

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



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

須予披露交易 有關設立新中國發展平台

於2021年8月13日，ESR投資者(本公司一間附屬公司)、APG投資者及RECO投資者(統稱「投資者」)訂立一份共同投資平台協議(「共同投資平台協議」)，以設立一個共同投資平台(「新中國發展平台」)。新中國發展平台是一個新的發展基金，將投資於由本集團採購、開發和管理位於中國選定市場的倉儲或倉儲與工業混合用途物業。新中國發展平台由該等離岸合營企業(ESR投資者將持有其各家的20%股權)構成，彼等將持有新中國發展平台投資的相關項目。

新中國發展平台初始資本承擔上限為合共1,000,000,000美元，其中(i)ESR投資者同意出資最多200,000,000美元、(ii)APG投資者同意出資最多400,000,000美元及(iii)RECO投資者同意出資最多400,000,000美元。倘追資選擇權(定義見下文)獲行使，ESR投資者應按相當於所有投資者全部資本承擔的20%的金額出資，最高400,000,000美元(「ESR承擔總額」)。

投資者將通過在有關離岸合營企業根據有關投資協議的條款催繳股款時以現金認購股份或提供股東貸款向新中國發展平台作出資本承擔(以各自的資本承擔總額為限及按各自於離岸合營企業的股權比例)。

由於ESR承擔總額的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，共同投資平台協議構成一項須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，共同投資平台協議須遵守通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

1. 緒言

於2021年8月13日，ESR投資者、APG投資者及RECO投資者訂立共同投資平台協議以設立新中國發展平台。新中國發展平台是一個新的發展基金，將投資於由本集團採購、開發和管理位於中國選定市場的倉儲或倉儲與工業混合用途物業。新中國發展平台由該等離岸合營企業(ESR投資者將持有其各自的20%股權)構成，彼等將持有新中國發展平台投資的相關項目。

2. 共同投資平台協議

共同投資平台協議的主要條款載列如下：

(a) 對新中國發展平台的10億美元資本承擔

新中國發展平台初始資本承擔上限合共為1,000,000,000美元(「初始承擔總額」)，其中(i)ESR投資者同意出資最多為200,000,000美元(「ESR初始承擔」)，(ii)APG投資者同意出資最多為400,000,000美元及(iii)RECO投資者同意出資最多為400,000,000美元。

(b) 調增對新中國發展平台資本承擔的追資選擇權

在發生以下情況(以最早者為準)，APG投資者及RECO投資者各自有權(分別稱作「追資選擇權」)，但並非有責任調增其各自的資本承擔：(i)其各自初始資本承擔的85%或以上已獲分配，及(ii)離岸合營企業註冊成立後第四個週年日期前六個月。

倘APG投資者及／或RECO投資者行使追資選擇權，各投資者對新中國發展平台作出的資本承擔總額將被調增，致使(i)倘APG投資者行使追資選擇權，其將出資最多達800,000,000美元資本，(ii)倘RECO投資者行使追資選擇權，其將出資最多達800,000,000美元資本及(iii)ESR投資者應按相當於所有投資者全部資本承擔(「平台承擔總額」)的20%的金額出資，最高400,000,000美元(「ESR承擔總額」)。

(c) 資金來源及資本承擔用途

投資者將通過在有關離岸合營企業根據有關投資協議催繳股款時以現金認購股份或提供股東貸款向新中國發展平台作出資本承擔(以各自對新中國發展平台的資本承擔總額為限及按各自於離岸合營企業的股權比例)。投資者繳入的資本將被投資於獲批准的項目或支付相關費用及開支。

初始承擔總額及平台承擔總額將由訂約方參考新中國發展平台的預期資本要求，經公平磋商後釐定。ESR投資者支付認購款及／或提供股東款以履行股本催繳的責任及離岸合營企業投資協議及共同投資平台協議項下的其他若干責任乃由本公司一間附屬公司提供擔保。預計ESR承擔總額將由本公司的內部資源撥付。預計APG投資者及RECO投資者的資本承擔總額將分別由APG投資者及RECO投資者的內部資源撥付。

(d) 離岸合營企業的投資協議及初始認購

根據共同投資平台協議：

- (a) ESR投資者、RECO投資者及APG投資者將註冊一家合營企業(「Tripartite合營企業」)及ESR投資者、RECO投資者、APG投資者及Tripartite合營企業將訂立一份投資協議，內容涉及Tripartite合營企業的股份認購及管治、經營及營運。ESR投資者將認購相當於Tripartite合營企業已發行股本20%的普通股，及未催繳的ESR初始承擔將按有關股份的總認購價進行調減；

