擁有人	(699,810)	230,849	574,145
非控股權益	(26,500)	37,207	56,964
母公司普通權益持有人應佔每股 (虧損)/盈利			
基本			
期內溢利	<u>(0.17)美元</u>	<u>0.05美元</u>	<u>0.13美元</u>
攤薄			
期內(虧損)/溢利	<u>(0.17)美元</u>	<u>0.05美元</u>	<u>0.13美元</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(726,310)</u>	<u>268,056</u>	<u>631,109</u>
於其後期間可能會被重新分類至 損益的其他全面收益/(虧損)：			
換算海外業務的匯兌差額	(119,425)	(58,545)	(310,963)
對沖影響	8,322	(4,977)	—
分佔合營公司及聯營公司其他全面虧損	(164,201)	(58,144)	(210,350)
於其後期間可能會被重新分類至損益 的其他全面虧損淨額	<u>(275,304)</u>	<u>(121,666)</u>	<u>(521,313)</u>

	截至12月31日止年度		
	2024年 千美元 (經審核)	2023年 千美元 (經審核)	2022年 千美元 (經審核)
於其後期間不會重新分類至損益的 其他全面虧損			
以公允價值計量且其變動計入其他全 面虧損的金融資產公允價值變動	(102,058)	(86,251)	(186,003)
分佔聯營公司及合營企業公允價值儲 備	65	1,881	10,022
其後期間不會重新分類至損益的其他 全面虧損淨額	(101,993)	(84,370)	(175,981)
年內其他全面虧損(扣除稅項)	(377,297)	(206,036)	(697,294)
年內全面(虧損)/收益總額(不含稅)	<u>(1,103,607)</u>	<u>62,020</u>	<u>(66,185)</u>
以下各方應佔：			
本公司擁有人	(1,063,029)	34,047	(90,429)
非控股權益	(40,578)	27,973	24,244
	<u>(1,103,607)</u>	<u>62,020</u>	<u>(66,185)</u>

2. 合併財務報表

2022年財務報表載於2022年年報第121至239頁，該年報已於2023年4月28日刊發。2022年年報登載於本公司網站(www.esr.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2022年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801026_c.pdf

2023年財務報表載於2023年年報第125至240頁，該年報已於2024年4月24日刊發。2023年年報登載於本公司網站(www.esr.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2023年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400431_c.pdf

2024年財務報表載於2024年年報第123至255頁，其已於2025年4月29日刊發。2024年年報登載於本公司網站(www.esr.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2024年年報之直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042900602_c.pdf

2022年財務報表、2023年財務報表及2024年財務報表(但不包括分別載於2022年年報、2023年年報及2024年年報之任何其他部分)乃經提述而納入本協議安排文件，並構成本協議安排文件的一部分。

3. 債務

於2025年2月28日(即本協議安排文件付印前編製就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務總額約為6,564,108,000美元，包括(i)借款總額(按短期及長期貸款總額計算)約6,520,110,000美元；及(ii)租賃負債約為43,998,000美元。

(i) 借款

於2025年2月28日營業時間結束時，借款總額詳情概述如下：

	千美元
計息銀行及其他借款	
無抵押銀行借款	4,843,120
—有擔保	229,376
—無擔保	4,613,744
無抵押其他借款	206,678
—有擔保	—
—無擔保	206,678
有抵押銀行借款	1,415,341
—有擔保 ⁽¹⁾	257,112
—無擔保	1,158,229
有抵押其他借款	54,971
—有擔保	—
—無擔保	54,971
借款總額	<u>6,520,110</u>

附註：

(1) 包括分類為持作待售資產項下的借款。

(ii) 租賃負債

於2025年2月28日營業時間結束時，本集團之租賃負債約為43,998,000美元。

(iii) 或然負債

於2025年2月28日（即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後可行日期）營業時間結束時，本集團並無或然負債。

(iv) 資產抵押

除截至2024年12月31日止年度之經審核財務報表、集團內公司間負債及本集團日常業務過程中的一般貿易應付款項所披露者外，於2025年2月28日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行但尚未發行之貸款資本、貸款、銀行透支、其他借款或類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變更

董事確認，自2024年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起直至最後可行日期（包括該日），本集團之財務或貿易狀況或前景概無重大變動。

5. 重估資產淨值

重估資產淨值約為每股13.16港元，其乃根據於2024年12月31日的本公司擁有人應佔本集團經審核資產淨值以及於2024年12月31日已發行的4,245,428,349股股份計算，並參考本協議安排文件附錄二所載本集團持有的物業權益的估值進行調整，並根據下列計算得出：

	百萬美元
於2024年12月31日的本公司擁有人應佔本集團經審核資產淨值	7,173
加：本集團物業重估盈餘／（虧損）	(14)
減：遞延稅項影響	3
重估資產淨值	7,162
每股重估資產淨值（美元） ⁽¹⁾⁽²⁾	1.69
每股重估資產淨值（港元） ⁽¹⁾	13.16

附註：

1. 按於2024年12月31日已發行的4,245,428,349股股份計算。
2. 按7.80港元兌換1.00美元的匯率計算。

以下為獨立估值師Colliers Appraisal & Advisory Services Co., Ltd.就其對本集團於中國的物業權益於2025年2月28日的估值之意見而發出的函件全文、估值概要及估值概要報告，以供載入本協議安排文件。

Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd.



中國
北京市朝陽區建國路91號
金地中心A座507號

敬啟者：

關於：對位於中華人民共和國的多處物業權益進行的估值

指示

按照 貴公司委聘我們對ESR Group Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 在中華人民共和國 (「中國」) 持有的物業權益 (有關物業權益的詳情已載於本報告的估值概要，以下統稱為「物業」，各稱一項「物業」)，進行估值所作出的指示，我們確認，我們已進行視察、作出相關查詢及搜索並獲取我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對物業於2025年2月28日 (「估值日期」) 的市值 (定義見下文) 的意見，以載入ESR Group Limited與MEGA BidCo將聯合刊發的協議安排文件。

本函件構成我們估值報告之一部分，乃識別所作估值之物業權益，闡明我們估值所用基準及方法，載列估值中使用之假設、業權查冊及限制條件。

估值基準

我們的估值乃以市值為基準而提供。所謂市值，我們定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期估計應交換的金額」。

市值被理解為一項物業的估算價值，當中並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估算尤其不會計及由任何與該銷售有關人士授予的特殊代價或優惠而引致上升或下跌之估算價，或任何特殊價值因素。

估值準則

有關估值乃根據納入國際估值準則理事會(IVSC)的《國際估值準則》的英國皇家特許測量師學會(RICS)最新版《全球估值專業準則》、證券及期貨事務監察委員會刊發的收購及合併守則(「收購守則」)第11條及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章及應用指引12中所載的規定進行。

在對物業進行估值時，我們已全面遵守香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(2024年版)、上市規則第5章及應用指引12、收購守則第11條所載的規定。

Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd. (「Colliers」) 受英國皇家特許測量師學會規管，該學會可依據其行為及紀律規章對公司進行合規監察。Colliers已制定投訴處理程序，備存相關程序之文本副本可供索閱。

估值師的資格

有關估值由賀志蓉(RICS會員編號：1259301)及曾展鵬(RICS會員編號：1265711)編製。賀志蓉為英國皇家特許測量師學會資深會員。其為執行董事兼高力中國區估價及諮詢服務小組主管。其具備進行估值之適當資格，並在對中國此種規模及性質之物業進行估值方面擁有超過20年經驗。

曾展鵬，高力香港估價及諮詢服務小組代理主管，是一名經驗豐富、能力勝任的估值師，在香港及中國內地此類物業估值方面擁有超過25年的經驗。其為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員、香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下註冊專業測量師，同時也是中國註冊房地產估價師。

我們以獨立估值師(定義見分別由英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會出版的《英國皇家特許測量師學會全球估值準則》及《香港測量師學會估值準則》(其當中已納入國際估值準則))身份執業。

估值師及Colliers並無知悉任何金錢方面的利益或衝突可能合理被視為可影響對物業權益價值作出公正客觀意見的能力。

估值方法

我們採用收益資本化法、市場法及成本法(如適用)對物業進行估值。

在對第一類物業權益(已竣工並達至穩定狀態或已竣工並達至預穩定狀態)進行估值時，我們採用收益資本化法和市場法對該等物業進行估值。

收益資本化法透過按全部租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。該方法用於在特定期限內租出之物業或資產。該方法同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及市場水平之日後潛在復歸收入，再按恰當的比率將兩者資本化。為此計算租金收入淨額時，已扣除物業管理費、資本開支、空置虧損及其他必要開支等開銷。

市場法透過比較目標資產與可獲得價格資料之相同或類似資產提供價值指示。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易之相關銷售，可於比較相關售價時就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整，以評估目標資產之價值。該方法常用於取得類似性質之資產的可靠出售證據時進行資產評估。

在對第二類物業權益(在建物業)進行估值時，我們基於該物業將按我們獲提供的最新開發計劃開發並竣工，而對該物業進行估值。我們假定，開發計劃已獲得相關政府部門的所有同意、批准和許可，不存在苛刻的條件或延誤。我們已將完成開發以反映竣工項目質素所需的成本考慮在內。

成本法遵循「買方為資產支付的價格不超過獲得同等效用資產的成本」的經濟原則提供價值指示，不論該資產是透過購買或建造方式取得。

在對在第三類物業權益(待開發土地)進行估值時，我們採用市場法，參照相關市場可獲取的租賃可比案例進行估值。

我們進行估值時乃假設，擁有人能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或將可能增加物業權益價值的任何類似安排，於公開市場按現狀出售物業權益。此外，我們在估值時亦無假設任何方式的強制出售情況。

資料來源

儘管我們已盡可能作出獨立查詢，但我們在很大程度上依賴於 貴公司所提供的資料，並認為就估值目的而言，向我們提供的該等資料真實無誤。該等資料包括佔用情況、業權、租賃、地盤及樓面面積、法定通告、地役權、年期、合資協議、物業權益的識別及所有其他相關事項。估值概要所載的尺寸、量度及面積乃基於 貴公司向我們提供的資料，而我們假設該等資料就估值而言屬真確無誤。

在進行估值時，我們依賴所獲提供於2025年2月28日或之前生效的物業租賃的租金資料。我們認為這足以滿足估值的要求。我們概無參考自2025年3月1日起生效的任何租約。我們的獨立研究包括參考我們的內部資料庫、政府部門的資料庫、研究公開市場交易，以及與市場從業人員的討論。我們已盡可能核實資料。

業權文件

貴公司已向我們提供與該等物業有關的部分業權文件副本或摘要，並已盡可能作出相關查詢。基於中國土地註冊制度的性質，我們並無審查文件正本以核實中國物業權益的現有業權，或物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。我們已作出假設，即已獲取該等物業的完整及適當所有權，且所有應付地價或土地使用權費用已悉數支付。

我們依賴 貴公司法律顧問北京元朴律師事務所提供的建議，該建議乃基於彼等就物業權益之業權發出的日期為2025年5月21日的法律意見。對於我們對此類資料所做的任何詮釋，我們概不負責，此類詮釋應由法律顧問負責。

本函件及估值資料所披露之所有法律文件僅供參考。本公司對本函件及估值資料所載有關物業權益法定業權之任何法律事宜概不負責。

估值假設及注意事項

我們進行估值時乃假設，擁有人能夠不借助延期條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或將可能影響物業價值的任何類似安排於公開市場出售物業。

在我們的估值中，並未考慮該等物業的任何抵押、質押或欠款，亦未考慮出售可能產生的任何費用或稅款。除另有說明外，假設所有該等物業不存在可能影響其價值的繁重性質的產權負擔、限制和支出。

我們進行估值時已假設：

- 貴公司提供的有關該等物業的資料真實無誤。
- 該等物業並無環境問題及污染，地面條件令人滿意。
- 在對本公司於中國持有的在建物業進行估值時，我們基於該等物業將按我們獲提供的最新開發建議開發並竣工，而對該等物業進行估值。

- 該等物業的現有租約契約良好，並將按現有合約租金水平履行整個租約期。
- 我們對該物業組合進行估值時，已假設其價值不會減少，以反映將該物業組合一併推出市場同時出售可能導致的任何價值減少。
- 我們並不知曉有任何地役權或通行權對物業產生不利影響，因此我們的估值假定不存在任何地役權或通行權。
- 我們假設獲提供及載於本報告的所有資料、估計及意見(包括 貴公司提供的資料)，均適合作估值用途，並已從被視為可靠及相信為真實及正確的來源取得。我們對其準確性概不負責。
- 我們假定物業可自由轉讓或處置，無需支付任何額外的土地溢價、施工成本、罰款或轉讓費。
- 如適用，我們並無對物業內或與物業連接的服務進行結構勘察或測試。在適當情況下，我們已假設該等物業結構穩固、維護狀況適合使用，且提供的所有服務均正常運作。

所使用的其他假設載於隨附的估值摘要。

本估值報告亦受完整報告所載我們的標準注意事項及假設所規限。

實地測量

我們並未進行詳細的實地測量，以核實有關物業的地盤面積是否正確，但假定提供予我們的地盤面積信息就估值而言在所有方面均真實及準確。所有文件和合同僅供參考，所有尺寸、測量值和面積均為近似值。

實地視察

我們已根據 貴公司的指示對物業進行視察。

物業的實地視察由賀志蓉、Dongbao Xu、周鉅標、Cheryl Xu、Hong Zhang、Yue Wang、Gladys Liu和Nana Wang於2025年3月10日至4月10日期間進行。

請注意，我們並無進行調查以確定地面狀況及服務等是否適合任何未來發展。我們的估值乃假設上述各方面均令人信納而編製。

此外，我們並無進行任何結構勘察或環境評估，故無法就腐爛、蟲害或任何其他結構缺陷等問題作出報告。

並未對任何服務進行測試。就估值而言，我們假設該等服務運作良好。

潛在稅負

為符合收購守則第11.3條的規定，並經 貴集團告知，按我們估價的金額直接出售 貴集團持有的物業所產生的潛在稅負主要包括以下幾個方面：

- 按收益的25%徵收企業所得稅
- 按物業增值30%至60%的累進稅率徵收土地增值稅
- 按交易額的0.05%徵收印花稅
- 若所得款項淨額(減去稅收和法定供款)作為股息匯回中國境外，則按10%的稅率徵收預扣稅(如果適用香港-內地雙重徵稅安排，則降至5%)
- 按增值稅的約12%徵收其他附加費

至於 貴集團持有用於投資的物業，由於 貴集團尚無計劃出售這些物業，因此相關稅負變現的可能性很小。對於持有待售的已建成物業，相關稅負很可能在出售時變現。

貨幣

除另有指明外，本報告全部貨幣金額均以人民幣列示。

備註

貴公司已審閱及同意該報告，並確認該報告的事實內容。

特此確認，我們在該等物業、貴集團或所報告的價值中不存在當前或未來利益。

我們確認，我們為上市規則第5.08條以及收購守則第11.1(b)條和規則11之註釋所述的獨立合資格估值師。

我們的估值概要及估值概要報告隨附於後。

此 致

ESR Group Limited

董事會

c/o Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

為及代表

Colliers Appraisal & Advisory Services Co., Ltd.

賀志蓉 (Flora He)

FRICS MCOMFIN

執行董事

估價及諮詢服務|中國

RICS會員編號：1259301

謹啟

2025年5月22日

附註：賀志蓉女士為註冊獨立估值師，擁有超過20年的房地產行業和資產評估行業從業經驗。其於中國內地擁有估值服務經驗。賀女士為英國皇家特許測量師學會資深會員。

參與估值師：

曾展鵬

BSc (Hons) MRICS MHKIS MCIREA RPS (GP)

估價及諮詢服務主管

估價及諮詢服務|香港

RICS會員編號：1265711

附註：曾展鵬先生是一名合格的全面測量師兼註冊及獨立估值師，於香港及中國大陸擁有超過25年的物業估值經驗。

估值概要所含項目價值表

編號	物業	於2025年2月28日	貴集團應佔權益比例	於2025年2月28日
		現況下的市值		貴集團應佔市值
第一類— 貴集團在中國持作投資的物業權益				
1.	上海雨潤肉食品有限公司一期及二期	人民幣3,800,000,000元	70%	人民幣2,660,000,000元
2.	上海江南船艇製造有限公司	人民幣232,000,000元	100%	人民幣232,000,000元
3.	上海易弁物流科技有限公司	人民幣130,000,000元	100%	人民幣130,000,000元
4.	廊坊市弘科房地產開發有限公司	人民幣174,000,000元	100%	人民幣174,000,000元
5.	蘇州易相精密機械有限公司	人民幣891,000,000元	100%	人民幣891,000,000元
6.	浙江易嘉科技有限公司	人民幣169,000,000元	90%	人民幣152,100,000元
7.	蘇州易豪倉儲服務有限公司	人民幣840,000,000元	100%	人民幣840,000,000元
8.	昆山中易工業自動化有限公司	人民幣1,110,000,000元	100%	人民幣1,110,000,000元
9.	上海易努實業有限公司	人民幣750,000,000元	80%	人民幣600,000,000元
10.	廊坊春輝環保建材有限公司	人民幣244,000,000元	100%	人民幣244,000,000元

編號	物業	於2025年2月28日 現況下的市值	貴集團應佔權益比例	於2025年2月28日 貴集團應佔市值
11.	成都易景供應鏈管理服務有限公司	人民幣500,000,000元	51%	人民幣255,000,000元
12.	上海環綠實業有限公司	人民幣277,000,000元	100%	人民幣277,000,000元
	小計	人民幣9,117,000,000元		人民幣7,565,100,000元
第二類 — 貴集團在中國持有作發展的物業權益				
13.	蘇州易進研設備製造有限公司	人民幣144,000,000元	100%	人民幣144,000,000元
14.	蘇州易晉設備製造有限公司	人民幣130,000,000元	100%	人民幣130,000,000元
15.	蘇州易進科設備製造有限公司	人民幣75,000,000元	100%	人民幣75,000,000元
	小計	人民幣349,000,000元		人民幣349,000,000元
第三類 — 貴集團在中國持有作未來發展的物業權益				
16.	聖萊科特化工(上海)有限公司	人民幣129,000,000元	100%	人民幣129,000,000元
17.	佛山市融金食品飲料有限公司	人民幣209,000,000元	100%	人民幣209,000,000元
	小計	人民幣338,000,000元		人民幣338,000,000元
總計：		人民幣9,804,000,000元		人民幣8,252,100,000元

第一類 — 貴集團在中國持作投資的物業權益

估值概要1 — 上海雨潤肉食品有限公司一期及二期

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
1	中國上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號	該物業(上海雨潤肉食品有限公司)包括位於上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號的不規則工業地塊。整個開發項目地盤面積為260,026.00平方米。 據 貴公司告知，該物業分兩期建成。該物業一期於2023年竣工，包括五幢建於一層地下室之上的三層高倉庫(設有坡道)，以及其他配套建築，總建築面積約336,389.82平方米。一期的地下一層為冷藏庫空間。 該物業二期於2024年竣工，包括四幢四層高倉庫、兩幢三層高倉庫(設有坡道)，以及其他配套建築，總建築面積約226,994.01平方米。 根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2056年4月23日到期，作工業用途。	於估值日期，該物業處於正常運營中。根據提供的資料，該物業於估值日期涉及十五項租約，產生總月租收入約人民幣2,697,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該等租約最遲於2029年1月31日到期。整體佔用率約為13.5%。	人民幣3,800,000,000元 (人民幣叁拾捌億元) 貴集團應佔70%權益： 人民幣2,660,000,000元 (人民幣貳拾陸億陸仟萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於青浦區白鶴鎮白石公路2989號的該物業的國有土地使用權以及相關房屋所有權屬於上海雨潤肉食品有限公司（貴公司擁有70%權益之附屬公司）。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
滬(2024)青字不動產 權第025485號	260,026.00	工業	563,383.83	車間	2056年4月23日

- 2) 根據日期為2024年6月17日及2024年11月13日之其他權利證書，該物業已抵押予中國建設銀行股份有限公司上海閔行支行，期限自2024年6月7日起至2039年6月16日止。
- 3) 根據公司營業執照第91310118555980794Q號，位於上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號6幢1層2室的上海雨潤肉食品有限公司於2010年6月3日起營業，業務範圍包括生豬定點屠宰、倉儲服務（危險化學品除外）、自有房屋租賃。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業的普通倉庫介乎每日每平方米人民幣1.35元至人民幣1.45元（不包括增值稅及物業管理費），冷庫介乎每日每平方米人民幣2.70元至人民幣3.40元（不包括增值稅、電費及物業管理費）。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金（不包括增值稅及物業管理費）於估值日期約為每日每平方米人民幣1.42元（普通倉庫）及每日每平方米人民幣2.85元（冷庫）。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國上海市青浦區白鶴鎮白石公路2989號。

交通：該物業可經白石公路、江平路及南巷路前往。三條高速公路S26（上海—常州）、G2（北京—上海）及G1501（上海繞城高速公路）分別位於該物業南面、北面及東面。

周邊區域性質：周邊區域為綜合使用性質，包括工業、住宅及農村物業。

- 8) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 上海雨潤肉食品有限公司已取得房地產權證。上海雨潤肉食品有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護。
 2. 上海雨潤肉食品有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
 3. 就已作抵押的該物業而言，上海雨潤肉食品有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，該物業不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。
- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要2 — 上海江南船艇製造有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
2	中國上海市奉賢區海龍路999號	該物業(上海江南船艇製造有限公司)位於上海市奉賢區海龍路999號。地盤面積為33,333.40平方米。	於估值日期，該物業已空置。	人民幣 232,000,000 元 (人民幣貳億叁仟貳佰萬元)
		據 貴公司表示，該物業於2020年竣工。其包括一幢兩層高倉庫(設有貨運升降機)，總建築面積約35,532.74平方米。		貴集團應佔100%權益： 人民幣232,000,000元 (人民幣貳億叁仟貳佰萬元)
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2058年4月17日到期，作工業用途。		

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於上海市奉賢區海龍路999號的該物業的國有土地使用權以及相關房屋所有權屬於上海江南船艇製造有限公司(貴公司之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	到期日
滬(2020)奉字不動產權第030903號	33,333.40	工業	35,532.74	2058年4月17日

- 2) 根據日期為2020年12月31日之其他權利證書，該物業已抵押予交通銀行股份有限公司上海松江支行，期限自2020年1月13日起至2030年10月21日止。
- 3) 根據公司營業執照第91310120660777886K號，位於上海市奉賢區海龍路999號的上海江南船艇製造有限公司於2007年3月14日至2037年3月13日營業，業務範圍包括許可項目：貨物進出口；技術進出口。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)。一般項目：船艇、船用設備設計、製造、銷售；玻璃鋼製品製造；遊艇銷售；倉儲服務(除危險化學品)；商務信息諮詢；住房租賃；非居住房地產租賃；

物業管理；智能設備的設計、研發、銷售、租賃；機器人的設計、研發、銷售；從事機器人科技領域內的技術諮詢、技術服務。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。

- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.20元至人民幣1.35元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金（不包括增值稅及物業管理費）於估值日期約為每日每平方米人民幣1.20元。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國上海市奉賢區海龍路999號。

交通：該物業可經海龍路前往。G15高速（瀋陽—海口）位於該物業以北，提供前往上海市中心及其他鄰近城市的便捷交通途徑。

周邊區域性質：該物業位於上海南面的奉賢區，交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

- 8) 我們已獲得由貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
 1. 上海江南船艇製造有限公司已取得房地產權證。上海江南船艇製造有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護。
 2. 上海江南船艇製造有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
 3. 就已作抵押的該物業而言，上海江南船艇製造有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，該等物業不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。

9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要3 — 上海易弁物流科技有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
3	中國上海市浦東新區德林路268號	該物業(上海易弁物流科技有限公司)為建於近長方形地塊的高標準物流項目，總地盤面積20,066.00平方米。	於估值日期，該物業處於正常運營中。	人民幣130,000,000元 (人民幣壹億叁仟萬元)
		根據房地產權證，該物業於2005年竣工。其包括一個兩層的倉庫(設有升降機)及配套建築，總建築面積14,265.44平方米。	根據提供的資料，該物業於估值日期涉及兩項租約，產生總月租收入約人民幣389,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該租約於2026年11月30日到期。整體佔用率約為54.4%。	貴集團應佔100%權益： 人民幣130,000,000元 (人民幣壹億叁仟萬元)
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2053年8月14日到期，作工業及倉庫用途。		

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於上海市浦東新區德林路268號的該物業的土地使用權及相關房屋所有權屬於上海易弁物流科技有限公司(貴公司之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
滬(2019)浦字不動產 權第087248號	20,066.00	工業及倉庫	14,265.44	倉庫	2053年8月14日

- 2) 我們未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料。因此我們無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 3) 根據公司營業執照第913101156074331873號，位於上海市中國(上海)自由貿易試驗區德林路268號的上海易弁物流科技有限公司於2001年6月18日至2051年6月17日營業，經營範圍為：從事物流科技領域內的技術開發、技術轉讓、技術服務、技術諮詢，區內倉儲(危險品除外)、物流業務，國際貿易、轉口貿易，區內企業間的貿易及貿易代理，通過國內有進出口經營權的企業代理與非區內企業從事貿易業務，區內商業性簡單加工及商品展示，中國(上海)自由貿易試驗區德林路268號自有房產租賃業務，物業管理服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣1.45元至人民幣1.65元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日期約為每日每平方米人民幣1.56元。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國上海市浦東新區德林路268號。

交通：該物業可經德林路前往。德林路為雙向兩車道。外環高速及上海繞城高速分別位於該物業東面及南面。

周邊區域性質：該物業位於上海市東面的中國(上海)自由貿易試驗區，交通網絡便利，周邊區域遍佈倉庫物業及工廠。

- 8) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 上海易弁物流科技有限公司已取得房地產權證。上海易弁物流科技有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護；
 2. 上海易弁物流科技有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。該等物業於查封、抵押或其他形式的產權負擔方面並無限制，亦無任何第三方權益。
- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要4 — 廊坊市弘科房地產開發有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
4	中國河北省廊坊市龍河高新技術產業開發區雲起道29號	該物業(廊坊市弘科房地產開發有限公司)位於河北省廊坊市龍河高新技術產業開發區雲起道29號。地盤面積為33,333.37平方米。 據 貴公司表示，該物業於2020年竣工。其包括一個兩層的倉庫，總建築面積34,474.79平方米。 根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2067年5月18日到期，作工業用途。	於估值日期，該物業處於正常運營中。根據提供的資料，該物業於估值日期涉及三項租約，產生總月租收入約人民幣325,000元(不包括物業管理費及增值稅)。租約最遲於2026年12月31日到期。整體佔用率約為61.3%。	人民幣 174,000,000元 (人民幣壹億柒仟肆佰萬元) 貴集團應佔100%權益： 人民幣174,000,000元 (人民幣壹億柒仟肆佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於廊坊市龍河高新技術產業開發區雲起道29號的該物業的土地使用權及相關房屋所有權屬於廊坊市弘科房地產開發有限公司(貴公司之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
冀(2021)廊坊市不動產權第0036574號	33,333.37	工業	34,474.79	車間	2067年5月18日

- 2) 根據日期為2021年11月25日之其他權利證書，該物業已抵押予盤古銀行(中國)有限公司上海分行，期限自2021年3月18日起至2031年3月18日止。
- 3) 根據公司營業執照第91131002MA07X6EY75號，位於河北省廊坊市龍河高新技術產業開發區雲起道29號物業辦公室的廊坊市弘科房地產開發有限公司於2016年10月28日起營業，經營範圍為：房地產開發及銷售；儀器儀錶組裝、銷售；智能機器人研究與開發；數據處理；廠房建設及租賃；倉儲設施的建設、經營及倉儲服務(不含危險化學品、不含運輸)；物業管理；代收水電費；技術諮詢；商務信息諮詢(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.90元至人民幣1.00元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業一樓採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日期約為每日每平方米人民幣0.95元。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣5,150元至人民幣6,800元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於中國河北省廊坊市龍河高新技術產業開發區雲起道南面。
交通	：	該物業鄰近南環路，而南環路為環繞廊坊市區的外環路部分。通過南環路，該物業可便捷通往京滬高速公路，進一步通往北京、天津及其他鄰近城市。
周邊區域性質	：	該物業位於廊坊市的安次區，交通網絡便利，周邊遍佈車間及物流物業。
- 8) 我們已獲得由貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
 1. 廊坊市弘科房地產開發有限公司已取得房地產權證。廊坊市弘科房地產開發有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護。

2. 廊坊市弘科房地產開發有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
 3. 就已作抵押的該物業而言，廊坊市弘科房地產開發有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，該等物業不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。
- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要5 — 蘇州易相精密機械有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
5	中國江蘇省蘇州市相城區漕湖街道永昌路28號	該物業(蘇州易相精密機械有限公司)是一個高標準物流發展項目，建於兩幅相鄰土地上，總地盤面積約81,792.40平方米。 據 貴公司表示，該物業一期於2022年竣工。其包括兩個車間、兩個倉庫(設有坡道)及其他配套建築，總建築面積約為189,552.18平方米。該物業二期為一幢綜合大樓，總建築面積約為8,024.82平方米，於2024年第二季度竣工。 根據所提供的房地產權證，已獲授該物業一期及二期的土地使用權，為期50年，分別於2060年9月21日及2072年6月5日到期，作工業用途。	根據提供的資料，該物業一期涉及二十一項租約，產生總月租收入約人民幣2,481,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該等租約最遲於2028年7月15日到期。一期佔用率約為50.14%。 該物業二期出租予一名租戶，每月租金收入總額約為人民幣11,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該租約於2028年2月28日到期。二期佔用率約為6.2%。	人民幣891,000,000元 (人民幣捌億玖仟壹佰萬元) 貴集團應佔100%權益： 人民幣891,000,000元 (人民幣捌億玖仟壹佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於相城區漕湖街道永昌路28號的該物業的土地使用權區及該物業的相關房屋所有權屬於蘇州易相精密機械有限公司（貴公司之全資附屬公司）。詳情如下：

部分	證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
一期	蘇(2025)蘇州市不動產權第7014671號	71,935.4	工業	189,552.18	工業	2060年9月21日
二期	蘇(2023)蘇州市不動產權第7010792號	9,857.0	工業	8,024.82	工業	2072年6月5日
總計		81,792.4		197,577.00		

- 2) 根據日期為2023年6月13日之其他權利證書，該物業一期已抵押予中國工商銀行股份有限公司蘇州相城支行，期限自2020年10月10日起至2035年10月9日止。
- 3) 根據公司營業執照第91320507MA20J67U0Q號，位於蘇州市漕湖街道永昌路28號的蘇州易相精密機械有限公司於2019年12月4日起營業，經營範圍為：開發、製造：精密機械、石油鑽采專用設備、環保設備、數控機床。工業及倉儲設施的建設及經營、物業管理、技術諮詢。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）一般項目：通用設備製造（不含特種設備製造）；普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目）；園區管理服務；非居住房地產租賃；信息技術諮詢服務（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業的車間介乎每日每平方米人民幣0.95元至人民幣1.15元（不包括增值稅及物業管理費），倉庫介乎每日每平方米人民幣1.1元至人民幣1.2元（不包括增值稅及物業管理費）。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。此外，據客戶表示，該物業的可出租面積已轉換為建築面積基準，已採納的市場租金亦已轉換為建築面積基準。該物業採用的市場租金（不包括增值稅及物業管理費）於估值日期約為每日每平方米人民幣0.88元（車間）、每日每平方米人民幣0.85元（倉庫）及每日每平方米人民幣0.80元（綜合大樓）。

- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。

- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國江蘇省蘇州市相城區永昌路28號

交通：該物業可經康陽路前往。S9蘇州—紹興高速公路位於該物業以北，提供前往鄰近城市（如上海及無錫）的便捷交通途徑。

周邊區域性質：該物業位於蘇州市北部的漕湖產業園內，交通網絡便利，周邊遍佈工業物業。

- 8) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：

1. 蘇州易相精密機械有限公司已取得房地產權證。蘇州易相精密機械有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護；
2. 蘇州易相精密機械有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
3. 就已作抵押的該物業而言，蘇州易相精密機械有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，該等物業不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。

- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要6—浙江易嘉科技有限公司

				於2025年2月28日										
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值										
6	中國浙江省嘉興市桐鄉市崇福鎮錦繡路858號	該物業(浙江易嘉科技有限公司)是一個工業項目，建於一幅大致呈梯形的地塊上，總地盤面積67,757.46平方米。 據 貴公司表示，該物業於2015年竣工。該物業包括兩幢單層車間及一幢三層辦公樓，總建築面積為41,295.92平方米。詳情如下： <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>車間1</td><td>32,926.47</td></tr><tr><td>車間2</td><td>6,996.74</td></tr><tr><td>辦公樓</td><td>1,372.71</td></tr><tr><td>總計</td><td>41,295.92</td></tr></table>	部分	建築面積 (平方米)	車間1	32,926.47	車間2	6,996.74	辦公樓	1,372.71	總計	41,295.92	於估值日期，該物業處於正常運營中。根據提供的資料，該物業於估值日期涉及九項租約，產生總月租收入約人民幣903,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該等租約最遲於2027年3月31日到期。整體佔用率約為85.0%。	人民幣169,000,000元 (人民幣壹億陸仟玖佰萬元) 貴集團應佔90%權益： 人民幣152,100,000元 (人民幣壹億伍仟貳佰壹拾萬元)
部分	建築面積 (平方米)													
車間1	32,926.47													
車間2	6,996.74													
辦公樓	1,372.71													
總計	41,295.92													

根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2060年12月12日到期，作工業用途。

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於嘉興市桐鄉市崇福鎮錦繡路858號的該物業的國有土地使用權以及相關房屋所有權屬於浙江易嘉科技有限公司（貴公司擁有90%權益之附屬公司）。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
浙(2020)桐鄉市不動 產權第0028604號	67,757.46	工業	41,295.92	工業	2060年12月12日

- 2) 我們未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料。因此我們無法對相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 3) 根據公司營業執照第91330483MA2BCWBB36號，位於嘉興市桐鄉市崇福鎮錦繡路858號的浙江易嘉科技有限公司於2019年1月28日起營業，經營範圍為：建築科技、自動化科技、電子科技領域內的技術開發、技術轉讓、技術諮詢、技術服務；建築工程的設計、施工；自有廠房租賃；鋼結構產品研發、設計；物流與供應鏈管理；汽車配件、電子元器件、自動化控制設備、機電體化產品的生產、銷售；建築金屬材料的倉儲；倉儲管理與服務；物業管理。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.70元至人民幣0.95元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金（不包括增值稅及物業管理費）於估值日期約為每日每平方米人民幣0.85元。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣3,600元至人民幣5,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

- 位置：該物業位於中國浙江省嘉興市桐鄉市崇福鎮錦繡路858號。
- 交通：該物業可由錦繡路進入，該路為雙向兩車道，連接至滬瑞線。滬瑞線是當地的一條主幹道，連接桐鄉市區和杭州市餘杭區，為前往鄰近城市提供了方便的交通道路。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工廠物業。

8) 我們已獲得由貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：

1. 浙江易嘉科技有限公司已取得房地產權證。浙江易嘉科技有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護。
2. 浙江易嘉科技有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。該等物業於查封、抵押或其他形式的產權負擔方面並無限制，亦無任何第三方權益。

9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要7—蘇州易豪倉儲服務有限公司

於2025年2月28日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
7	中國江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮318國道北側	該物業(蘇州易豪倉儲服務有限公司)為高標準物流發展項目，建於一幅不規則形狀的土地上，總地盤面積為100,366.88平方米。 據 貴公司表示，該物業於2023年竣工。其包括一個四層的倉庫(設有坡道)及其他配套建築，總建築面積221,392.45平方米。 根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2070年5月28日到期，作倉庫用途。	於估值日期，該物業剛竣工，並已預租予兩名租戶，每月租金收入總額約為人民幣1,589,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該租約於2031年12月31日到期。整體佔用率約為53%。	人民幣840,000,000元 (人民幣捌億肆仟萬元) 貴集團應佔100%權益： 人民幣840,000,000元 (人民幣捌億肆仟萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於蘇州市吳江區黎里鎮318國道北側的該物業的國有土地使用權以及相關房屋所有權屬於蘇州易豪倉儲服務有限公司(貴公司之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
蘇(2024)蘇州市吳江區不動產權第9010576號	100,366.88	倉庫	221,392.45	倉庫	2070年5月28日

- 2) 根據日期為2024年4月16日之其他權利證書，該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司蘇州吳中支行，期限自2020年12月1日起至2036年12月31日止。
- 3) 根據公司營業執照第91320509MA1XHC004N號，位於江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮318國道北側的蘇州易豪倉儲服務有限公司於2018年11月23日起營業，經營範圍為：倉儲服務(不含化學危險

品)；倉儲設施的建設、經營、管理、租賃及配套服務；物業管理；物流信息技術諮詢服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.95元至人民幣1.1元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。此外，據客戶表示，該物業的可出租面積已轉換為建築面積基準，已採納的市場租金亦已轉換為建築面積基準。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日期約為每日每平方米人民幣0.73元。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。

- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國江蘇省蘇州市吳江區黎里鎮318國道北側

交通：該物業可經318國道前往。滬渝高速和常台高速分別位於該物業北面和西面，為通往蘇州市中心和上海等鄰近城市提供了便利的交通。

周邊區域性質：該物業位於汾湖經濟開發區內。交通網絡便利，周邊遍佈工業物業。

- 8) 我們已獲得由貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 蘇州易豪倉儲服務有限公司已取得房地產權證。蘇州易豪倉儲服務有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護；
 2. 蘇州易豪倉儲服務有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
 3. 就已作抵押的該物業而言，蘇州易豪倉儲服務有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，該等物業不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。

9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要8 — 昆山中易工業自動化有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
8	中國江蘇省昆山市花橋鎮雙華路168號	該物業(昆山中易工業自動化有限公司)位於花橋鎮雙華路168號，總地盤面積134,243.70平方米。	於估值日期，該物業剛竣工，並已出租予一名租戶及預租予另一名租戶，每月租金收入總額約為人民幣271,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該租約於2027年12月31日到期。該物業佔用率約為3.9%。	人民幣1,110,000,000元 (人民幣壹拾壹億壹仟萬元)
		據 貴公司表示，該物業為高標準物流發展項目，包括數幢四層高倉庫及車間以及其他配套建築，總建築面積約為293,530.81平方米，於2024年第四季度竣工。	貴集團應佔100%權益：	人民幣1,110,000,000元 (人民幣壹拾壹億壹仟萬元)
		根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2054年5月3日到期，作工業用途。		

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於花橋鎮雙華路168號的該物業的國有土地使用權以及相關房屋所有權屬於昆山中易工業自動化有限公司(貴公司之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
蘇(2024)昆山市不動產權第3078930號	134,243.70	工業	293,530.81	工業	2054年5月3日

- 2) 根據日期為2024年12月16日之其他權利證書，該物業已抵押予中國建設銀行股份有限公司昆山分行，期限自2023年1月4日起至2035年1月3日止。

- 3) 根據公司營業執照第91320583MA22KAHT4Q號，位於昆山市花橋鎮雙華路168號的昆山中易工業自動化有限公司於2020年9月27日起營業，經營範圍為：一般項目：工業自動控制系統裝置製造；電子元器件與機電組件設備製造；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目）；非居住房地產租賃；物業管理；信息技術諮詢服務（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業的倉庫介乎每日每平方米人民幣1.1元至人民幣1.30元（不包括增值稅及物業管理費），車間介乎每日每平方米人民幣0.95元至人民幣1.15元（不包括增值稅及物業管理費）。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金（不包括增值稅及物業管理費）於估值日期約為每日每平方米人民幣1.12元（倉庫）及每日每平方米人民幣1.01元（車間）。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：
- 位置：該物業位於中國江蘇省昆山市花橋鎮雙華路168號。
- 交通：該物業可經新生路前往。兩條高速公路，即G2（北京—上海）及G1501（上海繞城高速公路）分別位於該物業南面及東面。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工業及住宅開發項目。
- 8) 我們已獲得由貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 昆山中易工業自動化有限公司已取得房地產權證。昆山中易工業自動化有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護；
 2. 昆山中易工業自動化有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。

3. 就已作抵押的該物業而言，崑山中易工業自動化有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，該等物業不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。
- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要9 — 上海易努實業有限公司

				於2025年2月28日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
9	中國上海市青浦區香花橋街道盈順路588號	該物業(上海易努實業有限公司)包括一幅總地盤面積約為62,932.59平方米的土地。 據 貴公司表示，該物業為高標準物流發展項目，包括兩幢四層高倉庫(設有坡道)以及其他配套建築，總建築面積約為123,029.12平方米。該物業於2024年第二季度竣工。	於估值日期，該物業處於正常運營中。根據提供的資料，該物業涉及兩項租約，產生總月租收入約人民幣619,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該租約最遲於2029年12月31日到期。整體佔用率約為15.8%。	人民幣750,000,000元 (人民幣柒億伍仟萬元) 貴集團應佔80%權益： 人民幣600,000,000元 (人民幣陸億元)
根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2062年4月15日到期，作工業用途。				

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於青浦區香花橋街道盈順路588號的物業的國有土地使用權及相應的房屋所有權歸屬於上海易努實業有限公司(貴公司擁有80%權益之附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	總建築面積 (平方米)	建築用途	到期日
滬(2025)青字不動產權第007964號	62,932.59	工業(工業項目)	123,029.12	車間	2062年4月15日

- 2) 根據日期為2023年8月17日之其他權利證書，該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司上海市漕河涇開發區支行，期限自2023年8月11日起至2038年7月21日止。
- 3) 根據公司營業執照第91310118MA1JNG4HXU號，位於上海市青浦區清河灣路1150號207D的上海易努實業有限公司於2020年2月13日起營業，經營範圍為：一般項目：技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；企業管理諮詢；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；物業管理；非居住房地產租賃。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業(倉庫用途)介乎每日每平方米人民幣1.35元至人民幣1.45元，不包括增值稅及物業管理費。而就車間用途而言，介乎每日每平方米人民幣1.20元至人民幣1.30元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日期約為每日每平方米人民幣1.35元(倉庫)及每日每平方米人民幣1.27元(車間)。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置	：	該物業位於中國上海市青浦區香花橋街道盈順路588號
交通	：	該物業可經盈順路及北盈路前往。崧澤大道位於本物業南側，為通往虹橋國際機場等鄰近地區提供了便利的交通。
周邊區域性質	：	該物業位於上海西部的青浦工業園內。交通網絡便利，周邊遍佈工業物業。
- 8) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
 1. 上海易努實業有限公司已取得房地產權證。上海易努實業有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護；

2. 上海易努實業有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
 3. 就已作抵押的該物業而言，上海易努實業有限公司仍保留佔有和使用的權利。除已披露的抵押情況外，該等物業不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。
- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要10 — 廊坊春輝環保建材有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
10	中國河北省廊坊市經濟技術開發區化辛路207號	該物業(廊坊春輝環保建材有限公司)位於河北省廊坊市經濟技術開發區化辛路207號。地盤面積為38,375.98平方米。 該物業已於2022年竣工。其包括兩幢兩層高倉庫(設有貨運升降機)，總建築面積約48,622.30平方米。 根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2053年9月26日到期，作工業用途。	於估值日期，該物業處於正常運營中。根據提供的資料，該物業於估值日期涉及三項租約，產生總月租收入約人民幣946,000元(不包括物業管理費及增值稅)。租約於2025年9月30日到期。整體佔用率約為100%。	人民幣244,000,000元 (人民幣貳億肆仟肆佰萬元) 貴集團應佔100%權益： 人民幣244,000,000元 (人民幣貳億肆仟肆佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於廊坊市經濟技術開發區化辛路207號的該物業的土地使用權及相關房屋所有權歸屬於廊坊春輝環保建材有限公司(貴集團之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
冀(2023)廊坊開發區不動產權第0000588號	38,375.98	工業	48,622.30	工業	2053年9月26日

