

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



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

**有關投資及出售
ESR AUSTRALIA LOGISTICS PARTNERSHIP權益的
須予披露交易**

ESR Cayman Limited (「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」) 的董事會欣然宣佈，於2020年3月26日，ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited (「**ESRIM1**」) (作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人)、ESR Investment Management 2 (Australia) Pty Limited (「**ESRIM2**」) (作為ESR Co-Invest Trust的受託人) 及One Funds Management Pty Limited (「**ESR認購人**」) (作為ESR Queensland Hold Trust的受託人) 與一名國際機構投資者 (「**投資者**」) 訂立一項承諾契據 (「**投資者承諾契據**」)，據此，投資者同意向ESR Australia Logistics Partnership作出一項總額為450百萬澳元的資本承諾，投資者將因而獲得該合夥企業基金單位的45%權益。

投資者將會透過根據一項於2020年3月26日訂立的基金單位銷售協議 (「**單位銷售協議**」) 以總代價148.3百萬澳元收購ESR Co-Invest Trust間接持有ESR Australia Logistics Partnership 45%基金單位的方式，支付根據投資者承諾契據作出的初始資本承諾。

基金單位銷售協議完成後，本集團將失去對ESR Australia Logistics Partnership的會計控制權，而ESR Australia Logistics Partnership將不再於本公司的綜合財務報表內入賬列為本公司的附屬公司。本集團將把其對ESR Australia Logistics Partnership淨資產的55%權利確認為投資，並採用權益會計法入賬。

於2020年3月26日，ESRIM1、ESRIM2及ESR認購人訂立一項承諾契據 (「**ESR承諾契據**」)，據此，ESR Co-Invest Trust同意向ESR Australia Logistics Partnership作出一項總額為1,000百萬澳元的資本承諾。

由於有關投資者承諾契據、基金單位銷售協議及認購期權協議項下交易（按合併基準計算）及ESR承諾契據項下交易的一項或多項適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據《上市規則》第十四章，該等交易構成須予披露交易。因此，該等交易須遵守《上市規則》第十四章項下有關申報及公告的規定，並獲豁免遵守股東批准規定。

1. 緒言

本公司董事會欣然宣佈，於2020年3月26日，ESRIM1（作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人）、ESRIM2（作為ESR Co-Invest Trust的受託人）及ESR認購人（作為ESR Queensland Hold Trust的受託人）與投資者訂立投資者承諾契據，據此，投資者同意向ESR Australia Logistics Partnership作出一項總額為450百萬澳元的資本承諾，投資者將因而獲得該合夥企業基金單位的45%權益。

同日，ESRIM1、ESRIM2及ESR認購人訂立ESR承諾契據，據此，ESR Co-Invest Trust同意向ESR Australia Logistics Partnership作出一項總額為1,000百萬澳元的資本承諾。藉著投資者根據投資者承諾契據作出對ESR Australia Logistics Partnership的承諾，ESR Co-Invest Trust對ESR Australia Logistics Partnership的資本承諾由1,000百萬澳元有效減少至550百萬澳元。

於本公告日期，本公司間接持有ESR Co-Invest Trust約92%基金單位，而ESR Co-Invest Trust則間接持有ESR Australia Logistics Partnership 100%基金單位。

2. 交易

A. 承諾契據及基金單位銷售協議

根據投資者承諾契據，投資者同意向ESR Australia Logistics Partnership作出一項總額為450百萬澳元的資本承諾，投資者將因而獲得該合夥企業基金單位的45%權益。

投資者將會透過根據基金單位銷售協議以總代價148.3百萬澳元收購ESR Co-Invest Trust間接持有ESR Australia Logistics Partnership 45%基金單位的方式，支付根據投資者承諾契據作出的初始資本承諾。ESR Co-Invest Trust將收取的銷售所得款項將會主要用作本公司的資本回報。當ESRIM1根據構成ESR Australia Logistics Partnership的信託契據的條款催繳資本承諾時，投資者將透過認購ESR Australia Logistics Partnership的新基金單位以支付後續資本承諾。

