

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 有關收購南港配送中心一期餘下權益

於2021年3月2日，ESR21TMK (作為賣方，「賣方」) 與ESR23GK (作為買方，「買方」) 訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買南港配送中心一期的100%實益權益 (「收購事項」)。

截至本公告日期，(i) 賣方實益擁有南港一期的100%權益；(ii) 本集團及Angelo Gordon (為獨立第三方) 所管理的基金分別持有賣方37%及63%權益；及(iii) 本集團持有買方100%權益。

由於收購事項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，買賣協議構成須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，買賣協議須遵守通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

於完成收購事項後，本集團擬成立新的日本收益基金，其中南港一期作為種子資產。本公司將根據上市規則適時另行刊發公告。

1. 緒言

於2021年3月2日，ESR21TMK (作為賣方) 與ESR23GK (作為買方) 就南港配送中心一期訂立買賣協議，有關條款於下文進一步說明。

截至本公告日期，(i)賣方實益擁有南港一期的100%權益；(ii)本集團及Angelo Gordon (為獨立第三方)所管理的基金分別持有賣方37%及63%權益；及(iii)本集團持有買方100%權益。於完成收購事項後，本集團將透過買方間接實益擁有南港一期的100%權益，並(直至任何其後撤資)將南港一期於其綜合資產負債表中入賬。

於完成收購事項後，本集團擬成立新的日本收益基金，其中南港一期作為種子資產。本公司將根據上市規則適時另行刊發公告。

2. 買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

(a) 買賣南港一期的實益權益

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買南港一期的100%實益權益，購買價為29,500,000,000日圓(不包括消費稅及地方消費稅)(「**購買價**」)。買方須於2021年3月4日支付按金1,475,000,000日圓(「**按金**」)，而扣除按金後的購買價(「**餘下購買價**」)則須於收購事項完成日期支付。倘賣方於2021年3月4日未能確認收到按金，則買賣協議將告自動終止，在此情況下，買方應向賣方支付相當於購買價5%的款項作為罰款。

代價乃由訂約方參考預定價格及有關一定程度的穩定入住率之假設後經公平磋商釐定，且預期將以內部資源及外部融資提供資金。

(b) 先決條件

買賣協議須待若干條件達成後，方告完成，包括買方支付餘下購買價、賣方就收購事項取得以信託方式持有南港一期的受託人的同意及賣方終止就南港一期授出擔保權益。

待條件於2021年3月26日或之前達成或獲豁免後，預期收購事項將於同日完成。

3. 進行交易的理由及裨益

本集團擬成立新的日本收益基金，其中南港一期作為種子資產。收購事項乃為成立該基金並將南港一期注入基金作為種子資產的準備工作，並符合本集團將資產負債表的資產轉為其管理及共同投資於有關基金及公司的新基金及投資公司的資本循環戰略。本公司將根據上市規則適時另行刊發公告。

董事經考慮上述訂立買賣協議的理由及裨益，認為買賣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

由於收購事項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，買賣協議構成須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，買賣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. 有關南港一期的資料

截至本公告日期，賣方100%實益擁有的南港一期為位於大阪的配送中心。截至2020年12月31日，根據賣方按照日本普遍採納的會計原則(與國際財務報告準則保持一致)編製的未經審核財務報表，其賬面值及估值為29,000,000,000日圓。

賣方於2018年12月7日註冊成立，而南港一期由賣方於2019年5月24日收購。根據賣方按照日本普遍採納的會計原則(與國際財務報告準則保持一致)編製的未經審核財務報表，截至2019年12月31日止財政年度南港一期應佔的未經審核除稅及非經常項目前的淨溢利為33億日圓及南港一期應佔的未經審核除稅及非經常項目後的淨溢利為33億日圓。

於完成收購事項後，本集團將南港一期於其綜合資產負債表中入賬。

6. 有關賣方的資料

截至本公告日期，本集團及Angelo Gordon所管理的基金分別持有賣方37%及63%權益。Angelo Gordon為領先的私人另類投資公司，管理多類信貸及房地產策略，資產規模約430億美元。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人(除本集團外)為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

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、韓國、新加坡、澳洲和印度。

8. 一般資料

由於收購事項須待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。

9. 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：

「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
「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)

「南港一期」 指 位於日本大阪府大阪市住之江區的配送中心南港配送中心一期，建築面積為125,813平方米

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

承董事會命
ESR Cayman Limited
董事
沈晉初

香港，2021年3月2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先生及胡偉先生；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。