- 2) 根據日期為2023年2月28日之其他權利證書，該物業已抵押予招商銀行股份有限公司廊坊分行，期限自2021年10月14日起至2031年10月13日止。
- 3) 根據公司營業執照第91131001745442188N號，位於廊坊市經濟技術開發區化辛路207號1棟及2棟的廊坊春輝環保建材有限公司於2002年12月27日起營業，經營範圍為：一般項目：保溫材料銷售；建築裝飾材料銷售；建築防水卷材產品製造；建築防水卷材產品銷售；製冷、空調設備製造；製冷、空調設備銷售；普通機械設備安裝服務；金屬材料銷售；化工產品銷售(不含許可類化工產品)；貨物進出口；非居住房地產租賃；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；道路貨物運輸站經營；物業管理；信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)；企業管理。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業介乎每日每平方米人民幣0.95元至人民幣1.00元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業一樓採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日期約為每日每平方米人民幣0.97元。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣5,150元至人民幣6,800元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國河北省廊坊市經濟技術開發區化辛路以東

交通：該物業鄰近東環路。G2高速(北京—上海)位於該物業北面及東面，提供前往廊坊市中心及其他鄰近城市的便利交通。

周邊區域性質：該物業位於廊坊市北部的廣陽區內。交通網絡便利，周邊遍佈空地及工業物業。

- 8) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 廊坊春輝環保建材有限公司已取得房地產權證。廊坊春輝環保建材有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護。
 2. 廊坊春輝環保建材有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
 3. 就已作抵押的土地使用權而言，招商銀行股份有限公司廊坊分行仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，目前地塊不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。
- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要11 — 成都易景供應鏈管理服務有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
11	中國四川省成都市青白江區同心大道2299號	該物業(成都易景供應鏈管理服務有限公司)位於四川省成都市青白江區高平南路以南、同心大道以東。地盤面積為134,759.93平方米。 該物業一期已於2022年上半年竣工，包括1幢一層高的普通倉庫、2幢一層高的冷庫及1幢6層高的綜合大樓及其他配套設施，總建築面積為49,847.05平方米。 該物業二期於2022年上半年竣工，包括1幢一層高的普通倉庫及1幢一層高的冷庫，總建築面積為28,835.69平方米。 該物業三期於2023年上半年竣工，包括1幢四層高的冷庫，建築面積為36,005.43平方米。 根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的土地使用權，為期50年，於2071年3月2日到期，作倉庫用途。	於估值日期，該物業處於正常運營中。根據提供的資料，該物業於估值日期涉及貨運租約，產生總月租收入約人民幣3,279,000元(不包括物業管理費及增值稅)。該等租約最遲於2028年9月30日到期。該物業整體佔用率約為83.8%。	人民幣500,000,000元 (人民幣伍億元) 貴集團應佔51%權益： 人民幣255,000,000元 (人民幣貳億伍仟伍佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產所有權證，位於成都市青白江區同心大道2299號的該物業的土地使用權及相關房屋所有權均歸屬於成都易景供應鏈管理服務有限公司（貴公司擁有51%權益之附屬公司）。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	到期日
川(2023)青白江區不動產權第 0047763號	134,759.93	倉庫	114,688.17	2071年3月2日

- 2) 根據日期為2024年7月4日之其他權利證書，該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司上海市漕河涇開發區支行，期限自2024年6月25日起至2039年6月25日止。
- 3) 根據公司營業執照第91510113MA6B7EYM09號，位於四川省成都市青白江區同心大道2299號的成都易景供應鏈管理服務有限公司於2020年5月22日起營業，經營範圍為：一般項目：供應鏈管理服務；普通貨物倉儲服務（不含危險化學品等需許可審批的項目）；非居住房地產租賃；停車場服務；物業管理；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；信息諮詢服務（不含許可類信息諮詢服務）（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。（涉及國家規定實施准入特別管理措施的除外）。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有相若特徵的租賃物業。所選相若物業的普通倉庫介乎每日每平方米人民幣0.60元至人民幣0.70元（不包括增值稅及物業管理費），冷庫介乎每日每平方米人民幣1.60元至1.80元（不包括增值稅、物業管理費及能源費）。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金（不包括增值稅及物業管理費）於估值日期約為每日每平方米人民幣0.60元（普通倉庫）、每日每平方米人民幣1.65元（單層高冷庫）及每日每平方米人民幣1.30元（四層高冷庫）。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。相若物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選相若物業介乎每平方米人民幣3,600元至人民幣5,500元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。

7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國四川省成都市青白江區高平南路以南、同心大道以東。

交通：該物業可從同心大道和金芙蓉大道進出，連接成渝環線高速，交通非常便利。

周邊區域性質：周邊區域遍佈倉庫及工業物業。

8) 我們已獲得由貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：

1. 成都易景供應鏈管理服務有限公司已取得房地產權證。成都易景供應鏈管理服務有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護。
2. 成都易景供應鏈管理服務有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
3. 就已作抵押的該物業而言，成都易景供應鏈管理服務有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，該等物業不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。

9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要12 — 上海環綠實業有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
12	中國上海市浦東新區張江蔡倫路103號	該物業(上海環綠實業有限公司)是一個建於長方形地塊上的商業園項目，地盤面積為6,458.00平方米。 據 貴公司表示，該物業於2019年竣工。其包括兩個多層的商業園寫字樓及其他配套建築，總建築面積8,939.93平方米。 根據所提供的房地產權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於2053年12月23日到期，作工業用途。	截至視察日，該物業處於正常運營中。根據提供的資料，該物業於估值日期涉及十八項租約，產生總月租收入約人民幣738,000元(不包括物業管理費及增值稅)該等租約最遲於2029年3月31日到期。整體佔用率約為68.5%。	人民幣277,000,000元 (人民幣貳億柒仟柒佰萬元) 貴集團應佔100%權益： 人民幣277,000,000元 (人民幣貳億柒仟柒佰萬元)

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於上海浦東新區張江蔡倫路103號的該物業的國有土地使用權及相關房屋所有權歸屬於上海環綠實業有限公司(貴集團之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	到期日
滬房地浦字(2011)第041367號	6,458.00	工業	8,939.93	2053年12月23日

- 2) 根據日期為2023年2月8日之其他權利證書，該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司上海自貿試驗區分行，期限自2023年2月2日起至2031年2月2日止。

- 3) 根據公司營業執照第9131011513351614XG號，位於上海中國(上海)自由貿易試驗區張江蔡倫路103號的上海環綠實業有限公司，於1993年9月23日起至2043年9月22日營業，經營範圍為：一般項目：高性能有色金屬及合金材料銷售；儀器儀錶銷售；機械電氣設備銷售；電力電子元器件銷售；化工產品銷售(不含許可類化工產品)；建築材料銷售；日用百貨銷售；服裝服飾批發；服裝服飾零售；日用雜品銷售；針紡織品銷售；物料搬運裝備銷售；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；智能倉儲裝備銷售；市政設施管理；裝卸搬運；建築物清潔服務；租賃服務(不含許可類租賃服務)；住房租賃；非居住房地產租賃；物業管理；企業管理；企業管理諮詢；信息技術諮詢服務。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 估值過程中，我們參考市場上多項具有可比特徵的租賃物業。所選可比物業的租金介乎每日每平方米人民幣4.00元至人民幣5.20元，不包括增值稅及物業管理費。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、建築設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。該物業採用的市場租金(不包括增值稅及物業管理費)於估值日期約為每日每平方米人民幣4.10元。
- 6) 評估該物業市價時，我們參考周邊類似物業的售價。可比物業位於相同區域，具備類似的狀況、規模及年期等。所選可比物業的價格介乎每平方米人民幣29,000元至人民幣40,000元。估值過程中，我們考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境等，以釐定該物業的單價。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：
- 位置：該物業位於中國上海市浦東新區張江蔡倫路103號。
- 交通：該物業由蔡倫路可達。中環快速路位於本物業東邊。
- 周邊區域性質：周邊區域遍佈工業及住宅開發項目。
- 8) 我們已獲得由貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 上海環綠實業有限公司已取得房地產權證。上海環綠實業有限公司合法擁有該物業的相關土地使用權及物業所有權，其權利受中國法律保護。

2. 上海環綠實業有限公司有權根據中國法律佔用及使用該物業，亦有權以轉讓、出租、抵押或其他合法方式處置該物業。
 3. 就已作抵押的土地使用權而言，上海環綠實業有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，目前地塊不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。
- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
建設工程規劃許可證	不適用
建築工程施工許可證	不適用
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

第二類 — 貴集團在中國持有作發展的物業權益

估值概要13 — 蘇州易進研設備製造有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
13	中國江蘇省蘇州市高新區滄墅關經開區青蓮路東和愛麗思南側	該物業(蘇州易進研設備製造有限公司)位於高新區滄墅關經開區青蓮路東和愛麗思南側，總地盤面積42,721.60平方米。	於估值日期，該物業仍在建設中。	人民幣144,000,000元 (人民幣壹億肆仟肆佰萬元)
		根據所提供的資料，該物業將發展成為一個高標準的物流項目，規劃總建築面積約為80,705.56平方米。該物業的建設工程計劃於2025年第三季度竣工。		貴集團應佔100%權益： 人民幣144,000,000元 (人民幣壹億肆仟肆佰萬元)
		根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權已授出，期限為30年，於2053年2月21日到期，用作工業用途。		

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於蘇州市高新區滄墅關經開區青蓮路東和愛麗思南側的該物業的國有土地使用權歸屬於蘇州易進研設備製造有限公司(貴集團之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
蘇(2023)蘇州市不動產權第5006168號	42,721.60	工業	2053年2月21日

- 2) 根據建設用地規劃許可證，已批准蘇州易進研設備製造有限公司提交的有關該物業的建設用地規劃。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	土地用途	地盤面積 (平方米)
地字第320505202300014號	新車間建設項目	工業	42,721.6

- 3) 根據建設工程規劃許可證，已批准蘇州易進研設備製造有限公司提交的有關該物業的建設工程規劃。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第320505202300060號	新車間和設施倉庫建設項目	蘇州市高新區青蓮路東和愛麗思南側	80,705.56

- 4) 根據建築工程施工許可證，已批准蘇州易進研設備製造有限公司開始該物業的建設工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
32050520230810 0101	蘇州易進研設備製造有限公司的新車間和倉庫建設項目	蘇州市高新區青蓮路東和愛麗思南側	80,705.56

- 5) 根據日期為2024年9月6日之其他權利證書，該物業已抵押予中國銀行股份有限公司蘇州高新技術產業開發區支行，期限自2024年9月3日起至2039年12月31日止。

- 6) 根據編號為91320505MA250BU14L的營業執照，蘇州易進研設備製造有限公司地址為蘇州市高新區永安路122號15號樓，自2021年1月8日開始營業，經營範圍為：一般項目：通用設備製造(不含特種設備製造)；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；園區管理服務；非居住房地產租賃；物業管理；信息技術諮詢服務(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。

- 8) 於估值日期猶如已竣工的該物業的市值估值約為人民幣335,000,000元。「猶如已竣工的市值」指假設該物業於估值日期已竣工，我們對該物業的總發展價值(GDV)所作出的意見。
- 9) 在評估該物業的市場價格時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可比物業位於該物業附近，條件、面積和使用年限等與該物業相似。所選可比物業的價格介於每畝人民幣264,000元至人民幣320,000元之間*。在估值過程中，我們考慮了相關的調整因素，如交通便利程度、面積、地積比率、分區、環境、公共設施等，以確定該物業的單價。該物業的採納單價約為每畝人民幣271,000元。

* 1畝= 666.67平方米

- 10) 根據 貴公司提供的資料，截至估值日期，該物業的總建築成本約為人民幣269,310,000元及該物業產生的建築成本約為人民幣121,721,000元，我們的估值已將其考慮在內。
- 11) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國江蘇省蘇州市高新區訥墅關經開區青蓮路東和愛麗思南側。

交通：華橋路和青蓮路均可到達該物業。該物業東面和南面附近分別有兩條高速公路，即G2(京滬高速)和中環北線。

周邊區域性質：該區域集中了工業開發項目。

- 12) 我們基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

- 13) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：

1. 蘇州易進研設備製造有限公司已取得該物業建設工程所需的許可證和批文；

2. 蘇州易進研設備製造有限公司有權根據上述房地產權證使用該土地。蘇州易進研設備製造有限公司在遵守土地用途和土地保有權的前提下，有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關物業。
 3. 就已作抵押的土地使用權而言，蘇州易進研設備製造有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，目前地塊不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。
- 14) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要14 — 蘇州易晉設備製造有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
14	中國江蘇省蘇州市高新區滄墅關經開區青蓮路西和華橋路南	該物業(蘇州易晉設備製造有限公司)位於高新區滄墅關經開區青蓮路西和華橋路南，總地盤面積66,341.20平方米。	於估值日期，該物業仍在建設中。	人民幣130,000,000元 (人民幣壹億叁仟萬元)
		根據所提供的資料，該物業將發展成為一個高標準的物流項目，規劃總建築面積約為141,781.86平方米。該物業的建設工程計劃於2026年第一季度完工。		貴集團應佔100%權益： 人民幣130,000,000元 (人民幣壹億叁仟萬元)
		根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權已授出，期限為30年，於2053年2月21日到期，用作工業用途。		

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於蘇州市高新區滄墅關經開區青蓮路西和華橋路南的該物業的國有土地使用權歸屬於蘇州易晉設備製造有限公司(貴集團之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
蘇(2023)蘇州市不動產權第5006169號	66,341.20	工業	2053年2月21日

- 2) 根據建設用地規劃許可證，已批准蘇州易晉設備製造有限公司提交的有關該物業的建設用地規劃。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	土地用途	地盤面積 (平方米)
地字第320505202300015號	新車間建設項目	工業	66,341.20

- 3) 根據建設工程規劃許可證，已批准蘇州易晉設備製造有限公司提交的有關該物業的建設工程規劃。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第320505202300059號	新車間和設施倉庫建設項目	蘇州市高新區青蓮路西和華橋路南	143,120.95

- 4) 根據建築工程施工許可證，已批准蘇州易晉設備製造有限公司開始該物業的建設工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
320505202312250101	蘇州易晉設備製造有限公司的新車間和倉庫建設項目	蘇州市高新區青蓮路西和華橋路南	141,781.86
320505202311220101	蘇州易晉設備製造有限公司的新車間和倉庫建設項目樁基	蘇州市高新區青蓮路西和華橋路南	樁基

- 5) 根據日期為2024年4月26日之其他權利證書，該物業已抵押予中國農業銀行股份有限公司蘇州高新技術產業開發區支行，期限自2024年2月8日起至2039年2月7日止。

- 6) 根據編號為91320505MA7GY5KG1M的營業執照，蘇州易晉設備製造有限公司地址為蘇州市高新區永安路122號20號樓，自2022年2月8日開始營業，經營範圍為：一般項目：通用設備製造(不含特種設備製造)；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；園區管理服務；非居住房地產租賃；物業管理；信息技術諮詢服務(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。

- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 8) 於估值日期猶如已竣工的該物業的市值估值約為人民幣617,000,000元。「猶如已竣工的市值」指假設該物業於估值日期已竣工，我們對該物業的總發展價值(GDV)所作出的意見。
- 9) 在評估該物業的市場價格時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可比物業位於該物業附近，條件、面積和使用年限等與該物業相似。所選可比物業的價格介於每畝人民幣264,000元至人民幣320,000元之間*。在估值過程中，我們考慮了相關的調整因素，如交通便利程度、面積、地積比率、分區、環境、公共設施等，以確定該物業的單價。該物業的採納單價約為每畝人民幣271,000元。

* 1畝= 666.67平方米

- 10) 根據 貴公司提供的資料，截至估值日期，該物業的總建築成本約為人民幣468,069,000元及該物業產生的建築成本約為人民幣100,169,000元，我們的估值已將其考慮在內。
- 11) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國江蘇省蘇州市高新區訥墅關經開區青蓮路西和華橋路南。

交通：華橋路和青蓮路均可到達該物業。該物業東面和南面附近分別有兩條高速公路，即G2(京滬高速)和中環北線。

周邊區域性質：該區域集中了工業開發項目。

- 12) 我們基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

- 13) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：

1. 蘇州易晉設備製造有限公司已取得該物業建設工程所需的許可證和批文；

2. 蘇州易晉設備製造有限公司有權根據上述房地產權證使用該土地。蘇州易晉設備製造有限公司在遵守土地用途和土地保有權的前提下，有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關物業。
 3. 就已作抵押的土地使用權而言，蘇州易晉設備製造有限公司仍保留佔有及使用的權利。除已披露的抵押情況外，目前地塊不存在其他查封、抵押或其他形式的產權負擔，亦不存在任何第三方權益。
- 14) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要15 — 蘇州易進科設備製造有限公司

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日
				現況下的市值
15	中國江蘇省蘇州市虎丘區秦嶺路南及金沙江路西	該物業(蘇州易進科設備製造有限公司)位於秦嶺路南及金沙江路西，總地盤面積149,407.20平方米。	於估值日期，該物業處於建設初期。	人民幣75,000,000元 (人民幣柒仟伍佰萬元)
		根據所提供的資料，該物業將發展成為一個高標準的物流項目，規劃總建築面積約為247,776.29平方米。該物業的建設工程計劃於2026年第四季度完工。		貴集團應佔100%權益： 人民幣75,000,000元 (人民幣柒仟伍佰萬元)
		根據所提供的房地產權證，該物業的土地使用權已授出，期限為50年，於2074年8月11日到期，用作工業用途。		

附註：

- 1) 根據房地產權證，位於蘇州市虎丘區秦嶺路南及金沙江路西的該物業的國有土地使用權歸屬於蘇州易進科設備製造有限公司(貴集團之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
蘇(2024)蘇州市不動產權第5023983號	149,407.20	工業	2074年8月11日

- 2) 根據建設用地規劃許可證，已批准蘇州易進科設備製造有限公司提交的有關該物業的建設用地規劃。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	土地用途	地盤面積 (平方米)
地字第3205052024YG0065430號	蘇州易進科設備製造有限公司新車間和設施倉庫一期	工業	49,734.30
地字第3205052024YG0066433號	蘇州易進科設備製造有限公司新車間和設施倉庫二期	工業	99,672.9

- 3) 根據建設工程規劃許可證，已批准蘇州易進科設備製造有限公司提交的有關該物業的建設工程規劃。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
建字第3205052024GG0140472號	蘇州易進科設備製造有限公司的新車間和設施倉庫	金沙江路西、五台山路北	247,776.29

- 4) 根據建築工程施工許可證，已批准蘇州易進科設備製造有限公司開始該物業的建設工程。詳情如下：

證書號碼	項目名稱	具體位置	建築規模 (平方米)
320505202412260101	蘇州易進科設備製造有限公司的新車間和設施倉庫	金沙江路西、五台山路北	247,776.29

- 5) 我們未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料。因此我們無法對任何相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。
- 6) 根據編號為91320505MACCD3MP31的營業執照，蘇州易進科設備製造有限公司地址為蘇州市高新區培源路2號微系統園2號樓105-147單元，自2023年3月31日開始營業，經營範圍為：一般項目：通用設備製造(不含特種設備製造)；普通貨物倉儲服務(不含危險化學品等需許可審批的項目)；園區管理服務；非居住房地產租賃；物業管理；信息技術諮詢服務(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。
- 7) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 8) 於估值日期猶如已竣工的該物業的市值估值約為人民幣1,174,000,000元。「猶如已竣工的市值」指假設該物業於估值日期已竣工，我們對該物業的總發展價值(GDV)所作出的意見。
- 9) 在評估該物業的市場價格時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可比物業位於該物業附近，條件、面積和使用年限等與該物業相似。所選可比物業的價格介於每畝人民幣320,000元至人民幣380,000元之間*。在估值過程中，我們考慮了相關的調整因素，如交通便利程度、面積、地積比率、分區、環境、公共設施等，以確定該物業的單價。該物業的採納單價約為每畝人民幣330,000元。

* 1畝= 666.67平方米

- 10) 根據 貴公司提供的資料，截至估值日期，該物業的總建築成本約為人民幣805,273,000元及該物業產生的建築成本約為人民幣901,000元，我們的估值已將其考慮在內。
- 11) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國江蘇省蘇州市虎丘區秦嶺路南及金沙江西。

交通：秦嶺路和金沙江路均可到達該物業。兩條高速公路(即滬常高速和蘇台高速)分別位於該物業南面及東面。

周邊區域性質：該區域集中了工業開發項目。

- 12) 我們基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；

- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
 - 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
 - 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。
- 13) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 蘇州易進科設備製造有限公司已取得該物業建設工程所需的許可證和批文；
 2. 蘇州易進科設備製造有限公司有權根據上述房地產權證使用該土地。蘇州易進科設備製造有限公司在遵守土地用途和土地保有權的前提下，有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關物業。
- 14) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

第三類 — 貴集團在中國持有作未來發展的物業權益

估值概要16 — 聖萊科特化工(上海)有限公司

				於2025年2月28日
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
16	中國上海市松江區江田東路268號	該物業(聖萊科特化工(上海)有限公司)位於松江區江田東路268號,總地盤面積60,879.00平方米。	於估值日期,該物業為空地,現有一棟建築有待拆除。	人民幣129,000,000元 (人民幣壹億貳仟玖佰萬元)
		經 貴公司告知,該物業已指定用於建造倉庫。		貴集團應佔100%權益:
		根據所提供的資料,惟一棟總面積為48.68平方米的建築除外,現有建築已被拆除以進行重建。		人民幣129,000,000元 (人民幣壹億貳仟玖佰萬元)
		根據所提供的房地產權證,該物業的土地使用權已授出,期限為50年,2051年1月19日到期,用作工業用途。		

附註:

- 1) 根據房地產權證,位於松江區江田東路268號的該物業的土地使用權及相應的建築物所有權歸屬於聖萊科特化工(上海)有限公司所有(貴集團之全資附屬公司)。詳情如下:

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	樓宇用途	到期日
滬房地松字(2007)第004802號	60,879.00	工業	7,344.45	車間	2051年1月19日

- 2) 我們未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料。因此我們無法對任何相關事宜提出意見,建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。

- 3) 根據編號為91310000607423579A的營業執照，聖萊科特化工(上海)有限公司地址位於上海市松江區江田東路268號，營業期限為2000年12月21日至2050年12月20日，經營範圍為研發，加工和生產耐高溫絕緣材料(絕緣等級為F、H級)，造紙用高科技化學品、膠粘劑等高分子精細化工產品，合成樹脂(含級易燃溶劑的合成樹脂；含二級易燃溶劑的合成樹脂)，銷售公司自產產品並提供售後服務，提供企業管理諮詢服務。依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 在評估該物業的市場價格時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可比物業位於該物業附近，條件、面積和使用年限等與該物業相似。所選可比物業的價格介於每畝人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元之間*。在估值過程中，我們考慮了相關的調整因素，如交通便利程度、面積、地積比率、分區、環境、公共設施等，以確定該物業的單價。該物業的採納單價約為每畝人民幣1,290,000元。

* 1畝= 666.67平方米

- 6) 根據 貴公司提供的資料，截至估值日期，該物業產生的總建築成本約為人民幣10,980,000元，我們的估值已將其考慮在內。
- 7) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國上海市松江區江田東路268號。

交通：江田東路可通往該物業。兩條高速公路，即G60(滬昆高速)和G15(瀋海高速)，分別位於該物業西面及東面。

周邊區域性質：該區域集中了工業開發項目。

- 8) 我們基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

- 9) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 聖萊科特化工(上海)有限公司有權根據上述房地產權證使用該土地。
 2. 聖萊科特化工(上海)有限公司在遵守土地用途和土地保有權的前提下，有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置有關物業。
 3. 據 貴公司告知，惟一棟總面積為48.68平方米的建築除外，現有建築物已被拆除以進行重建，聖萊科特化工(上海)有限公司尚未在上述地塊上開始任何施工進度；惟現有建築除外，該地塊上並無正在進行的開發或樓宇。
- 10) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	不適用
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	不適用
房地產權證	有
營業執照	有

估值概要17 — 佛山市融金食品飲料有限公司

於2025年2月28日

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
17	中國廣東省佛山市三水工業區西南園B區108-1號	該物業(佛山市融金食品飲料有限公司)位於佛山市三水工業區西南園B區108-1號，總地盤面積173,333.30平方米。	於估值日期，該物業是一塊待開發的空地。	人民幣209,000,000元 (人民幣貳億零玖佰萬元)
		根據所提供的資料，該物業將發展成為一個高標準的物流項目。		貴集團應佔100%權益： 人民幣209,000,000元 (人民幣貳億零玖佰萬元)
		根據所提供的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已授出，期限為50年，2061年5月19日到期，用作工業用途。		

附註：

- 1) 根據國有土地使用權證，位於佛山市三水工業區西南園B區108-1號的該物業的國有土地使用權歸屬於佛山市融金食品飲料有限公司(貴集團之全資附屬公司)。詳情如下：

證書號碼	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日
佛三國用(2011)第0101501號	60,676.20	工業	2061年5月19日
佛三國用(2011)第0101502號	32,139.90	工業	2061年5月19日
佛三國用(2011)第0101503號	40,472.90	工業	2061年5月19日
佛三國用(2011)第0101504號	40,044.30	工業	2061年5月19日
總計	173,333.30		

- 2) 我們未獲提供有關該物業抵押及產權負擔方面的相關資料。因此我們無法對任何相關事宜提出意見，建議徵詢有關該物業業權是否合法及可轉讓和是否存在任何現有或潛在產權負擔的法律意見。

- 3) 根據編號為91440607562640130U的營業執照，佛山市融金食品飲料有限公司地址位於佛山市三水區溪南街道金本沿江南路7號1樓2室，自2010年10月21日開始營業，經營範圍為許可項目：食品生產。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以相關部門批准文件或許可證件為準)一般項目：食品銷售(僅銷售預包裝食品)；倉儲設備租賃服務；物業管理；非居住房地產租賃；以自有資金從事投資活動。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。
- 4) 擁有人持有該物業100%租賃權益。
- 5) 在評估該物業的市場價格時，我們參考了附近類似物業的銷售價格。可比物業位於該物業附近，條件、面積和使用年限等與該物業相似。所選可比物業的價格介於每畝人民幣800,000元至人民幣900,000元之間*。在估值過程中，我們考慮了相關的調整因素，如交通便利程度、面積、地積比率、分區、環境、公共設施等，以確定該物業的單價。該物業的採納單價約為每畝人民幣805,000元。

* 1畝= 666.67平方米

- 6) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國廣東省佛山市三水工業區西南園B區108-1號。

交通：三水二橋公路可通往該物業。三條高速公路，即廣昆高速、福昆高速和廣州繞城高速，分別位於該物業南面及東面。

周邊區域性質：該區域集中了工業開發項目。

- 7) 我們基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且地面狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、抵押、轉租或以其他方式於市場出售。

- 8) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問北京元朴律師事務所編寫的關於該物業的法律意見書，其中包括以下資料：
1. 佛山市融金食品飲料有限公司有權根據上述房地產權證使用該土地。
 2. 佛山市融金食品飲料有限公司在遵守土地用途和土地保有權的前提下，有權使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置有關物業。
 3. 據 貴公司告知，佛山市融金食品飲料有限公司尚未在上述地塊上開始任何施工進度；該地塊上並無正在進行的開發或樓宇。
- 9) 向我們提供的有關該物業產權狀況及主要批准和許可證授予情況的文書副本如下：

文件／批准	可用性
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
房屋所有權證	無
房地產權證	無
營業執照	有

以下為獨立物業估值師戴德梁行就其對本集團在中國、香港及日本所持若干物業截至2025年2月28日的市值意見而發出的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本協議安排文件。



香港
鰂魚涌
太古坊
華蘭路18號
港島東中心27樓

董事會

ESR Group Limited
c/o Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

敬啟者：

指示、目的及估值日期

按照ESR Group Limited (「貴公司」) 委聘戴德梁行有限公司 (「戴德梁行」) 對 貴公司及／或其附屬公司 (統稱「貴集團」) 在中華人民共和國 (「中國」)、香港及日本持有的若干物業 (詳情見所附估值報告，個別稱為「該物業」或統稱「該等物業」) 進行估值所作出的指示，我們確認，我們已進行視察、作出相關查詢及獲取我們認為必要的進一步資料，以向 閣下提供我們對該等物業於2025年2月28日 (「估值日期」) 的價值的意見。

估值依據

我們對各物業的估值代表其市場價值，根據香港測量師學會 (「香港測量師學會」) 發佈的《香港測量師學會估值準則2024》，市場價值定義為「在公平交易中，自願買方和

自願賣方經過適當營銷，在各方知情、審慎且不被迫的情況下，資產或負債在估值日期的估計交換金額」。

在對該等物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司的《證券上市規則》（「上市規則」）第5章及應用指引12、證券及期貨事務監察委員會刊發的《公司收購及合併守則》第11條及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則第2024號所載的規定。

我們對各處物業的估值以整體權益為基礎。

估值假設

我們對各物業的估值不包括因特殊條款或情況而抬高或降低的估計價格，如非典型融資、售後回租安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊考慮或優惠，或僅適用於特定業主或買方的任何價值要素。

在對在中國各物業進行估值的過程中，我們依賴 貴集團及 貴公司的中國法律顧問（「中國法律顧問」）北京元朴律師事務所就該等在中國的物業的業權及 貴集團於該等在中國的物業的權益所提供的資料及意見。除法律意見另有說明外，我們對該等物業進行估值時，是基於業主擁有該等物業的可強制執行業權，並擁有在各自獲授的未屆滿土地使用年期的整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業的權利，以及任何應付地價已悉數支付。

根據 貴公司提供的資料，其業權狀況及主要證書、批文及牌照的授予情況載於估值報告附註。我們假定，開發項目已獲得相關政府部門的所有同意、批准和許可，不存在苛刻的條件或延誤。我們亦假定該等物業的設計和建造符合當地的規劃條例，並已獲得相關部門的批准。

在我們的估值中，並未考慮該等物業的任何抵押、質押或欠款，亦未考慮出售可能產生的任何費用或稅款。除另有說明外，估值的基礎是該等物業不存在可能影響其價值的繁重性質的產權負擔、限制和支出。

估值方法

在對第一類、第三類和第四類(分別為在中國、香港及日本持作投資的物業)的市場價值形成意見時，我們採用了投資法，將現有租約(如有)產生的租金收入資本化，並按適當的資本化率對該等物業各組成部分的複歸潛力作出適當撥備。由於該等物業透過出租安排產生租金收入，而此類租金可比資料最容易獲得，因此，我們認為投資法是對該等物業進行估值的最佳方法，此亦為對用於投資的物業進行估值時常用的方法。

在使用投資法時，我們主要參考了該等物業內的出租情況，以及其他類似用途物業的相關可比租金證據，並進行了適當調整，包括但不限於位置、交通便利程度、房齡、質素、面積、時間和其他相關因素。我們在估值中採用的資本化率基於我們對類似用途物業的收益率進行分析並作出適當調整後得出。該資本化率的估算參考了市場對類似用途的可比物業的普遍預期收益率，其中隱含反映了物業的類型和質素、對未來潛在租金增長的預期、資本增值和相關風險因素。考慮到對相關用途類型交易收益率的分析，所採用的資本化率屬合理，符合市場標準。

在對第二類和第五類(分別為在中國及日本持作開發的物業)的市場價值形成意見時，我們採用了市場比較法，參考相關市場上的可比銷售交易，假定每項物業均按其現有狀態出售，並作出適當調整。從理論上講，市場比較法是物業估值的最佳方法，因為它是一種市場方法，可以顯示買方在市場上為物業支付的真實價格水平。鑒於有足夠的相關證據顯示買家願意為市場上類似物業支付的價格水平，而且有關此類可比物業的交易一般都可獲得，因此我們採用了市場比較法，這符合市場慣例。

資料來源

在估值過程中，我們在很大程度上依賴於 貴集團提供的資料，並就規劃審批或法定通知、地役權、使用權、土地和建築物的標識、佔用詳情、租賃詳情、竣工日期、地塊和樓面面積、停車位數量、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項接受了有關意見。

估值報告中包含的尺寸、測量值和面積均以提供給我們的資料為基礎，因此僅為近似值。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的對估值重要的資料的真實性及準確性。 貴集團還告知我們，在提供給我們的資料中並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已經獲得了足夠的資料，可以得出知情意見，我們並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

我們需要指出的是，向我們提供的有關中國和日本物業文件副本主要以中文及日語編製，英文翻譯代表了我們對內容的理解。因此，我們建議 貴公司參考這些文件的中文及日語原文，並就這些文件的合法性和解釋諮詢法律顧問。

產權調查

我們已分別在香港及日本的土地註冊處／土地登記處就相關物業進行查冊。 貴公司已向我們提供有關該等在中國的物業當前業權的文件摘錄，但我們並未進行任何查詢。我們亦無法確定該等物業的產權，因此我們依賴 貴公司或 貴公司中國法律顧問就 貴集團各在中國的物業的權益所提供的意見。在估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問提供的有關該等在中國的物業產權的資料。

然而，我們並無查閱文件正本以核實業權或確定任何修訂。所有文件僅供參考，所有尺寸、測量和面積均為約數。

現場檢查

我們的天津辦事處估值師Kris Wu(中國房地產估價師與房地產經紀人學會副會長，擁有15年物業估值經驗)於2024年11月22日對第1、2及3號物業的外觀進行了檢查，並在可能的情況下對內部進行了檢查。我們大連辦事處的Lucy Yu(中國房地產估價師與房地產經紀人學會高級經理，擁有10年物業估值經驗)於2024年11月20日對第4號物業的外觀進行了檢查，並在可能的情況下對內部進行了檢查。我們上海辦事處的Lily Li(估值師，擁有2年物業估值經驗)分別於2024年12月27日及30日對第5及6號物業的外觀進行了檢查，並在可能的情況下對內部進行了檢查，並於2025年3月14日對第12號物業的外觀進行了檢查，並在可能的情況下對內部進行了檢查。我們上海辦事處的Bowen Huang(估值師，擁有1年物業估值經驗)於2025年2月25日對第11號物業的外觀進行了檢查，並在可能的情況下對內部進行了檢查，並於2025年2月26日對第7至10號物業的外觀進行了檢查，並在可能的情況下對內部進行了檢查。Terrence Lai(香港測量師學會經理，擁有8年物業估值經驗)於2025年3月14日對第12號物業於2025年4月28日對第13及14號物業的外觀進行了檢查，並在可能的情況下對內部進行了檢查。現場檢查在2024年11月至2025年3月期間進行。雖然沒有進行結構勘察，但在檢查過程中，我們並未發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法報告該等物業是否存在腐爛、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。並未對任何服務進行測試。

除非另有說明，我們並未進行現場測量以核實物業的佔地和建築面積，我們假定交給我們的文件副本上顯示的面積屬正確。

貨幣與匯率

除非另有說明，我們估值中的所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)、港元(「港元」)及日圓(「日圓」)為單位，分別為中國、香港及日本的官方法定貨幣。

潛在稅負

經 貴集團告知，按我們估價的金額直接出售 貴集團持有的該等物業所產生的潛在稅負主要包括以下幾個方面：

中國物業

- 按收益的25%徵收企業所得稅
- 按物業增值30%至60%的累進稅率徵收土地增值稅

- 按交易額的0.05%徵收印花稅
- 若所得款項淨額(減去稅收和法定供款)作為股息匯回中國境外，則按10%的稅率徵收預扣稅(如果適用香港—內地雙重徵稅安排，則降至5%)
- 按增值稅的約12%徵收其他附加費

香港物業

- 就不超過2,000,000港元的應課稅利潤按8.25%的稅率徵收利得稅；而就任何超過2,000,000港元的應課稅利潤部分，則按16.5%的稅率徵收(減去任何屬於資本性質的利潤)
- 印花稅最低為100港元，累進稅率介乎1.5%至4.25%

日本物業

- 對於資本為100百萬日圓或以下的公司，年收入不超過8百萬日圓的部分按15%徵收公司稅，而超過8百萬日圓的部分則按23.2%徵收公司稅；對於資本超過100百萬日圓的公司，按23.2%徵收公司稅
- 縣居民稅約為公司稅額的1.0%至2.0%
- 市居民稅約為公司稅額的6.0%至12.3%
- 對於年收入不超過4百萬日圓的部分按3.5%徵收企業稅；對於年收入超過4百萬元但不超過8百萬日圓的部分按5.3%徵收企業稅；對於年收入超過8百萬日圓的部分按7.0%徵收企業稅
- 本地公司稅為公司稅額的10.3%
- 印花稅最低為200日圓，累進金額最高為480,000日圓
- 物業建築部分徵收10%的消費稅

經 貴集團告知，由於 貴集團尚無計劃出售這些物業，因此相關稅負變現的可能性很小。

其他披露

我們謹此確認，戴德梁行及進行估值的估值師並無任何可能與該等物業的適當估值有衝突或可合理地被視為會影響我們提供公正意見的能力的金錢或其他利益。我們確認，我們是上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

謹隨函附上估值摘要和估值報告，以供閣下垂注。

此致

董事會 台照

為及代表
戴德梁行
Grace Lam
香港測量師、
英國皇家特許測量師學會會員、
註冊專業測量師(普通執業)
高級主管
大中華區估值及諮詢服務
謹啟

2025年5月22日

附註：Grace Lam女士是英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員和註冊專業測量師(普通執業)。Lam女士在大中華地區及多個海外國家從事專業物業評估及顧問服務逾30年，經驗豐富。Lam女士擁有足夠的國內市場知識、技能和理解力，能夠勝任估值工作。

估值概要

第一類 — 貴集團在中國持作投資的已竣工物業

物業	於2025年 2月28日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於2025年
			2月28日 貴集團應佔的 現有市值 (人民幣)
1. 廊坊易智衡嘉產業園	420,000,000	100	420,000,000
2. 廊坊益司科技產業園	362,000,000	100	362,000,000
3. 廊坊唯度物流園	418,000,000	100	418,000,000
4. 長春大嶺物流園	302,000,000	100	302,000,000
5. 協鑫徐州智慧綠色雲倉	140,000,000	90	126,000,000
6. 易商海甯智能製造產業園	385,000,000	100	385,000,000
7. TCL惠州電子信息產業基地(一期)	238,000,000	54	128,520,000
8. TCL惠州電子資訊產業基地(三期)	473,000,000	54	255,420,000
9. TSI科實匯商物流園區	553,000,000	60	331,800,000
第一類小計：	3,291,000,000		2,728,740,000

第二類 — 貴集團在中國持有用於開發的物業

物業	於2025年 2月28日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於2025年 2月28日 貴集團應佔的 現有市值 (人民幣)
10. 惠城區LG01-01-01工業地塊	56,000,000	54	30,240,000
11. 青浦區E-01-04工業地塊	151,000,000	54	81,540,000
第二類小計：	<u>207,000,000</u>		<u>111,780,000</u>
第一類及第二類總計：	<u>3,498,000,000</u>		<u>2,840,520,000</u>

第三類 — 貴集團在香港持作投資的已竣工物業

物業	於2025年 2月28日 現況下的市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	於2025年 2月28日 貴集團應佔的 現有市值 (港元)
12. 香港新界葵涌永業街11-19號	<u>2,050,000,000</u>	100	<u>2,050,000,000</u>
第三類小計：	<u>2,050,000,000</u>		<u>2,050,000,000</u>

第四類 — 貴集團在日本持作投資的已竣工物業

物業	於2025年 2月28日 現況下的市值 (日圓)	貴集團 應佔權益 (%)	於2025年
			2月28日 貴集團應佔的 現有市值 (日圓)
13. ESR橫濱幸浦物流中心2A	<u>46,000,000,000</u>	100	<u>46,000,000,000</u>
第四類小計：	<u>46,000,000,000</u>		<u>46,000,000,000</u>

第五類 — 集團在日本持有用於開發的物業

物業	於2025年 2月28日 現況下的市值 (日圓)	貴集團 應佔權益 (%)	於2025年
			2月28日 貴集團應佔的 現有市值 (日圓)
14. ESR橫濱幸浦物流中心2B	16,700,000,000	100	16,700,000,000
第五類小計：	16,700,000,000		16,700,000,000
第四類及第五類總計：	62,700,000,000		62,700,000,000

第一類 — 貴集團在中國持作投資的已竣工物業

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
1. 中國河北省廊坊市安次區廊坊高新技術產業開發區春和路437號廊坊易智衡嘉產業園	廊坊易智衡嘉產業園是一個物流配送倉庫。該物業位於一塊面積為66,638.01平方米的工業用地上。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣420,000,000元 (人民幣肆億 貳仟萬元)
	該物業於2021年竣工，總建築面積為81,949.85平方米。		(貴集團 應佔100%權益： 人民幣420,000,000元)
	附近的開發項目主要是工業開發項目。		
	據 貴公司稱，該物業為倉庫用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。		
	該物業的土地使用權已批出，土地使用期限將於2069年3月28日到期，用於工業用途。		

附註：

- (1) 根據於2021年9月13日簽發的編號為(2021)0035467的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於廊坊市易智衡嘉科技有限公司(貴公司之全資附屬公司)，總地盤面積約為66,638.01平方米，用於工業用途，土地使用期限將於2069年3月28日到期。該物業的總建築面積為81,949.85平方米。
- (2) 根據廊坊市安次區行政審批局於2021年10月13日簽發的編號為91131002MA0D6M386N的營業執照，廊坊市易智衡嘉科技有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣70,000,000元，有效經營期為2019年2月2日至2049年2月1日。
- (3) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
 - a) 廊坊市易智衡嘉科技有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
 - b) 就已抵押的土地使用權而言，廊坊市易智衡嘉科技有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
 - c) 廊坊市易智衡嘉科技有限公司是該等建築的唯一合法擁有人，並擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。
 - d) 就已抵押的建築的所有權而言，廊坊市易智衡嘉科技有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (4) 根據 貴集團提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

房地產權證	是
營業執照	是

- (5) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮廊坊市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例發生於三年內，或要價案例發生於估值日期起約一個月內；(ii)位於廊坊安次區和廣陽區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣25元至每平方米人民幣33元，不含增值稅（「增值稅」）及物業管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於晨興道的	位於祥雲道的	位於鳳舞道的
	物流園	物流園	物流園
區	安次	廣陽	廣陽
用途	倉庫	倉庫	倉庫
面積(平方米)	43,000	107,000	245,700
單位租金(人民幣／平方米／月)	25	31	33
交易狀態	問詢	交易	問詢

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	不適用	向下調整
位置	遜色	優秀	優秀
交通便利程度	相似	優秀	優秀
建築設施	相似	相似	優秀
樓層	相似	遜色	相似
規模	優秀	遜色	遜色
建築質量	遜色	相似	相似
管理	遜色	相似	相似

