



## 常问问题

### ESR 拟收购 ARA Asset Management (包括 LOGOS)

在物流及数据中心 (“新经济”) 推动下打造亚太地区内最大的房地产基金管理平台

#### 1. 建议交易是什么?

ESR 已经签订收购协议, 根据该协议, ESR 将以 52 亿美元的代价收购 ARA 的全数股权。建议交易须经 ESR 股东在将于适当时候召开的股东特别大会上作出批准, 并且以惯常成交条件 (其中包括监管批准) 达成为前提。

持股量合共 46%的 ESR 的执行创始人、Oxford Properties / 安大略省市政雇员退休系统 (OMERS) 和京东 (共同代表委派董事加入 ESR 董事会的所有股东) 已作出有关表决赞成交易的不可撤销的承诺。

#### 2. 议交易有哪些建议条款?

ESR 透过将一宗 90 股份/10 现金交易收购 ARA 的全数股本, 其中包括

- 股份 (90%) <sup>1,2</sup>: 47 亿美元, 涉及新增 ESR 股份 (“代价股份”) 及卖方贷款票据<sup>3</sup> (“VLN”); 及
- 现金 (10%): 5.19亿美元现金, 透过向SMBC进行2.50亿美元股份配售<sup>4</sup>以及2.69亿美元债项 / 内部资源的方式筹资。

---

<sup>1</sup> ESR 可选择以增发新股的方式为交易代价筹集额外 10.38 亿美元的资金, 从而减少收购协议项下向卖方发行代价股份和 VLN 的数目。

<sup>2</sup> 代价股份及 VLN 将按每股 27.00 港元的价格发行, 分别相当于较 2021 年 8 月 4 日最后收市价、2021 年 7 月 5 日至 2021 年 8 月 4 日的平均收市价以及 2021 年 2 月 5 日至 2021 年 8 月 4 日平均收市价溢价/ (折让) (2.5%)、1.9%及 5.7%。

<sup>3</sup> VLN 为永续且不附带投票权的零息票据, 可于若干条件达成后转换成 ESR 普通股, 包括概无就 ESR 触发全面收购要之条件。

<sup>4</sup> 战略合作伙伴 SMBC 将按发行价每股股份 25.35 港元认购 2.50 亿美元的配售股份, 以加强对经扩大集团的承诺。

### 3. 建议交易将带来哪些裨益？

建议交易可望创立亚太地区最大的房地产及房地产资产管理公司，合并后的资产管理规模为 1,290 亿美元，而上述管理公司将由占经扩大集团 2020 年 EBITDA 超过 80%的领先新经济平台所驱动。

建议交易将带来许多裨益，包括：

- **亚太地区最大的房地产资产管理公司：**建议交易创立亚太地区最大的房地产资产管理公司，资产管理规模总值达 1,290 亿美元，是亚太地区第二大资产管理公司的资产管理规模的两倍，同时跻身全球前三大房地产投资管理上市公司之列。ESR 预期，由于全球投资者日渐寻求将更多资金分配予少数资产管理公司，规模的扩大将为 ESR 引入新的投资者（包括对 ESR 而言 59 名来自 ARA 的新增资本合作伙伴）。
- **受新经济强大力量驱动：**LOGOS 是亚太地区第二大专业新经济房地产平台，其加入将建立强大的新经济力量，涉及逾 500 亿美元的合并资产管理规模，29 百万平方米的营运及开发中建筑面积，以及 770 万平方米的最大物流项目储备，在亚太区内十个市场居于（排名第一或第二的）领先地位（占本地生产总值 95%以上），再加上亦涉及占亚太区内总负载量逾 1,200 兆瓦的数据中心。此外，经扩大集团超过 80%的 EBITDA 将源自新经济平台。
- **增强收益表现：**超过 60%的营业额增长来自资金管理且超过 50%的资产管理规模增长在于永久及核心资金，有利于增强收益可见性。与潜在协同效应相结合，这有助增强于建议交易完成后的分红能力。
- **实现快速增长和轻资产轨迹：**实现全球房地产管理公司资产管理规模的最快增长，并加速 ESR 的轻资产轨迹。
- **一流的管理团队和领先的战略股东基础：**汇聚世界一流的管理团队以扩大亚太地区领先优势。透过 ARA，ESR 亦将得以巩固与 59 名新增资本合伙人的关系，合并后的实体从而获得全球 20 大房地产有限合伙人中的九名有限合伙人的支持，相当于全球房地产投资中 40%以上的资本配置。

