

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諾任何責任。



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

須予披露的交易
有關

成立ESR AUSTRALIA DEVELOPMENT PARTNERSHIP

2020年6月23日，本公司附屬公司(i) ESR WIM (Australia) Pty Limited (「受託人」)，作為ESRDFT. 1 Investment Trust的受託人以及在ESRDFT. 2 Investment Trust成立後作為其受託人，而ESRDFT. 1 Investment Trust及ESRDFT. 2 Investment Trust統稱為「**ESR Australia Development Partnership**」，及(ii) ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited (作為ESRT No 2的受託人) (「**ESR認購人**」) (作為認購人) 訂立一項承諾契據 (「**ESR承諾契據**」)，據此，ESR認購人同意向ESR Australia Development Partnership作出1,000百萬澳元的整體資本承諾，其中975百萬澳元仍未催繳。

同日，受託人、ESR認購人及Ausco Sargon 2 Pty Ltd (作為Empire DF Trust 2的受託人) (「**投資者**」) (作為認購人) 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 Development Partnership作出400百萬澳元的整體資本承諾。

投資者將根據於2020年6月23日訂立之一項單位銷售協議 (「**單位銷售協議**」) 以10百萬澳元的購買價收購由ESR認購人持有的ESRDFT.1 Investment Trust的40%單位而滿足投資者承諾契據下的初始資本承諾。

在單位銷售協議完成後，ESR認購人對ESR Australia Development Partnership的資本承諾將由1,000百萬澳元減少至600百萬澳元，其中585百萬澳元仍未催繳，ESR認購人將擁有該合夥的60%權益而投資者將擁有40%權益。ESR認購人有意向其他投資者集體出售其對ESR Australia Development Partnership的部分資本承諾，這將令其對ESR Australia Development Partnership的資本承諾按比例減少，但前提是其須一直持有ESR Australia Development Partnership的10%單位。

ESR Australia Development Partnership將作為一個新的「開發至持有」物流合夥推出，該合夥將投資和開發澳洲的工業和物流房地產資產組合，聚焦於悉尼、墨爾本和布里斯班的資產，並由ESR認購人和投資者根據該等承諾契據進行投資。

1. 緒言

於2020年6月23日，(i)受託人（作為ESRDFT.1 Investment Trust的受託人）與ESR認購人（作為ESRT No.2的受託人）（作為認購人）訂立ESR承諾契據，(ii)受託人、ESR認購人及投資者（作為認購人）訂立投資者承諾契據，及(iii)投資者與ESR認購人訂立單位銷售協議，上述各項的條款詳見下文。

ESR Australia Development Partnership將作為一個新的「開發至持有」物流合夥推出，該合夥將投資和開發澳洲的工業和物流房地產資產組合，聚焦於悉尼、墨爾本和布里斯班的資產，由ESR認購人和投資者根據該等承諾契據進行投資。

於本公告日期，本集團間接持有ESRT No.2約92%權益，而ESRT No.2持有ESRDFT.1 Investment Trust的100%權益。單位銷售協議完成後，本集團對ESRDFT.1 Investment Trust不會擁有會計控制權，而ESRDFT.1 Investment Trust將不再由本公司在其綜合財務報表中作為附屬公司入賬。本集團將把其於ESRDFT.1 Investment Trust資產淨值的60%權利確認為投資，並採用權益會計法將之入賬。

2. 該等承諾契據及單位銷售協議

該等承諾契據及單位銷售協議的主要條款載列如下：

(a) 向ESR Australia Development Partnership作出的承諾

根據ESR承諾契據，ESR認購人同意向ESR Australia Development Partnership作出1,000百萬澳元的整體資本承諾，其中975百萬澳元仍未催繳。

根據投資者承諾契據，投資者同意向ESR Australia Development Partnership作出400百萬澳元的整體資本承諾。投資者將根據單位銷售協議以10百萬澳元的購買價收購由ESR認購人持有的ESRDFT.1 Investment Trust的40%單位而滿足投資者承諾契據下的初始資本承諾。

在單位銷售協議完成後，ESR認購人的整體資本承諾將減少至600百萬澳元，其中585百萬澳元仍未催繳（「**ESR承諾**」），ESR認購人將擁有ESR Australia Development Partnership的60%權益而投資者將擁有40%權益。

ESR認購人有意向其他投資者集體出售其對ESR Australia Development Partnership的部分資本承諾，這將令其對ESR Australia Development Partnership的資本承諾按比例減少，但前提是其須一直持有ESR Australia Development Partnership的10%單位。

ESR認購人和投資者將作出的資本承諾金額是由各方參考ESR Australia Development Partnership的資本需求後按公平原則釐定。投資者根據單位銷售協議應付的購買價相等於ESR認購人於單位銷售協議日期已向ESRDFT.1 Investment Trust支付的資本的40%。預期ESR承諾契據下的ESR認購人的承諾將由內部資源及外部融資撥付。預期投資者承諾契據下的投資者承諾及單位銷售協議下的購買價將由內部資源撥付。

(b) 成立第二信託的承諾

根據構成ESRDFT.1 Investment Trust的信託契據及該等承諾契據，ESR認購人及投資者已承諾於兩年投資期（可延長）完成後成立ESRDFT.2 Investment Trust，而ESR認購人及投資者的總資本承諾中的若干未繳納金額將可由受託人（作為ESRDFT.1 Investment Trust或ESRDFT.2 Investment Trust的受託人）根據相關信託契據及承諾契據的條款提取。ESRDFT.2 Investment Trust將會是ESR Australia Development Partnership的第二批次並屬於新的投資週期，亦將投資於澳洲的工業和物流房地產資產，聚焦於悉尼、墨爾本和布里斯班的資產。