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-2%~0%
位置	-5%~2%
交通便利程度	-5%~0%
建築設施	-5%~0%
樓層	0%~2%
規模	-2%~5%
建築質量	0%~5%
管理	0%~2%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
2. 中國河北省廊坊市廊坊高新技術產業開發區景明路158號廊坊益司科技產業園	廊坊益司科技產業園是一個物流配送倉庫。該物業位於一塊面積為53,334.00平方米的工業用地上。 該物業於2020年竣工，總建築面積約為72,455.50平方米。 附近的開發項目主要是工業開發項目。 據 貴公司稱，該物業為倉庫用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已批出，用於工業用途，土地使用期限將於2063年12月23日到期。	於估值日期，該物業部分可出租總面積為601.55平方米，作倉庫用途，由一名租戶承租，租約到期日為2025年8月，每月租金總額約為人民幣6,000元(不包括增值稅(「增值稅」)，但已包括管理費)。 該物業餘下部分處於空置狀態。	人民幣362,000,000元 (人民幣叁億陸仟貳佰萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣362,000,000元)

附註：

- (1) 根據於2021年10月8日簽發的編號為(2021)0036883的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於廊坊益司科技有限公司(貴公司之全資附屬公司)，總地盤面積約為53,334.00平方米，用於工業用途，土地使用期限將於2063年12月23日到期。該物業的總建築面積為72,455.50平方米。
- (2) 根據上海市市場監督管理局於2019年12月19日簽發的編號為91310117MA1J2AFT7T的營業執照，廊坊益司科技有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣130,000,000元，有效經營期為2017年7月20日至2067年7月19日。
- (3) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
- a) 廊坊益司科技有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
 - b) 就已抵押的土地使用權而言，廊坊益司科技有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
 - c) 廊坊益司科技有限公司是該等建築的唯一合法擁有人，並擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。
 - d) 就已抵押的建築的所有權而言，廊坊益司科技有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (4) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：
- | | |
|-------|---|
| 房地產權證 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

- (5) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮廊坊市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例發生於三年內，或要價案例發生於估值日期起約一個月內；(ii)位於廊坊安次區和廣陽區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣25元至每平方米人民幣33元，不含增值稅及物業管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於晨興道的	位於祥雲道的	位於鳳舞道的
	物流園	物流園	物流園
區	安次	廣陽	廣陽
用途	倉庫	倉庫	倉庫
面積(平方米)	43,000	107,000	245,700
單位租金(人民幣／平方米／月)	25	31	33
交易狀態	問詢	交易	問詢

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	不適用	向下調整
位置	遜色	優秀	優秀
建築設施	相似	相似	優秀
樓層	相似	遜色	相似
規模	相似	遜色	遜色
建築質量	遜色	相似	相似
管理	遜色	相似	相似

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-2%~0%
位置	-5%~2%
建築設施	-2%~0%
樓層	0%~2%
規模	0%~5%
建築質量	0%~5%
管理	0%~2%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
3. 中國河北省廊坊市廣陽區廊坊開發區鳳舞道14號廊坊唯度物流園	廊坊唯度物流園是一個物流配送倉庫。該物業位於一塊面積為105,562.70平方米的倉庫用地上。 該物業於2013年竣工，總建築面積約為71,686.55平方米。 附近的開發項目主要是工業開發項目。	於估值日期，該物業作倉庫用途，由一名租戶承租，租約到期日為2025年12月，每月租金總額約為人民幣1,781,000元(不包括增值稅，但已包括管理費)。	人民幣418,000,000元 (人民幣肆億壹仟捌佰萬元) (貴集團應佔100%權益：人民幣418,000,000元)
	據 貴公司稱，該物業為倉庫用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。		
	該物業的土地使用權已批出，用於倉庫用途，土地使用期限將於2061年4月14日到期。		

附註：

- (1) 根據於2012年4月13日簽發的編號為(2012)70的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已歸屬於廊坊唯度國際物流有限公司(貴公司之全資附屬公司)，總地盤面積約為105,562.70平方米，用於倉庫用途，土地使用期限將於2061年4月14日到期。
- (2) 根據2014年1月14日簽發之第G5962、G5963、G5964、G5965及G5966號房屋所有權證，該物業之房屋所有權已歸屬廊坊唯度國際物流有限公司，總建築面積為71,686.55平方米，作倉庫用途。
- (3) 根據2016年12月26日簽發的編號為91131000570090108E的營業執照，廊坊唯度國際物流有限公司已成立為有限責任公司，註冊資本為24,000,000美元，有效經營期為2011年3月15日至2041年3月14日。
- (4) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
 - a) 廊坊唯度國際物流有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
 - b) 就已抵押的土地使用權而言，廊坊唯度國際物流有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
 - c) 廊坊唯度國際物流有限公司是該等建築的唯一合法擁有人，並擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。
 - d) 就已抵押的建築的所有權而言，廊坊唯度國際物流有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (5) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

國有土地使用權證	是
房屋所有權證	是
營業執照	是

- (6) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮廊坊市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例發生於兩年內，或要價案例發生於估值日期起約一個月內；(ii)位於廊坊廣陽區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣31元至每平方米人民幣41元，不含增值稅及物業管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於祥雲道的	位於鳳舞道的	位於鳳舞道的
	物流園	物流園	物流園
區	廣陽	廣陽	廣陽
用途	倉庫	倉庫	倉庫
面積(平方米)	107,000	10,000	245,700
單位租金(人民幣／平方米／月)	31	41	33
交易狀態	交易	交易	問詢

與該物業之比較

時間	相似	優秀	相似
交易狀態	不適用	不適用	向下調整
樓齡／維護	優秀	相似	優秀
樓層	遜色	相似	相似
規模	遜色	優秀	遜色
建築質量	優秀	相似	優秀

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
時間	-4%~0%
交易狀態	-3%~0%
樓齡／維護	-1%~0%
樓層	0%~1%
規模	-5%~4%
建築質量	-2%~0%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
4. 中國吉林省長春市公主嶺市大嶺汽車物流園區富民大街南側長春大嶺物流園	長春大嶺物流園是一個物流配送倉庫。該物業位於一塊面積為147,750.00平方米的倉庫用地上。 該物業於2019年竣工，總建築面積約為94,412.17平方米。 附近的開發項目主要是工業開發項目。 據 貴公司稱，該物業為倉庫用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已批出，用於倉庫用途，土地使用期限將於2068年6月5日到期。	於估值日期，該物業部分可出租總面積為28,148.11平方米，作倉庫用途，按不同租約由多名租戶承租，租約最遲到期日為2026年7月，每月租金總額約為人民幣291,000元(不包括增值稅，但已包括管理費)。 該物業餘下部分處於空置狀態。	人民幣302,000,000元 (人民幣叁億零貳佰萬元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣302,000,000元)

附註：

- (1) 根據於2019年11月14日簽發的7份不動產權(編號分別為(2019)0026782、(2019)0026783、(2019)0026784、(2019)0026785、(2019)0026786、(2019)0026787、(2019)0026788)，該物業的土地使用權已歸屬於吉林易嶺倉儲服務有限公司(貴公司之全資附屬公司)，總地盤面積約為147,750.00平方米，用於倉庫用途，土地使用期限將於2068年6月5日到期。該物業的總建築面積為94,412.17平方米。
- (2) 根據2021年4月19日簽發的編號為91220000MA152G032U的營業執照，吉林易嶺倉儲服務有限公司的註冊資本為20,000,000美元，有效經營期為2017年12月29日至2067年12月28日。
- (3) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
- a) 吉林易嶺倉儲服務有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
- b) 就已抵押的土地使用權而言，吉林易嶺倉儲服務有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
- c) 吉林易嶺倉儲服務有限公司是該等建築的唯一合法擁有人，並擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。
- d) 就已抵押的建築的所有權而言，吉林易嶺倉儲服務有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (4) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

房地產權證	是
營業執照	是

- (5) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮長春市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)要價案例發生於估值日期起一個月內；(ii)位於長春寬城區及朝陽區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣19元至每平方米人民幣20元，不含增值稅及物業管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於海門路的	位於瀋陽大路的	位於阜育西街的
	物流園	物流園	物流園
區	寬城	寬城	朝陽
用途	倉庫	倉庫	倉庫
面積(平方米)	5,000	5,000	5,000
單位租金(人民幣／平方米／月)	19	20	20
交易狀態	問詢	問詢	問詢

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	向下調整	向下調整
鄰近環境	相似	相似	遜色
樓齡／維護	相似	遜色	遜色
建築設施	相似	相似	相似
建築質量	遜色	相似	相似

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-2%
鄰近環境	0%~3%
樓齡／維護	0%~5%
建築設施	2%
建築質量	-5%~0%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
5. 中國江蘇省徐州市賈汪區金鳳路18號協鑫徐州智慧綠色雲倉	協鑫徐州智慧綠色雲倉是一個物流配送倉庫。該物業位於一塊面積為59,868.00平方米的倉庫用地上。該物業於2020年竣工，總建築面積約為37,425.34平方米。 附近的開發項目主要是工業開發項目。	於估值日期，該物業作倉庫用途，由一名租戶承租，租約到期日為2025年9月，每月租金總額約為人民幣1,077,000元（不包括增值稅，但已包括管理費）。	人民幣140,000,000元（人民幣壹億肆仟萬元） （貴集團應佔90%權益：人民幣126,000,000元）
	據 貴公司稱，該物業為倉庫用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。		
	該物業的土地使用權已批出，用於倉庫用途，土地使用期限將於2058年10月25日到期。		

附註：

- (1) 根據於2021年4月19日簽發的編號為(2021)0035661的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司(貴公司擁有90%權益之附屬公司)，總地盤面積約為59,868.00平方米，用於倉庫用途，土地使用期限將於2058年10月25日到期。該物業的總建築面積為37,425.34平方米。
- (2) 根據於2022年10月19日簽發的編號為91320301MA1WKGYG8R的營業執照，徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司已成立為有限公司，註冊資本為7,066,700美元。
- (3) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
 - a) 徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
 - b) 就已抵押的土地使用權而言，徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
 - c) 徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司是該等建築的唯一合法擁有人，並擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。
 - d) 就已抵押的建築的所有權而言，徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (4) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

房地產權證	是
營業執照	是

- (5) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮徐州市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例或要價案例發生於估值日期起一年內；(ii)位於徐州銅山區、泉山區及鼓樓區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣18元至每平方米人民幣25元，不含增值稅及物業管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於微山路的	位於順達路的	位於華潤路的
	物流園	物流園	物流園
區	銅山	泉山	鼓樓
用途	倉庫	倉庫	倉庫
面積(平方米)	5,000	5,000	2,000
單位租金(人民幣／平方米／月)	18	21	25
交易狀態	問詢	問詢	交易

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	向下調整	不適用
位置	遜色	遜色	優秀
樓齡／維護	相似	相似	遜色
建築設施	相似	遜色	相似
樓層	遜色	相似	相似
管理	遜色	遜色	遜色

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-2%~0%
位置	-2%~6%
樓齡／維護	0%~5%
建築設施	0%~5%
樓層	0%~6%
管理	5%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
6. 中國浙江省海寧市海昌街道穀水路 300號易商海甯智慧製造產業園	易商海甯智慧製造產業園是一個物流配送倉庫。該物業位於一塊面積為85,371.00平方米的工業用途地上。 該物業2021年竣工，總建築面積約為105,389.71平方米。 附近的開發項目主要是工業開發項目。 據 貴公司稱，該物業為倉庫用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已批出，用於工業用途，土地使用期限將於2069年9月9日到期。	於估值日期，該物業部分可出租總面積為86,341.01平方米，作倉庫用途，按不同租約由多名租戶承租，租約最遲到期日為2029年1月，每月租金總額約為人民幣2,325,000元（不包括增值稅，但已包括管理費）。 該物業部分可出租總面積為250平方米，作自助餐廳用途，由一名租戶承租，租約到期日為2027年8月，每月租金總額約為人民幣2,400元（不包括增值稅，但已包括管理費）。 該物業餘下部分處於空置狀態。	人民幣385,000,000元 （人民幣叁億捌仟伍佰萬元） （貴集團應佔100%權益： 人民幣385,000,000元）

附註：

- (1) 根據於2022年7月1日簽發的編號為(2022)0028434的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於海甯海易智慧裝備有限公司(貴公司之全資附屬公司)，總地盤面積約為85,371.00平方米，用於工業用途，土地使用期限將於2069年9月9日到期。該物業的總建築面積為105,389.71平方米。
- (2) 根據於2022年11月30日簽發的編號為91330481MA2CUU2XXQ的營業執照，海甯海易智慧裝備有限公司已成立為有限公司，註冊資本為55,000,000美元。
- (3) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
 - a) 海甯海易智慧裝備有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
 - b) 就已抵押的土地使用權而言，海甯海易智慧裝備有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
 - c) 海甯海易智慧裝備有限公司是該等建築的唯一合法擁有人，並擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。
 - d) 就已抵押的建築的所有權而言，海甯海易智慧裝備有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (4) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

房地產權證	是
營業執照	是

- (5) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮嘉興市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)要價案例發生於估值日期起一個月內；(ii)位於嘉興的桐鄉及海寧的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣22元至每平方米人民幣28元，不含增值稅及物業管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於和平路的 物流園	位於紅旗西路的 物流園	位於文暉路的 物流園
區域	海寧	海寧	桐鄉
用途	倉庫	倉庫	倉庫
面積(平方米)	9,000	4,000	4,000
單位租金(人民幣／平方米／月)	26	28	22
交易狀態	問詢	問詢	問詢

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	向下調整	向下調整
位置	優秀	優秀	遜色
鄰近環境	相似	相似	遜色
樓齡／維護	相似	相似	優秀
建築設施	相似	優秀	相似
樓層	優秀	優秀	相似

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-5%~-3%
位置	-5%~3%
鄰近環境	0%~2%
樓齡／維護	-2%~0%
建築設施	-2%~0%
樓層	-5%~0%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
7. 中國廣東省惠州市惠城區惠澤大道10000號TCL惠州電子信息產業基地(一期)	TCL惠州電子信息產業基地(一期)是一個生產工業園。該物業位於一塊面積為54,704.01平方米的工業用地上。 該物業2023年竣工，總建築面積約為81,016.66平方米。	於估值日期，該物業零售部分按不同租約由兩名租戶承租，租約最遲到期日為2030年9月，每月租金總額約為人民幣20,000元（不包括增值稅，但已包括管理費）。 該物業餘下部分處於空置狀態。	人民幣238,000,000元 （人民幣貳億叁仟捌佰萬元） （貴集團應佔54%權益：人民幣128,520,000元）
	用途	總建築面積 (平方米)	
	零售	4,138.01	
	宿舍	11,001.00	
	生產工廠	65,877.65	
	總計：	81,016.66	
附近的開發項目主要是工業開發項目。			
據 貴公司稱，該物業為工業用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。			
該物業的土地使用權已批出，用於工業用途，土地使用期限將於2071年9月30日到期。			

附註：

- (1) 根據於2023年6月5日簽發的編號為(2023)0047935的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於惠州市科實匯商科技發展有限公司(貴公司擁有54%權益之附屬公司)，總地盤面積為54,704.01平方米，用於工業用途，土地使用期限將於2071年9月30日到期。

經 貴公司告知，該物業是上述總地盤面積的一部分。

- (2) 根據於2021年11月19日簽發的第441302(2021)10158號建設用地規劃許可證，位於惠城區的總地盤面積為67,823.00平方米的建設用地符合城鄉規劃要求。

經 貴公司告知，該物業是上述總地盤面積的一部分。

- (3) 根據於2021年12月16日簽發的第441302(2021)10789號建設工程規劃許可證，位於惠城區的建築規模為126,633.57平方米的建設工程符合城鄉規劃要求。

經 貴公司告知，該物業是上述建築規模的一部分。

- (4) 根據於2022年3月31日簽發的第441302202203310101號建築工程施工許可證，物業的總建築面積為126,633.57平方米，允許建造。

經 貴公司告知，該物業是上述總建築面積的一部分。

- (5) 根據於2024年5月15日簽發的編號為91441300MA570TT654的營業執照，惠州市科實匯商科技發展有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣375,555,556元。

- (6) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：

- a) 惠州市科實匯商科技發展有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
- b) 就已抵押的土地使用權而言，惠州市科實匯商科技發展有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
- c) 如果惠州市科實匯商科技發展有限公司完成已竣工並驗收建築的房地產權證登記，則其將擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。

- d) 就已抵押的建築的所有權而言，惠州市科實匯商科技發展有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (7) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

國有土地使用權證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
營業執照	是

- (8) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮惠州市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)要價案例發生於估值日期起一個月內；(ii)位於惠州惠城區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣14元至每平方米人民幣20元，不含增值稅及物業管理費。

可比廠房	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於新樂路的 產業開發區	位於新樂路的 產業開發區	位於金達路的 產業開發區
區	惠城	惠城	惠城
用途	廠房	廠房	廠房
面積(平方米)	250	1,000	5,500
單位租金(人民幣／平方米／月)	20	14	15
交易狀態	問詢	問詢	問詢

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	向下調整	向下調整
位置	遜色	遜色	遜色
鄰近環境	遜色	遜色	遜色
樓齡／維護	相似	遜色	遜色
建築設施	遜色	遜色	遜色
建築質量	相似	遜色	遜色
裝修標準	相似	遜色	遜色
規模	優秀	優秀	相似

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-3%
位置	2%~4%
鄰近環境	1%
樓齡／維護	0%~2%
建築設施	2%
建築質量	0%~2%
裝修標準	0%~2%
規模	-2%

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣47元至每平方米人民幣48元，不含增值稅及物業管理費。

可比 — 零售	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於鴻昌路的 零售商舖	位於東升路的 零售商舖	位於安盛路的 零售商舖
區	惠城	惠城	惠城
用途	零售	零售	零售
面積(平方米)	130	200	50
單位租金(人民幣／平方米／月)	47	48	48
交易狀態	問詢	問詢	問詢

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	向下調整	向下調整
位置	優秀	優秀	優秀
交通便利程度	優秀	優秀	優秀
鄰近環境	優秀	優秀	優秀
規模	相似	優秀	優秀

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-4%
位置	-4%~-2%
交通便利程度	-1%
鄰近環境	-1%
規模	-1%~0%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
8. 中國廣東省惠州市惠城區高新科技產業園鹿崗片區TCL惠州電子資訊產業基地(三期)	TCL惠州電子資訊產業基地(三期)是一個物流配送倉庫。該物業位於一塊面積為65,893.94平方米的工業用地上。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	人民幣473,000,000元 (人民幣肆億柒仟叁佰萬元)
	該物業2024年竣工，總建築面積約為189,140.97平方米。		(貴集團應佔54%權益： 人民幣255,420,000元)
	附近的開發項目主要是工業開發項目。		
	據 貴公司稱，該物業為倉庫用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。		
	該物業的土地使用權已批出，用於工業用途，土地使用期限將於2072年5月6日到期。		

附註：

- (1) 根據於2022年8月5日簽發的編號為(2022)0082264的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於惠州市科實匯商供應鏈管理有限公司(貴公司擁有54%權益之附屬公司)，總地盤面積為65,893.94平方米，用於工業用途，土地使用期限將於2072年5月6日到期。
 - (2) 根據於2022年6月28日簽發的第441302(2022)10052號建設用地規劃許可證，位於惠城區的總地盤面積為73,555.00平方米的建設用地符合城鄉規劃要求。
- 經 貴公司告知，該物業是上述地盤的一部分。
- (3) 根據於2022年8月19日簽發的第441302(2022)10275號建設工程規劃許可證，位於惠城區的建築規模為189,552.92平方米的建設工程符合城鄉規劃要求。

- (4) 根據於2022年11月22日簽發的建築工程施工許可證，該物業的總建築面積為189,552.92平方米，允許建造。
- (5) 根據四份竣工驗收證書，該物業已竣工，總建築面積為189,140.97平方米。
- (6) 根據於2024年5月15日簽發的編號為91441300MA570TMNXJ的營業執照，惠州市科實匯商供應鏈管理有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣111,111,111元。
- (7) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
- a) 惠州市科實匯商供應鏈管理有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
 - b) 就已抵押的土地使用權而言，惠州市科實匯商供應鏈管理有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
 - c) 如果惠州市科實匯商供應鏈管理有限公司完成已竣工並驗收建築的房地產權證登記，則其將擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。
 - d) 就已抵押的建築而言，惠州市科實匯商供應鏈管理有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (8) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

房地產權證	是
建設用地規劃許可證	是
建設工程規劃許可證	是
建築工程施工許可證	是
竣工驗收證書	是
營業執照	是

- (9) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮惠州市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例或要價案例發生於估值日期起六個月內；(ii)位於惠州惠城區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣32元至每平方米人民幣35元，不含增值稅及物業管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於惠橋快線的	位於惠新大道的	位於沙墩三路的
	物流園	物流園	物流園
區	惠城	惠城	惠城
用途	倉庫	倉庫	倉庫
面積(平方米)	20,000	20,000	20,000
單位租金(人民幣／平方米／月)	32	35	32
交易狀態	問詢	問詢	交易

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	向下調整	不適用
位置	優秀	優秀	優秀
樓層	相似	優秀	優秀

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對於那些優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-5%~0%
位置	-4%~-2%
樓層	-5%~0%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
9. 中國廣東省惠州市惠城區僑光路3號 TSI科實匯商物流園區	TSI科實匯商物流園區是一個物流配送倉庫。該物業位於一塊面積為89,462平方米的倉庫用地上。 該物業2023年竣工，總建築面積約為105,759.28平方米。 附近的開發項目主要是工業開發項目。 據 貴公司稱，該物業為倉庫用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已批出，用於倉庫用途，土地使用期限將於2071年8月12日到期。	於估值日期，該物業部分可出租總面積為101,982.50平方米，作倉庫用途，按不同租約由多名租戶承租，租約最遲到期日為2025年11月，每月租金總額約為人民幣3,432,000元（不包括增值稅，但已包括管理費）。 該物業部分可出租總面積為2,982.87平方米，作宿舍用途，按不同租約由多名租戶承租，租約最遲到期日為2025年12月，每月租金總額約為人民幣72,000元（不包括增值稅，但已包括管理費）。 該物業餘下部分處於空置狀態。	人民幣553,000,000元 （人民幣伍億伍仟叁佰萬元） （貴集團應佔60%權益： 人民幣331,800,000元）

附註：

- (1) 根據於2023年12月26日簽發的編號為(2023)5101675的房地產權證，該物業的土地使用權已歸屬於惠州弘遠倉儲有限公司(貴公司擁有60%權益之附屬公司)，總地盤面積為89,462平方米，用於倉庫用途，土地使用期限將於2071年8月12日到期。該物業總建築面積為105,759.28平方米。
- (2) 根據於2021年8月27日簽發的編號為91441300MA55DEX42J的營業執照，惠州弘遠倉儲有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (3) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
 - a) 惠州弘遠倉儲有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
 - b) 就已抵押的土地使用權而言，惠州弘遠倉儲有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
 - c) 惠州弘遠倉儲有限公司是該等建築的唯一合法擁有人，並擁有合法權利佔用、使用該等建築、享受該等建築的收益並處置該等建築(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)，或以任何其他合法方式處理該等建築。
 - d) 就已抵押的建築的所有權而言，惠州弘遠倉儲有限公司仍保留佔用及使用該等建築的權利。除抵押外，該等建築並無其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制。
- (4) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

房地產權證	是
營業執照	是

- (5) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮惠州市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例或要價案例發生於估值日期起六個月內；(ii)位於惠州惠城區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米人民幣32元至每平方米人民幣35元，不含增值稅及物業管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	位於惠橋快線的	位於惠新大道的	位於惠大高速公
	物流園	物流園	路的物流園
區	惠城	惠城	惠城
用途	倉庫	倉庫	倉庫
面積(平方米)	20,000	20,000	20,000
單位租金(人民幣／平方米／月)	32	35	35
交易狀態	問詢	問詢	交易

與該物業之比較

交易狀態	向下調整	向下調整	不適用
位置	相似	相似	優秀
佈局	相似	優秀	相似
樓層	相似	優秀	優秀

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對於那些優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交易狀態	-5%~0%
位置	-2%~0%
佈局	-1%~0%
樓層	-2%~0%

第二類 — 貴集團在中國持有用於開發的物業

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
10. 中國廣東省惠州市惠城區高新科技產業園鹿崗片區LG01-01-01號工業地塊	LG01-01-01號地塊是一塊面積為46,266.74平方米的工業用地。 附近的開發項目主要是工業開發項目。 據 貴公司稱，該物業為工業用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣56,000,000元 (人民幣伍仟陸佰萬元) (貴集團應佔54%權益： 人民幣30,240,000元)
	該物業的土地使用權已批出，用於工業用途，土地使用期限將於2072年4月28日到期。		

附註：

- (1) 根據於2022年8月5日簽發的編號為(2022)0082265的國有土地使用權證，該物業的土地使用權已歸屬於惠州市科實匯商科技發展有限公司(貴公司擁有54%權益之附屬公司)，總地盤面積為46,266.74平方米，用於工業用途，土地使用期限將於2072年4月28日到期。

地盤面積：	46,266.74平方米
土地用途：	工業
土地使用期限：	50年
備註	國有土地使用權出讓編號441302-B-20220322； 總地盤面積52,623平方米； 可轉讓土地使用權地盤面積46,266.74平方米 道路綠地地盤面積6,356.26平方米 本場地應遵循編號PB20210084「建設用地規劃設計條件」設計規範

- (2) 據 貴公司稱，於估值日期並無開發計劃。 貴公司仍在制定開發計劃。
- (3) 根據於2021年8月19日簽發的編號為91441300MA570TT654的營業執照，惠州市科實匯商科技發展有限公司已成立為有限公司，註冊資本為人民幣338,000,000元。
- (4) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
- a) 惠州市科實匯商科技發展有限公司擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置(包括但不限於轉讓、租賃、抵押)該土地，或在其土地使用權期限內以任何其他合法方式處理該土地。
 - b) 就已抵押的土地使用權而言，惠州市科實匯商科技發展有限公司仍保留佔用及使用該土地的權利。除抵押外，該土地目前並不受任何其他產權負擔、留置權或其他形式的第三方權利或限制的約束。
 - c) 根據TCL二期土地出讓合同，二期項目須於2023年4月28日前動工，並於2025年4月28日前竣工。2024年5月31日，惠城區自然資源局發出《閒置土地調查通知書》(編號：(2024)1135)，指出該項目在規定的動工日期一年後仍未動工開發，涉嫌構成閒置土地。2024年6月30日，科實匯商向該局提交《回覆函》，解釋開發延遲是由於經濟下滑和客戶運營因素所致。
- (5) 我們假設不存在閒置土地問題。本公司有權佔用、使用、享有利潤及處置土地。估值並無對任何費用作出準備。其估值基於房產無產權負擔。並未對閒置土地提案的補償作出撥備。

- (6) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

國有土地使用權證	是
營業執照	是

- (7) 在對該物業進行估值時，我們採用了市場比較法，通過識別附近市場相關可比銷售來進行估值。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例發生於估值日期起六個月內；(ii)位於惠州惠城區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的可比銷售視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的單價介乎每平方米人民幣1,007元至每平方米人民幣1,010元，不含增值稅。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	工業地塊 (LG02-01-06-03)	工業地塊 (LG02-01-06-02)	工業地塊 (LG02-01-04-02)
區	惠城	惠城	惠城
用途	工業	工業	工業
面積(平方米)	15,000	13,000	18,000
單價(人民幣元／平方米)	1,007	1,010	1,010
交易狀態	交易	交易	交易
與該物業之比較			
交通／交通便利程度	遜色	遜色	遜色
鄰近環境	遜色	遜色	遜色
政策／工業支持	遜色	遜色	遜色

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對於那些優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交通／交通便利程度	8%
鄰近環境	6%
政策／工業支持	5%

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
11. 中國上海市青浦區青浦工業區北盈路北側E-01-04號工業地塊	E-01-04號地塊是一塊面積為68,289.80平方米的工業用地。 附近的開發項目主要是工業開發項目。 據 貴公司稱，該物業預留作工業用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。 該物業的土地使用權已訂約批出，用於工業用途，土地使用期限為50年。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣151,000,000元 (人民幣壹億伍仟壹佰萬元) (貴集團 應佔54%權益： 人民幣81,540,000元)

附註：

- (1) 根據上海市青浦區規劃和自然資源局於2022年12月29日簽訂的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓如下：

合約編號：	202201208001089
地盤面積：	68,289.80平方米
土地用途：	工業
土地使用期限：	50年
土地出讓金：	人民幣148,530,000元
主要建築性質：	工業
容積率：	2.0
建築規約：	在2023年9月8日之前開始施工

- (2) 據 貴公司稱，上述土地尚未取得國有土地使用權證。土地出讓金已全部繳納。
- (3) 據 貴公司稱，於估值日期並無開發計劃。 貴公司仍在制定開發計劃。
- (4) 根據日期為2022年6月30日的編號為91310000MABR7YWB6F的營業執照，上海科實匯科技有限公司（貴公司擁有54%權益之附屬公司）已成立為有限公司，註冊資本為人民幣6,500,000,000元。
- (5) 上海科實匯科技有限公司已獲得上海市青浦區規劃和自然資源局的建築規約延期許可，容許該公司在2025年3月8日前動工。
- (6) 我們已獲得由 貴公司的中國法律顧問編寫的關於該物業權益的法律意見書，其中包括以下資料：
- a) 根據國有土地使用權出讓合同第14條，上海科實匯科技有限公司有權在全額支付土地出讓價後申請國有土地使用權證。在提交所有法律規定的註冊文件後，上海科實匯科技有限公司即可完成註冊並獲得物業產權而並無障礙。登記完成後，上海科實匯科技有限公司將獲得土地使用權的所有權，並將擁有合法權利佔用、使用該土地、享受該土地的收益並處置該土地（包括但不限於轉讓、租賃、抵押），或在以任何其他合法方式處理該土地。
- (7) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 是 |
| 營業執照 | 是 |

- (8) 在對該物業進行估值時，我們採用了市場比較法，通過識別附近市場相關可比銷售來進行估值。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例發生於估值日期起一年內；(ii)位於上海青浦區的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的可比銷售視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的單價介乎每平方米人民幣2,175元至每平方米人民幣2,176元，不含增值稅。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	工業地塊 (G-10-01a)	工業地塊 (I-07-01)	工業地塊 (I-11-04A)
區	青浦	青浦	青浦
用途	工業	工業	工業
面積(平方米)	35,000	89,000	27,000
單價(人民幣元／平方米)	2,176	2,175	2,175
交易狀態	交易	交易	交易
與該物業之比較			
交通／交通便利程度	遜色	遜色	遜色
地盤面積	優秀	相似	優秀

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對於那些優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
交通／交通便利程度	3%
地盤面積	-1%~0%

第三類— 貴集團在香港持作投資的已竣工物業

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
12. 香港特別行政區新界葵涌區永業街 第11-19號	該物業包括一棟15層高的冷藏庫，現正改建為數據中心大樓。該物業位於一塊面積約為3,249.72平方米(34,980平方英尺)的工業用地上。 該物業1978年竣工，目前正在進行改建，計劃2027年6月全部竣工，總建築面積約為30,200.441平方米。 該物業位於葵涌區永業街北側，鄰近永業街與大連排道交界處。附近的開發項目主要是工業開發項目。 據 貴公司稱，該物業為數據中心用途，配備停車場，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。 該物業根據第5312號新批約獲政府批准持有，自1898年7月1日起，為期99年，並依法延長至2047年6月30日作工業用途。	於估值日期，該物業已出租予一名租戶作數據中心用途，租約到期日為2045年3月，自2025年4月1日起每月產生租金總額約12,326,000港元(包括政府差餉、地租及管理費)。	2,050,000,000港元 (貳拾億伍仟萬港元) (貴集團 應佔100%權益： 2,050,000,000港元)

附註：

- (1) 根據編號為(PRN) C5450154的土地登記冊，該物業的註冊業主為立傳有限公司(貴公司之全資附屬公司)。根據2023年10月3日葵涌分區規劃大綱核准圖第S/KC/32號，該物業被劃為工業用途。
- (2) 該物業已於2023年6月27日獲荃灣葵青地政處高級產業測量師／葵青一(ATG)分區地政處發出豁免書(註冊摘要第23071000950018號)(關於：地下低層部分、地下層部分、1樓部分、2樓部分、3樓部分、4樓部分、5樓部分、6樓部分、7樓部分、8樓部分、9樓部分、10樓部分、11樓部分、12樓部分和13樓部分)。豁免函允許將該物業用作資料中心，無需支付任何費用。
- (3) 該物業存在抵押，抵押權人為法國東方匯理銀行香港分行，日期為2023年8月16日，註冊號為23081801900071。
- (4) 經 貴集團告知，估計改建成本總額約為725,000,000港元。直至2025年2月28日的改建成本約為172,000,000港元。我們已在估值中考慮該等金額。
- (5) 根據 貴公司提供的資料和中國法律顧問的意見，產權狀況以及主要批准和許可的授予情況如下：

土地登記冊	是
豁免函	是
屋宇署批准函	是

- (6) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮香港市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例或要價案例發生於估值日期起5年內；(ii)位於香港的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方英尺31港元至每平方英尺34港元，不包括政府差餉、政府租金及管理費。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	健全街DC	楊屋道DC	楊屋道DC
區	葵涌	荃灣	荃灣
用途	數據中心	數據中心	數據中心
單價(港元／平方英尺／月)	31.4	32.8	33.4
交易狀態	交易	交易	交易
與該物業之比較			
樓齡／維護	遜色	遜色	遜色
規模	優秀	優秀	優秀
樓面負荷	遜色	遜色	遜色
層高	優秀	相似	相似
供電	遜色	遜色	遜色
設計	優秀	相似	相似
時間	遜色	遜色	遜色

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對於那些優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
樓齡／維護	2.5%~7.0%
規模	-16%~-5%
樓面負荷	3%~6%
層高	-3%~0%
供電	2.0%~7.5%
設計	-10%~0%
時間	7%~8%

第四類— 貴集團在日本持作投資的已竣工物業

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
13. 日本神奈川縣橫濱市金澤區幸浦1丁目8-5及另一地塊ESR橫濱幸浦物流中心2A	該物業包括一個4層的物流配送倉庫及三個單層的配套建築，地盤面積為74,722.26平方米。 該物業2025年竣工，總建築面積約為149,898.82平方米。	於估值日期，該物業處於空置狀態。	46,000,000,000日圓 (肆佰陸拾億日圓) (貴集團應佔 100%權益： 46,000,000,000日圓)
	該物業位於橫濱海岸線併木北站東。附近的開發項目主要是工業及物流開發項目。		
	該物業持有永久產權。據 貴公司稱，該物業持作物流用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。		

附註：

- (1) 根據土地登記冊，該物業的註冊業主為三菱UFJ信託銀行株式會社，該信託的受益人為ESR31特定目的會社（貴公司之全資附屬公司）。
- (2) 根據土地登記冊顯示，該物業並無任何抵押。
- (3) 該物業被規劃為工業用地。

- (4) 在對該物業進行估值時，我們採納了投資法。我們已考慮附近市場的租金可比物業。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例或要價案例發生於估值日期起約3個月內；(ii)位於神奈川縣橫濱市的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的租金可比物業視為詳盡。詳情列示如下：

可比物業的每月單位租金介乎每平方米1,420日元至每平方米1,740日元，包含公共區域維修費用。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
物業	橫濱市金澤區	橫濱市金澤區	橫濱市金澤區
	昭和町	福浦	福浦
轄區	神奈川縣	神奈川縣	神奈川縣
用途	物流倉庫	物流倉庫	物流倉庫
單位租金(日元／平方米／月)	1,740	1,450	1,420
交易狀態	問詢	問詢	問詢
與該物業之比較			
樓齡／維護	相似	相似	相似
位置	優秀	優秀	優秀
建築規格	優秀	遜色	遜色

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對於那些優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
樓齡／維護	0%
位置	-10%~-5%
建築規格	-10%~3%

第五類— 貴集團在日本持有用於開發的物業

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
14. 日本神奈川縣橫濱市金澤區幸浦1丁目8-4及另一地塊ESR橫濱幸浦物流中心2B	該物業佔地面積為74,722.25平方米。 該物業位於橫濱海岸線併木北站東。附近的開發項目主要是工業及物流開發項目。 該物業持有永久產權。據 貴公司稱，該物業計劃用作物流用途，但尚未申請規劃許可證。部分物業目前用作停車場用途，不存在環境問題和訴訟糾紛，亦無改變該物業用途的計劃。	於估值日期，該物業為一幅空置地塊，其中33,057.95平方米的部分已租賃作停車場用途，租期於2030年9月到期，每月租金為20,000,000日圓。	16,700,000,000日圓 (壹佰陸拾柒億日圓) (貴集團應佔 100%權益： 16,700,000,000日圓)

附註：

- (1) 根據土地登記冊，該物業的註冊業主為三菱UFJ信託銀行株式會社，該信託的受益人為ESR幸浦4特定目的會社(貴公司之全資附屬公司)。
- (2) 根據土地登記冊顯示，該物業並無任何抵押。
- (3) 該物業被規劃為工業用地。允許地積率為200%，允許建築覆蓋率為60%。
- (4) 據 貴公司稱，於估值日期並無開發計劃。 貴公司仍在制定開發計劃。

- (5) 在對該物業進行估值時，我們採用了市場比較法，通過識別附近市場相關可比銷售來進行估值。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例或要價案例發生於估值日期起約3年內；(ii)位於神奈川縣橫濱市的可比物業；(iii)使用類型與該物業屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查由我們確定的當前市場可比物業視為詳盡。詳情列示如下：
- (6) 可比物業的單位銷售價格介乎每平方米160,000日元至每平方米250,000日元。

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3	可比物業4
物業	橫濱市金澤區 幸浦2丁目	橫濱市金澤區 鳥濱町	橫濱市金澤區 鳥濱町	橫濱市金澤區 福浦
轄區	神奈川縣	神奈川縣	神奈川縣	神奈川縣
面積(平方米)	2,800.00	1,652.29	1,193.89	10,000.00
單價(日元／平方米)	250,000	220,906	199,587	160,000
交易狀態	交易	交易	交易	交易
與該物業之比較				
時間	遜色	遜色	遜色	遜色
建築規格	相似	相似	優秀	相似
地域及環境	優秀	優秀	優秀	相似

對於那些遜色於該物業的可比物業特徵已作向上調整，而對於那些優於該物業的特徵已作向下調整。對與該物業相似的特徵無需作出調整。

主要調整列示如下：

調整	範圍
時間	8%~34%
建築規格	-5%~0%
地域及環境	-15%~0%

以下為獨立物業估值師CBRE Valuations Pty Limited就本集團於澳洲所持若干物業於2025年2月28日的市值發表其意見而編製的估值報告全文，以供載入本協議安排文件。

2025年5月22日

1 執行概要

執行概要 — 44–50 Waterloo Road, Macquarie Park, NSW

指示／依賴

指示方	ESR Group的Daniel McDonald
指示日期	2025年1月22日
依賴方／目的	由HSBC Bank Australia Limited僅用於首次按揭擔保。 由ESR Group Limited董事會用於載入ESR Group Limited及MEGA BidCo根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》將聯合刊發的公開文件。
估值基準	市值—現狀—以交吉狀況。
估值權益	自由保有 (100%)。

物業詳情

簡介	一塊規則劃分地塊，由兩個相鄰產權合併而成，法定名稱為存檔圖則1043041中的地段6至地段7。該地塊位於新南威爾士州悉尼市Macquarie Park區域的Waterloo Road、Collinga Street與Giffnock Avenue交匯處，地勢由北向南、由西向東傾斜，地塊上現存兩棟舊式但功能完備的辦公／倉庫混合設施，採用全高混凝土板結構建造。附屬地面設施包括三個臨街面的多個車道出入口、場地景觀和大面積混凝土／瀝青密封硬地面，並設有劃線標識的停車位。

租約概況	該物業目前部分出租給4個不同的租戶，每年產生的淨現時租金收入約為1,200,000澳元，按收入計算的加權平均租期為0.80年。鑒於加權平均租期較短、建築改良工程較為基礎，加之相關土地價值較高，我們認為該物業的最高最佳用途為開發用地，因此基於該用途開展本次評估。然而，我們注意到，該物業提供了合理的持有收入，且其當前持作被動投資。
產權詳情 註冊業主	存檔圖則1043041中的地段6至地段7 — 參閱報告正文。 ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited。 *我們知悉ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited為ESR Group Limited的全資附屬公司。
總佔地面積	15,189平方米
分區	E2商業中心。
規劃方案	萊德地方環境規劃(2014年)(Ryde Local Environmental Plan 2014)。

估值概要 — 現狀 — 空地

直接比較價值	77,500,000澳元
直接比較單價 — 澳元／平方米(按佔地面積計算)	5,102澳元

評估	本估值不含消費稅。	發佈日期：2025年4月1日
估值方法	直接比較法	
查驗日期	2025年2月10日	
估值日期	2025年2月28日	
採用價值 (100%權益)	77,500,000澳元 (柒仟柒佰伍拾萬澳元)	

主要估值師

Julian Volpato | AAPI
註冊估值師編號VAL015467 | 註冊執業估值師
高級董事 | 估值及諮詢服務
物業查驗 — 是

協理估值師

Freddie Kareh | AAPI
註冊估值師編號 109563 | 註冊執業估值師
經理 | 估值及諮詢服務
物業查驗 — 否 (桌面工作) * |
工作職責 — 估值及分析輔助

約束性條款

本概要不可脫離完整估值報告單獨解讀。本估值受限於報告中所有內容、假設、免責聲明、限定條件及建議。本報告僅限於依賴方為明確聲明的用途使用並依賴。就本報告全部或任何部分內容而言，概不接受或承擔對任何第三方的責任。

責任受限於專業標準立法批准的方案。

CBRE Valuations Pty Limited | ABN 15 008 912 641 | 估值及諮詢服務

Ground Floor, 10–14 Smith Street, Parramatta NSW 2150 | T 61 2 9891 3330 | F 61 2 9891 5533 | www.cbre.com.au

2 估值概要

2.1 依賴與責任

責任	責任受限於專業標準立法批准的方案。
依賴範圍	本估值僅限依賴方使用，且用途須嚴格符合指示章節中明確聲明的目的。
依賴期	若於估值日期起90日屆滿後，或在依賴方知悉對估值有任何影響的任何因素的較早日期之後，仍然依賴本估值，我們不承擔或接受任何責任。
估值日期	- 本估值主要為載入ESR Group Limited及MEGA BidCo根據香港證券及期貨事務監察委員會聯合頒佈的《公司收購及合併守則》將刊發的公開文件而編製，根據國際估值準則，估值日期被定義為價值意見的生效日期。這與按揭貸款報告慣例不同。若將本估值用於按揭貸款，依賴方需自行確認其適用性，並承認： — 估值日期(2025年2月28日)並非查驗日期(2025年2月10日)，後者在按揭貸款中通常作為估值日期； — 關鍵假設：從查驗日期至估值日期，物業市場或標的物業本身無重大變化； — 物業現金流及價值乃於估值日期就財務報告目的具有相關性。

