

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 GROUP 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
就新分銷中心項目向合營企業進行出售事項**

2023年8月4日，本集團與投資者就日本新分銷中心開發項目訂立了以下協議：

- (i) ESR Investor 3、合營公司及合營經理(均為本公司的全資附屬公司)與投資者就合營公司的管治訂立了股東協議，合營公司將成為項目的控股機構。根據股東協議，ESR Investor 3及投資者同意按照各自的股權百分比分配40%及60%，向合營公司出資不超過最高資本承擔，為該項目提供資金。當合營經理根據股東協議的條款發出融資通知時，ESR Investor 3及投資者將根據股權百分比分配按比例認購合營公司的新股或向合營公司發行承兌匯票，以滿足資本承擔；
- (ii) 賣方(由本公司擁有70%權益的附屬公司，作為賣方)與合營公司(作為買方)就股份轉讓訂立買賣協議。根據買賣協議，合營公司同意購買且賣方同意出售銷售股份(為銷售公司的全部已發行股本，而上述兩間公司為間接持有項目全部權益的投資控股公司)，以換取股份代價；及

(iii) 就股份轉讓而言，買賣協議規定，於股份轉讓完成之日，賣方將與合營公司就股東貸款轉讓訂立股東貸款轉讓協議，據此，賣方將股東貸款的所有賣方權利、擁有權、權益及利益轉讓予合營公司，以換取股東貸款代價。

由於有關合營公司視作出售事項、股份轉讓及股東貸款轉讓的最高適用百分比按合併基準超過5%但低於25%，因此根據上市規則第十四章，視作出售事項、股份轉讓及股東貸款轉讓構成本公司須予披露交易及須遵守報告及公告規定。

由於有關ESR資本承擔的所有適用百分比率低於5%，因此根據上市規則第十四章ESR資本承擔並不構成須予披露交易。

A. 緒言

2023年8月4日，本集團與投資者就日本新分銷中心開發項目訂立了股東協議及買賣協議。

B. 股東協議

2023年8月4日，ESR Investor 3、合營公司及合營經理(均為本公司的全資附屬公司)與投資者就合營公司的管治訂立了股東協議，合營公司將成為項目的控股機構。

(1) 對合營公司的資本承擔

根據股東協議，ESR Investor 3及投資者同意按照各自的股權百分比分配40%及60%，向合營公司出資不超過最高資本承擔，為該項目提供資金。當合營經理根據股東協議的條款發出融資通知時，ESR Investor 3及投資者將根據股權百分比分配按比例認購合營公司的新股或向合營公司發行承兌匯票，以滿足資本承擔。

本集團對合營公司的最高資本承擔(「**ESR資本承擔**」)為138億日圓。ESR資本承擔將通過發行承兌匯票及支付現金的方式滿足，根據上市規則第14章，ESR資本承擔不構成須予披露交易。

(2) 合營公司的認購及視作出售事項

合營公司由合營經理於2022年4月4日成立，目的是投資日本的物流及分銷資產。截至股東協議日期，合營公司為本公司的全資附屬公司。

於股東協議條件獲達成或豁免後，合營公司應按名義認購金額向ESR Investor 3及投資者配發及發行股份，使ESR Investor 3及投資者以與股權百分比分配相同的比例持有合營公司股份，即ESR Investor 3持有40%，投資者持有60%。由於上述股份發行後，合營公司將不再由本公司於綜合財務報表入賬作為附屬公司，因此股份發行將構成視作出售合營公司100%股份(「**視作出售事項**」)。

ESR Investor 3及投資者將根據合營經理按股東協議條款發出的融資通知，按照股權百分比分配按比例認購合營公司額外新股份。

C. 出售附屬公司股份及轉讓股東貸款

2023年8月4日，賣方(由本公司擁有70%權益的附屬公司，作為賣方)與合營公司(作為買方)訂立買賣協議。

(1) 買賣協議的主要條款

主題事項：

股份轉讓

根據買賣協議，合營公司同意購買且賣方同意出售銷售股份一及銷售股份二(分別為銷售公司一及銷售公司二的全部已發行股本，而上述兩間公司為間接持有項目全部權益的投資控股公司)。