根據ESR承諾契據，ESR Co-Invest Trust同意向ESR Australia Logistics Partnership作出一項總額為1,000百萬澳元的資本承諾。基金單位銷售協議完成後，ESR Co-Invest Trust將擁有ESR Australia Logistics Partnership基金單位的55%權益，而其對該合夥企業的資本承諾將相應減少至550百萬澳元，以及未催繳的資本承諾將為368.8百萬澳元。當ESRIM1根據構成ESR Australia Logistics Partnership的信託契據的條款催繳資本承諾時，ESR Co-Invest Trust將透過認購ESR Australia Logistics Partnership的新基金單位以支付後續資本承諾。

根據基金單位銷售協議應付的代價以及投資者及ESR Co-Invest Trust將支付的資金承諾金額，乃由訂約方根據ESR Australia Logistics Partnership的資金需要按公平原則進行磋商後釐定。預期ESR Co-Invest Trust根據ESR承諾契據作出的承諾將以內部資源及外部融資撥付。

B. 先決條件

投資者及ESR Co-Invest Trust各自作出的資本承諾須待若干條件達成後方可作實，包括在澳洲取得海外投資批准及在有關司法權內取得合併控制許可，以及投資者及ESR Co-Invest Trust (或其各自相關實體) 按將協定的條款參與本集團的開發基金。在承諾契據的條件於2020年6月30日 (或訂約方可能協定的其他日期) 或之前達成或獲豁免的規限下，預期基金單位銷售協議項下的交易將於2020年5月完成。

C. 認購期權協議

於2020年3月26日，ESRIM1 (作為ESR Australia Logistics Fund基金的受託人) (「授予人」)、ESRIM1 (作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人) (「承授人」) 及ESRIM2 (作為Lot 4 Perry Road Trust的受託人) 訂立一項認購期權協議 (「認購期權協議」)，據此，授予人向承授人授出一項期權，供承授人購買Lot 4 Perry Road Trust的全部基金單位 (「認購期權」)。認購期權可由承授人按投資者的指示在若干條件達成後行使，並將於2020年6月30日屆滿。

於本公告日期，本公司間接持有ESR Co-Invest Trust約92%基金單位，而ESR Co-Invest Trust則間接持有Lot 4 Perry Road Trust 100%基金單位。

3. 進行交易的理由及裨益

以投資者及本集團作出的投資成立ESR Australia Logistics Partnership作為一間新的核心增益物流合夥企業乃符合本集團將資產負債表的資產轉為其管理的新基金及投資公司的資本循環戰略。

董事經考慮進行投資承諾契據、基金單位銷售協議及認購期權協議項下交易及ESR承諾契據項下交易的理由及裨益後，認為該等交易的條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

4. 《上市規則》的涵義

於本公告日期，本公司間接持有ESR Co-Invest Trust約92%基金單位，而ESR Co-Invest Trust則間接持有ESR Australia Logistics Partnership 100%基金單位。由於基金單位銷售協議完成後，本集團將失去對ESR Australia Logistics Partnership的會計控制權，以及ESR Australia Logistics Partnership將不再於本公司的綜合財務報表內入賬列為本公司的附屬公司，故基金單位銷售協議項下的交易將為一項視作出售ESR Australia Logistics Partnership的100%基金單位。

由於有關投資者承諾契據、基金單位銷售協議及認購期權協議項下交易(按合併基準計算)及ESR承諾契據項下交易的一項或多項適用百分比率超逾5%但低於25%，故根據《上市規則》第十四章，該等交易構成須予披露交易。因此，該等交易須遵守《上市規則》第十四章項下有關申報及公告的規定，並獲豁免遵守股東批准規定。

5. 有關ESR AUSTRALIA LOGISTICS PARTNERSHIP的資料

ESR Australia Logistics Partnership乃於2018年6月成立。根據ESR Australia Logistics Partnership按照《澳洲會計準則》(其與《國際財務報告準則》相符)編製的未經審核財務報表，截至2018年12月31日止財政期間及截至2019年12月31日止財政年度的未經審核除稅前及除稅後利潤淨額載列如下：