- 於進行估值時，吾等已全面遵守香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》第11條所載的規定。吾等的報告將在此基礎上合規，此乃由於其符合標準的國際估值準則標準。
- 審慎借貸**
- 本估值報告的編製乃假設估值報告中提及的放貸人(且僅限該放貸人)依賴本估值之用途僅限於首次按揭融資，且放貸人已遵守其自身的貸款指引及審慎的金融業貸款慣例，並已審慎考慮任何潛在借款人的所有信貸風險，包括借款人支付及償還任何按揭貸款的能力。此外，估值的編製乃假定任何此類放貸人是以保守審慎的貸款價值比提供按揭融資。
- 保密性**
- 本估值報告在CBRE與依賴方之間嚴格保密，但在下列情況下，任何一方可在未經其他方同意的情況下披露本估值報告的全部或部分內容：
 - (a) 法律法規及／或規則要求披露；
 - (b) 法院、仲裁人或行政法庭在訴訟過程中或任何裁定中要求身為當事方的披露方披露；或
 - (c) 按披露方的合理意見，須向任何潛在放貸人、保險商或其他顧問或專業顧問披露，但在各情況下，披露方須首先取得(如其他任何一方提出要求，則須強制)各該等人士承諾，基於非依賴原則對本估值嚴格保密，並受本報告內的依賴條文規限。
- 傳送**
- 依賴方僅可依賴其直接從CBRE或透過客戶授權的專家組管理系統獲取的估值報告正本。
- 限制**
- 對可能使用或依賴本估值全部或任何部分內容的任何第三方，我們不接受亦不承擔任何責任。

著作權	在CBRE、指示方及依賴方之間，本估值報告的所有知識產權均由CBRE擁有。未經CBRE事先書面批准，本估值報告的全部或任何部分內容均不得由CBRE以外的任何其他方在任何文件、聲明、通函或其他文件中發佈，亦不得在與任何第三方的任何通訊中發佈，並須受CBRE所決定的任何條件所規限，包括呈現形式及內容。
價值可能變動	本估值僅反映估值日期的價值。本估值報告所評估的價值可能會在相對較短的期間內發生重大及意外的變化(包括因整體市場變動或特定物業的特有因素所致者)。為免生疑問，這可能包括全球金融危機或不可抗力事件。我們不承擔此類後續價值變化所造成損失的責任。
披露	倘若依賴方知悉指示方／依賴方在依賴期內提供的信息和建議發生任何變化，則必須通知CBRE。這包括但不限於所提供的有關產權負擔、註冊／未註冊權益、所有權及土地面積／尺寸的信息和意見的任何變更。在任何此等情況下，如未首先諮詢CBRE以重新評估對估值的任何影響，則不得依賴本估值。
估值師的利益	我們特此證明首席估值師具備適當資格及獲授權以估值師身份執業；擁有至少連續5年的估值經驗；並無可能與物業的適當估值產生衝突的財務或其他方面的金錢利益；且僅接受責任實體／指示方的指示對物業進行估值。
CBRE員工	在依賴本報告時，任何客戶或依賴方同意 閣下不會針對CBRE的高管、董事、員工、成員或顧問個人提出與本委任有關的任何索賠(基於合約、侵權、疏忽或其他理由)。

潛在稅務責任

- 關於適用於標的物業的任何稅務責任，我們並非該領域的專家，建議尋求合適的專業意見以確定任何潛在稅務責任。
- 倘物業按估值出售，總變現資本利得稅將根據物業先前的購買價格進行評估，並可能按價值提升的50%的現行公司稅率向業主支付。然而，吾等不是這方面的專家，無法確認出售方的稅務影響。
- 誠如ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited所告知，由於ESR Group Limited及其附屬公司(「貴集團」)無意出售或轉讓有關物業權益，故該等稅務責任短期內不大可能實際觸發。根據我們的既定慣例，我們於估值過程中並無核實或考慮該等稅務責任。

估值師資格

- 本估值由CBRE的Julian Volpato先生編製，其為澳洲房地產協會副會員及CBRE澳洲工業及物流估值業務的全國總監。Julian具備執行估值工作的合適資格，並擁有逾20年悉尼類似規模工業物業及資產的估值經驗。
- 吾等作為最新國際估值準則所界定的獨立估值師行事。
- 估值師及CBRE均不知悉有任何金錢利益或衝突，可合理地被視為能夠影響其就物業權益的價值提供公正客觀意見的能力。

2.2 市值定義

市值定義

- 根據國際估值準則，市值的定義為：

「在公平交易中，自願買方與自願賣方經過適當的市場營銷，且雙方均在知情、審慎且不受強迫的情況下，於估值日期進行資產或負債交換的估計金額。」

AASB13 公允價值計量

- 我們亦參考澳洲會計準則委員會的規定。我們特別考慮了AASB13公允價值計量，其採用以下公允價值定義：

「公允價值是指在計量日期，市場參與者之間在有序交易中出售資產所收到的價格或轉讓負債所支付的價格」。

- 非金融資產的公允價值乃基於其對市場參與者之最高及最佳用途。

最高及最佳用途

- 根據澳洲房地產協會及國際估值準則，最高及最佳用途的定義為：

「在技術上可能、法律上允許、財務上可行的情況下，將資產的潛力發揮到最大的用途」。

最高及最佳用途意見

- 根據適用的規劃控制，標的物業的最高及最佳用途乃作為開發項目。

2.3 商品及服務稅(GST)的處理

商品及服務稅的處理

- 我們的估值不含商品及服務稅。

我們並非稅務專家，亦未獲提供稅務或法律意見。倘若依賴方認為商品及服務稅適用，則必須自行尋求意見。

2.4 交易歷史

- 前次出售
- 該物業在過去三年內無出售交易。
- 銷售合約
- 我們曾索取但未獲悉任何現行銷售合約。

2.5 SWOT分析

- 優勢
- 位於成熟的商業園區內，深受業主、租戶和投資者歡迎，且毗鄰主要交通樞紐；
 - 土地面積廣闊且為自由保有產權；
 - 地塊形狀規則；
 - E2商業中心，分區規定容積率(FSR)為2:1，建築高度上限37米；
 - 三面臨街，出入便利且曝光度高；
 - 由兩個相連產權合併而成，具靈活的再開發／出售機會；
 - 現有功能性建築可提供持有期租金收益；
 - 本地租戶便利設施完善；
 - 澳洲工業及物流業的租賃基本面強勁；
 - 該行業的全國整體空置率維持低位(約2.50%)，悉尼空置率現為2.1%；及
 - 澳洲目前失業率較低。
- 劣勢
- 地勢傾斜；
 - 該物業目前未獲得有保障的開發同意書；

- 在目前的市場上，開發性地盤被視為風險較高，比其他資產類別的房地產更容易受到市場波動的影響；
- 該地塊的開發需要經驗豐富的運營商進行項目管理；
- 該物業部分位於中低風險洪水易發區，可能偶發水浸；及
- 澳洲債務市場經歷了前所未有的官方現金利率(OCR)變動，自2022年5月以來已變動13次，導致官方現金利率增加425個基點至目前的4.35%，創12年新高。

機遇

- 根據現行分區指引開發標的地塊；
- 分割地塊；
- 工業租賃市場不斷改善，租金持續上漲；及
- 出售該地塊。

威脅

- 我們認為，目前開發用地市場的強勁勢頭對開發的可行性造成壓力。近期開發用地的銷售利潤率可能低於長期歷史市場預期；
- 法定地價上漲可能會增加目前的持有成本，導致更高的建築支出和整體租戶佔用成本；
- 空置率上升、租金優惠增加和租金下降的風險；所有這些都可能影響資本價值。此外，我們開始觀察到租戶需求／查詢放緩，轉租存量增加。這有可能導致租金增長停滯或租金價值下降；

- 市場有可能進一步回調，因為投資資產和開發用地的定價一直處於歷史高位。該因素已成為近期的主要風險，尤其是在利率繼續保持高位的情況下；
- 地緣政治風險；俄烏戰爭及中東衝突可能影響信心與經濟穩定；
- 全球通脹處於歷史高位；這是經濟穩定和資產價值面臨的主要風險；
- 澳洲政府債券收益率在過去24個月中大幅上升（於2025年2月約為4.50%）。債券收益率有可能進一步上升（這與通脹上升／利率上升相關聯）。債券收益率的上升和債務成本（利率）的上升削弱了資本化率，並侵蝕部分資產價值；
- 在2022年及2023年期間，工業及物流資產的歷史性強勁需求／流動性大幅放緩。進入2024年及2025年，買家深度和流動性有所緩和，但仍然缺乏核心交易，導致市值波動。我們注意到，利率上升的威脅和經濟衰退的風險在一定程度上被市場上強勁的租賃基本面和租金增長所抵銷；
- 環境、社會及管治(ESG)投資是指具有社會意識的投資者對公司行為的一套標準。環境標準考慮的是公司如何保護環境，包括應對氣候變化的政策。預計ESG將迫使商業地產業主提高環保和社會意識，這可能會導致資本支出水平上升，從而影響市值；
- 受材料和勞動力短缺等多重因素影響，目前全國建築成本上升。這對建築商的利潤率和生存能力造成壓力。在施工過程中，材料和勞動力的採購可能會出現項目延誤的風險。因此，在這種情況下，施工和交付的風險增大。我們注意到，成本似乎已在很大程度上趨於穩定，但未來仍存在風險；

- 除上述情況外，施工風險還對開發商的項目可行性產生連鎖影響，利潤率無法達到歷史水平或預期。這導致項目被推遲或放棄。我們強調，在當前的市場條件下，任何有意放貸／投資的依賴方均面臨更高的風險；及
- 不斷上漲的建築成本和更高的借貸成本正在影響土地價值。目前，市場租金的上漲在一定程度上抵銷該影響，但市場租金增長的可持續程度和持續時間尚不明確。

2.6 適銷性

買方需求／ 買方概況

- 在當前市場上：
 - 預期買家需求／流動性：流動性和買家深度仍然低迷（參考威脅）。
 - 潛在買方包括：機構投資者（房地產投資信託基金、保險集團、養老基金）、開發商、數據中心營運商。
 - 預計出售期（通過專業營銷活動）：3至6個月。

市場不穩定性

- 提請注意，全球通脹壓力（導致利率上升）與全球銀行體系壓力的共同作用，顯著增加了短期至中期內信貸市場緊縮、資本價值負向波動及房地產市場波動性加劇的可能性。
- 經驗表明，在波動加劇的時期，消費者和投資者的行為會迅速發生變化。貸款或投資決策應反映這種加劇的波動性和市場條件惡化的可能性。

- 請務必注意，本報告所載結論僅於估值日期有效。在適當情況下，我們建議密切監察估值，因為我們會繼續追蹤市場對不斷發生的事件的反應。

2.7 風險評估

資產

- 基於我們的物業查驗：
 - 地段質素及變動潛力：低風險。
 - 規劃及環境問題：物業部分位於中低風險洪水易發區，可能偶發水浸 — 參閱報告正文。

資產管理風險

- 資產管理意見：
 - 當前管理表現：滿意。
 - 所需管理複雜度：基礎。

2.8 關鍵假設

我們的估值取決於以下關鍵假設：

市值評估

- 鑒於加權平均租期較短、物業設施較為基礎，加之相關土地價值較高，我們認為該物業的最高及最佳用途為開發用地，因此基於該用途開展本次評估。

洪水

- 標的物業部分位於中低風險洪水易發區。我們已假設物業完工後地台高於已知洪水水位，且適合持續工業用途。

財務報告

- 從查驗日期至估值日期，物業市場或標的物業本身無重大變化。

- 環境**
- 我們未獲提供環境報告。在此情況下，我們假設場地無污染物濃度超標，且估值中未考慮地塊修復工程。目測檢查無法確證場地實際狀況。我們不就標的物業實際環境狀況作任何聲明。倘若在未來某個時間進行測試以評估地盤的污染程度(如有)，而測試結果呈陽性，在首先諮詢CBRE以重新評估對估值的任何影響之前，不得依賴本估值。
- 獨立性**
- 所有調查均獨立進行，且未受第三方任何形式的影響。
- 客觀資料**
- 我們假設，本估值報告所載的任何客觀資料、數據或計算，均具有一名合資格及經驗豐富的估值師在其應有的技巧、謹慎及勤勉努力下，合理預期所能實現的準確性。

2.9 推薦建議

在依賴本報告前，依賴方須取得以下資料(如有指明)或考慮以下建議：

- 水文專家報告**
- 鑒於標的物業部分受洪水影響，依賴方可考慮委託水文專家編製報告以核實洪水地圖資訊。若取得進一步洪水數據，我們保留審查及在必要時修訂估值的權利。
- 市場波動加劇**
- 提請注意，全球通脹壓力(導致利率上升)與近期全球銀行體系危機／壓力的共同作用，顯著增加了短期至中期內信貸市場緊縮、資本價值負向波動及房地產市場波動性加劇的可能性。
 - 經驗表明，在波動加劇的時期，消費者和投資者的行為會迅速發生變化。貸款或投資決策應反映這種加劇的波動性和市場條件惡化的可能性。

- 請務必注意，本報告所載結論僅於估值日期有效。在適當情況下，我們建議密切監察估值，因為我們會繼續追蹤市場對不斷發生的事件的反應。

2.10 按揭建議

按揭建議

- 根據所獲提供的資料，經考慮本估值報告全文所載的所有事項、假設及建議，標的物業僅適合用作首次按揭抵押。
- 放貸人在考慮放貸時，應仔細考慮通貨膨脹和利率上升的內在風險。債券收益率上升和債務成本(利率)增加有可能降低資本化率，侵蝕資產價值。更多詳情，請參閱SWOT分析。

3 地理位置

地理位置

- 標的物業位於Macquarie Park區域的Waterloo Road、Coolinga Street與Giffnock Avenue交匯處。
- Macquarie Park位於悉尼西北郊，距北悉尼中央商務區西北方向約12公里，距悉尼中央商務區西北方向約15公里。

周邊環境

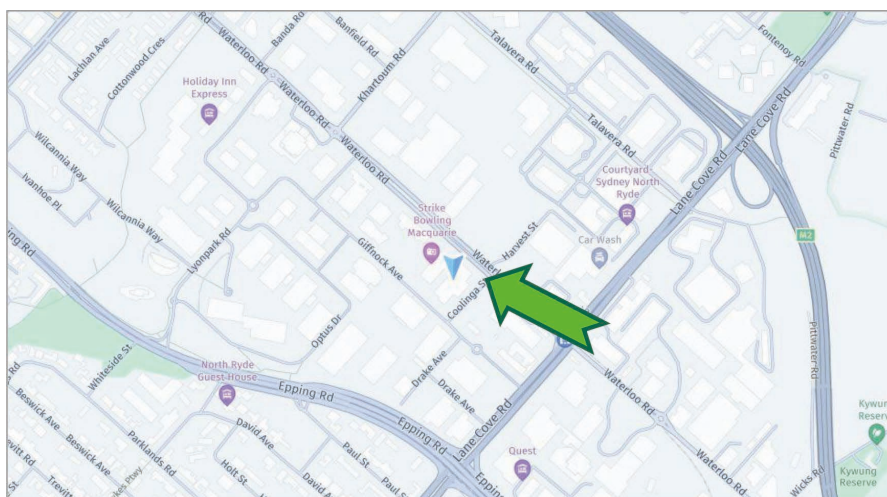
- Macquarie Park被公認為澳洲首屈一指的商業園區，深受電子、計算機、互聯網、出版、醫學研究和製藥公司的青睞。其毗鄰麥考瑞大學。
- 周圍的開發項目包括現代辦公樓和園區式商業園、舊式研究或倉庫建築、工業單位地產、酒店及住宅公寓。
- Macquarie地區購物中心和麥考瑞大學分別位於西北方向約750米和1公里處。

交通／道路

- Macquarie Park地鐵站位於Waterloo Road和Lane Cove Road交叉口以南約250米處。
- Macquarie Park內有定期公交車經過Epping、Talavera、Waterloo和Lane Cove Roads，可直接往返於悉尼和北悉尼中央商務區、Chatswood、Eastwood、Epping、Macquarie購物中心和麥考瑞大學。
- 該物業可便捷通往東南方向約250米處的Lane Cove Road和南面約600米處的Epping Road。Lane Cove Road連接貫穿悉尼北郊的主幹道太平洋公路(Pacific Highway)，Epping Road則直達M2高速公路及悉尼西郊。

區域地圖

資料來源：Nearmap。



4 產權詳情

4.1 房地產描述(自由保有)

地塊／圖則	產權參考編號	面積(平方米)	註冊業主
6/DP 1043041， 7/DP 1043041	DP 1043041的地段6， DP 1043041的地段7	15,189	ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited
總計：		<u>15,189</u>	

搜索日期：2025年2月12日

4.2 土地識別

- 核實來源**
- 物業已透過參考註冊圖則及實地勘察得到確認。建築改良工程似乎建於產權地界範圍內，標的土地上或旁邊未見任何侵佔行為。然而需注意，我們非此領域專家，因此需要由合格的土地測量師進行檢查勘測，以實際識別產權邊界、侵佔情況並確認建築改良工程位於該等邊界之內。

4.3 產權負擔及註冊權益

- 交易**
- 產權上登記的權益(不包括留置權)概述如下：

6/1043041

- 皇家土地授予書中的保留條款及條件
- 上述土地按DP1043041所述方式受到地層限制
- DP861428 上述土地附屬的人行道權利
- DP1004697 上述土地附屬的9米及12米寬的供電用途地役權

- 5 AN151208 將Suite 2.01, Level 2, 50 Waterloo Road, Macquarie Park出租予Kidsxpress Limited。
到期日：2023年1月14日。續約選擇權：5年。

AQ411886 租約變更AN151208

AS0804799 租約變更AN151208到期日現為2024年12月31日。續約選擇權：放棄。

- 6 AN151209 將Suite 2.02, Level 2, 50 Waterloo Road, Macquarie Park出租予Stax of Fitness Pty Ltd。
到期日：2022年8月31日。續約選擇權：5年。

- 7 AN719132 將AN719132圖則顯示的地下層辦公室、一樓倉庫、八樓一間辦公室與八樓夾層出租予麥考瑞大學。到期日：2023年6月30日。
續約選擇權：5年。

AS889041 租約變更AN719132到期日現為2024年12月31日。續約選擇權：放棄。

- 8 AP211358 將 2.03, Level 2, 50 Waterloo Road, Macquarie Park出租予Katrina Zhao Dentistry Pty Ltd。
到期日：2024年4月30日。續約選擇權：5年。

AT430727 租約變更AP211358到期日現為2029年4月30日。續約選擇權：放棄。

- 9 AS723500 抵押予香港上海滙豐銀行有限公司

7/1043041

- 1 皇家土地授予書中的保留條款及條件
- 2 上述土地按DP1043041所述方式受到地層限制

3 DP608629 影響產權圖則所示受約束部分的排水地役權

4 DP861428 影響產權圖則所示受約束部分的行人道通行權

5 DP1004697 影響產權圖則所示受約束部分的供電用途地役權(寬9米及12米)

6 AN246562 將位於44 Waterloo Road, Macquarie Park的建築物租賃予麥考瑞大學。
到期日：2023年1月31日。續約選擇權：5年。

AS889042 租約變更AN246562到期日現為2024年12月31日。續約選擇權：放棄。

7 AS723500 抵押予香港上海滙豐銀行有限公司

- DP861428及DP1004697涉及位於地段7 DP 1043041北角的行人道通行權及供電地役權。
- DP608629涉及位於地段7 DP 1043041東南立面的排水地役權。
- 儘管從設計角度看，供電地役權和排水地役權可能會影響地塊的重新開發，但我們在評估價值時已考慮到該等地役權，並不認為其位置或配置會對價值造成重大負面影響。我們不是這方面的專家，如果法律意見顯示情況並非如此，我們保留修改估值的權利。
- 完整細節載於產權證書(參見附錄)。

4.4 產權免責聲明

產權警告	截至查詢日，產權上未登記任何產權警告。
留置權	我們並未考慮該物業是否存在任何按揭或其他金融留置權。
產權／未登記權益	我們的估價是基於無產權負擔進行，因此假定在出售／轉讓產權時按揭將被解除。 我們假定不存在本簡要產權調查未披露的可能影響市值的其他地役權、未登記權益或產權負擔。然而，倘若未來進行的產權調查發現有其他地役權或產權負擔，則應諮詢CBRE，以重新評估對本報告所述價值的任何影響。

5 地盤描述

5.1 土地面積及尺寸

土地面積	15,189平方米(根據存檔圖則得出)。
臨街面	- Waterloo Road : 129.09米 - Coolinga Street : 110.06米 - Giffnock Avenue : 129.23米
出入口	目前可從Waterloo Road、Coolinga Street和Giffnock Avenue進出。
地盤勘測	我們並無委託進行地盤勘測，亦無獲提供地盤勘測報告。我們假定該物業沒有任何侵佔行為，但依賴方應通過獲取最新的測量報告及／或註冊測量師的建議來確認這一狀況。

5.2 形狀與地形

形狀

- 規則。

地形

- 該物業由南向北、由西向東傾斜。

5.3 服務與便利設施

典型服務

- 電、水、煤氣、下水道和電話均已連通或可連通至物業。

5.4 洪水

調查

- 我們已查看規劃方案地圖，其顯示：
 - 該物業部分位於中低風險洪水易發區，可能會偶發水浸。
- 洪水範圍如下圖所示。
- 我們假設該物業的竣工地板標高高於已知的洪水位，並適合持續作工業用途。



- 未進行正式搜索。

洪水警告 洪水地圖的質量、完整性和準確性在不同地區和地方議會之間存在很大差異。對於所審查的洪水地圖的適當性、準確性、可靠性或時效性，我們並未進行核實，亦不作任何聲明。依賴方可考慮委託水文專家編製報告以核實洪水地圖資訊。若取得進一步洪水數據，我們保留審查並在必要時修改估值的權利。

5.5 地盤污染狀況

過往用途 • 由於現有的改良工程已經存在20多年，因此很難確定該物業過往的用途，但我們認為該物業之前的用途應該是一般工業／商業用途。

我們並未進行歷史用地調查，因此假設過往用途未造成地盤污染(除非在以下章節中另有指明)。

目前用途 • 該物業目前的用途是一般辦公／倉庫。

非正式污染評估意見 (業主詢問／現場檢查) • 我們已向業主詢問地盤是否存在以下情況：
— 土壤污染、地下水污染、地下儲油罐、油桶和油箱或其他潛在污染或危險材料。

• 據業主所知，不存在任何此類情況。在有限的現場檢查中，我們並未發現任何與這一答覆相矛盾的證據。

非正式污染評估意見 (網上查冊) • 我們已於環境保護署污染土地登記冊進行網上查冊，結果顯示標的物業及其緊鄰地段均未列冊。

正式污染報告意見 • 我們已明確要求提供物業完整的最新污染報告(12個月內編製)，惟獲告知未委託編製相關報告。

- 周邊物業
- 周邊物業目測檢查未見明顯潛在污染活動跡象。我們的估值假設毗鄰物業無相關污染問題。

我們不是污染領域的專家

除非另有說明，否則我們假定該地盤沒有底土石棉或任何超標污染物。我們在估值中沒有考慮地盤修復工程。我們的目測檢查並不能確定地盤的實際狀況。我們對標的物業的實際環境狀況不作任何聲明。倘若進行任何測試以評估地盤的污染程度(如有)，而測試結果呈陽性，在首先諮詢CBRE以重新評估對估值的任何影響之前，不得依賴本估值。

地盤條件

我們並無委託進行地盤調查以確定土壤狀況和服務的適用性，亦無進行環境或岩土工程調查。我們假定這些方面符合要求，以及該地盤沒有地下礦藏或其他作業、沼氣或其他有害物質。

6 規劃

6.1 現行規劃控制

- 地方當局
- 萊德市議會。
- 地方規劃
- 萊德市地方環境規劃(2014年)
- 分區
- E2商業中心
- 分區目標(第1項)
- 加強商業中心作為商業、零售、社區和文化活動中心的作用。
 - 鼓勵投資於商業開發，以創造就業機會，促進經濟增長。
 - 鼓勵高可達性及便利性(尤其對行人而言)的開發項目。

- 只有在符合市議會對該地區住宅開發的戰略規劃情況下，才允許進行住宅開發。
- 確保新開發項目提供多樣化和活躍的臨街面，以吸引人流，並促進街道和公共空間的活力、多樣性和功能性。

**無需批准的用途
(第2項)**

- 居家職業

**經批准後允許的用途
(第3項)**

- 娛樂中心；手工餐飲業；背包客住宿；建築物標識；商業標識；中心托兒設施；商業場所；社區設施；娛樂設施；會議中心；酒店或汽車旅館住宿；信息和教育設施；輕工業；本地配送場所；醫療中心；殯儀館；牡蠣養殖；客運設施；公共禮拜場所；娛樂區；娛樂設施(室內)；娛樂設施(室外)；註冊俱樂部；臨時日間護理中心；受限制場所；服務式公寓；罐式水產養殖；車輛維修站；獸醫院；第2項或第4項未指明的任何其他開發項目

禁止用途(第4項)

- 農業；航空運輸設施；簡易機場；動物寄養或訓練設施；船艇建造和維修設施；船艇下水坡道；船棚；露營地；房車公園；墓地；包船和旅遊划船設施；懲教中心；火葬場；堆場；生態旅遊設施；發電廠；環境設施；展覽館；展覽村；採掘業；農場建築；林業；貨運設施；重工業倉儲設施；直升機停機坪；公路服務中心；家庭托兒所；居家職業(性服務)；工業培訓設施；工業；碼頭；遊艇停泊區；繫泊浮筒；繫泊設施；露天採礦；港口設施；大型康樂設施；住宅住宿；資源回收設施；鄉郊工業；加油站；污水系統；

性服務場所；標牌；遊客及訪客住宿；運輸貨運站；貨車貨運站；車身維修工場；廢物處理設施；水上康樂結構；供水系統；批發供應

- 開發控制
- 容積率：地盤主要部分為2:1，惟地塊西側部分容積率為1.5:1。
 - 建築物高度限制：地塊南部30米，北部37米。
- 現行／合規用途：
- 基於對標的物業的查驗，我們認為現行辦公／倉儲用途符合上述規劃控制。
- 文物保護
- 我們對市議會紀錄的網上查冊未發現文物保護問題。
- 原住民土地權
- 標的物業預計不涉及原住民土地權問題，未進行相關查冊。
- 規劃資料
- 我們假設相關責任部門提供的資料為最新且準確，未委託正式調查核實所獲提供的資料。

6.2 開發申請／批准

- 不詳
- 我們已要求但未獲提供與標的物業相關的開發申請及／或批准文件。

7 建築改良物

7.1 航拍圖



7.2 物業描述

地盤概覽

- 一塊規則劃分地塊，由兩個相鄰產權合併而成，法定名稱為存檔圖則1043041中的地段6至地段7。該地塊位於Macquarie Park區域的Waterloo Road、Collinga Street與Giffnock Avenue交匯處，地勢由北向南、由西向東傾斜，地塊上現存兩棟舊式但功能完備的辦公／倉庫混合設施，採用全高混凝土板結構建造。附屬地面設施包括三個臨街面的多個車道出入口、場地景觀和大面積混凝土／瀝青密封硬地面，並設有劃線標識的停車位。

- 該物業目前部分出租給4個不同的租戶，每年產生的淨現時租金收入約為1,200,000澳元，按收入計算的加權平均租期為0.80年。鑒於加權平均租期較短、建築改良工程較為基礎，加之相關土地價值較高，我們認為該物業的最高及最佳用途為開發用地，因此基於該用途開展本次評估。
- 我們在背面提供對土地現場檢查的照片樣本。



7.3 石棉

石棉可能性	地盤上的主要建築改良物估測於1990年後竣工，因此不太可能存在含石棉材料。
非正式石棉意見	我們已向業主查詢建築改良物內是否存在需注意的含石棉材料。據其所知並無此類材料。在對建築物內易於觸達的部分進行檢查時，我們未發現任何與該回應相矛盾的證據。
正式石棉報告	我們已要求提供正式石棉報告，惟獲告知未委託編製當期報告。我們詢問(見上文)在改良工程中是否存在需注意的任何含石棉材料。據其所知並無此類材料。在我們有限的檢查中，我們未發現任何與該回應相矛盾的證據。
我們不是有害物質領域的專家	除非另行註明，我們已假設建築改良物不含石棉及有害物質，或即使存在，亦不構成重大健康風險且無需立即清除。我們的估值未考慮地盤修復工程。 目測檢查並不能確定物業內石棉／有害物質的實際狀況／存在情況。我們對標的物業的實際狀況不作任何聲明。倘若進行任何測試，並發現地盤內存在任何石棉／有害物質，在首先諮詢CBRE以重新評估估值前，不得依賴本估值。

7.4 法定評估

法定評估	- 於2024年7月1日(資料來源：估價總署)： — 地盤價值：42,000,000澳元(每平方米2,765澳元) - 以上數據用於計算法定收費／核實提供的預算法定收費。

8 市場評論

8.1 經濟概覽

資料來源：澳洲儲備銀行

全球	海外商品通脹呈現緩和跡象，但服務業通脹持續頑固，澳洲或面臨相似情況。中國經濟前景及烏克蘭、中東衝突的影響仍存高度不確定性。
澳洲	澳洲儲備銀行理事會於2024年12月會議上決定將現金利率目標維持於4.35%不變，將外匯結算餘額利率維持於4.25%不變。

基底通脹仍過高

- 自2022年見頂以來，通脹率已大幅回落，反映較高的利率正促使總需求與總供應趨向平衡。基底通脹指標現約為3.5%，仍高於通脹目標中值2.5%。
- 根據11月貨幣政策聲明(SMP)發佈的最新預測，通脹率要到2026年才能持續回落至目標中值。儘管理事會對通脹壓力依循近期預測路徑下降漸增信心，但風險仍存。

前景依然不明朗(於2024年第四季度)。

- 儘管基底通脹仍處高位，近期經濟活動的其他數據表現參差，整體而言較2024年11月預期更為疲弱。

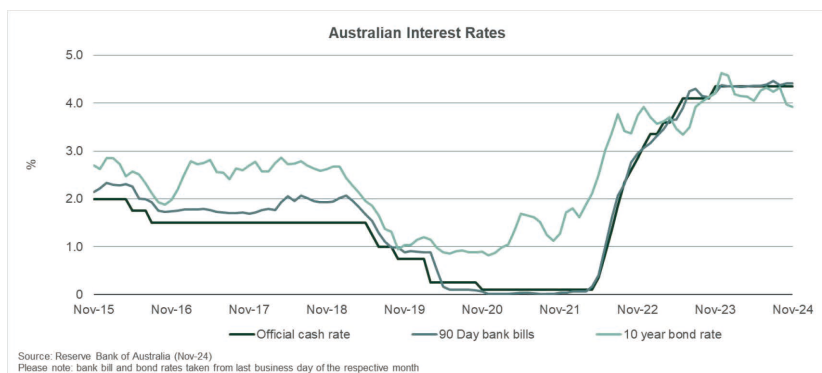
- 產出增長乏力。9月季度國民經濟核算數據顯示，過去一年經濟僅增長0.8%，排除新冠疫情影響，此為1990年代初以來最低增速。過去的實際可支配收入下降與限制性金融條件的持續影響繼續抑制家庭消費開支(尤其是非必要開支)。
- 一系列指標表明，勞動力市場狀況依然緊張；雖然這些狀況在逐步緩解，但一些指標最近已趨於穩定。10月份的失業率為4.1%，高於2022年底的3.5%。儘管如此，截至10月份三個月內，就業人數增長強勁，勞動參與率仍接近記錄高位，職位空缺仍然相對較高，平均工時趨穩。與此同時，一些週期性勞動力市場指標，包括青年失業率和就業不足率，近期有所下降。
- 根據11月貨幣政策聲明，工資壓力的緩解程度超出預期。以工資價格指數衡量的工資增長率在截至9月季度的過去一年中為3.5%，比上一季度有所下降，但勞動生產率的增長仍然疲軟。
- 考慮到最近的數據，理事會評估認為，貨幣政策仍然是限制性的，並且正按預期發揮作用。通脹面臨的一些上行風險似乎有所緩解，雖然總需求水平似乎仍然高於經濟的供應能力，但這一差距正在持續收窄。
- 核心預測認為，隨著收入增長上升，家庭消費增長將加速。九月季度數據顯示，收入與消費復甦速度略低於預期，但近期資料表明10月及11月消費有所回升。風險在於，若消費回升速度慢於預期，將導致產出增長持續低迷及勞動力市場加

速惡化。更廣泛而言，貨幣政策效果的滯後性，以及企業定價決策與工資水平如何應對經濟低增長及生產力疲弱(在需求過剩且勞動力市場維持緊張的情況下)，均存在不確定性。

- 海外經濟前景仍存在高度不確定性。大多數央行已放寬貨幣政策，因其對通脹可持續回歸目標的信心增強；然而，彼等指出僅解除了部分限制性措施，並持續警惕雙向風險(即勞動力市場疲弱與通脹反彈)；地緣政治不確定性依然顯著。

可持續地使通脹率回歸目標是優先事項。

- 在合理時限內可持續地令通脹回落至目標區間，仍是理事會的最高優先事項。這符合澳洲儲備銀行維持物價穩定與充分就業的法定職責。迄今為止，長期通脹預期仍錨定於目標水平，維持此狀況至關重要。
- 儘管整體通脹已顯著回落且短期內將維持低位，基底通脹更能反映通脹動能，其水平仍過高。11月貨幣政策聲明預測顯示，通脹需一段時間方可穩處目標區間並接近中值。近期通脹數據與經濟狀況仍符合上述預測，理事會對通脹正可持續邁向目標漸增信心。
- 理事會將繼續依靠數據和不斷變化的風險評估來指導其決策。在此過程中，理事會將密切關注全球經濟和金融市場的發展、國內需求趨勢以及通貨膨脹和勞動力市場的前景。理事會仍將堅定不移地致力於使通脹率回歸目標，並將採取一切必要的措施來實現這一結果。



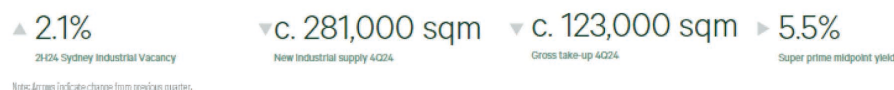
8.2 悉尼工業市場評論

概覽

悉尼租金增長加速、收益率趨穩

- 2024年第四季總吸納量約123,000平方米，較2024年第三季顯著下降。製造業在總租賃面積中佔主導地位(50%)。
- 平均空置率微升至2.1%（於2024年下半年），仍處相對低位。
- 2024曆年規劃供應量約三分之一於本季竣工，全年新增供應總計約890,000平方米。
- 季內租金增長有所上升，其中超甲級淨面租金增長2.2%。悉尼市場的超優質資產平均租金同比增長率為5.8%。各資產等級的租金優惠持續上升，現平均達16%。
- 各類地塊規模的平均地價季內維持平穩，「填充式開」發區域地價同比展現最強抗跌性。
- 2024年第四季錄得23宗大宗房地產交易（銷售額≥500萬澳元），交易總額為6.85億澳元。

- 超甲級及甲級物業中位收益率季內保持穩定，分別為5.5%及5.6%。



需求

2024年第四季度吸納量顯著下降

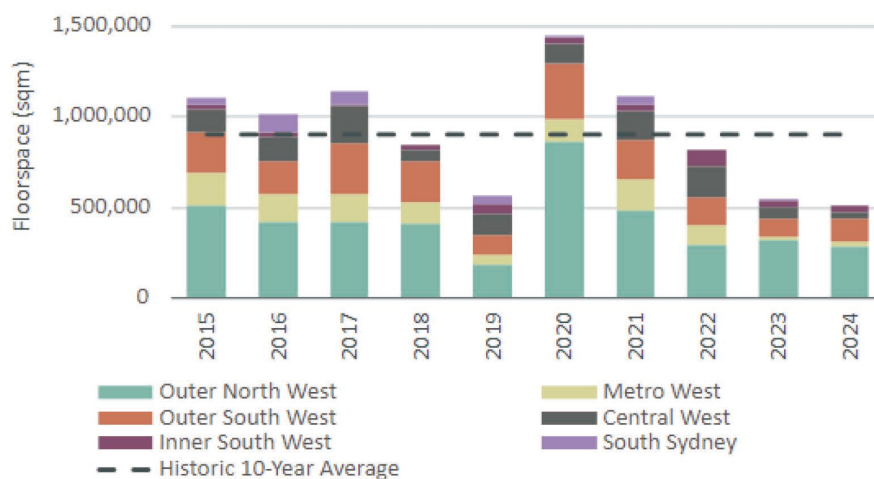
- 2024年第四季度樓面面積總吸納量約123,000平方米，較上一季度(2024年第三季度約206,000平方米)大幅下跌40%，主要受上季度高基數以及預租及現有物業交易放緩影響。
- 2024年第四季度的重大租賃交易：
 - Parratech租用現有倉庫(外西北區)
 - Volvo預租物業(外西南區)
 - Apex Steel租用現有物業(外西南區)。
- 本季度預租交易佔總租賃面積接近一半，與2024年第三季度的比例一致。鑒於預計在2025年至2026年間將竣工的新供應項目數量，加上租賃條款對租戶也越來越有利，預期在未來12個月內，預租交易的比例仍將保持較高水平。
- 本季度的租賃交易集中在外西北區，佔總吸納量的57%(按樓面面積計算)，其次是外西南區(24%)。預計未來三年內，外西北區將繼續佔據租賃市場的主導地位，因為悉尼65%的新增供應量預計都將來自該區。

- 2024曆年的總吸納量為50.4萬平方米(比10年平均水平低44%)。儘管全年需求趨於正常，但我們預計在未來12-18個月內，租賃活動將更加活躍，因為租金優惠顯著上升及租戶市場條件改善促使承租方更願落實新空間需求。

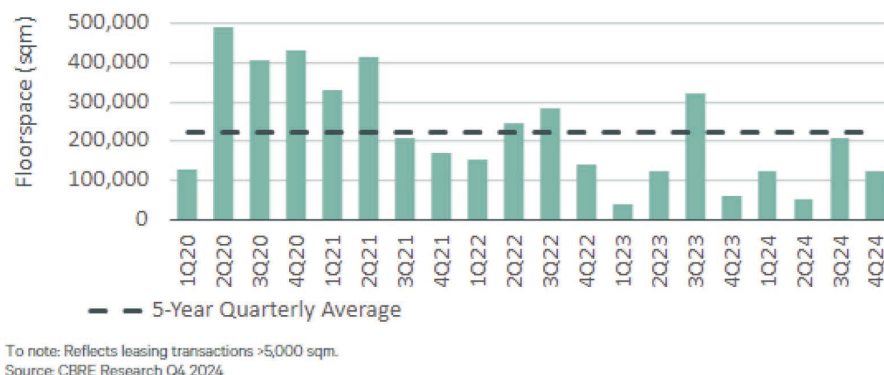
製造業租戶主導本季度租賃樓面面積

- 2024年第四季度的租賃樓面面積集中在製造業租戶(50%)，其次是批發貿易業租戶(34%)。

圖表1：2014年至2024年(年初至今)悉尼各分區總吸納量



圖表2：2021年第四季度至2024年第四季度悉尼季度總吸納量



供應

2025年的規劃供應量近半已被預租

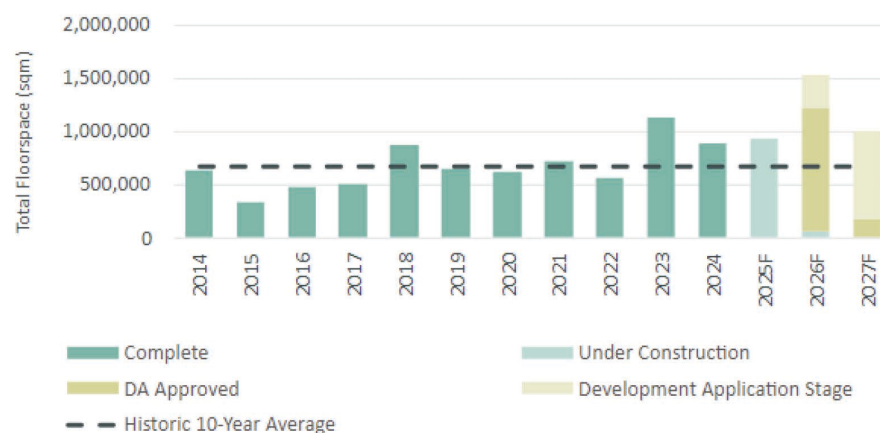
- 本季度市場新增樓面面積供應約281,000平方米，2024曆年總計約890,000平方米。
- 本季度的落成項目集中在外西北區，佔新增總樓面面積的83%。
- 2025曆年的供應量預計合共約為930,000平方米，與2024曆年的竣工量相近，較10年平均水平高出38%。儘管預計2025年完工的新面積高於平均水平，但該規劃供應量的預租率相對較高，目前接近50%。
- 所有將於2025年完工的開發項目都在施工中。
- 2024年第四季度實質竣工的主要項目包括：
 - Leppington Industrial Estate (33,000平方米)
 - Warehouse 4C, Oakdale West at Kemps Creek (約31,000平方米)
- 預計2025年第一季度市場將新增約220,000平方米面積。預計實際竣工的主要項目包括：
 - Burley Road Industrial Complex, Horsley Park

— M7 Business hub, Eastern Creek

— Marsden Park industrial

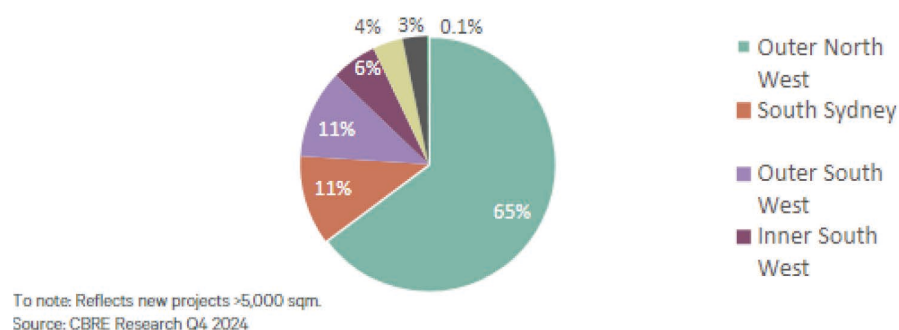
- 鑑於持續面臨建築成本上升及地價高漲的挑戰，上一季度的2025年規劃供應量中，有相當大的部分現已延遲至2026年或以後。