(c) 承諾的投資和投資期

當受託人根據構成ESR Australia Development Partnership的信託契據的條款催繳資本承諾時，ESR認購人、投資者以及作為已承諾投資者的任何未來投資者將透過按彼等各自於有關合夥之權益比例（並以彼等各自的整體資本承諾為限）認購或收購ESR Australia Development Partnership的單位以滿足有關繳納承諾。根據構成ESRDFT.1 Investment Trust的信託契據的條款，將會為收購、開發和持有澳洲的工業和物流房地產資產提供資金而催繳資本承諾，初步期限為7年，並可進一步延長。

(d) 管理服務

在根據該等承諾契據進行初步認購後，本集團將就其房地產資產向ESR Australia Development Partnership提供開發管理、項目管理及總體規劃服務，並繼續賺取管理費。

(e) 先決條件

投資者根據投資者承諾契據作出的資本承諾及單位銷售協議的實施須待若干條件達成後方可作實，包括在澳洲獲得外國投資批准及在相關司法管轄區獲得合併控制許可。ESR認購人根據ESR承諾契據作出的資本承諾須待若干條件達成後方可作實，包括投資者承諾契據中的所有先決條件均已達成。在2020年8月31日或之前滿足或豁免條件的前提下，預計該等承諾契據下的資本承諾將於2020年8月具有約束力。

(f) 種子資產

ESR Australia Development Partnership擁有Leppington物業(由ESRDFT.1 Investment Trust集團持有)及Horsley Park物業(連同Leppington物業合稱「種子資產」)，該等種子資產將由ESRDFT.1 Investment Trust集團根據第三方向ESRDFT.1 Investment Trust集團授予的若干認沽及認購期權而收購。

3. 進行交易的理由及裨益

繼在澳洲成功推出其他三項投資工具後，以及作為本集團管理的投資工具向資本夥伴交付的表現和成果之印證，由投資者和本集團投資成立ESR Australia Development Partnership作為新的「開發至持有」物流合夥，將為本集團籌集額外資金，以便在澳洲工業及物流物業領域進行現有開發項目及尋求新的機遇。訂立該等承諾契據及單位銷售協議符合本集團將資產負債表的資產轉入其管理的新基金及投資公司並共同投資於有關基金及投資公司的資本循環戰略。在單位銷售協議完成後，本集團將繼續透過其合夥權益維持種子資產的權益，並透過管理該合夥收取經常費用。

董事經考慮上文所述訂立該等承諾契據及單位銷售協議的理由及裨益後，認為該等承諾契據及單位銷售協議的條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

4. 上市規則的涵義

由於有關ESR承諾的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，ESR承諾契據構成一項須予披露的交易。因此，ESR承諾契據須遵守通知及公告的規定，但獲豁免遵守上市規則第14章的股東批准規定。

ESRDFT.1 Investment Trust於2019年12月23日成立，ESR認購人為唯一單位持有人。由於在單位銷售協議完成後，ESRDFT.1 Investment Trust將不再由本公司在其綜合財務報表中作為附屬公司入賬，因此，單位銷售協議項下的交易將視為出售ESRDFT.1 Investment Trust的100%單位。單位銷售協議項下的交易並不構成上市規則項下的須予披露的交易。

5. 有關ESRDFT.1 INVESTMENT TRUST的資料

ESRDFT.1 Investment Trust於2019年12月23日成立，自成立以來並無任何業務營運，亦無產生任何利潤。Horsley Park物業和Leppington物業（於本公告日期由ESRDFT.1 Investment Trust間接持有）截至2020年5月31日的賬面值分別為11.1百萬澳元和36.8百萬澳元（根據截至該日產生的成本計算）。

單位銷售協議完成後，本集團對ESRDFT.1 Investment Trust不會擁有會計控制權，而ESRDFT.1 Investment Trust將不再由本公司在其綜合財務報表中作為附屬公司入賬。本集團將把其於ESRDFT.1 Investment Trust資產淨值的60%權利確認為投資，並採用權益會計法入賬。

本集團根據單位銷售協議將收取的銷售所得款項將主要用作本集團的資本回報。本集團將不會根據完成時的估計備考財務資料就單位銷售協議確認任何收益或虧損。預期本集團於單位銷售協議完成時不會實現任何收益或虧損。

6. 有關投資者的資料

投資者由GIC (Realty) Private Limited全資擁有，其主要業務為持有GIC集團的房地產投資。GIC為於1981年成立的環球投資公司，負責管理新加坡的外匯儲備。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。

7. 有關本集團的資料

按建築面積和按直接擁有的資產價值以及所管理的基金和投資工具計算，本集團是專注亞太地區的最大物流房地產平台。本集團的平台橫跨中華人民共和國、日本、韓國、新加坡、澳洲和印度。

8. 一般資料

由於該等承諾契據項下的交易須待條件達成後方始完成，故可能會或不會進行。股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請謹慎行事。

9. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「澳元」	指	澳洲的法定貨幣
「董事會」	指	本公司的董事會
「該等承諾契據」	指	ESR承諾契據及投資者承諾契據
「本公司」	指	ESR Cayman Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1821）
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Horsley Park物業」	指	一幅位於澳洲新南威爾士州Horsley Park，Burley Road 327-335號201段、202段、204段及206段的土地，建築面積為109,100平方米
「Leppington物業」	指	一幅位於澳洲新南威爾士州Leppington，Ingleburn Road 186-224號的土地，建築面積為40,126平方米
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂或補充）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命

ESR Cayman Limited

沈晉初

董事

香港，2020年6月24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。