	註冊 成立日期起至 2018年12月31日 期間	截至 2019年12月31日 止財政年度
除稅前利潤淨額	0.5百萬澳元	7.3百萬澳元
除稅後利潤淨額	0.5百萬澳元	7.3百萬澳元

根據ESR Australia Logistics Partnership截至2019年12月31日止財政年度的未經審核財務報表，ESR Australia Logistics Partnership於2019年12月31日的未經審核資產淨值約為300.8百萬澳元。ESRIM1作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人，持有20項創收資產及19.4公頃土地，於2019年12月31日的賬面值為677.8百萬澳元(不包括使用權資產15.4百萬澳元)(為由獨立第三方估值專家於2019年10月31日釐定的估值)。

基金單位銷售協議完成後，本集團將失去對ESR Australia Logistics Partnership的會計控制權，而ESR Australia Logistics Partnership將不再於本公司的綜合財務報表內入賬列為本公司的附屬公司。本集團將把其對ESR Australia Logistics Partnership淨資產的55%權利確認為投資，並採用權益會計法入賬。

按於完成時估計備考財務資料計算，本公司將不會就基金單位銷售協議確認任何出售收益。本公司將確認的實際收益僅於基金單位銷售協議完成及本集團截至2020年12月31日止年度的審計完成後方可確定，因此可能與上述金額不同。

6. 有關LOT 4 PERRY ROAD TRUST的資料

Lot 4 Perry Road Trust乃於2018年6月成立。根據Lot 4 Perry Road Trust按照《澳洲會計準則》(其與《國際財務報告準則》相符)編製的未經審核財務報表，截至2018年12月31日止財政期間及截至2019年12月31日止財政年度的未經審核除稅前及除稅後利潤淨額載列如下：

	註冊 成立日期起至 2018年12月31日 期間	截至 2019年12月31日 止財政年度
除稅前利潤淨額	零	3.1百萬澳元
除稅後利潤淨額	零	3.1百萬澳元

根據Lot 4 Perry Road Trust按照《澳洲會計準則》編製截至2019年12月31日止財政年度的未經審核財務報表，Lot 4 Perry Road Trust於2019年12月31日的未經審核資產淨值約為20.3百萬澳元。ESRIM2作為Lot 4 Perry Road Trust的受託人，持有一項創收資產，於2019年12月31日的賬面值為36.0百萬澳元(為由獨立第三方估值專家於2019年10月31日釐定的估值)。

按於完成時估計備考財務資料計算，本公司將不會就認購期權協議確認任何出售收益。本公司將確認的實際收益僅於認購期權協議完成及本集團截至2020年12月31日止年度的審計完成後方可確定，因此可能與上述金額不同。

7. 有關本集團及投資者的資料

按建築面積及按直接及其所管理基金及投資公司擁有的資產價值計，ESR集團為亞太區最大的物流地產集團。本集團的平台覆蓋中華人民共和國、日本、南韓、新加坡、澳洲及印度。

投資者為一名國際機構投資者。董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，投資者及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。待投資者承諾契據的先決條件達成及基金單位銷售協議完成後，本公司將刊發進一步公告，包括提供投資者的詳情。

8. 一般事項

由於交易須待先決條件達成或獲豁免後方告完成，故其可能會或可能不會進行。股東及有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
ESR Cayman Limited
沈晉初
董事

香港，2020年3月27日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事沈晉初先生、*Stuart Gibson*先生及*Charles Alexander Portes*先生；主席兼非執行董事*Jeffrey David Perlman*先生；非執行董事*Joseph Raymond Gagnon*先生、王振輝先生及*Ho Jeong Lee*先生；以及獨立非執行董事*Brett Harold Krause*先生、胡戈•斯瓦爾爵士(*The Right Honourable Sir Hugo George William Swire, KCMG*)、*Simon James McDonald*先生、劉京生女士及*Robin Tom Holdsworth*先生。