圖表3：2014年至2027年（預測）悉尼開發項目規劃供應量



To note: Reflects new projects >5,000 sqm.
Source: CBRE Research Q4 2024

圖表4：2025年（預測）至2027年（預測）按分區劃分的開發項目供應樓面面積佔比



To note: Reflects new projects >5,000 sqm.
Source: CBRE Research Q4 2024

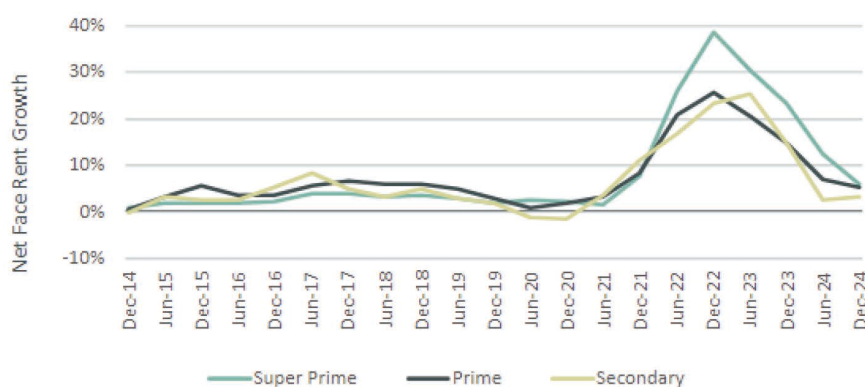
租賃市場

租金增長在本季度小幅上升

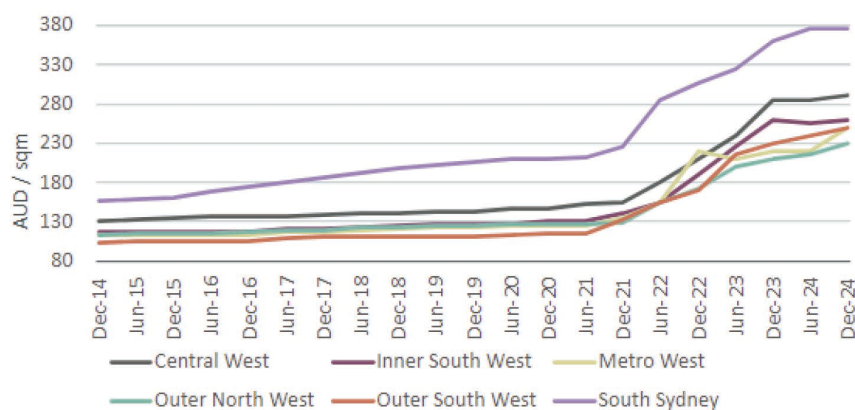
- 悉尼超甲級和甲級物業的平均租金分別上漲了2.2%和1.0% (按季)。按年計，超甲級物業租金增長了5.8%，甲級與乙級物業租金分別增長5.1%及3.3%。
- 受填入式開發區域的持續需求推動，都會西區超甲級物業租金錄得最高按季增長，增幅達14.0%。租金優惠保持穩定，惟新增「提前入駐」免租期條款以提升交易吸引力。
- 悉尼空置率微升至2.1% (截至2024年下半年)。新開發項目持續獲追求規模及現代化功能的租戶吸納。因大小合適的空間供應選擇有限，預計特定區域租金將維持正增長 (惟增速放緩)；平均乙級淨面租金錄得最低的按季增長0.9%，次低的是甲級租金，其增長1.0%，反映市場對超甲級現代倉庫的需求。
- 2024年第四季度所有資產級別淨有效租金全線微跌，原因是租金優惠增加：超甲級、甲級、乙級物業優惠幅度分別擴大1.4個百分點，現平均達15%、16%、17%，反映舊式倉庫業主面臨與大量新供應的超甲級開發項目進行競爭的壓力；部分填入式開發區域亦因租戶與業主力求年底成交而提升優惠。
- 預期2025年全年租金將維持正增長，但增速趨向正常化。儘管2025年及2026年預計供應量高於平均水平，但已獲預租的開發項目緩解了租金增長的下行壓力，而一旦既有租約到期，租金優惠將成業主的主要工具，預計2025年全年的優惠幅度將會擴大。

- 2024年第四季度所有資產等級的平均支出按季增長3.7%及按年增長20%，主要受2024年第三季度按季增長9.1%所推動。預期未來趨勢類似，但季度升幅較小，而2025年第一季度附加地稅及市政費增加(其佔支出三分之二)，將導致2025年第三季度支出大幅上升。租戶需承擔此類增長，導致面臨較高的營運成本，這可能會限制其承受租金進一步上漲的能力，從而可能抑制市場面租增長。

圖表5：按資產等級劃分的悉尼平均淨面租金按年增長率(2014年至2024年)



圖表6：按分區劃分的超甲級物業平均淨面租金(2014年至2024年)



地價

2024年地價展現韌性

- 本季度，悉尼所有地段尺寸的工業用地需求保持相對平穩。除都會西區0.25公頃地段和外西北區3-5公頃地段分別增長11%和4.2%外，所有地段尺寸的平均地價均按年下降或保持不變。0.25公頃、1.6公頃和3-5公頃地段尺寸的地價分別微跌了-1.1%、-1.7%和-1.2%。
- 利率走勢的不確定性和資本成本的上升導致機構對工業用地的投資趨於謹慎。借貸成本的上升不僅增加了項目融資開支，亦縮小利潤空間，使得此類投資在短期內吸引力下降。此外，許多投資者採取了觀望態度，預計貨幣政策可能在2025年發生變化，從而創造更有利的條件。此外，建築成本壓力上升亦影響新項目的整體可行性，從而進一步加劇投資者的猶豫情緒。
- 2024年，都會西區和南悉尼區的平均地價最具韌性。都會西區0.25公頃地段的地價按年增長11%，而1.6公頃地段的地價保持穩定。南悉尼區的價值持平，而悉尼其他分區的價值則錄得有所下降或無變化。該等「填充式」市場的增長得益於其優越的地理位置以及與主要基礎設施(包括主要交通走廊和中央商務區)的緊密連接性，其地價是外西區的兩倍多。由於基礎設施不斷升級，都會西區最近從這些連接優勢中獲益，地價大幅增長，跑贏所有其他分區。

圖表7：按分區劃分的平均地價(0.25公頃地段)(2023年第四季度與2024年第四季度對比)



圖表8：按分區劃分的平均地價(1.6公頃地段)(2023年第四季度與2024年第四季度對比)

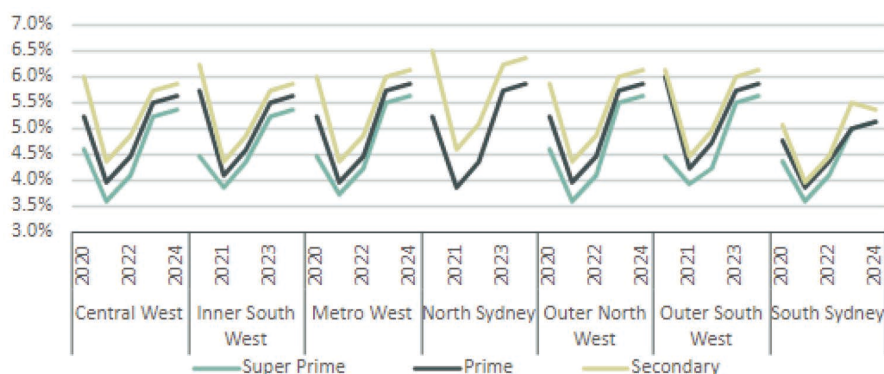


投資市場

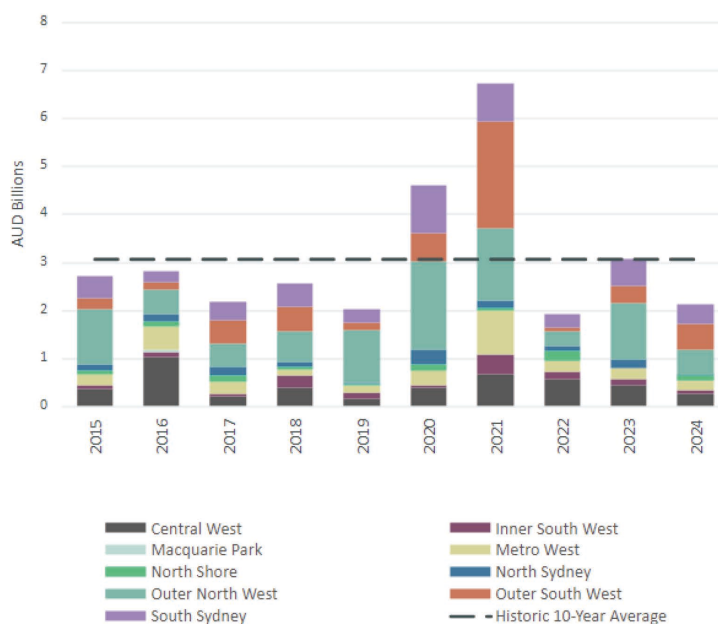
2024年第四季度大宗房地產交易增加

- 2024年第四季度錄得的大宗房地產交易(銷售額不低於500萬澳元)總額為6.85億澳元，涉及23宗交易。最大的一筆投資交易是Gateway Capital以1.15億澳元的價格購得2 – 34 Davidson Street, Chullora。其他值得關注的交易包括Goodman Group以7,600萬澳元收購118 – 124 Bourke Road, Alexandria，以及Leda Holdings以5,000萬澳元出售91 Kurrajong Avenue, Mount Druitt。
- 2024年的大宗房地產交易總額約為21億澳元，涉及100多項交易。儘管今年的銷售額比10年平均水平約31億澳元低31%，但我們預計未來12-18個月的銷售額將會增加，因為利率有望下降，從而使融資更加容易。
- 本季度，所有資產等級的中點收益率保持不變，超甲級資產和甲級資產繼續分別獲得5.46%和5.63%的收益率。這種穩定性得益於2024年下半年有限的交易活動和近期交易證據，其鞏固了當前的收益率。

圖表9：2020年第四季度至2024年第四季度按分區劃分的中點收益率

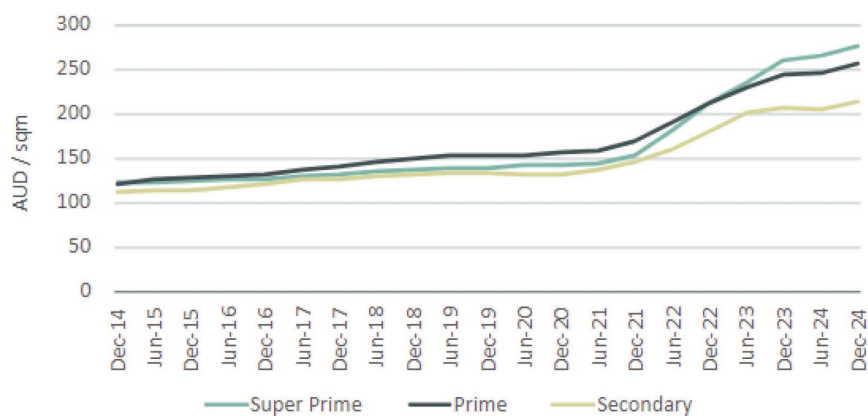


圖表10：悉尼工業大宗房地產交易額(超過500萬澳元)

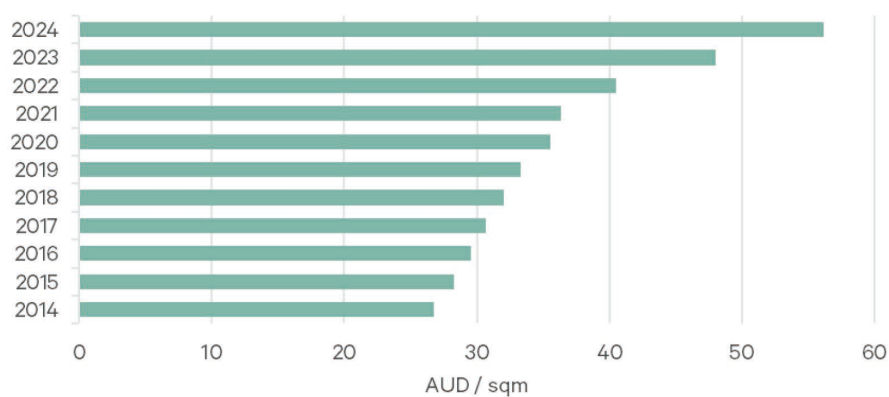


To note: Does not include land/development sales.
Source: CBRE Research Q4 2024.

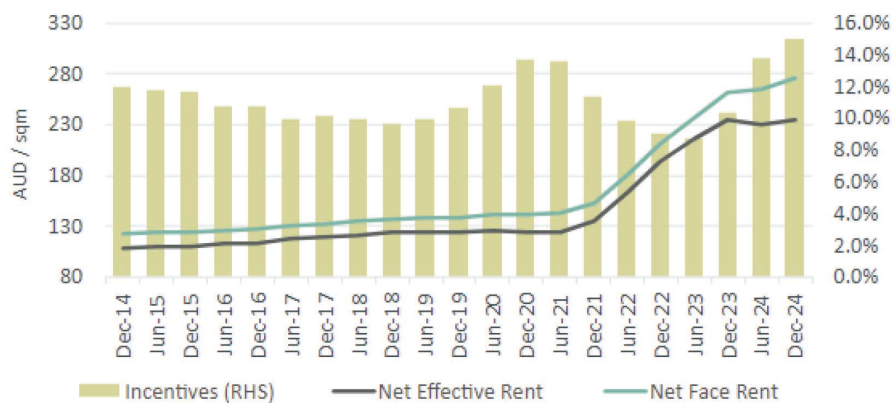
圖表11：按資產等級劃分的悉尼平均淨面租金(2014年至2024年)



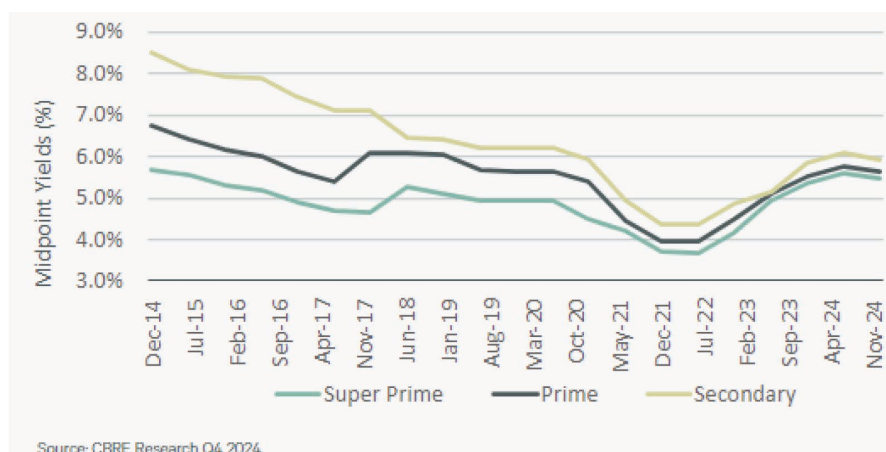
圖表12：2014年至2024年悉尼歷史平均支出（不包括分契式和高科技）



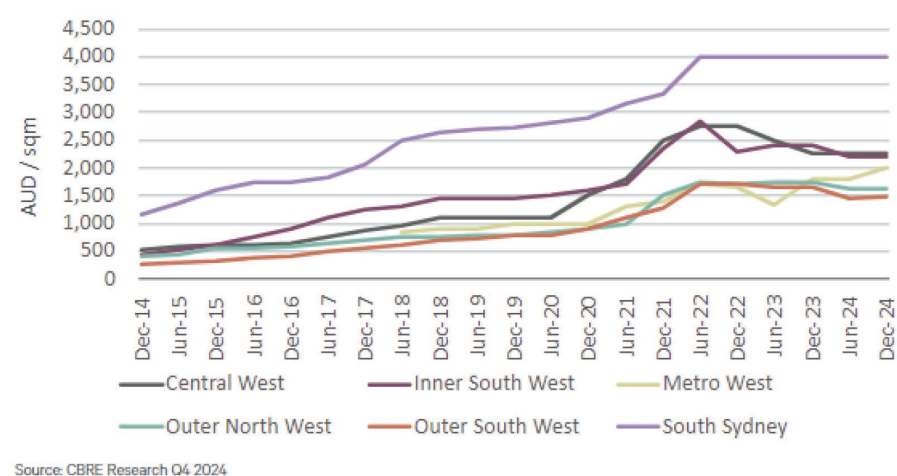
圖表13：悉尼超甲級物業的平均租金及優惠（2014年至2024年）



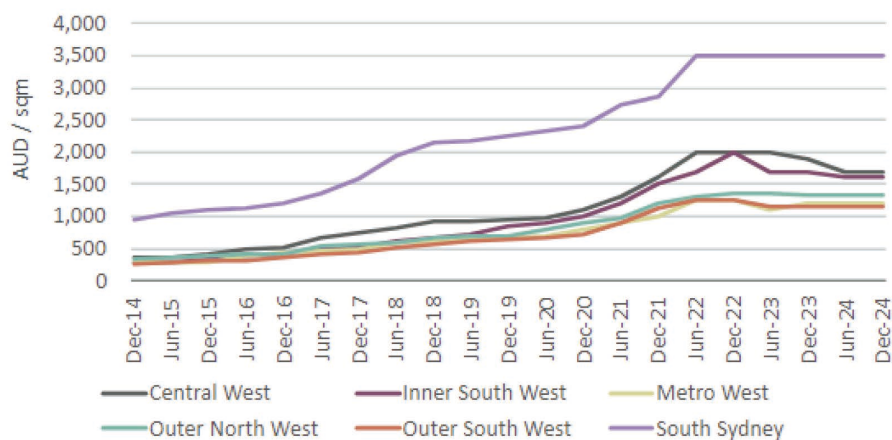
圖表14：按資產等級劃分的悉尼中點收益率（2014年至2024年）



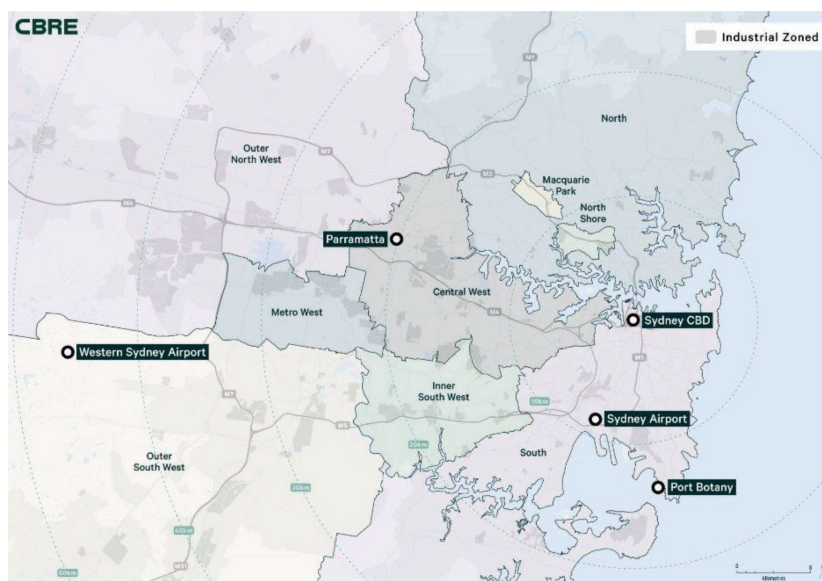
圖表15：按分區劃分的平均地價（0.25公頃地段）（2014年至2024年）



圖表16：按分區劃分的平均地價(1.6公頃地段)(2014年至2024年)



市場區域概覽



定義

- 超甲級：樓齡低於6年，淨空高度介於13.7米和14.6米之間。建築設計卓越，配備ESFR噴淋設施和裝卸貨台／地面門組合，並設有高效貨車裝／卸接駁系統。
- 甲級：樓齡一般在6至15年之間，淨空高度超過10米，最高可達13.7米。
- 乙級：建築風格較老，但功能仍良好運作，淨空高度在8-11米之間，樓齡超過15年。

9 銷售證據

9.1 銷售證據

概覽

- 我們參考了鄰近及周邊地區可比物業的近期銷售交易。下文概述我們所認為可為適用於標的的投資參數提供指導的交易。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	潛在建築		每平方米	
					土地面積 (平方米)	面積 (平方米)	土地面積 價格	潛在建築 面積價格
14 Campbell Street Artarmon	1月22日	Goodman	90,050,000澳元	E4一般工業	14,006	21,009	6,429澳元	4,286澳元

評述：該物業由五幅相連產權組成，包括一個舊式的電視製作設施，名為Studio 26。該物業位於Artarmon區域的Lanceley Place和Campbell Street的南交接處，地形規整，由西向東傾斜，由各種工業倉庫、辦公設施和停車場組成。根據2012年Willoughby地方環境規劃，該物業被劃為IN1一般工業區，其最大的潛在容積率為1.5：1，同時還擁有通往太平洋公路、M2高速公路和St Leonard火車站的絕佳交通條件。該物業通過公開徵求意向書活動售出，由Goodman購買，有12個月的交割期。賣方為Australian Broadcasting Corporation。

比較：相較標的物業，該地塊面積相近，配置特徵優越，但地形特徵較差。地理位置更佳，然底層土地分區規劃較差。總體而言，考慮到優越的地理位置，對比地塊按土地面積及潛在建築面積計算之每平方米單價均高於標的物業。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	土地面積 (平方米)	潛在建築 面積 (平方米)	每平方米 土地面積 價格	每平方米 潛在建築 面積價格
28-30 Burrows Road St Peters	5月22日	Logos	36,000,000澳元	E4一般工業	7,961	11,942	4,522澳元	3,015澳元

評述：此地塊由兩幅產權組成，呈規則形狀，土地面積介乎3,914平方米至8,094平方米，位於Burrows Road南側，距離其與Campbell Road, St Peters交界處以東約120米。物業出售時，主要為瀝青硬地鋪面，並建有兩座舊式倉庫。根據悉尼2012年地方環境規劃，此地塊劃屬IN1一般工業區，准許容積率為1.5：1。據悉，買方因與Qantas簽訂預租協議而購入此地段，計劃發展為專屬Qantas培訓中心項目完成後總可出租面積約6,919平方米，並以長期租約形式營運。

比較：對比地塊規模較小，地形及配置特徵與標的物業大致相若，地理位置更優越，惟底層土地分區規劃及交通／曝光條件較遜色。整體而言，鑒於底層土地分區規劃及交通／曝光條件遜色，對比地段按土地面積計算之每平方米單價應低於標的物業。惟考慮規模經濟差異及地段位置更佳，按潛在建築面積計算之每平方米單價則高於標的物業。

269 Lane Cove Road Macquarie Park	11月22日	NextDC Limited	95,000,000澳元	E2商業中心	22,500	50,700	4,222澳元	1,874澳元

評述：此地塊大致呈規則形狀，位於Lane Cove Road東南側，同時享有Waterloo Road次級臨街面，並緊鄰Macquarie Park地鐵站，地處悉尼西北部熱門商業園區Macquarie Park範圍內。地勢由南向北逐漸傾斜，出售時現有兩座舊式商業建築，惟買方購入此地段主要基於其土地價值，計劃重建為數據中心。根據萊德市2014年地方環境規劃，此地段劃屬B3商業核心區，准許容積率介乎2：1至3：1，建築物高度限制為9.5米至44.5米。

比較：對比地塊面積較大但配置較遜色，毗鄰標的物業，土地分區規劃及地形特徵與標的相若。整體而言，鑒於規模經濟差異及配置條件遜色，對比地段按土地面積計算之每平方米單價低於標的物業。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	土地面積 (平方米)	潛在建築 面積 (平方米)	每平方米 土地面積 價格	每平方米 潛在建築 面積價格
9 – 13 O’Riordan Street Alexandria	3月23日	未披露	78,000,000澳元	E3生產力 支持	9,022	37,441	8,646澳元	2,083澳元

評述：此地塊形狀不規則，地勢大致平坦，位於O’Riordan Street西北側，距離其與Wyndham Street及Green Square Train Station, Alexandria交界處以南約150米。物業出售時，現有建築為一幢現代化寫字樓／倉庫綜合樓，由三個相連分契單位組成，採用全高混凝土板結構，總可出租面積7,530平方米，租予一家澳洲證券交易所上市公司，租期兩年，年租金收入為4,680,000澳元。根據悉尼2012年地方環境規劃，此地段劃屬E3生產力支持區，准許建築高度限制為33米，潛在建築面積達37,441平方米。

比較：相較標的物業，對比地塊地理位置更優越，規模較小且配置較遜色。地形特徵與標的物業相若，且現有建築改良物及土地分區規劃控制更優。整體而言，鑒於地段位置及分區規劃控制更佳，對比地段按土地面積計算之每平方米單價高於標的物業。

57 – 83 Church Street Parramatta	3月23日	JQZ	110,000,000澳元	MU1 混合用途	13,608	97,757	8,083澳元	1,125澳元

評述：此物業由三個獨立地段共五幅地塊組成，各地塊形狀大致不規則，並以空置交付形式出售。於出售日期：「地盤一」(83 Church Street)大致已清空，設有大型硬地鋪面及一層高寫字樓連附屬設施建築。「地盤二」(63 Church Street)現有一幢舊式三(3)層高商業開發項目(採用混凝土提拔建築系統)，以及一幢兩層高汽車車間連倉庫建築。「地盤三」(57 Church Street)現有小型舊式單層陳列室及硬地／停車區域。所有物業於出售時均處於空置狀態。

根據帕拉瑪塔 2023 年地方環境規劃，「地盤一」及「地盤二」各自部分區域劃屬MU1混合用途區及E2商業中心區；「地盤三」全幅劃屬RE1公共休憩用地。主要規劃控制包括：「地盤一」建築高度限制介乎36米至118米，容積率7.2：1；「地盤二」建築高度限制介乎36米至90米，容積率6.4：1；「地盤三」無特定規劃控制。物業連同已獲批的開發申請出售，概要如下：

- 地盤一獲准拆卸現有建築改良結構，並面向Church Street興建一幢10層高酒店(設275間客房)及相關活動場所，地盤後部興建兩幢住宅大樓(分別為20層及40層高)，基座為兩層零售／商業裙樓，共提供538個住宅單位。

- 地盤二獲准拆卸現有建築改良結構，並興建一幢22層高大樓（提供235個住宅單位）及一層高商業建築，商業建築面積達15,692平方米，零售建築面積為536平方米。
- 地盤三獲准進行拆卸、合併地段並進行施工以建造公園。此地盤將劃作公共公園用途。

概要而言，擬建住宅總建築面積約58,656平方米；擬建零售／酒店／商業總建築面積約39,101平方米。合計獲批建築面積為97,757平方米。據悉，該地盤已獲批興建773個住宅單位，且於出售日期，該項目地盤一之D座已預售153個住宅單位。

成交價為每套單位92,593澳元。

比較：相較標的物業，對比地段為規模較小之綜合地塊，地理位置更優越／土地分區規劃控制更佳，並連同開發許可和已有公寓預售一併出售。整體而言，鑒於地段位置及分區規劃控制更佳且已獲得開發許可／已有公寓預售，對比地段按土地面積計算之每平方米單價高於標的物業。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	土地面積 (平方米)	潛在建築 面積 (平方米)	每平方米 土地面積 價格	每平方米 潛在建築 面積價格
888 Bourke Street Zetland	5月23日	Greystar	79,200,000澳元	MU1 混合用途	7,070	10,605	11,202澳元	7,468澳元

評述：此地塊形狀不規則，位於Zetland區域O’Dea Avenue與Bourke Street南端交界處，距離Green Square火車站以北約600米。物業出售時並無現存建築改良物，惟已開展182個住宅單位項目的地基工程，由建後出租式開發商Greystar購入，賣方為Toplace。

比較：相較標的物業，對比地塊地理位置更優越，規模較小且配置條件較遜色，但地形特徵更佳。出售時已獲得開發許可。整體而言，鑒於規模經濟差異、地段位置更佳及已獲開發許可，對比地段按土地面積及潛在建築面積計算之每平方米單價均高於標的物業。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	土地面積 (平方米)	潛在建築 面積 (平方米)	每平方米 土地面積 價格	每平方米 潛在建築 面積價格
Kings Bay Village 129-153 Parramatta Road & 53-75 Queens Road Five Dock	8月23日	Deicorp	260,000,000澳元 *估算	MU1 混合用途	31,200	90,000* *概約	8,333澳元* *概約	2,889澳元* *概約

評述：此地塊大致平坦及形狀規則，位於Five Dock區域的Queens Road、Harris Road及Parramatta Road交界處。根據Canada Bay 2013年地方環境規劃，該物業劃屬MU1混合用途區。出售時，現有建築為舊式但功能良好的工業設施，租戶包括汽車經銷場、瓶子回收中心及消防設備供應商等。物業由Dodaro及Drivas家族售出，買方為Deicorp，並已擬定初步發展方案，計劃興建四幢住宅大樓及五層裙樓（含寫字樓及零售空間），總建築面積約93,618平方米。

比較：相較標的物業，對比地塊面積較大，配置特徵相若但地形特徵更優越。地理位置及分區規劃控制更佳。整體而言，鑒於地段位置及分區規劃控制優勢，對比地段按土地面積及潛在建築面積計算之每平方米單價均高於標的物業。

132 Wentworth Avenue Banksmeadow	9月23日	Ausgrid	61,000,000澳元	E4一般工業	18,500	18,500	3,297澳元	3,297澳元

評述：此地塊形狀不規則，主要為混凝土硬地鋪面，並建有一座舊式寫字樓／倉庫設施，總面積約7,000平方米（地盤覆蓋率約38%）。地勢原為東向西自然傾斜，惟經挖填平整後形成大致水平的建築及硬地平台，位於Banksmeadow區域的Wentworth Avenue、Corish Circle及Wight Street的交界處。地盤周邊設有全圍欄，可經Wight Street兩條混凝土交叉車道進出，透過高力國際以非公開市場形式售出，買方為Ausgrid，賣方為Leda Holdings。

比較：相較標的物業，對比地塊面積稍大，配置條件較遜色但地形特徵相若。地理位置更優越，惟分區規劃控制較差。整體而言，鑒於配置條件及分區規劃控制遜色，對比地塊按土地面積計算之每平方米單價低於標的物業；惟考慮地段位置更佳，按潛在建築面積計算之每平方米單價則較高。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	土地面積 (平方米)	潛在建築面積 (平方米)	每平方米 土地面積 價格	每平方米 潛在建築 面積價格
27 - 31 Doody Street Alexandria	11月23日	Mitsis Property/ GAW Capital Partners	70,000,000澳元	E3 生產力支持	12,150	18,225	5,761澳元	3,841澳元

評述：此地塊大致規整平坦，位於悉尼南部工業區Alexandria範圍內的Doody Street南側，介於O’Riordan Street與Ralph Street之間。現有建築改良物包括一幢面向Doody Street的四層高寫字樓，以及後方一座獨立倉庫（內部淨高分為低、中、高三種規格）。現有建築改良物經濟壽命即將屆滿，被認為具有名義價值，總可出租面積約4,468平方米（地盤覆蓋率36.8%）。地盤其餘部分為混凝土硬地鋪面及一般景觀，進出通道為Doody Street旁的一條雙寬混凝土交叉車道。

物業由Mitsis Property/GAW Capital Partners以非公開市場形式購入，買方計劃重建為多層式倉儲設施，包含地面陳列室、儲存空間及寫字樓。

比較：相較標的物業，對比地塊規模較小，配置條件較遜色但地形特徵相若。地理位置更優越，分區規劃控制相若。整體而言，鑒於地段位置更佳，對比地塊按土地面積及潛在建築面積計算之每平方米單價均高於標的物業。

75 Mary Street St Peters	12月23日	P75 Investments Pty Ltd	65,000,000澳元	MU1混合用 途	15,250	32,788	4,262澳元	1,982澳元

評述：此地塊形狀不規則，位於St Peters區域Mary Street、Edith Street與Roberts Street交界處。地勢由北向南漸次傾斜，出售時現有大量舊式但功能正常的商業／工業建築改良物，可持續產生租金收益。物業透過CBRE以非公開市場形式售出，附帶已獲批的開發申請，涉及200套建後出租式住宅單位及15,000平方米寫字樓，總獲批建築面積31,246平方米，成交期為6個月。

比較：對比地塊面積相若但配置較遜色，位處條件較差的商業／工業區。現有建築改良物及交通／曝光條件較遜色，惟分區規劃控制更優越。整體而言，鑒於地段位置、配置特徵及現有建築改良物較遜色，對比地塊按土地面積及潛在建築面積計算之每平方米單價均低於標的物業。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	土地面積 (平方米)	潛在建築面積 (平方米)	每平方米 土地面積 價格	每平方米 潛在建築 面積價格
43 Hotham Parade Artarmon	4月24日	Suttons	40,000,000澳元	E4一般工業	3,948	3,948	10,132澳元	10,132澳元

評述：此地塊形狀不規則，佔地約3,948平方米，位於Artarmon區域Hotham Parade北側，距離該街道與Pacific Highway交界處以西約200米。地勢由南向北及西向東漸次傾斜，現有大工業設施（曾用作汽車服務中心）。附屬地面建築改良物包括兩條混凝土交叉車道、基本景觀及位於地盤東角的混凝土硬地鋪面。根據Willoughby 2012年地方環境規劃，此物業劃屬E4一般工業區，准許容積率為1：1，由Suttons以非公開市場形式購入作自用。

比較：對比地塊規模較小且配置較遜色，但位處更優越商業／工業區。現有建築改良物質素較佳，地形特徵相若，惟分區規劃控制及交通／曝光條件遜色。整體而言，鑒於規模經濟差異、地段位置更優越及現有建築改良物質素更高，對比地塊按土地面積及潛在建築面積計算之每平方米單價均高於標的物業。

20 – 26 Bourke Road Alexandria	4月24日	City West Housing Pty Limited	24,500,000澳元	E3生產力支持	3,307	13,724	7,409澳元	1,785澳元

評述：此地塊形狀規則，由四幅相連產權組成，位於Alexandria區域Bourke Road南側，距離該道路與Wyndham Street交界處以西約140米。地勢大致平坦，現有舊式但功能正常的輕工業用途建築改良物，根據悉尼2012年地方環境規劃劃屬E3生產力支持區，准許容積率為4.15：1及建築高度上限45米。

比較：對比地塊規模較小但配置相若，位處更優越商業／工業區。地形特徵及分區規劃控制更佳，地形特徵相若。交通／曝光條件較遜色。整體而言，鑒於地段位置、地形特徵及分區規劃控制均更為優越，對比地塊按土地面積計算之每平方米單價高於標的物業；惟因分區規劃控制差異，按潛在建築面積計算之每平方米單價則低於標的物業。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	土地面積 (平方米)	潛在建築面 積 (平方米)	每平方米 土地面積 價格	每平方米 潛在建築 面積價格
26 Smith Street Chatswood	5月24日	Kennards Self Storage	23,050,000澳元	E4一般工業	5,644	11,288	4,084澳元	2,042澳元

評述：此地塊形狀不規則（呈戰斧形），位於熱門商業／工業區Chatswood內的Smith Street南側，距離該街道與Eastern Valley Way交界處以西約100米。現有5層高商業寫字樓，可出租面積5,269平方米，獲NABERS能源評級2.0星，層高介乎4.5米至7米，並建有曾由Westpac用作數據中心／災難復原中心的裝卸區。根據Willoughby 2012年地方環境規劃，此物業劃屬E4一般工業區，准許提升後容積率2：1，由Kennards Self Storage購入並計劃改建作自用。

比較：相較標的物業，對比地塊規模較小且配置較遜色，位處悉尼北部的熱門商業／工業區（與標的具有良好可比性）。交通／曝光條件遜色，但現有建築改良物質素、地形特徵及分區規劃控制相若。整體而言，鑒於物業配置及交通／曝光條件均較為遜色，對比地塊按土地面積及潛在建築面積計算之每平方米單價均低於標的物業。

263 King Street Mascot	5月24日	Goodman	72,000,000澳元	E3生產力支持	12,500	37,500	5,760澳元	1,920澳元

評述：此地塊形狀不規則，位於悉尼南部熱門商業／工業區Mascot區域內King Street北側，距離該街道與O'Riordan Street交界處以東約100米。地勢大致平坦，出售時現有舊式寫字樓及倉庫設施，總面積約6,431平方米（地盤覆蓋率51.4%），年淨現時租金收入為1,065,600澳元，加權平均租期較短，為0.50年。Goodman基於土地價值購入此物業，計劃與毗鄰地塊整合重新開發為現代化工業及物流項目。根據Bayside 2021年地方環境規劃，此地塊劃屬E3生產力支持區，准許容積率3：1及建築高度上限22米。

比較：相較標的物業，對比地塊面積相若，配置條件較遜色但地形特徵更優越。地理位置及分區規劃控制更佳。交通／曝光條件及現有建築改良物質素較遜色。整體而言，鑒於地段位置、地形特徵及分區規劃控制更具優勢，對比地塊按土地面積計算之每平方米單價高於標的物業；惟因配置條件較差及分區規劃控制差異，按潛在建築面積計算之每平方米單價則低於標的物業。

物業	銷售日期	買方	售價	分區規劃	土地面積 (平方米)	潛在建築面積 (平方米)	每平方米 土地面積 價格	每平方米 潛在建築 面積價格
247 King Street Mascot	5月24日	Goodman	75,000,000澳元	E3生產力支持	13,684	41,052	5,481澳元	1,827澳元

評述：此物業包括一個功能型寫字樓／倉庫商業園區，原建於約1980年代並隨後於2003年前後翻新。位於Mascot區域King Street北側，距離該街道與O’Riordan Street交界處以東約200米。園區由兩座獨立建築組成，總可出租面積約10,536平方米，現劃分為11個獨立租賃區域(面積介乎78平方米至3,277平方米)。附屬土地改良工程包括三條混凝土密封車道、基本景觀、地面及天台停車位，以及合理規模的混凝土硬地鋪面。

於出售日期，我們獲告知物業年淨現時租金收入為1,927,500澳元，加權平均租期較短，為0.30年。Goodman基於土地價值購入該物業，計劃與毗鄰地塊整合重新開發為現代化工業及物流項目。

比較：相較標的物業，對比地塊面積接近，配置特徵相若但地形特徵更優越。地理位置及分區規劃控制更佳，惟交通／曝光條件及現有建築改良物質素較遜色。整體而言，鑒於地段位置、地形特徵及分區規劃更具控制優勢，對比地塊按土地面積計算之每平方米單價高於標的物業；惟因分區規劃控制差異，按潛在建築面積計算之每平方米單價則低於標的物業。

指示性單價

- 銷售分析顯示，地盤面積之資本價值單價介乎每平方米3,297澳元至11,202澳元，潛在建築面積單價介乎每平方米1,125澳元至10,132澳元。並非所有交易案例均具直接可比性，但其提供價值區間參考證據，作為我們評估標的物業價值之基準參數。

9.2 銷售證據評述

概覽

- 上述交易案例反映過去36個月內之投資活動。並非所有交易案例均具直接可比性，但其提供價值區間參考證據，作為我們評估標的物業價值之基準參數。

所採用的單價

- 就標的地塊而言，我們重點考量以下因素：
 - 標的地段的位置及進入主要基礎設施的便利度；
 - 地塊之地形、規模及形狀；
 - 區域內發展用地之潛在需求；
 - Macquarie Park及周邊地區商業用地之競爭性供應；及
 - 現行市場狀況。
- 考慮標的地塊相對於上述銷售證據的特徵，我們採用以下直接比較區間：
 - 總地盤面積單價：每平方米**5,100**澳元至**5,300**澳元。
 - 潛在建築面積單價：每平方米**2,500**澳元至**2,700**澳元。
- 需強調，儘管會參考上述交易案例，但在釐定應用於標的物業的市值驅動因素時，我們亦基於自身經驗及意見作出適當調整。
- 我們的意見乃基於與各類市場參與者(包括但不限於資深銷售人員、有意買家／開發商、金融人士及行業分析師)之定期討論，並結合現行市場情緒而形成。

9.3 釐定的投資參數

概要

- 在對比上述交易證據與標的物業時，我們已考慮上述關鍵可比性問題，以及各已售物業相對於標的物業之個別特徵。

所採用的單價

- 基於分析，我們就標的物業採用以下每平方米單價直接比較區間：

總地盤面積

— 直接比較區間下限：每平方米**5,100**澳元；

— 直接比較區間上限：每平方米**5,300**澳元。

潛在建築面積

— 直接比較區間下限：每平方米**2,500**澳元；

— 直接比較區間上限：每平方米**2,700**澳元。

- 依賴方亦需注意，我們認為現時開發用地及一般工業／商業市場之強勢表現，正對開發可行性構成壓力。近期售出的多宗開發用地，其交易後擬進行開發項目的利潤率水平可能低於長期歷史市場預期，這進一步加劇了未來價值波動風險。過往市場週期經驗顯示，土地價值可能出現急速且顯著的價格調整。此內在風險應於任何貸款決策中審慎考量。

10 估值方法

10.1 簡介

- 概覽**
- 在達致我們的估值意見時，我們採用業界認可之估值方法。我們已考量相關一般因素及經濟因素，尤其重點研究近期可比物業成交案例（詳見前文）。
- 估值方法**
- 直接比較法。
 - 根據所獲指示，我們僅依賴直接比較法推導標的物業之「現狀」價值。

10.2 直接比較法 — 「現狀」空置土地

- 概覽**
- 前文詳述之市場證據已與標的物業進行對比分析。
 - 銷售案例按土地面積每平方米單價及潛在建築面積每平方米單價進行分析。
 - 我們對標的物業之直接比較分析概述如下。

直接比較法

總地盤面積(平方米)	15,189
潛在建築面積	30,378
直接比較—總地盤面積	
價格區間	5,100澳元 77,463,900澳元
	5,200澳元 78,982,800澳元
	5,300澳元 80,501,700澳元
直接比較—潛在建築面積價格區間	
價格區間	2,500澳元 75,945,000澳元
	2,600澳元 78,982,800澳元
	2,700澳元 82,020,600澳元
減	
拆卸工程預留金每平方米150澳元	<u>1,431,226澳元</u>
直接比較—評估價值	77,500,000澳元
總地盤面積每平方米單價	5,102澳元
潛在建築面積每平方米單價	2,551澳元

11 附加報告要求

11.1 國際財務報告準則要求

- 國際財務報告準則
- 未結清租金優惠總額：
 - 無。
 - 出售成本：
 - 我們的估值不包含任何與物業處置相關的出售成本。
 - 收益支持安排：
 - 標的物業並無任何收益支持安排。

11.2 未來價值前景

- 未來價值前景
- 有關可能影響標的物業中短期價值之關鍵議題，請參閱我們的SWOT分析及風險評估。

11.3 淨變現價值

- 淨變現價值
- 當前評估市值扣除出售成本後之金額概述如下：

淨變現價值

評估市值		77,500,000 澳元
減 代理費(1.00%)	775,000 澳元	
法律費(0.10%)	77,500 澳元	
總處置成本(1.10%)		852,500 澳元
淨變現價值		<u><u>76,647,500 澳元</u></u>

12 保留意見

本報告須連同以下保留意見一併閱讀，並受該等保留意見規限：

依賴	為免存疑，本估值報告內容不構成任何關於投資的法律建議或意見，亦不構成對證券、金融工具或產品或其他服務之要約或招攬或銷售要約或招攬。 CBRE 對任何買方及／或投資者根據所提供服務自行決定作出的任何購買或投資概不負責。
市場變動	價值可能因市場環境變化而不時波動。本估值乃基於估值日期可得資訊。無法保證此價值於未來維持不變。因此，應定期重新評估。
調查範圍	我們並非受聘對物業進行所有可能的調查。在我們的報告中，我們指出了我們調查的某些局限性，這是為了使依賴方能夠在認為適當或我們建議必要的情況下，在依賴之前指示進一步的調查。 CBRE 不對因決定不進行進一步調查而造成的任何損失承擔責任。
假設	假設於進行估值而言必不可少。由於某些事項無法準確計算或不屬於吾等的專業知識範圍或超出吾等所獲指示的範圍，故 CBRE 採用假設以提供估值意見。 CBRE 所採納的假設，將根據專業及經驗豐富的估值師的合理預期而作出。依賴方接受估值包含某些特定假設，並確認及接受相關風險，即倘估值所採納之任何假設不正確，則可能對估值造成影響。