### 4. 公司是否会在本交易后改变战略？我们应该如何看待经扩大集团的资本配置？

我们深信，建议交易仅强化 ESR 的愿景和战略，在新经济房地产的推动下打造亚太区内最大的房地产基金管理公司。引入 LOGOS（ARA 的自有物流及数据中心专家）进一步巩固经扩大集团作为亚太地区最大“新经济”房地产平台的地位，该平台在亚太区内

拥有逾 500 亿美元的资产管理规模，770 万平方米及 1,200 兆瓦以上的物流及数据中心项目储备。

在资本配置方面，考虑到物流及数据中心对经扩大集团的核心战略具有重要意义并且作为核心战略基础，ESR 将继续专注于为物流及数据中心稳健的经扩大储备项目提供资金。ARA 旗下房地产投资信托基金及私人基金业务的优点是，其能够产生大量现金流，并且只需要持续进行最低限度的资本投资。这让经扩大集团能够从永久性资本/核心工具和高度可见的收费流中获益，从而为上述的增长计划提供资金，与此同时亦使经扩大集团能够在未来向股东返还资本。

## 5. 合并后实体具备哪些关键财务特征使建议交易具有吸引力？

建议交易不仅深化 ESR 的新经济愿景，而且亦扩展了其基金管理愿景。经扩大集团将采纳与 ESR 目前所采纳的相同战略，80%以上的 EBITDA 来自新经济分部，同时受益于规模的扩大。

经扩大集团将：

- 拥有 1,290 亿美元的合并资产管理规模
- 具备显著扩大的新经济平台，资产管理规模增加 49%，建筑面积组合增加 44%，2020 年开发项目动工增加 34%，以及私人物流基金的已承诺但未认缴资本增加 89%。经扩大集团 2020 年 EBITDA 中的 80%以上乃来自新经济房地产
- 进一步强化 ESR 持续的资产轻转型，原因是 ARA（及延伸至 LOGOS）属非常轻资产的业务，提供市场领先的回报
- 合并后的资产负债表将降低经扩大集团的债务成本，并进一步加快增长
- 分别巩固及拓阔顶尖租户网络与资本合伙人网络

## 6. ESR 和 ARA 的建议交易将产生哪些协同效应？

预期建议交易可以产生下述潜在的协同效应：

- 收益
  - 提高份额和规模，尤其是来自新经济产品。新产品将包括新类型的基金（全权委托投资基金相对非全权委托投资基金、核心加/增值基金、泛亚洲基金相对单一国家基金、支持数据中心服务的太阳能/可再生能源）

- 亚太地区更广泛的地域覆盖范围–能够以更具效益和更集中的方式覆盖 10 个市场
- 经扩大集团逾 80%的 EBITDA 将来自新经济（物流及数据中心）
- **资本成本**
  - 随着资产负债表和规模日益增长，借贷成本的优势日益显著；ARA 最新五年期 10 亿美元无担保贷款按仅 1.7%的成本融资
  - 能够利用 ARA 强大的资本市场关系
- **资本合伙人**
  - 大幅拓宽投资者基础；超过 59 个新的资本合伙人关系
  - 能够从部分全球最大资本合作伙伴获得更多份额
  - 涵盖按资产管理规模计全球房地产投资者前 20 大中>40%
- **成本**
  - 降低并简化后台基础设施成本
  - 利用 ARA 强大的资产管理能力
  - 扩大平台后能以更具成本效益的方式进行采购

