

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)

須予披露交易
有關ESR-KS II的
認購及股東協議

於2020年4月22日，ESRKS (本公司的附屬公司)、APG及CPP Investments (作為投資者) 與擔保人(本公司的附屬公司) 及ESR-KS II訂立認購及股東協議，以成立ESR-KS II為合營企業。ESR-KS II為新的開發基金，將通過在韓國進行開發、收購及／或合營企業的方式投資及開發「最上乘」的工業及倉儲物流組合。

ESRKS、APG及CPP Investments已同意以現金認購股份的方式向ESR-KS II提供資金。ESRKS、APG及CPP Investments已同意向ESR-KS II作出初步股權承諾，金額分別為200百萬美元、350百萬美元及450百萬美元，而彼等的股權承諾總額將分別增加至最高400百萬美元、700百萬美元及900百萬美元(倘若首次增持選擇權及第二次增持選擇權獲行使)。ESRKS、APG及CPP Investments將按初步認購金額以現金初步認購分別相當於ESR-KS II已發行股份總數的20%、35%及45%的股份。

當ESR-KS II根據認購及股東協議的條款作出資金催繳時，ESRKS、APG及CPP Investments將以現金認購股份的方式履行本身對ESR-KS II的股權承諾（以彼等各自的總股權承諾為限並按彼等各自於ESR-KS II的股權百分比而按比例作出）。由於有關ESRKS承諾總額的最高適用百分比率（假設APG及CPP Investments行使首次增持購股權及第二次增持購股權）超過5%但低於25%，認購及股東協議構成上市規則第14章項下的須予披露交易。因此，認購及股東協議須遵守通知及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14章的股東批准規定。

1. 緒言

於2020年4月22日，ESRKS（本公司的附屬公司）、APG及CPP Investments（作為投資者）與擔保人（本公司的附屬公司）及ESR-KS II訂立認購及股東協議，以成立ESR-KS II為合營企業。ESR-KS II為新的開發基金，將通過在韓國進行開發、收購及／或合營企業的方式投資及開發「最上乘」的工業及倉儲物流組合。

2. 認購及股東協議

認購及股東協議的主要條款載列如下：

(a) 向ESR-KS II作出的10億美元資金承諾

ESRKS、APG及CPP Investments已同意以現金認購股份的方式向ESR-KS II提供資金。ESRKS、APG及CPP Investments已同意向ESR-KS II作出初步股權承諾，金額分別為200百萬美元、350百萬美元及450百萬美元（統稱「初步承諾總額」）。

ESRKS、APG及CPP Investments將按初步認購金額（定義見下文）以現金初步認購分別相當於ESR-KS II已發行股份總數的20%、35%及45%的股份（「初步認購事項」），以履行部份初步承諾總額。

當ESR-KS II根據認購及股東協議的條款作出資金催繳時，ESRKS、APG及CPP Investments將以現金認購股份的方式履行本身對ESR-KS II的其餘股權承諾（以彼等各自的總股權承諾為限並按彼等各自於ESR-KS II的股權百分比而按比例作出）。將由ESRKS、APG及CPP Investments支付的初步認購金額（「初步認購金額」）是參考彼等各自於種

子資產價格的按比例應佔份額而釐定(如下文所進一步說明)。初步承諾總額乃訂約方參考ESR-KS II的預期資本要求後按公平原則磋商釐定。ESRKS的承諾總額由本集團擔保及預期將由本公司的內部資源撥付。預期APG承諾總額及CPPIB承諾總額將分別由APG及CPP Investments的內部資源撥付。

ESRKS或會且有意向若干合資格投資者集體出售其於ESR-KS II的部份權益，這將令其對ESR-KS II的股權承諾相應減少，但前提是其在ESR-KS II已發行股份總數中保持不少於10%的法定實益權益和不少於20%的法定權益。

(b) 有關增加資金承諾的增持選擇權

當初步承諾總額的80%已全數投資後，APG及CPP Investments有權(但無義務)在獨立於對方的情況選擇增加本身於ESR-KS II的股權承諾(「**首次增持選擇權**」)。倘APG及CPP Investments均選擇行使首次增持選擇權，則ESRKS、APG及CPP Investments各自對ESR-KS II的股權承諾總額將分別增加100百萬美元、175百萬美元及225百萬美元(統稱「**額外承諾總額1**」)而分別增加至300百萬美元、525百萬美元及675百萬美元(統稱「**承諾總額1**」)，並均須以認購價根據彼等各自的額外股權承諾按比例認購有關數目的ESR-KS II額外股份。