其他人士提供的資料	本文件包含來自其他來源的資料。倘該資料由專家及經驗豐富的專業人士提供，我們已依賴該等專家的專業知識，且無論是否專為估值目的而編製，我們亦必然地依賴於所獲提供資料乃準確無誤。除非閣下另有特別指示，否則我們並無獨立核實該等資料，亦無將其作為我們本身的資料。儘管有上述規定，我們已按進行同類估值／顧問服務的業界常規，以合理預期專家及經驗豐富的專業估值師應有之標準審閱所獲提供資料。依賴方承認，估值師並非專家資料所涉領域之專業人士，並接受以下風險：若估值中引用之其他人士所提供任何資料／建議不正確，則可能影響估值結果。
未來事項	倘估值包括任何有關未來事項的陳述，則該陳述乃根據CBRE於本文件日期已知的資料作為估計及／或意見而提供。CBRE不保證該等陳述的準確性或正確性。
行業慣例	在符合當中所列假設及保留意見之前提下，本估值報告乃根據《澳洲房地產協會估值及物業標準》(ISBN 0-9975414-0-1)及《國際估值準則》(ISBN 978-0-9931513-3-3-0)編製。如兩者有差異，一般以本估值報告所載的假設及保留意見為準，且《國際估值準則》優先於《澳洲房地產協會估值及物業標準》。

A. 估值術語及定義

術語	定義
全出租淨收入估算	當前淨收入總額加空置租賃空間之估算收入。當前淨收入總額為當前基本租金、支出回收及雜項收入之總和，扣除總支出費用(包括不可收回的開支)。
淨現時收入	當前基本租金、支出回收及雜項收入的總和，扣除總支出費用(包括不可收回的開支)，即當前淨收入。
未結清租戶優惠	所有未結清租戶優惠之總成本，包括未屆滿免租期、未結清裝修補貼或現金補助及租金折扣。
初始收益率	淨現時收入(定義見上文)佔評估價值(扣除任何多餘土地價值)之百分比。
回歸收益率	市場總收入加雜項收入扣除總支出(包括不可收回的開支)，佔評估價值(扣除任何多餘土地價值)之百分比。
採用資本化率 (或等效收益率)	應用於全出租淨收入估算(定義見上文)之資本化率。等效收益率(用於我們的可比銷售分析)實質上反映基於所分析購買價推算之資本化率。
終端收益率	貼現現金流分析第11年預測淨現時收入所採用之資本化率。根據此資本化金額進行資本調整，以得出貼現現金流第10年末的物業售價。
目標內部回報率	應用於物業年度淨現金流量及假設於第10年末出售物業的貼現率，以使用貼現現金流法得出採納價值(不包括任何剩餘土地)。

十年內部回報率
(指示性)

根據預測的淨現金流和評估價值，該物業在10年期內可實現的內部回報率。該分析不包括任何剩餘土地的價值。

加權平均租期

加權平均剩餘租期。其按租金收入及面積(包括空置區域)加權計算。

CBRE估值及諮詢服務

辦公室

阿德萊德
布里斯班
堪培拉
黃金海岸
墨爾本

帕拉瑪塔
珀斯
陽光海岸
悉尼

服務範圍

農業綜合企業
建築諮詢
商業按揭貸款
補償評估
成本諮詢
折舊諮詢
開發諮詢
政府事務
酒店及休閒

工業
保險評估
多戶型／建後出租
寫字樓
評稅及稅務
住宅
零售
退休及醫療
特殊資產

www.cbre.com.au

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於澳洲持有的物業於2025年2月28日之市值意見發出之函件全文及估值報告，乃為載入本協議安排文件而編製。



香港
鰗魚湧
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

ESR Group Limited
董事會
c/o Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

敬啟者：

指示、目的及估值日期

Cushman & Wakefield (Valuations) Pty Ltd (「**C&W AU**」) 遵照ESR Group Limited (「**貴公司**」) 的指示，對 **貴公司** 及／或其附屬公司 (統稱為「**貴集團**」) 於澳洲持有之物業 (更多詳情載於隨附之估值報告，個別稱為「**物業**」或統稱為「**該等物業**」) 進行估值，我們確認，我們已進行視察、作出相關查詢及獲取我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對物業於2025年2月28日 (「**估值日期**」) 的價值的意見。

估值依據

我們對物業的估值代表其市值，而市值乃採用國際估值準則理事會 (「**IVSC**」) 界定、澳洲房地產協會 (「**API**」) 認可並納入現行公司法的以下定義：「在公平交易中，自願買方和自願賣方經過適當營銷，在各方知情、審慎且不受脅迫的情況下，資產或負債在估值日期的估計交換金額」。

我們對物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司的《證券上市規則》（「上市規則」）第5章及應用指引12、證券及期貨事務監察委員會刊發的《公司收購及合併守則》第11條及IVSC所載之規定，並已參照API專業行為守則。

我們對該物業，即PS914139W擬議地段B（即92 Enterprise Road, Pakenham, Victoria, Australia部分）之估值乃按全部（100%）自由保有權益基準進行。

估值假設

我們對物業的估值不包括因特殊條款或情況而抬高或降低的估計價格，如非典型融資、售後回租安排、與銷售有關的任何人士給予的特殊考慮或優惠，或僅適用於特定業主或買方的任何價值要素。

在對物業進行估值的過程中，我們依賴貴集團及聯屬人士就該物業的產權及貴集團於該物業的權益所提供的資料及意見。除另有說明外，我們對該物業進行估值時，是基於業主擁有該物業的可強制執行產權，並擁有在各自獲授的未屆滿土地使用年期的整段期間自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業的權利，以及任何應付地價已悉數支付。

不存在影響物業的已知有害環境問題，而相關地盤也不靠近環保局（「環保局」）發佈的《優先地盤登記冊》上所列的任何地盤。該物業沒有已知的訴訟糾紛，亦無改變其用途的計劃。根據Cardinia規劃方案，該地盤被確定為工業用地。

目前無已知開發該地盤建築形式的計劃，因此尚未進行可行性研究。該物業尚有相關的地盤配套成本，我們已在評估中考慮並調整該等成本。

物業不涉及強制徵用或收回覆蓋條款，亦無繁重的契約負擔。

根據貴公司提供的資料，其產權狀況及主要證書、批准及許可的授予情況載於估值報告附註。估值乃根據開發項目已獲得相關政府部門的所有同意、批准及許可，不存在苛刻的條件或延誤計提撥備。該物業為擬議（「擬議」）分配，即其為構成母分配的一部分並正待細分。並尚未收到法律意見。

在我們的估值中，未就該物業的任何抵押、質押或欠款或出售時可能產生的任何費用或稅款作出撥備。除另有說明外，估值的基礎是該物業不存在可能影響其價值的繁重性質的產權負擔、限制和支出。

估值方法

在對PS914139W的擬議地段B（即92 Enterprise Road, Pakenham, Victoria, Australia部分）的市值形成意見時，我們採用直接比較法，該方法涉及確定周邊地區內在類似市場條件下成交的物業，並將證據的屬性與標的物業進行比較，同時參考（包括但不限於）一系列因素，包括所持土地的位置、大小和朝向、分區規劃、地形以及銷售時的需求水平。

該物業為工業空置土地，作工業用途。根據 貴公司提供的資料，並無計劃開發該物業（為空置土地）。

資料來源

在估值過程中，我們在很大程度上依賴於 貴集團提供的資料，並就規劃審批或法定通知、地役權、保有權、土地和建築物的標識、佔用詳情、租賃詳情、竣工日期、地盤和樓面面積、停車位數量、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項接受了有關意見。

估值報告中包含的尺寸、測量值和面積均以提供給我們的資料為基礎，因此僅為近似值。我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦告知我們，在提供給我們的資料中並無遺漏任何重要事實。我們認為，我們已獲提供足夠資料，可以得出知情意見，我們並無理由懷疑存在任何重要資料被隱瞞。

我們的估值是針對PS914139W的擬議地段B（即92 Enterprise Road, Pakenham, Victoria, Australia部分）進行。我們估值的前提條件是最終細分土地面積為114,934平方米，與擬議總體規劃一致。

產權調查

我們已在土地註冊處／土地登記簿進行有關該物業的查冊，查冊卷號為Volume 9622 Folio 089。在估值過程中，我們在很大程度上依賴 貴公司提供的有關該物業產權的資料。

我們已參考擬議細分規劃圖則，以得出該物業的物理特徵，包括邊界及地盤面積。

現場檢查

我們墨爾本辦事處的估值師Josh Phegan (州總監、CPV、AAPI、MRICS，擁有13年的物業估值經驗)於2025年2月28日檢查該物業。雖然沒有進行結構勘察，但我們在檢查過程中，並未發現任何嚴重缺陷(注意：該物業僅為土地)。但是，我們無法報告該物業是否不存在蟲害或任何其他缺陷。並未對任何配套服務設施進行測試。

除非另有說明，否則我們並未進行現場測量以核實該物業的地盤和樓面面積，我們假定交給我們的文件副本上顯示的面積屬正確。

貨幣與匯率

除非另有說明，否則我們估值中所列的所有貨幣金額均以澳元(「澳元」)為單位。

稅務責任

關於適用於標的物業的任何稅務責任，我們並非該領域的專家，建議尋求合適的專業意見以確定任何潛在稅務責任。

經ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited告知，如按估值出售該物業，則將根據該物業先前的購買價評估總變現的資本利得稅，並可能按當前30%的企業稅率向物業所有者支付增值稅。

經ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited告知，該稅務責任可能於出售或轉讓相關物業權益時予以明確。由於我們並非此方面的專家，我們無法確認對出售方的稅務影響，根據我們的既定慣例，於我們的估值過程中，我們並未核實及考量該潛在稅務責任。

其他披露

我們謹此確認，戴德梁行及進行估值的估值師並無任何可能與該物業的適當估值有衝突，或可合理視為會影響我們提供公正意見的能力的金錢或其他利益。我們確認，我們是上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

謹隨函附奉估值報告，以供閣下垂注。

此致

董事會 台照

為及代表

Cushman & Wakefield (Valuations) Pty Ltd

Josh Phegan

CPV、AAPI、MRICS、

州總監

估值及諮詢服務

謹啟

2025年5月22日

附註：Phegan先生是英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)、註冊執業估值師(CPV)和澳洲房地產協會會員。Phegan先生在澳洲從事專業物業評估及顧問服務逾13年。Phegan先生擁有足夠的當前國內市場知識、技能和理解力，能夠勝任估值工作。

貴集團在澳洲持作開發的物業

估值報告

物業	描述及使用期限	佔用詳情	於2025年2月28日 現況下的市值
PS914139W的擬議地段B (即92 Enterprise Road, Pakenham部分)	該物業為擬議地段，目前是27.5公頃母產權 (TP 99673B地段1)的一部分。該物業總地盤 面積為114,934平方米，不包括空地、蓄水 池、共用通道地役權和道路預留地。於估 值日期，該地塊已分層平整，部分土方工 程仍在進行中。	於估值日期，該物業為 空置土地。	39,400,000澳元 (不含消費稅) (叁仟玖佰肆拾萬澳 元(不含消費稅)) (貴集團應佔100% 權益：39,400,000澳 元(不含消費稅))

附註：

- (1) 根據卷號為Volume 09622 Folio 089的母產權證書(即099673B號產權圖則上的地段1)，該物業的現任業主為 貴公司的全資附屬公司ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Ltd。
- (2) 地役權和產權負擔包括：
 - (i) 按揭(AY279127L)：2024年8月6日登記，受益人為ESR PTCO Pty Ltd。
 - (ii) 協議(AX422024L)：Cardinia郡議會與ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Ltd於2023年11月6日就1987年《規劃與環境法》第173條登記的協議。
 - (iii) 轉讓(AW774665M)：Durasteel Structures Pty Ltd作為轉讓方與ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Ltd於2023年4月28日登記的轉讓。

- (3) 在對標的物業進行估值時，我們採用了市場比較法，通過識別附近市場相關可比銷售來進行估值。可比物業乃根據以下標準進行甄選：(i)交易案例或要價案例發生於估值日期起的36個月內；(ii)位於墨爾本地區的可比物業；(iii)性質與該物業(工業用地)屬相似的可比物業。我們已根據上述標準審查當前市場及由我們確定的可比銷量視為詳盡。詳情如下：

提述的可比憑據於次頁中概述。該等銷售不含消費稅。

物業	銷售日期	地盤面積		分區
		銷售額 (每平方米)	地盤面積	
1185 Koo Wee Rup Road, Pakenham擬議地段A	8月24日	5,139,750澳元	7,093.00 750.00澳元	IN1Z
2 Innovation Drive, Mickleham	5月24日	22,850,000澳元	45,700.00 500.00澳元	CDZ
282 Hammond Road, Dandenong South	5月24日	50,000,000澳元	67,697.00 735.65澳元	IND2Z
635 Hall Road, Cranbourne West	12月23日	228,150,000澳元	674,700.00 338.15澳元	UGZ1
115 South Gippsland Highway, Dandenong	12月22日	37,600,000澳元	59,202 636.97澳元	C2Z

對於那些遜色於物業的特徵已作向上調整，而對優於物業的特徵已作向下調整。對與物業相似的特徵無需作出調整。

以下是獨立估值師CBRE South Asia Private Limited就其截至2025年2月28日對本集團所持標的物業權益的估值所出具的附有估值概要及估值概要報告的函件全文，以供載入本文件。



CBRE South Asia Private Limited
6th & 7th Floor, DLF Square
M Block, Jacaranda Marg
DLF City Phase II, Gurgaon,
India — 122002
電話+91 124 4659700
傳真+91 124 2561519

www.cbre.co.in

敬啟者：

根據ESR India Investor Pte Ltd (「貴公司」、ESR Group limited擁有該實體中的全部所有權)委聘我們對ESR India Investor Pte Ltd及其附屬公司(統稱「貴集團」)持有的標的物業權益進行估值的指示，以載入由ESR Group Limited及MEGA BidCo根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的《公司收購及合併守則》聯合刊發的公開文件。我們確認，我們已進行視察、作出相關查詢及獲取我們認為必要的進一步資料，以向閣下提供我們對物業權益截至2025年2月28日(「估值日期」)的市值的意見。

估值基準、假設及方法

我們的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)、英國皇家特許測量師學會(「英國皇家特許測量師學會」)頒佈的英國皇家特許測量師學會估值—全球準則(自2025年1月31日起生效)及國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則(「國際估值準則」)編製。

我們的估值乃按市值基準進行，而市值之定義為「在公平交易中，自願買方與自願賣方經過適當的市場營銷，且雙方均在知情、審慎且不受強迫的情況下，於估值日期進行資產或負債交換的估計金額」。

我們亦已遵守公司條例(第5章)以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)應用指引12以及證券及期貨事務監察委員會刊發的收購及合併守則第11條的所有規定。

我們在估值時乃假設業主在公開市場上出售物業，而不附帶會影響物業權益價值的遞延定期合約、售後租回、合資經營或任何類似安排的利益或負擔。

在我們的估值中，並未考慮物業的任何質押、抵押或欠款，亦未考慮出售可能產生的任何費用或稅款。除另有說明外，假定該等物業不存在可能影響其價值的繁重性質的產權負擔、限制和支出。

我們採用直接資本化法對 貴集團持作投資的第一類物業進行估值。該方法是將按適當市場收益率估算的「正常化」單年度淨收入資本化。

我們根據物業的特點，採用直接資本化法和貼現現金流法、餘值法和直接比較法對 貴集團持作開發的第二類物業進行估值。對於貼現現金流法，我們分析了在假定的投資期限內，兼具收入和資本增長的物業可能帶來的長期回報。在進行該分析時，我們做出一系列假設，包括目標或預選內部收益率、淨物業收入、收入增長、潛在資本支出、與最初購買物業及投資期結束時處置物業相關的成本。直接比較法假定各物

業都能在現有狀態下出售，而比較乃根據可比物業的實際交易價格及／或要價進行。對規模、特點和位置相似的可比物業進行分析，並仔細權衡每個物業各自的所有優缺點，以得出公平的價值比較。

諮詢 貴集團高級管理層後，我們在確定適當的估值方法時考慮多個因素。該等因素包括(i) 貴集團在評估物業價值時傳統上採用的歷史估值法；(ii) 貴集團在評估 貴集團擁有的其他物業價值時通常採用的歷史估值法；及(iii)潛在買家對物業的預期未來用途。

考慮到上述因素，我們認為該等物業可歸類為可產生收入的資產。因此，我們認為對第一類物業進行估值的最適合方法為直接資本化法。就第二類物業而言，我們釐定，視乎物業的特點及各自的開發階段，直接資本化法、貼現現金流量法、直接比較法及餘值法為最合適的估值方法。

吾等以獨立估值師(定義見國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則)身份行事。倘價值以 貴集團的所有權百分比列示，則根據假設已售出全部權益的悉數物業價值，再乘以所有者權益進行評估。此僅資說明，且我們並未考量如所有者權益(低於100%)單獨出售，是否適用溢價或折價。

資料來源

我們依賴 貴集團提供的資料，尤其是但不限於規劃批文、法定通告、地役權、地盤面積、樓面面積、租賃明細表、租用詳情、過往及預測經營表現、未付建築成本及其他相關資料。未進行現場測量。估值證書所載的尺寸、量度及面積僅為根據 貴集團提供的建築文件(如檢驗證書、建築圖則、建築確認申請、測量圖則、竣工圖及／或工

程報告等)而得出的近似值。我們在檢查所獲提供的資料及進行相關查詢時，已採取一切合理之謹慎措施。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的對估值屬重要的資料之真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

我們依賴 貴公司法律顧問所提供的建議，該建議乃基於彼等就物業權益之業權發出的法律意見。請注意，CBRE並無專業知識或預覽以核實產權負擔、爭議或索償的真實性或對其進行量化。與CBRE共有的業權報告的詳情列於下表：

地理位置	法律顧問	報告日期
DUDC Delhi	Trilegal	2025年4月4日
Jalisana	Wadia Ghandy & Co (Ahmedabad)	2025年4月22日
Jhajjar	Desai & Diwanji	2025年3月27日
Rabale	Desai & Diwanji	2025年3月27日
Nagpur	Desai & Diwanji	2025年3月27日
Rajpura	Desai & Diwanji	2025年3月27日

我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供的資料之真實性及準確性。我們亦已要求 貴集團確認，所提供資料並無遺漏任何重要因素。我們認為我們已獲提供足夠資料以達成知情意見，我們並無理由懷疑任何重要信息被隱瞞。

為符合收購守則第11.3條的規定，並經 貴集團告知，直接出售 貴集團持有的標的物業所產生的潛在稅負載列如下。必須注意的是，CBRE並非稅務專家，我們亦未分析每項資產所持有的投資結構，而這將對稅負產生影響。我們根據 貴集團的建議概述以下內容，並建議由相關稅務專業人員進行核實：

- 總資產出售代價應於土地和建築物(包括廠房及機械)之間進行分配。各組成部分的適用稅率如下：

1. 土地 — 由於實體持有土地為期逾24個月，故合資格為長期資本資產。長期資本收益的適用稅率為12.5%。
 2. 建築物(包括廠房及機械) — 由於此為可折舊資產，故收益將視作短期資本收益。適用稅率為25.16%，為公司的標準公司稅率。
- 消費稅適用性：
 1. 倘資產於獲得佔用證書前售出，則將徵收18%的消費稅，待進一步討論。
 - 售後，當資金自SPV匯回新加坡後，將適用以下稅率：
 1. 債券利息 — 利息支付將徵收15%的所得稅，債券轉讓的任何資本收益將免稅，得益於印度 — 新加坡稅收協定。
 2. 股權的長期資本收益 — 根據印度 — 新加坡稅收協定的規定，股權投資的長期資本收益將徵收12.5%的稅收。

就 貴集團持作投資的標的物業而言，僅於出售該等物業時方會產生相關適用稅負。就持作待售的已竣工物業而言，出售時方會產生相關稅負。此外，根據 貴集團提供的資料，據了解貴集團並無出售該等物業的規劃。

物業檢查

我們已檢查物業的外部，並在可能的情況下檢查物業的內部。在檢查過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們並無進行任何結構調查，亦無對屋宇服務進行任何測試，亦無進行任何調查以確定物業內是否存在任何有害或危險物質。因此，我們無法報告物業是否不存在腐爛、蟲害、有害物質或任何其他結構缺陷。

我們並未進行實地測量以驗證物業面積的正確性。我們假設提供給我們的文件和地盤平面圖上顯示的面積乃屬正確。於我們檢查期間，我們並無於該地盤進行調查，以確定地面狀況及配套設備是否適合任何未來發展。我們的估值乃基於該等方面令人滿意。

我們的技術人員（包括Katyayan Vashishth先生、Adil Khan先生、Maaz Shaikhna先生、Rahul Mangla先生及Pratik Karnik先生）於2025年3月28日至2025年4月1日期間對該等物業進行檢查。他們均是房地產估值師及／或在印度擁有超過1至4年的物業估值經驗，並擁有與房地產估值相關學科的學術背景。

印度物業的估值工作由CBRE South Asia的印度北部及東部主管Karan Mehta進行。Karan Mehta為RICS的註冊執業估值師，於印度物業估值方面擁有逾13年的經驗，擁有知識、技能和理解力，能夠勝任印度物業估值工作，並提供客觀及並無偏頗的估值，與估值目標或本公司並無重大關連或參與。

貨幣

除非另有說明，否則所有貨幣金額均以印度官方貨幣印度盧比（「盧比」）列示。

隨函附上我們的估值概要及估值概要報告。

此 致

ESR India Investor Pte Ltd及
ESR Group Limited董事會
c/o Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands

台 照

2025年5月22日

為及代表

CBRE South Asia Private Limited

Karan Mehta MRICS

高級副總監、印度北部及東部主管
估值及諮詢服務

謹啟

附註：Karan Mehta先生為CBRE估值及諮詢服務部門的高級副總監兼印度北部及東部主管，並為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員，擁有在印度進行房地產估值的資格。

估值概要

編號	物業	於2025年2月28日	於2025年2月28日	
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔的市值
第一類 — 貴集團持作投資的物業				
1.	ESR Jhajjar — 倉庫開發項目，即ESR Jhajjar，位於Village Gijarodh, Rewari-Jhajjar Road, Tehsil & District Jhajjar, Haryana	1,466,000,000盧比	51%	748,000,000盧比
2.	ESR Nagpur — 營運倉庫開發項目，位於測量編號分別為471/1、471/2、472、473、474、475及476（所在村莊為Khumari at Taluka Kalmeshwar, Nagpur, Maharashtra — 441502），以及測量編號分別為41、42/1、42/2、43、44、46及47（所在村莊為Kokarda at Taluka Kalmeshwar, Nagpur, Maharashtra — 441502）的土地上	2,209,000,000盧比	51%	1,127,000,000盧比
小計		3,675,000,000盧比		1,875,000,000盧比

編號	物業	於2025年2月28日		於2025年2月28日
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔的市值
第二類 — 貴集團持作開發的物業				
1.	Anant Raj — ESR Delhi城市配送中心 — 位於Khera Kalan Road, Village Nangli Puna, Delhi的在建倉庫開發項目，即ESR DUDC	1,813,000,000盧比	100%	1,813,000,000盧比
2.	ESR Rabale — 在建數據中心開發項目，位於Sector 8, Rabale MIDC, TTC Industrial Area, Navi Mumbai, Thane — 400701的地塊編號為R — 978的土地上	2,167,000,000盧比	100%	2,167,000,000盧比
3.	ESR Jalisana — 在建倉庫開發項目，位於村莊Jalisana, Taluka Mandal, Ahmedabad, Gujarat — 382130的測量編號分別為449、450、451、452、461、462及463的土地上	1,420,000,000盧比	100%	1,420,000,000盧比

編號	物業	於2025年2月28日	貴集團應佔權益	於2025年2月28日
		現況下的市值		貴集團應佔的市值
4.	ESR Rajpura — 在建倉庫開發項目，即 ESR Rajpura，位於Vividha Industrial Estate, Rajpura, Distt, Patiala, Punjab	1,015,000,000盧比	100%	1,015,000,000盧比
	小計	6,415,000,000盧比		6,415,000,000盧比
	總計：	<u>10,090,000,000盧比</u>		<u>8,290,000,000盧比</u>

第一類 — 貴集團持作投資的物業

估值概要報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2025年 2月28日的市值
1. ESR Jhajjar — 倉庫開發項目，即ESR Jhajjar，位於Village Gijarodh, Rewari-Jhajjar Road, Tehsil & District Jhajjar, Haryana	該物業包括四幢倉庫大樓，可租用總面積為446,804平方英尺，總地盤面積約20.64英畝。該物業自2021年起開始營運。 該物業以自由保有方式持有。	於估值日期，該物業(即全部四幢倉庫大樓)由Reliance租用。 估值乃根據每月每平方英尺21.09盧比的現有合約租金編製。	1,466,000,000盧比 (貴集團應佔51%權益： 748,000,000盧比)

附註：

- ESR Jhajjar Warehousing & Industrial Park Private Limited是該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人及ESR Group limited擁有該實體中51%的所有權。
- 該物業的註冊地址為Village Gijarodh, Rewari-Jhajjar Road, Tehsil & District Jhajjar, Haryana。
- 根據城市規劃法指定的分區規劃，該物業位於劃為「農業」的區域內。然而，根據對貴集團所提供日期為2018年10月29日的獲批規劃及日期為2021年4月29日的佔用許可證的審閱，可知標的物業現正用作倉庫用途。
- 估值的主要假設如下：

資本化率	7.5%
空置津貼	收入的2.5%
- ESR — Jhajjar是一個營運中的倉庫開發項目。
- 估值方法包括直接資本化法。

估值概要報告

		於2025年 2月28日的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
2. ESR Nagpur — 倉庫 開發項目，即ESR Nagpur，位於測量 編號分別為471/1、 471/2、472、473、 474、475及476（所 在村莊為Khumari at Taluka Kalmeshwar, Nagpur, Maharashtra）， 以及測量編號分別為 41、42/1、42/2、43、 44、46及47（所在村 莊為Kokarda at Taluka Kalmeshwar, Nagpur, Maharashtra）的土地上	該物業包括三幢倉庫大樓， 可租用總面積為797,959 平方英尺，總地盤面積 約54.78英畝。該物業自 2021年起開始營運。 該物業以自由保有方式 持有。	於估值日期，兩幢總面 積641,515平方英尺的 樓宇已租予Reliance。 面積為156,444平方英 呎的2號樓空置。 估值乃根據1號樓及3號 樓分別為每月每平方 英尺19.95盧比及每月 每平方英尺17.50盧 比的現有合約租金編 製。對於未租出的2號 樓，估值乃根據現行 市場租金每月每平方 英尺20盧比編製。	2,209,000,000盧比 (貴集團應佔51%權益： 1,127,000,000盧比)

附註：

- ESR Nagpur Warehousing & Industrial Park Private Limited是該物業（土地及樓宇）的註冊擁有人及ESR Group limited擁有該實體中51%的所有權。
- 該物業的註冊地址為測量編號分別為471/1、471/2、472、473、474、475及476（所在村莊為Khumari at Taluka Kalmeshwar, Nagpur, Maharashtra），以及測量編號分別為41、42/1、42/2、43、44、46及47（所在村莊為Kokarda at Taluka Kalmeshwar, Nagpur, Maharashtra）的土地。
- 根據城市規劃法指定的分區規劃，該物業位於劃為「工業」的區域內。
- 估值的主要假設如下：

資本化率	7.5%
空置津貼	收入的2.5%
- ESR — Nagpur是一個營運中的倉庫開發項目。
- 估值方法包括直接資本化法。

貴集團持作開發的物業

估值概要報告

		於2025年 2月28日的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. Anant Raj — ESR Delhi 城市配送中心 — 位 於Khera Kalan Road, Village Nangli Puna, Delhi的倉庫開發項 目，即ESR DUDC	該物業仍在建設中，將包括 兩幢倉庫大樓，可租用 總面積為288,861平方英 呎，總地盤面積約8.17英 畝。該物業預計於2025年 底竣工。	於估值日期，該物業仍 在建設中，並無租客 預先承諾。 估值乃根據每月每平方 英呎46盧比的市值租 金編製。	1,813,000,000盧比 (貴集團應佔100%權益： 1,813,000,000盧比)
該物業以自由保有方式 持有。			

附註：

- Colossal Warehouse & Logistics Private Limited是該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人及ESR Group limited擁有該實體中的全部所有權。
- 該物業的註冊地址為ESR Delhi城市配送中心，位於Khera Kalan Road, Village Nangli Puna, Delhi。
- 根據城市規劃法指定的分區規劃，該物業位於劃為「住宅」的區域內。然而，根據對客戶所提供日期為2021年1月7日的獲批規劃及日期為2023年1月13日的設立同意書的審閱，可知標的物業現正用作倉庫用途。
- 估值的主要假設如下：

資本化率	7.50%
空置津貼	收入的5%
開發商利潤率(可變現淨額)	30%
土地現行市值	每英畝110.4百萬盧比

5. ESR — Delhi城市配送中心是一個在建的倉庫開發項目。據我們所知，標的物業擬包括兩幢倉庫大樓。該開發項目的建築工程已進入後期階段。
- 開發完成後的價值：2,130,000,000盧比
 - 預計總成本及預計竣工日期：317,000,000盧比及2025年第四季度
 - 規劃／監管批准／竣工許可：
 - o 德里發展局於2022年12月6日批准的建築圖則
 - o 德里污染控制委員會許可於2024年12月26日成立
6. 估值方法包括直接比較法及餘值法。
7. 估值乃根據兩種方法的同等加權組合得出。

估值概要報告

				於2025年 2月28日的市值
物業	概況及年期	佔用詳情		
2. ESR Rabale — 在建數據中心開發項目，位於 Sector 8, Rabale MIDC, TTC Industrial Area, Navi Mumbai, Thane — 400701的地塊編號為R — 978的土地上	標的物業為在建的「按需定製的核心與外殼數據中心」開發項目，可租用總面積為594,291平方英尺，總地盤面積約3.25英畝。預計於2027年年中竣工。	於估值日期，該物業仍在建設中，而Sify Infinit Spaces Limited已預先承租該兩幢樓宇。估值乃根據市場租金每月每平方英尺110盧比編製。	2,167,000,000盧比	
	該物業的租賃期為95年， 剩餘租賃期約為92年。		(貴集團應佔100%權益： 2,167,000,000盧比)	

附註：

- Gargantun Industrial Space Solution Private Limited是該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人及ESR Group limited 擁有該實體中的全部所有權。
- 該物業的註冊地址為ESR數據中心，位於Sector 8, MIDC Industrial Area, Rabale, Navi Mumbai, Maharashtra。
- 根據城市規劃法指定的分區規劃，該物業位於劃為「工業」的區域內。
- 估值的主要假設如下：

資本化率	7.50%
貼現率貼現率	13.00%
開發商利潤率(可變現淨額)	30%
- ESR Rabale為在建的「按需定製的核心與外殼數據中心」開發項目。標的開發項目預期包括一個變電站及兩幢數據中心大樓(標高為G+1及G+8)及六個分佈式發電堆棧(標高為G+5)。兩幢大樓均在興建中。
 - 開發完成後的價值：8,193,000,000盧比
 - 預計總成本及預計竣工日期：6,026,000,000盧比及2027年第二季度

- 規劃／監管批准／竣工許可：
 - o 工商部於2022年2月7日發佈的開發確認
 - o Maharashtra Industrial Development Corporation於2025年2月10日批准佈局計劃
 - o 馬哈拉施特拉污染控制委員會許可於2022年2月24日成立
- 6. 估值方法包括貼現現金流量法及餘值法。
- 7. 估值乃根據兩種方法的同等加權組合得出。

估值概要報告

			於2025年 2月28日的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. ESR Jalisana — 在建倉庫開發項目，位於村莊 Jalisana, Taluka Mandal, Ahmedabad, Gujarat — 382130的測量編號分別為449、450、451、452、461、462及463的土地上	該物業正在建設中，將包括五幢倉庫大樓，可租用總面積為953,024平方英尺，總地盤面積約34.97英畝。 該物業以自由保有方式持有。	於估值日，僅有1號樓已租予Yazaki，而2號樓已進入後期建設階段，但尚未租出。所有其他樓宇目前均處於土地階段。 估值乃根據已出租樓宇的現行合約租金每月每平方英尺16.09盧比及在建／規劃中樓宇的現行市場租金每月每平方英尺18盧比編製。	1,420,000,000盧比 (貴集團應佔100%權益： 1,420,000,000盧比)

附註：

- Leviathan Logisolutions Private Limited是該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人及ESR Group limited 擁有該實體中的全部所有權。
- 該物業註冊地址為村莊Jalisana, Taluka Mandal, Ahmedabad, Gujarat — 382130的測量編號分別為449、450、451、452、461、462及463的土地。
- 根據城市規劃法指定的分區規劃，該物業位於劃為「工業」的區域內。
- 估值的主要假設如下：

資本化率	7.50%
空置津貼 — 已出租樓宇	收入的2.5%
空置津貼 — 在建／規劃中樓宇	收入的5%
開發商利潤率(可變現淨額)	30%
土地現行市值	每英畝15.24百萬盧比

5. ESR Jalisana是一個在建的倉庫開發項目。A座已經完工，C、D和E座則計劃作未來開發，目前沒有任何建設活動，而B座則處於後期建設階段。A座目前已出租，而B座仍然空置。
- 開發完成後的價值：2,413,000,000盧比
 - 預計總成本及預計竣工日期：993,000,000盧比及2027年第二季度（開發完成）
 - 規劃／監管批准／竣工許可：
 - o 艾哈邁達巴德城市規劃部於2022年2月5日批准佈局計劃
 - o 古吉拉特邦污染控制委員會許可於2024年11月30日成立
 - o Jalisana Gram Panchayat於2021年7月2日頒發佔用證書
6. 估值方法包括：
方法一：已完工樓宇—直接資本化法及在建／擬建樓宇—直接比較法
方法二：已完工樓宇—直接資本化法及在建／擬建樓宇—餘值法
7. 估值乃根據兩種方法的同等加權組合得出。

估值概要報告

		於2025年 2月28日的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
4. ESR Rajpura — 倉庫 開發項目，即ESR Rajpura，位於Vividha Industrial Estate, Rajpura, Distt, Patiala, Punjab	該物業包括三幢倉庫大樓， 可租用總面積為564,799 平方英尺，總地盤面積 約22.50英畝。該物業預 計將於2025年年底完工(3 號樓)。另外兩幢大樓目 前處於土地階段。	於估值日期，該物業並 無租出。 估值乃根據現行市場租 金每月每平方英尺 20.50盧比編製。	1,015,000,000盧比 (貴集團應佔100%權益： 1,015,000,000盧比)
該物業以自由保有方式 持有。			

附註：

- Colossal Warehouse & Logistics Private Limited是該物業(土地及樓宇)的註冊擁有人及ESR Group limited擁有該實體中的全部所有權。
- 該物業的註冊地址位於Vividha Industrial Estate, Village Chamaru, Tehsil Rajpura, District Patiala, Punjab的地塊編號4 & 5的土地。
- 根據城市規劃法指定的分區規劃，該物業位於劃為「工業」的區域內。
- 估值的主要假設如下：

資本化率	7.50%
空置津貼	收入的5%
開發商利潤率(可變現淨額)	30%
土地現行市值	每英畝27.4百萬盧比
- ESR-Rajpura是一個在建的倉庫開發項目。據我們所知，標的物業擬包括三幢倉庫大樓，其中兩幢已建於土地上。第三幢的建設已進入後期開發階段。
 - 開發完成後的價值：1,630,000,000盧比
 - 預計總成本及預計竣工日期：615,000,000盧比及2027年第二季度(開發完成)

- 規劃／監管批准／竣工許可：
 - o 旁遮普投資促進局於2022年10月11日批准建築規劃
 - o 旁遮普污染控制委員會許可於2023年11月17日成立
- 6. 估值方法包括直接比較法及餘值法。
- 7. 估值乃根據兩種方法的同等加權組合得出。

I. EQUITYCO、MIDCO、控股公司及要約人之財務資料

EquityCo為一間非上市投資控股公司。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。截至最後可行日期，EquityCo的已發行股本包括2,928,302,035股EquityCo股份，由財團成員持有。

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。截至最後可行日期，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。截至最後可行日期，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。截至最後可行日期，要約人由控股公司直接全資擁有，並由EquityCo間接全資擁有。

於最後可行日期，要約人、控股公司、MidCo及EquityCo並無任何資產或負債，惟要約融資及相關成本、實施提案所產生的開支及財團成員的股權承擔除外。

公司法第59條規定開曼公司必須妥善保存必要的賬簿，以真實而公平地反映該公司的事務狀況，並解釋其交易。要約人、控股公司、MidCo及EquityCo均為就提案而新註冊成立之公司，除根據提案及於提案完成後作為本公司之控股公司外，迄今並無進行任何交易或業務或財務活動。於最後可行日期，要約人、控股公司、MidCo及EquityCo (a)並無收取或支用款項；(b)並無出售或購買商品；及(c)並無任何資產或負債，

惟要約融資及相關成本(就要約融資而言，有關成本將僅於提取後反映於EquityCo及其附屬公司之賬簿內)、實施提案所產生之開支以及財團成員對EquityCo之股本承擔除外。在此情況下，EquityCo及其附屬公司的賬簿尚未反映任何重大項目。要約人已向執行人員申請豁免根據收購守則附表一第12(a)段要約人須披露EquityCo集團過往三個財政年度已刊發或自EquityCo集團各成員公司註冊成立以來之財務資料之規定且已獲授有關豁免。

II. EQUITYCO債務聲明

於最後可行日期(即本協議安排文件付印前釐定EquityCo(作為要約人之最終控股公司)之債務之最後可行日期)，EquityCo並無任何重大債務。緊隨提取要約融資後，並假設要約融資已全數提取，其在要約人融資項下之債務總額將為1,500,000,000美元。

除上述者外，於最後可行日期，要約人、控股公司、MidCo及EquityCo並無銀行透支或貸款，或其他類似債務、按揭、押記或擔保或其他重大或然負債，惟為提案而訂立之融資及就該等融資授出之任何抵押及擔保除外。

1. 責任聲明

於最後可行日期，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、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協議安排文件所載資料(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，董事於本協議安排文件內所表達的意見(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，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

於最後可行日期，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協議安排文件所載資料(與本公司及財團成員有關的資料除外)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，要約人董事於本協議安排文件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

於最後可行日期，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協議安排文件所載有關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實體負責人於本協議安排文件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

於最後可行日期，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協議安排文件所載有關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負責人於本協議安排文件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

於最後可行日期，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協議安排文件所載有關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協議安排文件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

於最後可行日期，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協議安排文件所載有關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實體董事於本協議安排文件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

於最後可行日期，Laurels的唯一董事為沈晉初先生，他就本協議安排文件所載有關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唯一董事於本協議安排文件內所表達的意見(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，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

於最後可行日期，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協議安排文件所載有關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先生於本協議安排文件內所表達的意見(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，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

於最後可行日期，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協議安排文件所載有關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董事於本協議安排文件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本協議安排文件並無遺漏其他事實，致使本協議安排文件所載任何陳述有所誤導。

2. 本公司之股本

於最後可行日期：

- (i) 本公司之法定股本為8,000,000美元，分為8,000,000,000股股份；
- (ii) 本公司擁有4,246,687,856股已發行股份、7,799,856份尚未行使一級購股權、8,317,641份尚未行使KM購股權、16,652,400份尚未行使首次公開發售後購股權及13,441,140份已發行尚未行使獎勵。詳情請參閱本協議安排文件第七部分解釋備忘錄「3.提案的條款」一節；
- (iii) 自2024年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後可行日期，本公司已發行1,259,507股股份；

- (iv) 所有已發行股份在各方面彼此之間享有同等權益，包括股息、投票及股本之權利；及
- (v) 除一級購股權、KM購股權、首次公開發售後購股權及獎勵外，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。

3. 有關EQUITYCO股份的資料

於最後可行日期：

- (A) EquityCo之法定股本為8,000,000美元，分為8,000,000,000股EquityCo股份；
- (B) EquityCo之已發行股本包括2,928,302,035股EquityCo股份；
- (C) EquityCo概無發行附帶權利可認購或轉換為EquityCo股份的購股權、衍生工具、認股權證或其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (D) 自2024年12月31日(即要約人上一財政年度結算日)起，EquityCo概無發行任何新EquityCo股份；
- (E) 截至2022年及2023年12月31日止兩個財政年度(即3.7公告日期前兩個財政年度)，EquityCo概無進行資本重組；及
- (F) 自2024年12月31日(即EquityCo上一財政年度結算日)起，EquityCo概無購回任何EquityCo股份。

4. 市價

(1) 就本公司而言

- (a) 下表載列股份於(i)最後可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)相關期間各月末在聯交所所報的收市價：

	每股股份之 收市價 港元
2023年11月30日	10.04
2023年12月29日	10.80
2024年1月31日	9.98
2024年2月29日	10.46
2024年3月28日	8.37
2024年4月30日	8.64
2024年5月10日(即緊接3.7公告日期前的最後交易日)	10.00
2024年5月31日	11.00
2024年6月28日	10.26
2024年7月31日	11.84
2024年8月30日	12.10
2024年9月30日	12.40
2024年10月31日	10.56
2024年11月28日(最後交易日)	11.44
2024年12月31日	11.94
2025年1月28日	11.98
2025年2月28日	12.16
2025年3月31日	12.24
2025年4月30日	12.36
2025年5月19日(最後可行日期)	12.80

- (b) 於相關期間，股份在聯交所所報的最高收市價為於2024年5月16日的每股13.00港元及股份在聯交所所報的最低收市價為於2024年3月22日的每股7.45港元。

(2) 就要約人及EquityCo而言

除下列各項外：

- A. 於2024年9月12日向Conyers Corporate Services (Cayman) Limited發行一股要約人未繳股款股份，並隨後於2024年9月12日將該股份轉讓給控股公司；
- B. 於2024年9月3日向Conyers Corporate Services (Cayman) Limited發行一股未繳股款的EquityCo股份，並隨後於2024年9月3日將該股份轉讓給SOF-12 Sequoia Investco Ltd；及
- C. 於2024年12月4日向財團成員發行總計2,928,302,034股未繳股款的EquityCo股份，

於相關期間，概無發生有關要約人股份或EquityCo股份之其他交易。

5. 權益披露、交易及其他安排

(i) 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益

於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益，或根據證券及期貨條例第352條須記錄在由本公司按該條規定存置的登記冊內的權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或根據收購守則的規定須予以披露的權益如下：

董事或最高行政人員姓名	權益性質	所持股份數目	於本公司權益 的概約百分比
沈先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	319,658,645 ⁽²⁾	7.53%
	實益擁有人	1,707,440 ⁽³⁾	0.04%
Gibson先生	其他 ⁽⁵⁾	448,933,103	10.57%
	實益擁有人	1,707,440 ⁽⁴⁾	0.04%
	受控法團權益 ⁽⁶⁾	850,000	0.02%
Portes先生	其他 ⁽⁵⁾	448,933,103	10.57%
	受控法團權益 ⁽⁶⁾	850,000	0.02%
林先生(已於2025年1月20日 自董事會退任)	受控法團權益 ⁽⁷⁾	227,859,487	5.37%
	實益擁有人	4,402,959	0.10%
Brett Harold Krause先生	實益擁有人	145,000	0.003%