由于收入、资本成本和资本合伙人与协同效应最直接息息相关，我们预计前三方面将至关重要。

## 7. 在交易后我们可以期待 ESR 有哪些股息政策？

引入 ARA，以及透过利用其永久/核心资本和轻资产/高股本回报率，将增强 ESR 在建议交易完成后的盈利表现和派息能力。正如之前所宣布的，ESR 的长远目标是为股东提供可持续的回报，并与 ESR 的长期增长相一致。ESR 董事会将在建议交易完成后审视股息政策，包括未来派付股息的理据和时机。

## 8. 我们采取了哪些措施来确保 ESR 无利害关系股东的利益？

立财务顾问（“独立财务顾问”）将获委任就建议交易的条款向 ESR 的独立董事和股东提供建议。独立财务顾问的意见函和独立董事委员会的函件将载入股东通函内，预期股东通函将于 2021 年 9 月 30 日或之前发送至 ESR 股东。

**9. 建议交易是否须经股东及/或其他部门或监管机构批准？如已获得必要的批准，建议交易将于何时完成？**

建议交易构成 ESR 于香港联交所上市规则项下的主要及关连交易，必须经亲自或委托代表出席拟召开的 ESR 股东特别大会（“股东特别大会”）并在会上投票的 ESR 股东的简单多数批准。在股东特别大会上，ESR 股东将被要求考虑并酌情批准建议交易（包括其项下预期的交易）并授予发行代价股份、转换 VLN 所得股份以及向 SMBC 发行的股份的特定期限授权。

ESR 执行创始人、Oxford Properties/ OMERS 和京东（代表董事会所有在董事会内有代表董事的股东，持股比例共达 46%）已作出的不可撤销的承诺，将在股东特别大会上投票赞成交易。

预期股东特别大会将于 2021 年 10 月或前后举行。预期建议交易将于 2021 年底或 2022 年第一季度前完成。

**10. 交易完成后各战略股东的具体持股情况如何？**

交易完成后，ESR 的共同创始人及 ARA 将持有 ESR 经扩大股本约 22%，从而继续与少数股东的利益保持紧密一致。来自 ESR 和 ARA 的战略股东<sup>5</sup>将持有 ESR 经扩大股本约 38.4%，而华平将持有约 12.3%。

**11. 与 ARA 及 LOGOS 的整合过程将如何进行？**

ESR 在过去已经完成多项大型并购交易（包括 2016 年 e-Shang 与 Redwood 合并从而设立 ESR），因此，我们深知具备健全交易后执行能力对清晰整合计划的重要性。

我们一直优先进行整合的三个关键方面，即：(i) 管理汇报线；(ii) 愿景和战略的协调；(iii) 精简整个经扩大集团的决策、流程和程序。

考虑到 ARA 的房地产投资信托基金和私募基金业务以及 LOGOS 已确立的往绩记录，我们预期建议交易的整合将简单易行。

ARA 的房地产投资信托基金和私募基金业务将立即整合至经扩大 ESR 集团，而 ARA 集团现任首席执行官 Moses Song 将向 ESR 集团的联席首席执行官报告。我们认为，随着机构

---

<sup>5</sup> 战略股东指 ESR 的现有股东，即 Oxford Properties/OMERS 和 JD Logistics，以及来自 ARA 的战略股东，即 Straits Trading、SMBC 及 Ivanhoe Cambridge。

投资者希望重新权衡其房地产投资组合并重新分配其现有的商业房地产持有量的趋势增长，我们将会产生正收入协同效应。ARA 的房地产投资信托基金和私募基金为机构投资者提供一个转向 ARA 的房地产投资信托基金和私募基金的更广泛的平台，让他们可以在一个闭环生态系统中将收益引入由 ESR 和 LOGOS 主导的新经济房地产基金。与此同时，由于两家公司都有一个可以进一步精简的健全的企业基础设施，这将会产生成本协同效应。