股東貸款轉讓

根據買賣協議，於股份轉讓完成之日，賣方將與合營公司訂立股東貸款轉讓協議，據此，賣方將股東貸款的所有賣方權利、擁有權、權益及利益轉讓予合營公司。

代價：

股份代價

股份代價為將銷售公司估計資產淨值合共129億日圓：

- (i) 加調整款項(倘銷售公司資產淨值高於銷售公司估計資產淨值)；或
- (ii) 減調整款項(倘銷售公司資產淨值低於銷售公司估計資產淨值)而得出。

股東貸款代價

股東貸款轉讓代價為53億日圓，即股東貸款未償還本金總額，包括：

- (i) 賣方向銷售公司一提供的股東貸款的未償還本金26億日圓；及
- (ii) 賣方向銷售公司二提供的股東貸款的未償還本金27億日圓。

股份代價及股東貸款代價均由買賣協議各方公平協商後釐定，預計將從合營公司收取的資本承擔(詳述於上文「B.股東協議」一節)及合營公司自項目再融資收取的所得款項中撥付。

於股份轉讓完成之日，合營公司須通過以下方式向賣方支付或促使支付162億日圓等值金額(「交割款項」)，即銷售公司估計資產淨值的84.45%與股東貸款代價的100%之和：

- (i) 60%的交割款項通過將立即可用資金電匯至賣方指定賬戶方式支付；及
- (ii) 40%的交割款項通過不可撤銷及無條件轉讓ESR Investor 3向合營公司發行的承兌匯票下的所有合營公司權利、擁有權、權益及利益方式支付。

於2023年11月30日(或賣方與合營公司書面協定的其他日期)，合營公司須通過將立即可用資金電匯至賣方指定賬戶方式向賣方支付或促使支付20億日圓等值金額，即銷售公司估計資產淨值的15.55%。

調整款項：

調整款項將於資產淨值報表編製完成之日後20個營業日或之前通過以下方式結算：

- (i) 60%的調整款項通過將立即可用資金電匯方式支付：(a)倘銷售公司資產淨值超過銷售公司估計資產淨值，則由合營公司向賣方指定賬戶支付；或(b)倘銷售公司估計資產淨值超過銷售公司資產淨值，則由賣方向合營公司的指定賬戶支付；及
- (ii) 40%的調整款項通過以下方式支付(a)倘銷售公司資產淨值超過銷售公司估計資產淨值，則由合營公司向賣方不可撤銷及無條件轉讓ESR Investor 3向合營公司發行的新承兌匯票下的所有合營公司權利，以要求支付及收取等於40%的調整款項的本息金額；或(b)倘銷售公司估計資產淨值超過銷售公司資產淨值，則按賣方酌情決定以下列一種或結合兩種方式支付：(I)由賣方向合營公司不可撤銷及無條件轉讓Redwood Investor (Higashi) Ltd.向賣方發行的新承兌匯票下的所有賣方權利，以要求支付及收取相關本息金額；及(II)賣方向合營公司指定賬戶付款。

再融資成本：

倘(a)股份轉讓完成並無發生或買賣協議終止；(b)股份轉讓完成已發生但若干項目級在岸融資的再融資於資產淨值報表編製時尚未完成而於資產淨值報表最終確定後進行；或(c)買賣協議各方同意不進行再融資，則買方須向賣方支付與再融資有關的若干成本(上限不超過100百萬日圓)。

倘若干項目級在岸融資的再融資於資產淨值報表編製時尚未完成，或買賣協議各方同意不進行再融資，則與銷售公司現有債務相關的未攤銷融資成本將於資產淨值報表保留為資本化資產，而與再融資相關的所有成本將由買方根據買賣協議承擔。

倘若干項目級在岸融資的再融資於資產淨值報表最終確定後完成，賣方應向買方支付與銷售公司現有債務相關的未攤銷融資成本相等的金額(估計不超過50百萬日圓)。

條件：

股份轉讓完成的條件為根據股東協議進行的初始認購交割條件獲達成或豁免(亦以取得合併控制許可為條件)，且合營公司已就因賣方違反買賣協議下或相關的賣方保證及稅項彌償而提出的索賠購買並維持保證及彌償保單。