附註：

- (1) Laurels直接持有311,858,789股股份，並由The Shen Trust全資擁有。The Shen Trust的財產授予人為Rosy Fortune Limited(唯一股東為沈先生)。根據證券及期貨條例，沈先生僅作為The Shen Trust財產授出人的唯一股東被視為於The Shen Trust所持股份中擁有權益。
- (2) 包括Laurels於7,799,856股一級購股權所涉7,799,856股股份中擁有的權益。
- (3) 沈先生亦於有331,427股股份、192,000份首次公開發售後購股權所涉192,000股股份(為以實物交收非上市衍生工具)以及1,184,013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1,184,013股相關股份)中擁有權益。
- (4) Gibson先生亦於331,427股股份、192,000份首次公開發售後購股權所涉192,000股股份(為非以實物或現金交收的非上市衍生工具)以及1,184,013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1,184,013股相關股份)中擁有權益。
- (5) Redwood Investment Company, Ltd.向Starwood轉讓股份已於2024年4月5日完成。與此相關，Redwood Investment Company, Ltd.或其聯屬公司將有權收取Starwood或其聯屬公司之若干權益，及倘若干條件達成，Starwood或其聯屬公司有責任向Redwood Investment Company, Ltd.或其聯屬公司支付現金代價。
- (6) 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。
- (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，該三間公司均由林先生(前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任)全資控制。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於股份及相關股份(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置的登記冊內，或(ii)須根據標準守則或收購守則知會本公司及聯交所的權益。

(b) 要約人及要約人一致行動人士於股份的權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無要約人、其董事及任何要約人一致行動人士(i)於股份中擁有任何權益；或(ii)擁有、控制或指示任何股份或可轉換為股份之任何購股權、認股權證、衍生工具或證券：

股東	權益性質	股份數目	佔已發行股本 的概約百分比
Starwood實體	受控法團權益及實益擁有人 ⁽¹⁾	448,933,103	10.57%
SSW實體	受控法團權益及實益擁有人 ⁽²⁾	213,174,600	5.02%
WP實體	受控法團權益及實益擁有人 ⁽³⁾	591,440,160	13.93%
沈先生及Laurels	受控法團權益及實益擁有人 ⁽⁴⁾	312,190,216	7.35%
Redwood	受控法團權益及實益擁有人 ⁽⁵⁾	850,000	0.02%
Gibson先生	實益擁有人 ⁽⁵⁾	331,427	0.008%
Qatar Holding	實益擁有人	127,257,914	3.00%

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7.34%)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1,184,013份獎勵(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1,184,013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1,184,013份獎勵(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1,184,013股相關股份)中擁有權益。

(c) 要約人、要約人一致行動人士、董事及本公司於要約人及EquityCo股份的權益

於最後可行日期，要約人的全部已發行股本(包括一股股份)由控股公司實益持有100%，而控股公司則由EquityCo間接全資擁有，上述各方均為要約人一致行動人士。

於最後可行日期，除下文所披露者外，概無要約人一致行動人士、要約人之任何董事、本公司或任何董事擁有、控制或指示任何股份或涉及EquityCo股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具：

股東	權益性質	EquityCo 股份數目	佔已發行 EquityCo股份 的概約百分比
Starwood實體	實益擁有人	808,933,103	27.62%
SSW實體	實益擁有人	354,174,600	12.09%
Sixth Street實體	實益擁有人	355,000,000	12.12%
WP實體	實益擁有人	903,440,160	30.85%
Laurels	實益擁有人	258,314,831	8.82%
Redwood	實益擁有人	850,000	0.03%
Gibson先生(或其一家 聯屬公司)	實益擁有人	331,427	0.01%
Qatar Holding	實益擁有人	247,257,914	8.44%

於最後可行日期，除存續財團成員外，概無已不可撤銷地承諾接納提案之人士(即契諾股東)擁有或控制任何EquityCo股份或涉及任何EquityCo股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後可行日期，除已轉借或出售的任何借入EquityCo股份外，要約人或要約人一致行動人士概無借入或借出任何EquityCo股份或涉及任何EquityCo股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

(d) 其他資料

於最後可行日期，契諾股東(包括OMERS、林先生、Straits、APG、SMBC及Marsh先生)，各自均已訂立以要約人為受益人進行投票之不可撤銷承諾(為收購守則規則22註釋8所指類別的安排)於合共1,339,367,713股股份(佔最後可行日期已發行股份總數的約31.54%)中擁有權益。於最後可行日期，除分別根據認購及存續安排以及不可撤銷承諾的存續財團成員及契諾股東外，概無其他人士已不可撤銷地承諾接納或拒絕或投票贊成或反對提案。於最後可行日期，除上文所披露者外，契諾股東並無擁有或控制本公司及EquityCo的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後可行日期，除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的相關成員公司的借款及借出外，除已轉借或出售的任何借入股份外，要約人或要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後可行日期：(i)林先生已作出不可撤銷承諾，據此，彼承諾在法院會議及股東特別大會上行使(或促使行使)其所持有或擁有的契諾協議安排股份所附的所有投票權，以贊成協議安排及任何將促進或協助實施提案及協議安排的決議案；及(ii)倘協議安排於法院會議上獲批准，沈先生、Gibson先生及Portes先生(均為要約人一致行動人士)表示，彼等將就其本身於本公司持有之實益股權投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案。

於最後可行日期，倘協議安排於法院會議上獲批准，存續財團成員表示其持有的該等股份將投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案。

於最後可行日期，Brett Harold Krause先生表示，彼將就其本身於本公司的實益股權投票贊成計劃安排。

除上文所披露者外，概無其他董事於本公司持有實益股權。

除本附錄四「5.權益披露、交易及其他安排 — (i)權益披露 — (a)董事及最高行政人員於股份及相關股份之權益」一節所披露者外，概無董事於本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益。

於最後可行日期，(i)概無本公司附屬公司；(ii)概無本公司或本公司附屬公司的退休基金；及(iii)概無屬根據收購守則中「一致行動」的定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」的定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制(視情況而定)任何股份或任何要約人或EquityCo股份或涉及股份或要約人或EquityCo股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後可行日期，並無由與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理的股份、要約人或EquityCo股份及涉及股份或要約人或EquityCo股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。⁸

於最後可行日期，本公司或任何董事概無借入或借出(視情況而定)任何股份、要約人或EquityCo股份或涉及股份或要約人或EquityCo股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後可行日期，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，概無任何人士與本公司或與根據收購守則中一致行動的定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動人士或根據收購守則中「聯繫人」的定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類型之安排。

於最後可行日期，除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，要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。

於最後可行日期，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。

(ii) 買賣本公司、要約人或EquityCo證券

於相關期間內：

- (a) 除下文所披露者外，概無要約人、財團、要約人一致行動人士、本公司或董事以有值代價買賣要約人或EquityCo的任何股份或涉及要約人或EquityCo股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具：
 - (i) 於2024年9月12日向Conyers Corporate Services (Cayman) Limited發行一股要約人未繳股款股份，並隨後於2024年9月12日將該股份轉讓給控股公司；
 - (ii) 於2024年9月3日向Conyers Corporate Services (Cayman) Limited發行一股EquityCo未繳股款股份，並隨後於2024年9月3日將該股份轉讓給SOF-12 Sequoia Investco Ltd；及
 - (iii) 於2024年12月4日向財團成員發行總計2,928,302,034股未繳股款EquityCo股份；及

- (b) 除下文所披露者外及除摩根士丹利集團、德意志銀行集團、高盛集團或瑞銀集團的相關成員公司所作出的任何股份買賣(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、要約人一致行動人士或董事概無以任何有值代價買賣任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具：
- (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(佔於最後可行日期已發行股份總數約10.57%)，而作為交換，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(及於最後可行日期仍擁有)448,933,103股股份(佔已發行股份總數約10.57%)的權益；及
- (ii) 下表列示於相關期間，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

自3.7公告日期起至最後可行日期止期間(包括首尾兩日)：

- (a) 概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金、屬根據收購守則中「一致行動」的定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則中「聯繫人」的定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁

免自營買賣商及獲豁免基金經理)以有值代價買賣任何股份或任何要約人或EquityCo股份或涉及股份或要約人或EquityCo股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及

- (b) 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，概無任何人士與本公司或與根據收購守則中「一致行動」的定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動人士或根據收購守則中「聯繫人」的定義第(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類型之安排；
- (c) 概無與本公司或根據收購守則中「一致行動」的定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則中「聯繫人」的定義第(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排的人士以有值代價買賣任何股份或任何要約人或EquityCo股份或涉及股份或要約人或EquityCo股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (d) 並無由與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理的股份、要約人或EquityCo股份及涉及股份或要約人或EquityCo股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

(iii) 有關提案的其他安排

於最後可行日期：

- (a) 要約人、控股公司、MidCo或EquityCo的董事之酬金不會因提案而受到影響或予以修改；
- (b) 除提案、獨家暫緩償還債務安排、認購及存續安排、股東安排、不可撤銷承諾及提議僱員激勵計劃(其採用須待協議安排生效後方可作實)外，任何人士

與要約人或任何要約人一致行動人士之間概無存在收購守則規則22註釋8所述類別的安排；

- (c) 除根據要約融資擔保協議外，要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據協議安排收到的本公司任何證券，亦無就此與任何第三方訂立協議、安排或諒解；
- (d) 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條件的情況的協議或安排；
- (e) 概無向任何董事提供或將提供利益，作為因提案而失去職位或其他方面的補償；
- (f) 除提案、獨家暫緩償還債務安排、認購及存續安排、股東安排、沈購股權、不可撤銷承諾及提議僱員激勵計劃(其採用須待協議安排生效後方可作實)外，要約人或任何要約人一致行動人士(作為一方)與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)之間概無與提案有任何關連或取決於提案的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (g) 除沈購股權及提議僱員激勵計劃(其採用須待協議安排生效後方可作實)外，任何董事與任何其他人士之間概無以提案的結果為條件或取決於提案的結果或關乎提案其他事宜的協議或安排；
- (h) 除提議僱員激勵計劃(其採用須待協議安排生效後方可作實)外，概無特殊交易(定義見收購守則規則25)，或除認購及存續安排以及股東安排外，(1)任何股東(作為一方)；與(2)要約人或任何要約人一致行動人士(作為另一方)之間概無任何諒解、安排或協議；及

- (i) 除實施協議外，(1)任何股東(作為一方)；與(2)本公司或其任何附屬公司或關連公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排或協議或特殊交易(定義見收購守則規則25)。

6. 重大訴訟

(1) 就要約人而言

於最後可行日期，要約人、控股公司、MidCo或EquityCo概無牽涉任何重大訴訟，而據董事所知，亦無任何待決或對要約人、控股公司、MidCo或EquityCo構成威脅或不利之重大訴訟或索償。

(2) 就本公司而言

於最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟，而據董事所知，亦無任何待決或對任何本集團成員公司構成威脅或不利之重大訴訟或索償。

7. 重大合約

(1) 就要約人而言

除下文所披露者外，概無要約人、控股公司、MidCo及／或EquityCo於3.7公告日期前兩年內直至最後可行日期(包括該日)訂立重大或可能屬重大的合約(並非於要約人或其任何附屬公司進行或擬進行日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 要約融資協議；
- (b) 要約融資擔保協議；及
- (c) 涉及認購及存續安排的協議。

(2) 就本公司而言

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於3.7公告日期前兩年內直至最後可行日期(包括該日)概無訂立重大或可能屬重大的合約(並非於本集團進行或擬進行日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司的全資附屬公司Gamma Offshore Holdings (BVI) Limited及Gamma Offshore Holdings I (BVI) Limited(作為賣方)與EG Phoenix IX Limited(作為買方)訂立日期為2022年7月3日的股份買賣協議，據此EG Phoenix IX Limited同意以總代價約人民幣18.1億元收購Sword Overseas Holdings (BVI) Limited、Pluto Offshore Holdings (BVI) Limited、Impulse Offshore Holdings (BVI) Limited、RCLF Changsha 2 Pte. Ltd.、Global Offshore Holdings (BVI) Limited、Zeta Offshore Holdings (BVI) Limited、e-Shang GZ (BVI) Limited及Vanlog Holdings A, Limited (BVI)各自的全部已發行股份。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年7月3日的公告；
- (b) 本公司的全資附屬公司Delte Offshore Holdings (BVI) Limited及獨立第三方Ambition Mind Holdings Limited(作為賣方)與EG Phoenix IX Limited(作為買方)訂立日期為2022年7月3日的股份買賣協議，據此EG Phoenix IX Limited同意以總代價約人民幣388百萬元收購ABM Capital Limited的全部已發行股份。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年7月3日的公告；
- (c) 本公司的全資附屬公司Sunrise Victory Limited與香港政府訂立日期為2022年8月18日的銷售協議及條件，據此Sunrise Victory Limited將以總代價約5,257百萬元收購一幅位於新界葵涌美青路與貨櫃碼頭南路交界，於土地註冊處註冊為葵涌市地段第531號之用地。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年7月21日的公告；
- (d) 本公司的全資附屬公司Victory Door Limited與Brave Vision Ventures Limited及順平投資有限公司訂立日期為2022年8月15日的股份認購及股東協議，據此將成立之合資公司Victory Lane Development Limited，其中Victory Door Limited將

以509美元(相當於約3,996港元)的代價認購Victory Lane Development Limited 51%的股份，而Victory Lane Development Limited股東按各自持股比例墊付之資金總額不得超過14,000,000,000港元。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2022年8月15日的公告；

- (e) ESR Investor 3 (Cayman), Ltd.、RW HO B Pte. Ltd、ESR Singapore Ptd. Ltd (均為本公司的全資附屬公司)與Reco Oleander Private Limited訂立日期為2023年8月4日的股東協議，據此RW HO B Pte. Ltd將成為在日本開發新分銷中心的控股公司。本集團對RW HO B Pte. Ltd的最高資本承擔為138億日元。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2023年8月6日的公告；
- (f) 本公司擁有70%權益的附屬公司RW Higashi Pte. Ltd與RW HO B Pte. Ltd訂立日期為2023年8月4日的買賣協議，據此RW Higashi Pte. Ltd同意以總代價129億日元出售RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd及HGS Japan Pte. Ltd的股份，並以總代價53億日元將未償還股東貸款(RW Higashi SPE 1 Pte.Ltd和HGS Japan Pte.Ltd欠RW Higashi Pte.Ltd)轉讓予RW HO B Pte. Ltd。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2023年8月6日的公告；
- (g) 徐州易之榮物流有限公司、Lilac Offshore Holdings (HK) Limited (本公司的附屬公司)與徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司訂立日期為2023年11月27日的股權轉讓協議，據此徐州易之榮物流有限公司以初步代價人民幣94.0百萬元收購徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司的全部股權。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月27日的公告；
- (h) 廊坊易榮物流有限公司、e-Shang Brilliant HK Limited與廊坊唯度國際物流有限公司訂立日期為2023年11月27日的股權轉讓協議，據此廊坊易榮物流有限公司以初步代價人民幣566百萬元收購廊坊唯度國際物流有限公司的全部股權。廊坊易榮物流有限公司、e-Shang Brilliant HK Limited與廊坊唯度國際物

流有限公司其後於2024年8月29日訂立終止協議，自2024年8月29日起終止上述股權轉讓協議。有關本協議及其後終止協議的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月27日及2024年8月29日的公告；

- (i) 海寧易榮信息諮詢有限公司、Endeavor Offshore Holdings (HK) Limited與海寧海易智能裝備有限公司訂立日期為2023年11月27日的股權轉讓協議，據此海寧易榮信息諮詢有限公司以初步代價人民幣255.3百萬元收購海寧海易智能裝備有限公司的全部股權。於2024年8月29日，海寧易榮信息諮詢有限公司、Endeavor Offshore Holdings (HK) Limited與海寧海易智能裝備有限公司簽訂補充協議，以修訂上述股權轉讓協議(包括將最終代價調整，方式為增加人民幣60,975,188元)。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月27日及2024年8月29日的公告；
- (j) 蘇州市吳江區易榮物流有限公司、Alpha Offshore Holdings (HK) Limited與蘇州易商全盛倉儲服務有限公司訂立日期為2023年11月27日的股權轉讓協議，據此蘇州市吳江區易榮物流有限公司以初步代價人民幣213.9百萬元收購蘇州易商全盛倉儲服務有限公司的全部股權。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月27日的公告；
- (k) 東莞易榮企業管理諮詢有限公司、Horizon HK Offshore Limited與東莞鴻商倉儲服務有限公司訂立日期為2023年11月27日的股權轉讓協議，據此東莞易榮企業管理諮詢有限公司以初步代價人民幣908.9百萬元收購東莞鴻商倉儲服務有限公司的全部股權。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2023年11月27日的公告；
- (l) MPSK Pte. Ltd、Sumitomo Mitsui Finance and Leasing Co.及本公司的附屬公司ARA Asset Management Limited訂立日期為2024年3月8日的股份購買協議，據此MPSK Pte. Ltd同意購買而ARA Asset Management Limited同意出售Aravest Pte. Ltd的全部股份，代價為267,420,653美元，可予調整。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2024年3月11日的公告；及

- (m) Claymore Encore Holdings, LLC與本公司的附屬公司ARA US (Holdings) Pte. Ltd 訂立日期為2024年3月8日的股份購買協議，據此Claymore Encore Holdings, LLC同意購買而ARA US (Holdings) Pte. Ltd同意出售本公司的附屬公司ARA US Investments Inc的股份，代價為2,579,347美元，可予調整。有關本協議的詳情，請參閱本公司日期為2024年3月11日的公告。

8. 服務合約

於最後可行日期，除下文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何生效的服務合約，而有關合約為(a)於3.7公告之日前6個月內訂立或修訂之合約(包括連續性和固定期限合約)；或(b)通知期為12個月或以上之連續性合約；或(c)期限為12個月以上不論通知期之固定期限合約：

姓名	到期日	根據合約應付的 固定薪酬	根據合約應付的 可變薪酬
Charles Alexander Portes先生	2026年12月31日	—	—
Rajeev Veeravalli Kannan先生	2027年1月19日	每年150,000港元	—
Joanne Sarah McNamara女士	2026年12月31日	—	—
藍秀蓮女士	2028年4月18日	每年575,000港元	—

9. 專家同意書及資格

以下為名列本協議安排文件或提供本協議安排文件所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
摩根士丹利	一間根據證券及期貨條例可從事第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)受規管活動之持牌法團，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
德意志銀行	一間根據證券及期貨條例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)受規管活動之註冊機構，為要約人有關提案的聯席牽頭財務顧問之一
高盛	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
瑞銀	一間根據證券及期貨條例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)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動之註冊機構，為要約人有關提案的聯席財務顧問之一

名稱	資格
Citi	一間於香港註冊成立之有限公司，並根據證券及期貨條例持牌從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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7類(提供自動化交易服務)受規管活動，為本公司有關提案之獨家財務顧問
獨立財務顧問	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)受規管活動之持牌法團，為本公司根據收購守則規則2.1經獨立董事委員會批准後委任的獨立財務顧問，以就提案、協議安排、購股權要約及獎勵提案向獨立董事委員會提供意見
Colliers Appraisal and Advisory Services Co., Ltd.	獨立物業估值師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
CBRE Valuations Pty Limited	獨立物業估值師
Cushman & Wakefield (Valuations) Pty Ltd	獨立物業估值師
CBRE South Asia Private Limited	獨立物業估值師

於最後可行日期，上述專家已就刊發本協議安排文件發出其同意書，同意按本協議安排文件所載形式及內容載入其函件及意見(視情況而定)及／或引述其名稱、意見、報告及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

10. 其他事項

- (i) 要約人一致行動集團之主要成員包括要約人、Starwood實體、SSW實體、Sixth Street實體、WP實體、創始人及Qatar Holding。
- (ii) 要約人之註冊辦事處及主要辦事處位於MUFG Alternative Fund Services (Cayman) Limited的辦事處，地址為P.O. Box 852, Maiden Place, 227 Elgin Avenue, George Town, KY1-1103, Cayman Islands。要約人於香港並無設主要辦事處，其通信地址為香港中環干諾道中1號友邦金融中心9樓，僅供接收與提案有關的通信用途。
- (iii) 於最後可行日期，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。要約人由EquityCo間接全資擁有。
- (iv) Starwood之註冊辦事處為Maples Corporate Services Limited，地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY-1104, Cayman Islands。於最後可行日期，Starwood的董事為Jason Sneah、David Matheson及Rachel Williams。
- (v) Starwood Electron Co-Invest L.P.之註冊辦事處為CO Services Cayman Limited，地址為P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1001, Cayman Islands。於最後可行日期，Starwood Electron Co-Invest L.P. (一間Alpha Wave之共同投資工具) 由Starwood之聯屬公司Starwood Electron Co-Invest GP, L.L.C.管理及／或提供意見。於最後可行日期，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。

- (vi) SSW CEI (CN), L.P.之註冊辦事處為C/o 152928 Canada Inc.，地址為199 Bay Street, Commerce Court West, Suite 5300, Toronto, Ontario, Canada, M5L 1B9，其普通合夥人為SSW CEI GP, LLC。於最後可行日期，SSW CEI GP, LLC的管理成員為Eric Schwartz、Joshua Steiner及Antonio Weiss。
- (vii) SSW (ESR) SPV, L.P.之註冊辦事處位於152928 Canada Inc., 199 Bay Street, Commerce Court West, Suite 5300, Toronto, Ontario, M5L1B9, Canada，其普通合夥人為SSW (ESR) SPV GP, LLC。於最後可行日期，SSW (ESR) SPV GP, LLC的唯一成員為SSW CEI GP, LLC（及SSW CEI GP, LLC的管理成員為Eric Schwartz、Joshua Steiner及Antonio Weiss）。
- (viii) Sixth Street實體之註冊辦事處位於2100 McKinney Avenue, Suite 1500 Dallas, Texas 75201, United States of America。於最後可行日期，Sixth Street實體的管理人為Julian Salisbury先生、Toni Elias先生及Giulio Passanisi先生。
- (ix) Alexandrite Athena GroupCo Ltd之註冊辦事處位於c/o Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。於最後可行日期，Alexandrite Athena GroupCo Ltd的董事為Tara O'Neill女士、David Sreter先生及Steven Glenn先生。
- (x) WP Andesine Holding Ltd、WP Ekanite Gem Ltd及WP Nepheline Ltd各自之註冊辦事處均為c/o Walkers Corporate Limited，190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。於最後可行日期，WP Andesine Holding Ltd、WP Ekanite Gem Ltd及WP Nepheline Ltd的董事為Tara O'Neill女士、David Sreter先生及Steven Glenn先生。
- (xi) 沈先生的通訊地址為99 Cairnhill Circle, Singapore 229808。
- (xii) Gibson先生的通訊地址為21B King Albert Park Singapore 598303。
- (xiii) Portes先生的通訊地址為17 Cove Drive #04-24 Marina Collection Singapore 098329。

- (xiv) Qatar Holding之註冊辦事處位於Ooredoo Tower (Building 14), Al Dafna Street (Street 801), Al Dafna (Zone 61), Doha, Qatar。於最後可行日期，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。
- (xv) 摩根士丹利為有關提案的要約人的聯席牽頭財務顧問兼獨家結構顧問，其主要營業地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場30至32樓、35至42樓及45至47樓以及3樓與8至9樓之部分。
- (xvi) 德意志銀行為有關提案的要約人的聯席牽頭財務顧問，其註冊地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。
- (xvii) 高盛及瑞銀均為有關提案的要約人的聯席財務顧問，彼等註冊地址分別為香港皇后大道中2號長江集團中心68樓及香港中環金融街8號國際金融中心二期52樓。
- (xviii) Citi為本公司有關提案的獨家財務顧問，其註冊地址為香港中環花園道3號冠君大廈50樓。
- (xix) 本公司之註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited的辦事處，地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。
- (xx) 本公司於香港的主要營業地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2期2905 — 06室。
- (xxi) 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、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先生及藍秀蓮女士。
- (xxii) 本公司公司秘書為李建成先生。彼亦為本公司的集團法律顧問及本公司僱員。

(xxiii) 本公司於開曼群島之主要股份過戶登記處為Walkers Corporate Limited，地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

(xxiv) 本公司於香港股份過戶登記處分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

(xxv) 獨立財務顧問之主要營業地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2期40樓4001室。

本協議安排文件及隨附代表委任表格、選擇表格及接納表格之中英版本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

下列文件之副本將自本協議安排文件日期起直至(a)生效日期；及(b)協議安排失效或被撤回當日(以較早者為準)止期間於上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場2期2905 — 06室)以及本公司網站(www.esr.com)及證監會網站(www.sfc.hk)及ConsortiumProposalAnnouncements.com可供查閱或展示(倘適用)：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (iii) EquityCo之組織章程大綱及細則；
- (iv) 2022年年報、2023年年報及2024年年報；
- (v) 董事會函件，其全文載於本協議安排文件第四部分；
- (vi) 獨立董事委員會函件，其全文載於本協議安排文件第五部分；

- (vii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本協議安排文件第六部分；
- (viii) 物業估值報告載於本協議安排文件附錄二；
- (ix) 載列EquityCo股份估值之摩根士丹利函件，其全文載於本協議安排文件附錄五；
- (x) 本附錄「7.重大合約」一節所指之重大合約；
- (xi) 本附錄「8.服務合約」一節所指之服務合約；
- (xii) 本附錄「9.專家同意書及資格」一節所指之專家出具的同意書；
- (xiii) 實施協議；
- (xiv) 不可撤銷承諾；
- (xv) 支持函件；
- (xvi) 涉及認購及存續安排的協議；
- (xvii) 僱員激勵計劃之擬議條款；及
- (xviii) 本協議安排文件。

Morgan Stanley

(1)有關根據公司法第86條由MEGA BIDCO透過協議安排
將ESR GROUP LIMITED私有化之提案
及
(2)建議撤銷ESR GROUP LIMITED之上市地位
EQUITYCO股份估值

敬啟者：

吾等謹此提述MEGA BidCo及ESR Group Limited與本函件於2025年5月22日聯合刊發的文件(「協議安排文件」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與協議安排文件所定義者具有相同涵義。

根據收購守則的規定，閣下要求吾等向閣下提供EquityCo股份之估值(「估值」)。根據提案，協議安排股份將予註銷：

- (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於協議安排記錄日期所持全部協議安排股份的註銷代價形式)。倘協議安排股東未作出選擇或其作出的選擇無效，則其將收取現金選擇。

目的

向要約人提供的估值僅用於收購守則附表一第30段之目的，而不得用於任何其他目或加以依賴，且該等估值並非代表任何第三方作出及不得賦予其權利或彌償。謹此強調，本函件所載估值乃依據若干假設而就每股EquityCo股份作出的估值，故未必能反映EquityCo股份的實際價值。本函件不會發給任何第三方，其內容不得由任何第三方(惟

僅為評估協議安排及就協議安排向無利害關係股東提供意見的獨立財務顧問及／或獨立董事委員會除外)就任何目的使用或加以依賴，且摩根士丹利明確表示不會就本函件內容向任何第三方承擔任何責任或義務。除載入協議安排文件外，未經吾等事先書面同意，不得引述本函件全部或部分內容，亦不得公開提述摩根士丹利。

本函件載列每股EquityCo股份的估值，假設提案的所有條件均已達成或豁免(如適用)，且有關EquityCo股份於本函件日期已發行。

對非公開買賣的證券進行估值本身屬不準確，並受若干不明朗因素及或有事件所限，而所有有關因素及事件均難以預計，且並非吾等所能控制。因此，本函件所表達的意見並不構成(i)EquityCo股份於最後可行日期或任何未來日子可在任何公開市場買賣的價格；或(ii)於向第三方出售EquityCo股份時可變現的金額。估值可能與從其他來源獲得的估計有重大差異。此外，預期吾等的觀點將因應現行經濟、市場和其他條件、EquityCo的財務狀況及前景以及其他一般影響公司及證券價值的因素的變動而有所波動。因此，無法保證EquityCo股份的實際價格將不會高於或低於估值。

此外，估值乃以現金選擇(摩根士丹利對此並無發表意見及作出陳述)項下每股協議安排股份13.00港元之已公佈價值為基礎。於提供估值時，摩根士丹利並無就任何人士是否應投票贊成有關提案的任何決議案或彼等是否應作出選擇現金選擇、股份選擇或同時選擇現金選擇及股份選擇向其發表意見及提供推薦意見。此外，摩根士丹利並無就對註銷價、購股權要約價及／或獎勵提案價是否公平，或提案所述之股份選擇所包括之EquityCo股份之數目及性質發表意見，摩根士丹利亦無就要約人參與提案之基本決定發表任何意見。股東務請仔細審閱協議安排文件所載有關發行及接獲EquityCo股份的條款及條件(包括EquityCo股東的權利)以及持有EquityCo股份的風險因素，並參閱

EquityCo之組織章程大綱及細則。摩根士丹利對EquityCo股份的條款和條件，以及因該等股份所附股東權利對EquityCo股份價值的影響(如有)不發表任何意見，並明確聲明不承擔任何責任或義務。

假設

就吾等的分析而言，吾等已作出以下假設：

- (i) 自願買方及賣方在既不受任何強迫購買或出售的情況下，按公平原則並在雙方均知悉所有相關事實的基礎上進行買賣；
- (ii) 於本函件日期，提案的所有條件均已達成或豁免(如適用)，且 貴公司為EquityCo的全資附屬公司；
- (iii) 就提案可能發行之EquityCo股份，連同財團成員於最後可行日期持有之2,928,302,035股EquityCo股份，構成EquityCo之全部已發行股本，而截至最後可行日期，概無任何人士有權收購或認購EquityCo之任何股份或借貸資本。該等股份已根據提案之條款發行，不附帶所有產權負擔，入賬列作繳足，並將與彼此之間以及與所有已發行的EquityCo股份享有同等權益；
- (iv) EquityCo乃純粹為提案之目的而成立，故吾等假設，緊隨提案之所有條件均已達成或豁免(如適用)，EquityCo的營業額、利潤、資產及負債(按綜合基準計)、業務性質、業務前景和經營狀況在所有重大方面將與 貴公司相同，要約融資及相關成本、因提案而產生的任何成本和費用以及要約人可能保留的任何現金結餘(毋須用於支付根據提案應付予協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人之現金金額)則除外；
- (v) 貴公司已發行股本自最後可行日期起至生效日期(包括該日)止概無變動。概無具攤薄性的股權工具，並假設註銷購股權及獎勵，除要約人以外，概無任何人士有權收購或可選擇認購 貴公司任何股份或借貸資本，以及於任何未來日期 貴公司股本不會被出售，亦不會就此授予任何權利；

- (vi) 貴公司於公告日期至生效日期期間不會向股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派（不論現金或實物），且任何未來股息或分派須取得要約人批准；
- (vii) EquityCo及 貴公司按持續基準存續，且估值乃基於此假設，而並非假設在未來任何日期出售EquityCo或 貴公司的股份；
- (viii) EquityCo股份並未上市並按此基準估值。雖然不可能就折讓作出精確的計量，以反映（其中包括）缺乏市場流通性的情況及EquityCo股東的若干權利且無法就估計折讓進行方法分析，但就計算吾等的估值範圍而言，吾等假設較等同上市證券折讓0至30%，以反映（其中包括）缺乏市場流通性的情況及該等股東權利。吾等認為就此而言採用該折讓範圍屬適當假設，因為其與香港近期市場私有化先例所採用的方法相一致，此方法涉及非上市要約人股份獲提呈作為替代交易代價及採用非流動性折讓法以評估非上市要約人股份的價值。於評估所應用之折讓水平時，吾等已識別以下自2013年以來涉及非上市股份估值之全面要約／私有化案例的詳盡清單，並注意到在各情況下，因缺乏市場流通性及股東權利之30%折讓適用於股份選擇項下的非上市股份價值下限：

協議安排／

綜合文件日期	公司(股份代號)	所用折讓
2025年3月31日	Vesync Co., Ltd (2148)	30%
2024年12月23日	上海復宏漢霖生物技術股份有限公司(2696)	30%
2024年7月2日	L'Occitane International S.A. (973)	30%
2023年9月22日	俊知集團有限公司(1300)	30%
2022年5月4日	蘇創燃氣股份有限公司(1430)	30%

協議安排／ 綜合文件日期 公司(股份代號)		所用折讓
2021年11月10日	利興發展有限公司(68)	30%
2021年8月3日	白馬戶外媒體有限公司(100)	30%
2021年1月27日	滙付天下有限公司(1806)	30%
2019年6月20日	中國電力清潔能源發展有限公司(735)	30%
2016年9月5日	富貴生命國際有限公司(1438)	30%
2013年7月23日	雅士利國際控股有限公司(1230)	30%
(ix)	吾等在未經獨立核實情況下依賴並假設吾等就估值所審閱的資料(包括但不限於 貴公司截至2024年12月31日止年度之財務報告，有關資料列明預期緊隨提案實行後仍歸EquityCo所有的現金、資產、債項及負債金額)的準確性及完整性；且吾等並無亦不會就此承擔任何責任或義務。吾等並無對 貴公司的資產及負債作出任何獨立估值或評估，亦無尋求或獲提供任何該等估值或評估。估值須以本函件日期有效的金融、經濟、市場、監管狀況及其他狀況以及吾等獲提供的資料為基礎。務請理解，其後事態發展可能會影響本函件所載估值；	
(x)	個別股東的稅務狀況會有所不同，儘管就收入、資本收益、繼承遺產或任何其他適用稅率、關稅或徵費可獲得的任何稅項豁免、津貼或寬免產生的影響對部分股東而言可能屬重大，但吾等並無考慮該等影響；	
(xi)	吾等並無考慮股東、購股權持有人或獎勵持有人在根據提案進行選擇或嘗試或實際出售EquityCo股份時可能產生的任何潛在交易成本；及	

- (xii) 貴集團將在日常業務過程中繼續按持續經營基準經營，且不受任何重大不利事件影響；貴公司資產及負債(按綜合基準計算)已於貴公司於2025年4月29日刊發的年度業績(包含截至2024年12月31日止財政年度經審核綜合賬目) (「最近期賬目」) 中公平反映；除日常業務過程以外，貴公司及其任何附屬公司概無以低於公允價值的價格(如最近期賬目所反映)出售任何資產，亦無蒙受或招致任何負債。

方法

在吾等的估值中，吾等假設性地得出EquityCo股份的價值範圍(反映了該等股份的估值)，就計算範圍上限而言乃假設該等股份為上市及可自由買賣；而就計算範圍下限而言，吾等假設30%的折讓率，以反映(其中包括)缺乏市場流通性的情況及若干股東權利。

EquityCo股份的估值基於(a)股份價值(包括購股權及獎勵)、(b)要約融資及(c)要約人於其產生任何交易開支前可能保留的任何現金結餘(四捨五入至最接近港元)計算。因此，按吾等範圍的上限，EquityCo股份的總值計算如下：

$$(a) - (b) + (c)$$

其中(a)、(b)及(c)界定如下：

「(a)」= 所有發行在外股份的估值(包括購股權及獎勵，假設一項「透視」價值)，即要約人將擁有的股份的價值；

「(b)」= 要約人就以要約融資的形式實行提案將產生的外部債務融資；

「(c)」= 緊隨提案實行後可能仍歸要約人所有的任何現金。

在提案實施後，除股份、要約融資及要約人可能在緊隨該等要約實施後保留的現金外，要約人將不會擁有任何其他資產或任何其他負債。因此，EquityCo股份的估值等於「(a) – (b)+(c)」。

「(a)」的最高值為55,488,689,049港元，相當於股份、已歸屬購股權及未行使獎勵的總值(在各種情況下均相當於「透視」價值)，載列如下：

股份／已歸屬購股權／未行使獎勵數目		每股股份／ 已歸屬購股權／ 未歸屬獎勵的 價值	總值
(i)	4,246,687,856股已發行及發行在外股份	13.00港元	55,206,942,128港元
(ii)	行使價為3.59港元的7,799,856份一級購股權	9.41港元	73,412,245港元
(iii)	行使價為7.37港元的4,532,315份KM購股權	5.63港元	25,530,077港元
(iv)	行使價為8.93港元的873,103份KM購股權	4.07港元	3,550,613港元
(v)	行使價為10.65港元的948,494份KM購股權	2.35港元	2,228,107港元
(vi)	行使價為11.83港元的1,963,729份KM購股權	1.17港元	2,289,394港元
(vii)	行使價為22.78港元的384,000份首次公開發售後購股權	0.0001港元	38港元
(viii)	行使價為24.50港元的10,118,400份首次公開發售後購股權	0.0001港元	1,012港元
(ix)	行使價為27.30港元的6,150,000份首次公開發售後購股權	0.0001港元	615港元
(x)	13,441,140份受獎勵提案規限之獎勵	13.00港元	174,734,820港元
總計			<u>55,488,689,049港元</u>

「(b)」的數值為10,275,289,415港元，乃根據要約人實施提案之融資架構計算。

根據認購及存續安排之削減機制，「(c)」的數值為零。

誠如上文所述，吾等通過假設上述計算的價值折讓30%而得出每股EquityCo股份的估計值範圍下限，以反映非上市股份缺乏市場流通性的情況及股東權利。

非公開買賣的證券的估值本質上並不精確，並受限於若干不確定性和或然事件，包括但不限於上述定性因素，而該等因素的影響難以預料。因此，於本函件中所表達的觀點未必反映：(i)EquityCo股份於本函件日期或任何未來日期可能成交的價格；(ii)一股EquityCo股份售予一名第三方時可能變現的金額；或(iii)一股EquityCo股份的持有人於要約人清算時可能變現的金額。吾等的估值可能與從其他來源可得的估計有重大差別。此外，預期吾等的意見會隨著當前市場狀況的變化、要約人的財務狀況和前景以及其他通常影響公司及證券估值的因素而波動。因此，無法保證EquityCo股份的實際價格不會高於或低於估值。

假設(i)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之所有協議安排股份（惟OMERS除外，僅涉及其持有或擁有的319,313,360股契諾協議安排股份，而就Marsh先生而言，僅註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310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，(iii)全部購股權持有人收取購股權要約價，及(iv)所有獎勵持有人收取獎勵提案價

(i)	所有發行在外股份(包括購股權及獎勵)的估值，假設「透視」價值	55,488,689,049港元
(ii)	外部債務融資*	10,275,289,415港元
(iii)	緊隨提案實行後可能仍歸要約人所有的任何現金**	零

假設(i)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之所有協議安排股份(惟OMERS除外，僅涉及其持有或擁有的319,313,360股契諾協議安排股份，而就Marsh先生而言，僅註銷其或其聯屬人士持有或擁有的32,074,310股契諾協議安排股份中的25,324,310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，(iii)全部購股權持有人收取購股權要約價，及(iv)所有獎勵持有人收取獎勵提案價

EquityCo股份的總價值	45,213,399,634港元
緊隨提案後已發行EquityCo股份的數目	3,477,953,818
每股EquityCo股份的價值上限	13.00港元
每股EquityCo股份的價值下限(假設因EquityCo股份無市場流動性而折讓30%)	9.10港元

附註：

* 要約人實行提案將產生的外部債務融資乃按股份估值(包括購股權及獎勵，假設透視價值)55,488,689,049港元，減去每股協議安排股份13.00港元，涉及選擇股份選擇的2,189,953,818股協議安排股份(包括(a)存續財團成員所持之1,640,302,035股協議安排股份及(b)存續契諾股東所持之549,651,783股協議安排股份)，再減去新貴認購代價2,146,666,667美元(按7.80港元兌1.00美元的匯率計算，相等於16,744,000,000港元)

** 根據認購及存續安排之削減機制

於釐定估值時，吾等並無考慮(其中包括) 貴公司的任何財務預測。

吾等並無考慮股東、購股權持有人或獎勵持有人就根據提案選擇或嘗試或實際出售EquityCo股份而可能產生的任何潛在交易成本。

吾等並無計及EquityCo股份持有人可能產生的任何潛在交易成本，或與要約人出售予第三方或要約人清盤(預計於發生有關事件時可能會降低EquityCo股份持有人的任何回報)有關的任何潛在成本。

吾等已採用此等方法並經計及上文所載的資料、因素、假設及限制而得出估值。

估值

依據上述假設及吾等所採用的方法，並在前述基礎上，本函件中所界定的估值介乎每股EquityCo股份9.10港元至13.00港元。此估值並不代表摩根士丹利就EquityCo股份或股份的價值作出的正式意見，並須受上述假設所規限。

一般事項

摩根士丹利就提案擔任要約人的財務顧問，而非就提案擔任任何其他人士的財務顧問。摩根士丹利不會就提供有關提案、協議安排文件的內容或協議安排文件所述的任何其他事宜的意見向要約人以外的任何其他人士負責。股東務請細閱協議安排文件中包含的所有資料。EquityCo股份的價值可能會受到本函件中所述因素的影響。此外，在提供估值時，摩根士丹利並無就任何人士是否應接納提案或彼等是否應作出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向彼等發表任何意見或推薦意見。謹請股東尋求本身的獨立財務意見。此外，摩根士丹利不會就註銷價、購股權要約價及／或獎勵提案價之公平性，或提案所述股份選擇所包括之EquityCo股份之數目及性質發表意見。

此 致

列位董事 台照

MEGA BidCo

c/o MUFG Alternative Fund Services (Cayman) Limited

P.O. Box 852, Maiden Place, 227 Elgin Avenue,

George Town, KY1-1103, Cayman Islands

代表

摩根士丹利亞洲有限公司

董事總經理

Richard Wong

開曼群島大法院金融服務部

訟案編號：金融服務部2025年(DDJ)第72號

**有關公司法(2025年修訂本)第86條
及有關2023年大法院規例第102號命令(經修訂)
及有關ESR GROUP LIMITED**

ESR GROUP LIMITED與協議安排股東(定義見下文)的協議安排

(A) 在本協議安排內，除非與主題或文義不相符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「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
「實益擁有人」	指	以註冊擁有人名義登記之股份實益擁有人
「董事會」	指	本公司不時之董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「註銷代價」	指	現金選擇或股份選擇或是兩者組合
「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
「Citi」	指	花旗環球金融亞洲有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並根據證券及期貨條例項下持牌從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、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7類(提供自動化交易服務)受規管活動，為本公司有關提案之獨家財務顧問
「公司法」	指	開曼群島公司法(2025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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821)
「條件」	指	提案之條件，詳情載於本協議安排文件「第七部分 — 解釋備忘錄」中的「5.提案及協議安排的條件」一節
「條件最後達成日期」	指	2025年12月4日或要約人與本公司雙方可能書面協定之較後日期，或(在適用情況下)大法院可能指示且在所有情況下獲執行人員允許的較後日期
「財團」	指	由Starwood實體、SSW實體、Sixth Street實體、WP實體、Qatar Holding、創始人及其各自之受控實體組成的財團(各自定義見附錄)