就 LOGOS 而言，计划进行较长期的全面计划，因为我们拟充分利用目前物流及数据中心部门的“抢地”阶段，并在 LOGOS 目前深入进行的项目筹备中执行。与此同时，我们仍会将各方认为会加入 LOGOS 及经扩大 ESR 集团实施计划的某些方面整合在一起。

## 12. 经扩大集团管理层的组成和整体企业管治将如何改变交易完成后的工作？

由于这是 ESR 的控制权交易，我们预期公司管理层和整体管治将不会有任何重大变化。我们的联席首席执行官 Stuart Gibson 和 Jeffrey Shen 将与 ESR 集团主要的高管一起继续领导经扩大集团业务的日常运营。ARA 和 LOGOS 的高级管理层亦将加入经扩大集团，推动其下一阶段的发展。

现任 ARA 集团首席执行官的 Moses Song 将继续领导 ARA 的房地产投资信托基金和私募基金业务，并将向 ESR 集团的联席首席执行官报告。LOGOS 的共同创始人将继续领导 LOGOS 的日常业务，直至业务与经扩大集团完全整合为止。

就 ESR 董事会而言，ESR 董事会将委任三名新董事，扩充至 14 名成员。新董事为 ARA 的共同创始人兼副董事长林惠璋，以及长江实业集团有限公司和三井住友银行的各一名代表。

## 13. 资本伙伴对建议交易有何反应？

我们欣喜地看到，我们现有的资本伙伴（包括 ARA 和 LOGOS 的资本伙伴）以及那些对本集团前景持积极看法的资本伙伴对建议交易的反应均极为正面。

全球资本伙伴正日益寻求将越来越多的资本分配给更少的基金管理人，而我们现在的独特地位与以前相比，可协助他们在更广泛的产品提供领域配置更多的资本。

透过 ARA，ESR 还将巩固与 59 个新资本伙伴的关系，合并后实体将得到全球前 20 大房地产有限责任公司中 9 家的支持，占全球房地产资本配置的 40% 以上。ESR 还将能够与 ARA

的许多高素质机构投资者建立关系，使我们能更好地筹集可自由支配的资本工具，以及我们今天所没有的不同的风险/回报和特定国家/地区基金工具。

**14. 现有或潜在的融资来源对建议交易有何反应？**

我们的现有和新的潜在融资来源也对建议交易的反应非常正面。鉴于建议交易将以 90/10 股份/现金提供资金，且 SMBC 还将认购 2.5 亿美元的配股，ESR 的股本基础将大大扩大。此外，融资来源赞同 ARA 的永久和核心资本工具，以及 ARA 和 LOGOS 已确立的往绩记录。事实上，作为建议交易的一部分，ARA 已获得 10 亿美元五年期无担保贷款融通，总成本为 1.7%。

随着时间的推移，经扩大集团将能够大幅降低其融资成本。

**15. 建议交易完成后，ESR 是否拟剥离任何非核心资产？**

首先，ARA 是一家拥有什轻资产业务的公司，秉承强烈的 ESR 精神，这也是我们坚定的信念。我们相信，经扩大集团将受惠于一整套永久及核心资本工具，以及收购亚太地区第二大“纯粹”新经济地产平台 LOGOS 所带来的转型影响。

ESR 董事会和 ESR 的高级管理层（包括 ARA 集团首席执行官 Moses Song）将共同努力评估 ARA 业务的所有方面，以确保我们在寻求剥离 ESR 的任何非核心/非长期的价值提升方面的同时，优先考虑并发展与 ESR 的愿景和战略最为相关的关键业务。

如欲获得更多资料请参阅 ESR 网站上刊发的 ESR 的[公告](#)及[投资者简报](#)。