完成：

股份轉讓完成將於股份轉讓條件獲達成或豁免之日後第十個營業日或買賣協議各方可能協定的其他日期進行。

D. 視作出售事項、股份轉讓及股東貸款轉讓的原因及得益

出售銷售公司的權益(及間接出售項目權益)及根據買賣協議將股東貸款轉讓予根據股東協議成立的新合營企業以及與其相關的合營公司視作出售事項，將讓本集團實現出售收益，並符合本集團將資產負債表資產轉移至其管理及共同投資的投資工具的資本循環策略。股份轉讓完成後，本集團將繼續通過其於合營公司的少數股權保持於銷售公司及項目的間接權益。此外，本集團將出任合營公司的合營經理，並通過提供此等服務賺取管理費。本集團擬進一步將合營公司不超過30%權益轉讓予本集團管理的新基金。

基於上文，董事認為買賣協議的條款及其擬進行的交易以及股東協議項下視作出售事項為公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。

E. 上市規則的涵義

由於有關視作出售事項、股份轉讓(根據本公司目前對股份代價的最高金額(經作出上文「C.出售附屬公司股份及轉讓股東貸款」一節所述之調整)之估計)及股東貸款轉讓的最高適用百分比率按合併基準超過5%但低於25%，因此根據上市規則第十四章，視作出售事項、股份轉讓及股東貸款轉讓構成本公司須予披露交易及須遵守報告及公告規定。

由於有關ESR資本承擔的所有適用百分比率低於5%，因此根據上市規則第十四章ESR資本承擔並不構成須予披露交易。

F. 有關各方的資料

(1) 投資者

投資公司是一間投資控股公司，由GIC (Realty) Private Limited間接全資擁有。GIC (Realty) Private Limited是負責GIC Pte Ltd的房地產投資項目的投資控股公司。GIC Pte Ltd是為了管理新加坡的外匯儲備而於1981年成立，是一間全球性的長線投資機構，涉及全球40多個國家。據本公司所知，於本公告日期，GIC Pte Ltd持有本公司少於5%的股份。

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，投資者及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及關連人士的第三方。

(2) 合營公司

合營公司是一間於2022年4月4日在新加坡註冊成立的有限責任公司，是一間以投資日本物流及分銷資產為目的的特殊目的公司。於本公告日期，合營公司由ESR Investor 3全資擁有，而ESR Investor 3則為本公司的全資附屬公司。

根據合營公司於2022年4月4日至2022年12月31日期間的未經審核財務報表（根據新加坡財務報告準則編製），合營公司除稅前後的未經審核虧損淨額分別為0.6百萬日圓及0.6百萬日圓。

於2023年6月30日，合營公司的未經審核負債淨值為0.9百萬日圓。

視作出售事項後，合營公司將由ESR Investor 3及投資者分別持有40%及60%股權。

(3) 銷售公司一及銷售公司二

銷售公司一及銷售公司二均為於新加坡註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。於本公告日期，銷售公司一及銷售公司二均由賣方全資擁有，而賣方則為本公司擁有70%股權的附屬公司。

根據銷售公司一及銷售公司二按照新加坡公認會計原則(與國際財務報告準則一致)編製的未經審核備考綜合財務報表，截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩年度，銷售公司一及銷售公司二除稅前後的未經審核備考綜合純利為：

	截至12月31日止年度	
	2021年	2022年
除稅前純利	32億日圓	65億日圓
除稅後純利	28億日圓	57億日圓

於2023年6月30日，銷售公司一及銷售公司二的未經審核估計綜合資產淨值(包括股東貸款)約為172億日圓。

根據目前估計最高股份代價及股東貸款代價與銷售公司一及銷售公司二於2023年6月30日的資產淨值(包括股東貸款)之間的差異，預計與股份轉讓有關的出售收益(未扣除交易成本)約為11億日圓(相當於約0.6億港元)。本集團根據股份轉讓收到的出售所得款項將主要用作本集團的資本回報。

股份轉讓完成後，銷售公司一及銷售公司二將由合營公司全資擁有(於視作出售事項後，合營公司將由投資者擁有60%股權)，亦不再是本公司附屬公司。

G. 有關本集團的資料

本集團是由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司。本集團打造全面一體化的開發及投資管理平台，足跡遍佈亞太區主要市場，包括中國、日本、韓國、澳大利亞、新加坡、印度、新西蘭及東南亞，亦正不斷擴大在歐洲及美國的業務覆蓋。本集團透過旗下私募基金業務，提供全面的不動產投資方案及新經濟地產開發機會，讓資本合作夥伴及客戶把握亞太區最重要的長期趨勢。