「財團成員」	指	財團成員
「法院會議」	指	將於2025年6月13日(星期五)上午十時正假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙禧廳及百花廳舉行按大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，大會通告載於本協議安排文件附錄七
「法院命令」	指	大法院根據公司法批准協議安排的命令
「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，即法院命令副本送交公司註冊處根據公司法第86(3)條進行登記之日
「股東特別大會」	指	本公司將於2025年6月13日(星期五)上午十時三十分(或緊隨法院會議結束或續會(以較遲者為準)後)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙禧廳及百花廳舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本協議安排文件附錄八
「選擇表格」	指	協議安排股東可選擇現金選擇或股份選擇，或同時選擇兩者而填寫的藍色選擇表格，該表格連同本協議安排文件一併寄發給股東
「EquityCo」	指	MEGA EquityCo，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「EquityCo股份」	指	EquityCo股本中每股0.001美元之普通股
「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
「解釋備忘錄」	指	本協議安排文件第七部分所載的解釋備忘錄

「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
「大法院」	指	開曼群島大法院
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司成立以(其中包括)就提案向無利害關係股東提供意見之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	英高財務顧問有限公司，一間持牌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)受規管活動的法團，為本公司根據收購守則規則2.1經獨立董事委員會批准後委任的獨立財務顧問，以就(其中包括)提案及協議安排向獨立董事委員會提供意見

「最後可行日期」	指	2025年5月19日，即為確定本協議安排文件所載若干資料的最後可行日期
「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
「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
「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
「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
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本協議安排文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「提案」	指	要約人建議將本公司私有化，方式為透過(其中包括)協議安排及撤銷股份於聯交所之上市地位，惟於各情況下須按協議安排文件所載條款進行並受條件所規限
「登記擁有人」	指	作為股份持有人名列本公司股東名冊之股份持有人(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他認可託管人或第三方)
「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，連同或受限於大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	本公司寄發予股東之日期為2025年5月22日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	2025年6月23日，或向股東公佈的其他日期，即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	本公司股本中每股面值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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「受託人」	指	香港中央證券信託有限公司，本公司就長期獎勵計劃而委任的受託人
「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
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「%」	指	百分比

- (B) 本公司於2019年1月9日在開曼群島註冊成立為獲豁免股份有限公司。
- (C) 於最後可行日期，本公司的法定股本為8,000,000美元，分為8,000,000,000股每股面值0.001美元的股份，而本公司有4,246,687,856股已發行股份。自2019年11月1日起，股份已於聯交所主板上市及買賣。
- (D) 要約人已建議透過協議安排將本公司私有化。
- (E) 本協議安排之主要目的為：要約人(EquityCo之間接全資附屬公司)於協議安排完成後持有本公司之全部已發行股本，以及股份於聯交所除牌。建議通過以下本協議安排中列出的步驟來達成此目的。
- (F) 於最後可行日期，要約人並無法定和實益擁有、控制或指示行使任何股份，且要約人一致行動人士(包括財團成員)直接或間接擁有合共1,694,177,420股股份(佔於最後可行日期已發行股份總數約39.89%)之權益。除上述該等1,694,177,420股股份外，於最後可行日期，要約人及要約人一致行動人士概無於股份中擁有權益。於最後可行日期，本公司股權架構詳情載於本協議安排文件附錄。
- (G) 要約人一致行動人士持有的股份將構成協議安排股份的一部分。然而，根據收購守則，就遵守收購守則規則2.10的額外規定而言，該等股份的股票將不會計算在內。要約人一致行動人士將，且已向大法院承諾彼等將，於法院會議上就協議安排放棄投票。
- (H) 要約人已同意由Conyers Dill & Pearman出席批准協議安排的呈請聆訊。要約人已向大法院承諾，接受協議安排的約束，並簽署及執行以及促使簽署及執行為使協議安排生效而可能需要或可取的所有文件、行為及事宜。

協 議 安 排

第 一 部 分 註 銷 協 議 安 排 股 份

1. 於生效日期：
 - (a) 所有協議安排股份將予以註銷；
 - (b) 於協議安排股份註銷時，本公司應透過向要約人發行總數相當於所註銷協議安排股份數目的入賬列作繳足股份維持已發行股本；及
 - (c) 本公司應動用因協議安排股份註銷而在其賬冊上設立的儲備繳足按面值向要約人發行的新股份。

第 二 部 分 註 銷 協 議 安 排 股 份 的 代 價

2. 作為註銷及剔除協議安排股份的代價，要約人應向各協議安排股東支付或促使支付註銷代價。協議安排股東有權選擇以現金選擇或股份選擇或以上兩者的結合作為其於協議安排紀錄日期持有的全部協議安排股份的註銷代價形式。倘協議安排股東未作出選擇或其作出的選擇無效，則其將收取現金選擇。

第三部分 選擇表格

3. (a) 上文第二部分所述的現金選擇或股份選擇或以上兩者的結合可由協議安排股東(為其本身及／或代表各有關實益擁有人，而香港結算代理人可就代表不同實益擁有人持有之協議安排股份作出不同選擇)就其所持全部協議安排股份作出，而有關選擇須按照選擇表格所載指示妥為填妥及簽署(如屬聯名持有人，則須由所有有關聯名持有人簽署，如屬法人團體持有人或聯名持有人，則須由其中一名董事或正式授權簽署人代為簽署)選擇表格後方可落實，並須不遲於2025年6月25日(星期三)下午四時三十分或已向股東公佈的較後時間及／或日期，送交本公司香港股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。除非選擇表格在各方面均已妥為填妥，否則有關選擇無效。
- (b) 於遞交香港中央證券登記有限公司後，除非要約人以書面形式明確同意撤回或撤銷，否則選擇表格不可撤銷且不可撤銷或修訂。
- (c) 要約人將有權拒絕接納其認為屬未妥為填妥、因任何原因無效或格式不當之任何或所有選擇表格(且在此情況下，相關協議安排股東將有權收到現金選項)。此外，倘由要約人全權酌情認為遺漏或錯誤並不重大，要約人亦有權將並未按照選擇表格上之指示填妥或以其他方式未準確填妥之任何選擇表格視作有效。要約人並無責任就任何此等遺漏或錯誤向任何協議安排股東作出通知，亦不會就未有發出任何有關通知承擔任何責任。
- (d) 概不會支付不足一仙的數額，應支付予選擇現金選擇的協議安排股東的現金代價金額將向上約整至最接近的仙位數值。向選擇股份選擇的協議安排股東(及實益擁有人(倘適用))發行的零碎EquityCo股份將向下約整至最接近的股份整數。

第四部分

一般事項

4. (a) 要約人須儘快(但無論如何須於生效日期後七(7)個營業日內)(i)郵寄或安排郵寄應付款項支票予有效選擇現金選擇的協議安排股東及未能有效選擇股份選擇的協議安排股東；及(ii)促使EquityCo向根據本協議安排第2段有效選擇股份選擇的協議安排股東配發及發行新EquityCo股份及發行電子股票。倘「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號或香港政府宣佈的極端情況：
- (i) 於中午十二時正在香港生效，但於以平郵方式寄發現金選擇之現金權益支票最後日期中午十二時正後不再有效，則該日期將仍為同一營業日；或
- (ii) 於以平郵方式寄發現金選擇之現金權益支票最後日期中午十二時正及／或其後在香港生效，則該日期將更改為於下一個中午十二時正及／或其後在香港將無任何有關警告或情況生效的營業日或執行人員根據收購守則可能批准的其他日期。
- (b) 除非本公司香港股份過戶登記分處(即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)收到以書面另行作出的指示，否則(a)寄發予協議安排股東的所有支票內置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於協議安排記錄日期在本公司股東名冊內所示的彼等各自登記地址郵寄予協議安排股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於協議安排記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊內所示地址，及(b)EquityCo股份的電子股票將通過電郵發送至有權收取的人士於選擇表格中提供的電郵地址。

- (c) 所有支票之抬頭人須為按照本協議安排第4(b)段之條文於載有該支票之信封上所列之一名或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即充分解除要約人就該等支票所代表之款項所負之責任。
- (d) 所有支票及EquityCo股份股票均須由收件人承擔郵寄或電郵發送(倘適用)風險，EquityCo、要約人、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi、獨立財務顧問、股份過戶登記處或任何該等人士及彼等各自代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬公司以及該提案涉及的任何其他人士概不會對寄件或收件(例如，因收件人的電子郵件提供商的失誤而將含有電子股票的電子郵件過濾為垃圾郵件)方面之任何遺失或延誤承擔責任或負責。
- (e) 於根據本協議安排第4(b)段寄出支票後滿六(6)個曆月當日或之後，要約人(或其代名人)有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並把該等支票所代表的全部款項存入於要約人(或其代名人)所選之香港持牌銀行中以要約人(或其代名人)名義開立之存款賬戶內。要約人(或其代名人)須就根據本協議安排之條款為有權享有該等款項的人士持有該等款項，直至生效日期起計六(6)年屆滿為止，並於該日前須從該等款項中撥出款項，向令要約人(或其代名人)信納為有權收取該等款項的人士，支付根據本協議安排第2段應付的款項，前提是上述協議安排所述彼等為收款人的支票尚未獲兌現。要約人(或其代名人)支付的任何款項毋須包括就各有關人士根據本協議安排有權收取的款項而應計的任何利息。要約人(或其代名人)在釐定其是否信納任何有權收取該等款項的人士時，須行使其絕對酌情權，而要約人(或其代名人)表明任何特定人士為有權或無權(視情況而定)收取者的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
- (f) 自生效日期起計六(6)年屆滿後，要約人(及其代名人(如適用))將獲解除在本協議安排項下作出任何付款之任何進一步責任，而要約人(及其代名人(如適用))將絕對享有當時本協議安排第4段所述的存款賬戶內之進賬結餘(如有)(包括應計利息)，但須扣除法律規定之任何扣減項目及所產生之開支。

- (g) 本第4段前文各分段之效力須受法律所規定之任何禁止或條件所約束。
 - (h) 協議安排股份註銷後，本公司股東名冊應予更新以反映該註銷。
5. 自生效日期(包括當日)起：
- (a) 協議安排股份之所有股票將不再具有該等協議安排股份所有權文件或憑證的效力，而其每名持有人須按本公司之要求，向本公司或本公司委派收取該等股票之任何人士交付該等股票以予註銷；
 - (b) 代表轉讓任何數目協議安排股份並於協議安排記錄日期仍然有效的所有轉讓文據，將失去其所有作為轉讓文據用途的效力；及
 - (c) 於協議安排記錄日期有效的所有就任何協議安排股份向本公司作出的授權或其他指示將不再是有效力的授權或指示。
6. 待條件達成或豁免(如適用)後，本協議安排將於大法院根據公司法第86條批准本協議安排之命令副本送交開曼群島公司註冊處以根據公司法第86(3)條註冊後隨即生效。
7. 除非本協議安排於條件最後達成日期或之前已生效，否則本協議安排將告失效。
8. 要約人及本公司可共同為及代表所有有關人士同意對本協議安排作出大法院可能認為合適而批准或施加的任何修訂或增訂或任何條件。
9. 所有成本、費用及開支均應以本協議安排文件所述方式承擔及支付。
10. 協議安排須受開曼群島法律規管。

2025年5月22日

附錄

	於最後可行日期		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	—	—	4,246,687,856	100%
要約人一致行動人士				
— Starwood實體 ⁽¹⁾	448,933,103	10.57%	—	—
— SSW實體 ⁽²⁾	213,174,600	5.02%	—	—
— Sixth Street實體	—	—	—	—
— WP實體 ⁽³⁾	591,440,160	13.93%	—	—
— 沈先生及Laurels ⁽⁴⁾	312,190,216	7.35%	—	—
— Redwood ⁽⁵⁾	850,000	0.02%	—	—
— Gibson先生 ⁽⁵⁾	331,427	0.008%	—	—
— Qatar Holding	127,257,914	3.00%	—	—
小計：要約人及要約人一致行動人士 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	1,694,177,420	39.89%	4,246,687,856	100%
無利害關係股東				
契諾股東				
— OMERS	456,161,943	10.74%	—	—
— 林先生 ⁽⁸⁾	232,262,446	5.47%	—	—
— Straits	212,797,004	5.01%	—	—
— APG	211,057,897	4.97%	—	—
— SMBC	205,014,113	4.83%	—	—
— Marsh先生	32,074,310	0.76%	—	—
小計：契諾股東	1,349,367,713	31.77%	—	—
— 受託人 ⁽⁹⁾	352,613	0.008%	—	—
— Brett Harold Krause先生 ⁽¹⁰⁾	145,000	0.003%	—	—
— 其他無利害關係股東 ⁽¹¹⁾	1,202,645,110	28.32%	—	—
小計：無利害關係股東	2,552,510,436	60.11%	—	—
總計	4,246,687,856	100%	4,246,687,856 ⁽¹²⁾	100%

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7.34%)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1,184,013份獎勵(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1,184,013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1,184,013份獎勵(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1,184,013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。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 公告(定義見協議安排文件)「本公司股權架構」一節表格已記入Goldman Sachs Asset Management Fund Services Limited持有的653股股份，作為要約人一致行動人士持有的股份。自公告日期(定義見協議安排文件)起，協議安排文件中要約人一致行動人士持有的股份類別中的該等653股股份已被剔除，原因為相關653股股份由一家基金持有，該基金的投資管理人為高盛國際資產管理公司，根據收購守則「一致行動」之定義，該基金為一家非與要約人或財團成員一致行動或被推定為一致行動的獲豁免基金經理(而Goldman Sachs Asset Management Fund Services Limited僅作為該基金的管理公司監督其日常業務營運)。
- 8 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，該三間公司均由林先生(前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任)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。
- 9 於最後可行日期，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的投票權。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。

- 10 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。
- 11 於最後可行日期，除創始人林先生(前非執行董事，已於2025年1月20日自董事會退任)及Brett Harold Krause先生外，概無其他董事持有股份。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 於本附錄中，所用詞彙與本附錄之相關協議安排所界定者具有相同涵義，而下列詞彙具有以下涵義：—

「APG」	指	Stichting Depositary 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
「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
「創始人」	指	沈先生、Gibson先生及Portes先生
「契諾股東」	指	OMERS、林先生、Straits、APG、SMBC及Marsh先生
「KMESOP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KMESOP僱員持股計劃授出的購股權
「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
「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
「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	前非執行董事林惠璋先生，已於2025年1月20日自董事會退任
「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

「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，於最後可行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
「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
「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
「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%
「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
「Sixth Street實體」	指	Sherbourne Holdings, LLC，一間由Sixth Street Partners, LLC (「Sixth Street」)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，其成立於特拉華州，地址為2100 McKinney Avenue, Suite 1500 Dallas, Texas 75201 United States of America
「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
「Starwood」	指	SOF-12 Sequoia Investco Ltd，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於最後可行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)
「Straits」	指	The Straits Trading Company Limited，一間根據新加坡法律註冊成立之公司，其若干聯屬公司於最後可行日期合共擁有已發行股份總額約5.01%的權益
「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
「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，請參閱本附錄附註3

開曼群島大法院
金融服務部

訟案編號：金融服務部2025年(DDJ)第72號

有關公司法(2025年修訂本)第86條之事宜

及有關2023年大法院規則(經修訂)第102號頒令之事宜

及有關ESR GROUP LIMITED(「本公司」)之事宜

法院會議通告

茲通告根據上述事宜作出日期為2025年4月28日之頒令(「頒令」)，開曼群島大法院(「法院」)已指示召開協議安排股東(定義見協議安排，下文將作進一步定義)大會(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)本公司與協議安排股東擬作出之協議安排(「協議安排」)，及法院會議將於2025年6月13日(星期五)上午十時正(香港時間)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙囍廳及百花廳舉行，所有協議安排股東受邀出席是次會議。

協議安排之副本及解釋協議安排影響之解釋備忘錄(「解釋備忘錄」)之副本已載入綜合協議安排文件(本通告構成其中一部分)(「協議安排文件」)，協議安排文件已寄發予協議安排股東。有權出席法院會議之任何人士亦可於上述會議指定舉行日期前任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)之一般營業時間內向股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓)索取協議安排文件之副本。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與協議安排文件所界定者具有相同涵義。

凡有權出席法院會議並於會上投票之協議安排股東均可親身出席法院會議並於會上投票，或其可委任另一位人士(不論是否為本公司股東)為其代表代其出席並投票。持有兩股或以上協議安排股份的協議安排股東可委任一位以上代表為其代表。如委任超過一位代表，則有關代表委任表格須列明每名按此方式獲委任的代表所代表之協議安排股份數目。隨協議安排文件附奉法院會議適用的粉紅色代表委任表格。

如屬協議安排股份之聯名登記持有人，在排名首位持有人親身或委派代表投票後，其餘聯名登記持有人將無權投票。就此而言，排名先後乃根據本公司股東名冊內就協議安排股份之排名而定。

本公司謹此知會全體協議安排股東，以下為就任何於法院會議上提呈的決議案投票的唯一途徑：**(i)出席假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙禧廳及百花廳舉行的實體法院會議；或(ii)按照相關代表委任表格所載的指示填妥及交回表格，以委任任何人士或法院會議主席作為代表出席法院會議及就決議案投票。協議安排股東務請在相關代表委任表格上標示本身的投票決定(贊成或反對，視情況而定)。**

粉紅色代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之授權書或授權文件副本最遲須於法院會議指定舉行時間48小時前(最遲於2025年6月11日(星期三)上午十時正前)或其任何續會48小時前交回上述股份過戶登記處。粉紅色代表委任表格亦可於法院會議上交予法院會議主席(其將有絕對酌情權決定是否接納表格)。

填妥及交回代表委任表格後，協議安排股東仍可親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票。倘協議安排股東於遞交代表委任表格後出席法院會議或其任何續會並於會上投票，則其代表委任表格將依法撤回。

為確定協議安排股東出席法院會議並於會上投票之權利，本公司將於2025年6月9日(星期一)至2025年6月13日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格於法院會議上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2025年6月6日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前交回上述股份過戶登記處。

根據同一頒令，法院已委任本公司任何獨立非執行董事(經彼等協定)或(若彼等未能協定)於舉行法院會議時身為本公司高級職員之且並非為要約人一致行動人士之任何其他人士擔任法院會議主席，並已指示法院會議主席向法院報告有關結果。

協議安排須待協議安排文件內解釋備忘錄所載其後經法院批准後，方可作實。

承法院命
ESR Group Limited

日期：2025年5月22日

註冊辦事處：

c/o Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue
George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
中環康樂廣場8號
交易廣場2期
2905-06室

於本通告日期，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、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。

附註：

- (i) 除非本通告中另有定義或上下文另有要求，協議安排文件中定義的術語在本通知中使用時具有相同含義。
- (ii) 根據上市規則及收購守則所規定，法院會議上所有決議案將按投票表決方式進行。
- (iii) 倘於法院會議當日上午八時正後任何時間懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或香港政府公佈的「極端情況」生效或預期生效，法院會議可能延期舉行。本公司可於聯交所及本公司各自之網站刊發公告，通知協議安排股東重新召開會議之日期、時間及地點。

**ESR GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

股東特別大會通告

茲通告ESR Group Limited(「本公司」)謹訂於2025年6月13日(星期五)上午十時三十分(或於緊隨同日於相同地點按開曼群島大法院的指示召開的法院會議(定義見協議安排文件，下文將作進一步定義)結束或休會(以較晚者為準)後)假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店一樓雙禧廳及百花廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案：

特別決議案**「動議：**

- (A) 謹此批准，為使本公司與協議安排股東之間日期為2025年5月22日以印刷本(已提呈是次會議並由會議主席簽署以資識別)的形式或按照開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及有關條款及條件提呈的協議安排(「協議安排」)生效，於生效日期，(i)因註銷及剔除協議安排股份而減少本公司任何已發行股本；及(ii)於進行上述事宜的同時，運用因註銷協議安排股份所產生之儲備，透過向要約人配發及發行相等於所註銷的協議安排股份數目之新股份數目(按面值入賬列作繳足)，以使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；及

- (B) 授權本公司任何一名董事就實行協議安排而作出其認為屬必要或適宜的所有行動及事宜，並授權於協議安排生效時向聯交所申請撤銷股份於聯交所之上市地位。」

普通決議案

- (C) 「**動議：**謹此批准，EquityCo(定義見協議安排)於協議安排根據按協議安排文件所載條款生效後採用新僱員激勵協議(不包括沈購股權)，該協議安排文件的副本已提呈是次會議並由本大會主席簽署以資識別，及據此擬進行之交易，惟須待協議安排生效後方可作實。」

承董事會命
ESR Group Limited
Brett Harold Krause
主席

香港，2025年5月22日

於本通告日期，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、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。

附註：

- (i) 除非上下文另有所指，否則本通告所用詞彙應與本公司日期為2025年5月22日之協議安排文件(「**協議安排文件**」)所定義者具有相同涵義。
- (ii) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委任他人為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上代表出席同一場合。代表毋須為股東。
- (iii) 根據上市規則及收購守則所規定，股東特別大會上所有決議案將按投票表決方式進行，而投票表決之結果將根據上市規則及收購守則所規定在聯交所及本公司網站公佈。
- (iv) 隨協議安排文件附奉供股東特別大會適用之白色代表委任表格。

- (v) 白色代表委任表格連同經簽署之授權書(如有)或其他授權文件(如有)或經核證之授權書或授權文件副本最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前(最遲於2025年6月11日(星期三)上午十時三十分前)或其任何續會48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (vi) 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於2025年6月9日(星期一)至2025年6月13日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2025年6月6日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (vii) 送交代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會(及其任何續會)並於會上進行投票，在此情況下，委任表格應視為已撤回。
- (viii) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名登記持有人均有權親身或委派代表就該股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。但是，若超過一名聯名登記持有人同時出席股東特別大會，排名首位者方有權投票(無論親身或委派代表投票)，而其他聯名登記持有人之投票將不予計算；就此而言，排名先後以聯名登記持有人在本公司股東名冊內就有關聯名持有登記之次序為準。
- (ix) 倘於股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛或預期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或香港政府公佈的「極端情況」生效或預期生效，股東特別大會可能延期舉行。本公司可於聯交所及本公司各自之網站刊發公告，通知股東重新召開會議之日期、時間及地點。
- (x) 本通告內所有日期及時間均指香港日期及時間。

以下為寄發予各購股權持有人有關購股權要約之購股權要約函件格式。

敬啟者：

**有關根據公司法第86條由MEGA BIDCO
以協議安排方式將ESR GROUP LIMITED私有化之
提案的購股權要約**

向閣下提供隨同本函件附奉由要約人與本公司聯合刊發日期與本函件相同的協議安排文件(「**協議安排文件**」)及接納購股權要約之表格(「**接納表格**」)。在本函件內使用但未作界定的詞彙，應與協議安排文件所界定者具相同涵義。本函件應連同協議安排文件一併閱覽。

要約人與本公司聯合刊發日期為2024年12月4日之公告，當中載述(其中包括)於同日，要約人已要求董事會向協議安排股份持有人提呈根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化之提案，惟須待先決條件全部達成(已於2025年5月15日全部達成)及條件達成或豁免(如適用)後，方可作實。誠如該公告所述，作為提案之一部分，要約人將根據收購守則第13條向購股權持有人提出(或促使代其提出)購股權要約，以註銷每份尚未行使而並無以其他方式失效、註銷或行使之購股權，於協議安排生效後方可作實。

警告：購股權持有人務請注意，除非要約人另有選擇，否則實施提案、協議安排及購股權要約須待條件達成或豁免(如適用)後，方可作實。因此，提案及購股權要約未必會實施，且協議安排未必會生效。購股權持有人買賣本公司證券時，務請審慎行事。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。

本函件解釋購股權要約之條款及閣下就閣下所持任何未行使購股權可採取之行動。閣下在考慮此等行動時，謹請參閱協議安排文件。

亦請閣下垂注閣下獲授每份購股權所依據文件之條款及條件(包括一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃之條款(如適用))。

購股權要約之條款

吾等就閣下於購股權記錄日期所持有而相關股份於協議安排記錄日期並未登記於閣下名下或轉讓予閣下(視情況而定)之購股權提出購股權要約，於協議安排生效後方可作實。

根據購股權要約，吾等為閣下提供下表所載註銷每份購股權之「透視」購股權要約價，即註銷價減未行使購股權之相關行使價。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，要約人就註銷所持每份尚未行使的購股權按每份購股權面值0.0001港元提出現金要約。

每份購股權的行使價	「透視」購股權 要約價 (港元)
一級購股權	
0.46美元(約3.5880港元)	9.4120
KM購股權	
0.9445美元(約7.3671港元)	5.6329
1.1453美元(約8.9333港元)	4.0667
1.3655美元(約10.6509港元)	2.3491
1.5172美元(約11.8342港元)	1.1658
首次公開發售後購股權	
22.78港元	0.0001
24.50港元	0.0001
27.30港元	0.0001

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。閣下可透過於規定截止日期前遞交填妥之購股權要約接納表格接納購股權要約，及倘購股權要約成為無條件，閣下將有權就閣下之購股權相關股份收取「透視」購股權要約價。

作為吾等同意向閣下支付上文所載購股權要約價（適用於閣下持有的購股權）的代價，閣下的購股權項下所有權利及責任將於閣下作出接納後由要約人及本公司即時註銷。

購股權要約之條件

購股權要約於協議安排生效後方可作實。購股權要約將於緊接協議安排生效後及股份於聯交所之上市地位被撤銷前成為無條件。

條件載於協議安排文件第七部分中「5.提案及協議安排之條件」一節。建議閣下進一步參閱協議安排文件第七部分中「20.登記及付款」、「21.海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人」及「22.稅務」各節。

購股權要約之付款

待協議安排生效後，購股權要約項下任何現金權益均將會獲支付，並扣除任何適用稅項，並應盡快且無論如何要在生效日期後七(7)個營業日內予以支付。閣下根據購股權要約應得之現金權利將繼續受閣下於截至購股權記錄日期之購股權的現有條款項下之權利條件所規限，包括（如適用）繼續受僱於本集團或為本集團服務及其授出之其他條款或一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃之條款之規定。

購股權要約價付款須遵守中國及／或其他司法權區之稅法及要約人（代表本公司）將預扣相關付款款項，以代表相關購股權持有人支付稅項。

謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi、獨立財務顧問及其代理或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或參與協議安排或購股權要約的任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕協議安排或購股權要約而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

就購股權要約價作出的所有付款，要約人將以支票方式或按要約人選擇以銀行轉賬方式以港元向作為購股權持有人代理人的本公司支付。本公司將以以下方式之一，就購股權要約價向各相關購股權持有人作出付款：(i)以電子銀行轉賬方式，轉入購股權持有人慣常用以自本集團收取其他補償的銀行賬戶(或該等購股權持有人另行通知本集團的其他銀行賬戶)；或(ii)以支票方式，支票將以預付郵資信封透過平郵方式寄發予有權收取該支票之人士各自於本集團之登記地址。付款將以港元作出。

購股權持有人可採取之行動

總括而言，閣下可就閣下的購股權作出的選擇載列如下。

(A) 接納購股權要約

倘閣下的任何購股權並未在最後購股權行使時間或之前行使，而閣下於購股權記錄日期仍為有關購股權的持有人(即根據其授予條款或根據一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃(如適用)之條款，閣下的購股權不會在購股權記錄日期前失效)，閣下可選擇根據本函件、隨附接納表格及協議安排文件所載之條款(包括所有聲明及承諾)接納購股權要約，並選擇於不遲於2025年6月30日(星期一)下午四時三十分(香港時間)(或要約人與本公司透過在聯交所網站聯合刊發公告的方式可能通知閣下之較後時間及／或日期)簽署及交回已填妥之隨附接納表格。

閣下毋須於就閣下於購股權記錄日期持有之所有購股權接納購股權要約，惟閣下僅可就所有具有相同購股權行使價之購股權選擇接納或拒絕購股權要約。為選擇按本函件、隨附接納表格及協議安排文件就有關具有特定購股權行使價的全部購股權所載的條款(包括所有聲明及承諾)接納購股權要約，請勾選接納表格內對應具有

該購股權行使價之購股權的「接納」方格，並按照下文所載指示於不遲於2025年6月30日（星期一）下午四時三十分（或要約人與本公司透過在聯交所網站聯合刊發公告的方式可能通知閣下之較後時間及／或日期）簽署、填妥及交回接納表格。對購股權要約作出的有關接納將涉及閣下於購股權記錄日期按該購股權行使價持有的全部購股權，倘協議安排生效，閣下將就全部有關購股權收取購股權要約價。

(B) 拒絕購股權要約

倘閣下就具有某一特定購股權行使價之所有購股權選擇拒絕購股權要約，請在隨附接納表格內勾選對應具有該購股權行使價之購股權的「拒絕」方格，並按照下文所載指示簽署、填妥及交回購股權要約接納表格。就購股權要約作出的有關拒絕將涉及閣下於購股權記錄日期按該購股權行使價所持的全部購股權，而倘協議安排生效，閣下將無權就閣下任何具有該購股權行使價之購股權收取相關購股權要約價。倘閣下拒絕購股權要約，且並未在最後購股權行使時間或之前行使所有尚未行使的已歸屬購股權（以尚未行使者為限），而協議安排生效，閣下的購股權將於生效日期自動失效，屆時閣下將不會收取購股權要約價或註銷價。

在接獲本函件後，倘閣下(i)選擇不採取任何行動（包括不交回接納表格），(ii)未能按接納表格所載指示填妥、簽署及交回接納表格，或(iii)未能於2025年6月30日（星期一）下午四時三十分或要約人與本公司透過在聯交所網站聯合刊發公告的方式可能通知閣下之其他較後時間及／或日期簽署、填妥及交回接納表格，而協議安排生效，則閣下將被視為並未就於購股權記錄日期持有的所有購股權接納購股權要約，於協議安排記錄日期尚未行使的未行使購股權將於生效日期自動失效，且閣下將不會收到購股權要約價及註銷代價。

(C) 成為協議安排股東

閣下可選擇於截至最後購股權行使時間止之任何時間，根據一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃（如適用）項下購股權授予之條款，全面或在閣下購股權行使通知中指定的範圍內行使全部尚未行使之已歸屬購股權（以尚未行使者為限）。於2025年6月6日（星期五）下午四時三十分或之前行使購股權之購股

權持有人將有權在收購守則以及協議安排及提案之條款規限下出席法院會議及股東特別大會並在會上投票。上文所述因行使有關購股權而發行之任何股份，須待於法院會議及股東特別大會上提呈以批准協議安排之決議案獲通過後方可作實，將構成協議安排股份之一部分，並將受協議安排規限並有資格參與協議安排(包括倘協議安排生效將予以註銷之協議安排)。閣下屆時將有權就閣下選擇之比例收取現金選擇或股份選擇，或同時收取現金選擇及股份選擇，作為閣下於協議安排記錄日期所持協議安排股份之註銷代價形式。就此而言，請參閱協議安排文件以了解協議安排及提案之詳情。

有關詳情，請參與本函件其他章節、協議安排文件、接納表格及一級僱員持股計劃、KMESOP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。

就接納購股權要約應採取之行動

為接納購股權要約，閣下須不遲於2025年6月30日(星期一)下午四時三十分(香港時間)(或要約人與本公司透過在聯交所網站聯合刊發公告的方式可能通知閣下之較後時間及／或日期)，將已正式填妥及簽署之接納表格，並連同有關證明書(如有)或證明授予閣下之購股權之任何其他證明文件或其他所有權或權益文件(及／或就此所需的任何可信納的彌償)交回要約人，通過電子郵件發送至ESR Group Limited，電子郵箱地址為hr_ltis@esr.com，本公司人力資源部收，並註明「ESR Group Limited — 購股權要約」。倘閣下未能於截至日期前根據上述規定填妥及交回接納表格，於協議安排生效後，閣下之購股權將告失效。

交回接納表格前，請確保閣下已妥為簽署接納表格及閣下之簽署已獲見證。

概不會就接獲任何接納表格、有關證明書(如有)或證明授出購股權之任何其他證明文件或其他所有權或權益文件(及／或就此所需的任何可信納的彌償)發出收訖證明。

所持尚未行使購股權

閣下可透過聯絡本公司人力資源部門獲取有關閣下持有的尚未行使之購股權之資料。

已失效之購股權

務請注意，本函件或協議安排文件概無任何部分旨在延長根據其授出條款或一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃(如適用)之條款而失效、將會失效或已經失效之購股權之年期。因此，閣下可選擇於截至最後購股權行使時間前根據其授出條款或一級僱員持股計劃、KM ESOP僱員持股計劃及首次公開發售後購股權計劃(如適用)之條款行使購股權(以有關購股權已歸屬但尚未行使者為限)，但閣下不得於購股權記錄日期或之前就根據其條款失效之購股權接納購股權要約。

根據KM ESOP僱員持股計劃或首次公開發售後購股權計劃授出，且因其持有人未接納購股權要約而根據提案尚未行使或(如適用)註銷之任何購股權，將於協議安排生效後自動失效。

獨立董事委員會及獨立財務顧問之推薦意見

謹請閣下垂注協議安排文件第五部分所載獨立董事委員會函件，以及協議安排文件第六部分所載獨立財務顧問函件，分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就提案、協議安排及購股權要約提出之推薦意見。

專業意見

本函件所提供之資料旨在向閣下提供閣下就閣下有意就購股權要約採取的行動所涉及的決定所依據事實詳情。

閣下如對本函件、協議安排文件、接納表格或應採取之行動任何方面有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

聲明

閣下簽署及交回已填妥之接納表格，即代表 閣下同意(其中包括接納表格中進一步列明的事項)：

- (a) 保證及確認 閣下接納購股權要約之每份購股權為有效及存續，不附帶任何留置權、押記、抵押及任何性質之第三方權益，及 閣下確認有關購股權之任何購股權證明或文件於購股權因 閣下根據接納表格接納購股權要約獲註銷時均將失效；
- (b) 閣下確認及同意不再擁有任何權利及責任，及放棄對任何一方(包括要約人及本公司)有關就 閣下接納購股權要約所持有之所有購股權之所有權利及申索，所有該等購股權相關之一切權利及責任將註銷；
- (c) 確認 閣下就接納表格所作決定不得撤銷或更改；
- (d) 授權要約人、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀及／或彼等任何一方可能指定的有關人士代表 閣下作出一切必要或適宜的行動及事宜，並填妥、修訂及簽立使 閣下就接納表格作出之接納生效或與該接納有關而可能屬必要或權宜之任何文件，而 閣下謹此承諾以進一步保證之方式采取一切必要或適宜的行動或簽立可能屬必要或權宜之任何其他文件，以使 閣下購股權相關之購股權要約生效；
- (e) 承諾確認及追認任何經由或根據本函件及接納表格授權或委任之任何人士代表 閣下所採取之任何適當或合法行動；及
- (f) 確認 閣下已閱讀、明白並同意購股權要約之條款及條件(包括但不限於協議安排文件、本函件及接納表格所載者)，且 閣下已接獲協議安排文件及本函件。

一般事項

- (a) 所有由購股權持有人交付或向彼等寄發或自彼等獲得之通訊、通告、接納表格、支票、證書及其他任何性質之文件，將由彼等或其指定代理交付或向彼等寄發或自彼等獲得，所有風險概由彼等承擔，而要約人、要約人一致行動人士、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi、獨立財務顧問及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與提案或購股權要約的任何其他人士概不就任何可能由此而引致之損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成購股權要約條款之一部分。
- (c) 購股權要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。
- (d) 就購股權要約妥為簽立接納表格，將構成授權要約人、要約人一致行動人士、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi或彼等任何一方可能指定的有關人士，代表接納的購股權持有人填妥及簽立接納表格及任何文件及作出所有其他屬必須或權宜的行動，藉以取消或賦予要約人或要約人指定之該等人士購股權持有人就受有關接納規限之購股權之所有權利。
- (e) 即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件所載之指示(包括指定的收訖日期或並無任何見證人見證任何接納表格之簽立)要求填妥、簽立或收訖，倘要約人認為恰當，交回已妥為簽署之接納表格可被視作有效，猶如其已填妥、簽立及收訖。
- (f) 閣下就特定之購股權填寫接納表格，即表示 閣下不可撤銷地選擇授權要約人、要約人一致行動人士、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi及／或彼等各自的代理向 閣下寄發或促使向 閣下寄發 閣下有權收取之付款，有關風險概由 閣下承擔。

- (g) 接納購股權要約及收取購股權要約價可能引發須由要約人及／或本公司履行預扣責任的稅項。購股權要約價將扣除該等適用稅項(如有)後支付予閣下。所有購股權持有人如對購股權要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

責任聲明

董事共同及個別就本函件所載資料(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，董事於本函件內所表達的意見(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，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

要約人董事會共同及個別就本函件所載資料(與本公司及財團成員有關的資料除外)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，要約人董事會於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Starwood實體負責人共同及個別就本函件所載有關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實體負責人於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

SSW實體負責人共同及個別就本函件所載有關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實體負責人於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Sixth Street實體管理人董事會共同及個別就本函件所載有關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

管理人董事會於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

各WP實體的董事共同及個別就本函件所載有關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，各WP實體的董事於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Laurels的唯一董事就本函件所載有關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唯一董事於本函件內所表達的意見(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，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Redwood II的董事共同及個別就本函件所載有關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先生於本函件內所表達的意見(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，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Qatar Holding董事共同及個別就本函件所載有關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董事於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

此 致

列位購股權持有人 台照

承董事會命
MEGA BidCo
謹啟

2025年5月22日

以下寄發予各獎勵持有人有關獎勵提案之獎勵提案函件格式。

敬啟者：

**有關根據公司法第86條由MEGA BIDCO
以協議安排方式將ESR GROUP LIMITED私有化之
提案的獎勵提案**

向閣下提供隨同本函件附奉由要約人與本公司聯合刊發日期與本函件相同的協議安排文件(「協議安排文件」)。在本函件內使用但未作界定的詞彙，應與協議安排文件所界定者具相同涵義。本函件應連同協議安排文件一併閱覽。

要約人與本公司聯合刊發日期為2024年12月4日之公告，當中載述(其中包括)於同日，要約人已要求董事會根據公司法第86條以協議安排方式將本公司私有化向協議安排股份持有人提呈提案，惟須待先決條件全部達成(已於2025年5月15日全部達成)及條件達成或豁免(如適用)後，方可作實。誠如該公告所述，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(並未另行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。

警告：獎勵持有人務請注意，除非要約人另有選擇，否則實施提案、協議安排及獎勵提案須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實。因此，提案及獎勵提案未必會實施，協議安排未必會生效。獎勵持有人買賣本公司證券時，務請審慎行事。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。

本函件解釋獎勵提案之條款及閣下就閣下所持任何未行使獎勵需採取之行動。閣下在考慮此等行動時，謹請參閱協議安排文件。

亦請閣下垂注長期激勵計劃，包括長期激勵計劃規則中所載之相關歸屬條件及其他條件。

獎勵提案之條款

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擴展至所有獎勵持有人，而倘要約獲批准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結算任何已歸屬獎勵，方式為配發及發行新股份、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)於聯交所所報的收市價。

誠如公告所述，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行使獎勵將於生效日期歸屬(就含績效變動因素的績效股份單位而言，該等獎勵最多會100%歸屬)。

根據獎勵提案，本公司將就註銷每項尚未行使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)，於協議安排生效後方可作實。

獎勵提案價 13.00港元

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，惟須待協議安排生效後方可作實。

作為吾等同意向閣下支付上文所載獎勵提案價的代價，閣下的獎勵項下所有權利及責任將於生效日期(或要約人與本公司透過在聯交所網站聯合刊發公告的方式可能通知閣下之其他較後時間及／或日期)由要約人及本公司即時註銷。

獎勵提案之條件

獎勵提案於協議安排生效後方可作實。獎勵提案將於緊隨協議安排生效後及股份於聯交所之上市地位被撤銷前成為無條件。

條件載於協議安排文件第七部分「5.提案及協議安排的條件」一節。建議閣下進一步參閱協議安排文件第七部分「20.登記及付款」、「21.海外協議安排股東、購股權持有人及獎勵持有人」及「22.稅項」各節。

獎勵提案之付款

待協議安排生效後，獎勵提案價均將會獲支付，並扣除任何適用稅項，並應盡快且無論如何須於生效日期後七(7)個營業日內予以支付。

獎勵提案價付款須遵守中國及／或其他司法權區之稅法，且要約人及／或本公司將預扣相關付款款項，以代表相關獎勵持有人支付稅項。

謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、Citi、獨立財務顧問及其代理或彼等各自的董事、高級職員或聯繫人或參與協議安排或獎勵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或獎勵提案而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

所有就獎勵提案價之付款將由本公司以下列方式支付：(i)以電子銀行轉賬方式，轉入獎勵持有人慣常用以自本集團收取其他補償的銀行賬戶(或按該等獎勵持有人另行通知本集團的其他銀行賬戶)；或(ii)以支票方式，支票將以預付郵資信封透過平郵方式寄發予有權收取該支票之人士各自於本集團之登記地址。付款將以港元作出。

獎勵持有人應採取之行動

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，惟須待協議安排生效後方可作實。

所持尚未行使獎勵

閣下可透過聯絡本公司人力資源部門，以取得有關 閣下持有的尚未行使之獎勵之資料。

已失效之獎勵

務請注意，本函件或協議安排文件概無任何部分旨在延長根據長期獎勵計劃之條款而失效、將會失效或已經失效之獎勵之年期。 閣下不得就於協議安排記錄日期已經失效或將會失效之獎勵收取有關獎勵提案價。

獨立董事委員會及獨立財務顧問之推薦意見

謹請 閣下垂注協議安排文件第五部分所載獨立董事委員會函件，以及協議安排文件第六部分所載獨立財務顧問函件，分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就提案、協議安排及獎勵提案提出之推薦意見。

專業意見

本函件所提供之資料旨在向 閣下提供有關獎勵提案之事實詳情。

閣下如對本函件或協議安排文件之任何方面有任何疑問，應諮詢 閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

一般事項

- (a) 所有由閣下交付或向閣下寄發或自閣下獲取之通訊、通告、支票、證書及其他任何性質之文件，將由閣下或閣下的指定代理交付或向彼等寄發或自彼等獲得，所有風險概由彼等承擔，而要約人、要約人一致行動人士、本公司、Citi、摩根士丹利、德意志銀行、高盛、瑞銀、獨立財務顧問及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人及參與建議或獎勵提案的任何其他人士概不就任何可能由此而引致之損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 獎勵提案將受香港法例管轄及按其詮釋。
- (c) 收取獎勵提案價可能引發須由要約人及／或本公司履行預扣責任的稅項。獎勵提案價將扣除該等適用稅項(如有)後支付予閣下。所有獎勵持有人如對獎勵提案的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等專業顧問。

責任聲明

董事共同及個別就本函件所載資料(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，董事於本函件內所表達的意見(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，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

要約人董事會共同及個別就本函件所載資料(與本公司及財團成員有關的資料除外)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，要約人董事於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Starwood實體負責人共同及個別就本函件所載有關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實體負責人於本函

件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

SSW負責人共同及個別就本函件所載有關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負責人於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Sixth Street實體管理人董事會共同及個別就本函件所載有關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函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

各WP實體的董事共同及個別就本函件所載有關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實體董事於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Laurels的唯一董事就本函件所載有關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唯一董事於本函件內所表達的意見(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，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Redwood II的董事共同及個別就本函件所載有關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先生於本函件內所表達的意見(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，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

Qatar Holding的董事共同及個別就本函件所載有關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董事於本函件內所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本函件並無遺漏其他事實，致使本函件所載任何陳述有所誤導。

此 致

列位獎勵持有人 台照

承董事會命
MEGA BidCo
謹啟

2025年5月22日