- (b) ESR投資者及APG投資者將註冊一家合營企業(「**APG Bipartite合營企業**」)及ESR投資者、APG投資者及APG Bipartite合營企業將訂立一份投資協議，內容涉及APG Bipartite合營企業的股份認購及管治、經營及營運。ESR投資者將認購相當於APG Bipartite合營企業已發行股本20%的普通股，及未催繳的ESR初始承擔將按有關股份的總認購價進行調減；及
- (c) ESR投資者及RECO投資者將註冊一家合營企業(「**RECO Bipartite合營企業**」)及ESR投資者、RECO投資者及RECO Bipartite合營企業將訂立一份投資協議，內容涉及RECO Bipartite合營企業的股份認購及管治、經營及營運。ESR投資者將認購相當於RECO Bipartite合營企業已發行股本20%的普通股，及未催繳的ESR初始承擔將按有關股份的總認購價進行調減。

(e) 離岸合營企業的投資期限及年期

根據共同投資協議條款，離岸合營企業自註冊成立之日起初始年期為六年，經該離岸合營企業全體股東一致同意可再延長一年。每間離岸合營企業的初始投資期為該離岸合營企業年期開始後四年，在行使有關的追資選擇權後可再延長四年。

(f) 投資管理與資產管理

本集團將為離岸合營企業提供投資管理及資產管理服務，並賺取管理費。

(g) 先決條件

各家離岸合營企業的註冊成立須待取得適用的反壟斷批准及其他慣常條件後方可完成。待共同投資平台協議日期後六個月屆滿當日或之前達成該等協議後，預計離岸合營企業方可於2021年10月底完成註冊成立。

3. 訂立共同投資平台協議的理由及裨益

新中國發展平台進一步鞏固了本集團與兩家領先機構投資者的關係，並使本集團能夠進一步擴大在中國的投資，本集團預計中國的物流市場將持續增長。董事經考慮上述訂立共同投資平台協議的理由及裨益後，認為共同投資平台協議的條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

4. 上市規則的涵義

由於ESR承擔總額的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，共同投資平台協議構成一項須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，共同投資平台協議須遵守通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

5. 有關APG投資者及RECO投資者的資料

APG投資者乃APG Strategic Real Estate Pool (「滙集基金」)的存託機構。滙集基金是一項由其參與者(全部為荷蘭退休金)為集體投資而成立的基金。滙集基金是根據荷蘭法律成立的聯合賬戶基金(fonds voor gemene rekening)。其並非法律實體，而是存託機構、APG Asset Management N.V. (作為其管理人)及其參與者(乃透過認購其權益而作出投資)之間的合約安排。於本公告日期，APG投資者持有本公司約6.90%的股份。

RECO Investor乃一家投資控股公司，由GIC (Realty) Private Limited間接全資擁有，GIC (Realty) Private Limited乃GIC Pte Ltd進行房地產投資的投資控股公司。GIC Pte Ltd是一家全球長期投資者，在全球40多個國家擁有超過1000億美元的資產，負責管理新加坡的外匯儲備。於本公告日期，GIC Pte Ltd持有本公司約5.96%的股份。APG Strategic Real Estate Pool及GIC (Realty) Private Limited乃本集團所共同投資且由本集團管理的若干基金及投資工具的投資者。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，APG Strategic Real Estate Pool及GIC (Realty) Private Limited及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及關連人士的第三方。

6. 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公司計算，本集團是亞太地區最大的物流地產集團。本集團的平台橫跨亞太地區，包括中華人民共和國、日本、南韓、新加坡、澳洲及印度。

7. 一般資料

由於認購事項及股東協議項下的該等交易事項須待有關條件達成後方告完成，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審慎行事。

8. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「APG投資者」	指	Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool
「董事會」	指	本公司董事會
「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	本公司董事
「ESR投資者」	指	Clover Offshore Holdings (BVI) Limited，本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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)

「離岸合營企業」	指	Tripartite合營企業、APG Bipartite合營企業及RECO Bipartite合營企業
「RECO投資者」	指	RECO Ebony Private Limited
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的合法貨幣

承董事會命
ESR Cayman Limited
 董事
 沈晉初

香港，2021年8月13日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事沈晉初先生及Stuart Gibson先生；主席兼非執行董事Jeffrey David Perlman先生；非執行董事Charles Alexander Portes先生、胡偉先生及David Alasdair William Matheson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。