H. 定義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「調整款項」	指	銷售公司資產淨值與銷售公司估計資產淨值之間的差額
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	星期六、星期日以及新加坡及東京之主要零售銀行不提供非自動客戶服務之日以外之任何日子
「本公司」	指	ESR Group Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1821)
「代價」	指	股份代價與股東貸款代價的統稱
「視作出售事項」	指	向ESR Investor 3及投資者發行股份後，ESR Investor 3於合營公司的股權由100%減至40%
「董事」	指	本公司的董事
「ESR資本承擔」	指	ESR Investor 3對合營公司的資本承擔，共計138億日圓
「ESR Investor 3」	指	ESR Investor 3 (Cayman), Ltd.，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「股權百分比分配」	指	ESR Investor 3與投資者對合營公司的最大資本承擔總額分配，即ESR Investor 3與投資者分別承擔40%及60%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「初始認購」	指	ESR Investor 3與投資者根據合營經理發出的第一份融資通知認購合營公司的股份
「初始認購交割」	指	初始認購交割，應不早於第一份融資通知日期起的10個營業日進行
「投資者」	指	Reco Oleander Private Limited，於新加坡註冊成立的有限責任公司
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「合營公司」	指	RW HO B Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，緊接訂立股東協議前為本公司的全資附屬公司，視作出售事項後將由ESR Investor 3及投資者分別持有40%及60%股權
「合營經理」	指	ESR Singapore Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充)
「資產淨值報表」	指	載有將根據買賣協議按流程編製及釐定的銷售公司總資產淨值的報表
「項目」	指	分銷中心項目，稱為ESR HO B分銷中心項目，位於神奈川縣川崎市川崎區東扇島23號，總地盤面積約66,115.80平方米
「買賣協議」	指	賣方與合營公司於2023年8月4日就股份轉讓及股東貸款轉讓訂立的買賣協議

「銷售公司」	指	銷售公司一及銷售公司二的統稱
「銷售公司估計資產淨值」	指	備考資產淨值報表所載銷售公司及彼等各自附屬公司的總資產淨值，乃基於(i)銷售公司及彼等各自附屬公司截至2023年3月31日止會計參考期間的未經審核管理賬目；及(ii)銷售公司及彼等各自附屬公司截至2023年6月30日的未經審核管理賬目估計作出
「銷售公司資產淨值」	指	資產淨值報表所載銷售公司及彼等各自附屬公司的總資產淨值
「銷售公司一」	指	RW Higashi SPE 1 Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司
「銷售公司二」	指	HGS Japan Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司
「銷售股份一」	指	銷售公司一資本中的一股普通股，即銷售公司一的全部已發行股本
「銷售股份二」	指	銷售公司二資本中的一股普通股，即銷售公司二的全部已發行股本
「銷售股份」	指	銷售股份一及銷售股份二的統稱
「賣方」	指	RW Higashi Pte. Ltd.，於新加坡註冊成立的有限責任公司，為本公司擁有70%的附屬公司
「股份轉讓」	指	賣方根據買賣協議向合營公司轉讓銷售股份一及銷售股份二
「股份轉讓完成」	指	根據買賣協議完成股份轉讓
「股東貸款」	指	賣方向銷售公司一及銷售公司二提供的無息股東貸款

「股東貸款轉讓」	指	賣方根據股東貸款轉讓協議向合營公司轉讓賣方於股東貸款及對股東貸款享有之所有權利、擁有權、權益及利益
「股東貸款轉讓協議」	指	賣方與合營公司於股份轉讓完成之日就股東貸款轉讓訂立的轉讓協議
「股東貸款代價」	指	股東貸款轉讓的總代價
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東協議」	指	ESR Investor 3、合營公司、合營經理及投資者之間訂立的日期為2023年8月4日的股東協議
「股份代價」	指	股份轉讓的總代價
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
ESR Group Limited
 董事
 沈晉初

香港，2023年8月6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、林惠璋先生、趙國雄博士及Rajeev Veeravalli Kannan先生；及獨立非執行董事Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生、劉京生女士、藍秀蓮女士及郭瑋玲女士。