在首次增持選擇權均已由APG及CPP Investments行使的情況，當額外承諾總額1的80%已全數投資，APG及CPP Investments有權(但無義務)在獨立於對方的情況選擇增加本身於ESR-KS II的股權承諾(「**第二次增持選擇權**」)。倘APG及CPP Investments均選擇行使第二次增持選擇權，則ESRKS、APG及CPP Investments各自對ESR-KS II的股權承諾總額將分別增加100百萬美元、175百萬美元及225百萬美元(統稱「**額外承諾總額2**」)而分別增加至400百萬美元、700百萬美元及900百萬美元，並均須以認購價根據彼等各自的額外股權承諾按比例認購有關數目的ESR-KS II額外股份。

(c) 承諾的投資及投資期

根據認購及股東協議的條款，承諾總額將投資於或以其他方式承諾用於投資在韓國的種子資產及其他物流項目，或用於支付營運開支。

初步承諾總額將於初步認購事項結束之日起36個月內投資。在首次增持選擇權及第二次增持選擇權（如有）獲行使後，投資期將分別延長18個月。

(d) 種子資產的出資

於認購及股東協議項下初步認購事項完成時或在完成後的合理可行情況下盡快，本集團將向ESR-KS II轉讓ESRKS聯屬公司（為本公司的間接附屬公司，其已就購入種子資產而與韓國土地住宅公社訂立買賣協議）的股份，轉讓價格（「種子資產價格」）相當於(a)本集團向韓國土地住宅公社收購種子資產所撥付的金額及(b)相等於本集團的某一回報率的金額及參考初步認購事項完成日期而計算。

(e) 資產管理及項目諮詢

在認購及股東協議項下的初步認購事項完成後，本集團將向ESR-KS II提供資產管理及諮詢服務，並繼續賺取管理及諮詢費。

(f) 先決條件和交割

初步認購事項的交割須待取得合併控制權批准後，方始作實。待此項條件於認購及股東協議日期後六個月當日或之前（或訂約方可能協定的其他日期）達成後，預期初步認購事項將於2020年7月前完成。

3. 訂立認購及股東協議的理由及裨益

ESRKS是韓國領先的物流倉庫開發和管理企業。隨著ESRKS的現有開發平台的資本部署提前成功完成，ESRKS正籌集更多資本以繼續保持其在市場上的領先地位，並按認購及股東協議所預期成立ESR-KS II作為開發基金。作為對ESRKS所管理的平台的表現以及為投資者帶來的成果的明證，ESRKS將與首個開發平台相同的合營夥伴共同參與ESR-KS II。ESRKS認購ESR-KS II的股份以及對其的股權承諾，符合本集團共同投資於其管理的基金和投資工具的業務策略。

經考慮上述訂立認購及股東協議的理由及裨益後，董事認為認購及股東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

由於有關對ESR-KS II的ESRKS承諾總額的最高適用百分比率（假設APG及CPP Investments行使首次增持購股權及第二次增持購股權）超過5%但低於25%，認購及股東協議構成上市規則第14章項下的須予披露交易。因此，認購及股東協議須遵守通知及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14章的股東批准規定。

ESR-KS II於2020年3月13日註冊成立而ESRKS為唯一股東。由於ESRKS於ESR-KS II的權益將於APG及CPP Investments對ESR-KS II進行初步認購事項後由100%減至20%而ESR-KS II將隨之不再合併入賬。因此，彼等的初步認購事項構成本公司視作出售ESR-KS II的股權。根據上市規則，視作出售ESR-KS II及出售ESRKS聯屬公司合計不構成本公司的須予披露交易。

5. 有關ESR-KS II及ESRKS聯屬公司的資料

ESR-KS II於2020年3月13日註冊成立而ESRKS聯屬公司於2019年12月13日註冊成立。ESR-KS II或ESRKS聯屬公司自註冊成立以來並無任何業務運作或產生利潤。

於初步認購事項完成及根據認購及股東協議將ESRKS聯屬公司的股份轉讓予ESR-KS II後，ESR-KS II及ESRKS聯屬公司將不再由本公司於合併財務報表中入賬列作附屬公司。

6. 有關APG及CPP INVESTMENTS的資料

APG是Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool(「存託機構」，為APG Strategic Real Estate Pool(「匯集基金」)的存託機構)的全資附屬公司。匯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。匯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2020年4月1日，Stichting Pensioenfonds ABP擁有匯集基金約96.77%的權益，匯集基金的其餘權益由其他荷蘭退休金參與者持有。存託機構於本公告日期持有本公司約6.95%的股份。

CPP Investments是根據加拿大退休金計劃投資委員會法案成立的加拿大退休金計劃投資委員會的全資附屬公司。

APG Strategic Real Estate Pool及加拿大退休金計劃投資委員會是本集團共同投資並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，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，APG及CPP Investments以及彼等各自的最終實益擁有人均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工具計算，本集團是亞太地區最大的物流房地產集團。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

由於認購及股東協議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：

「APG」	指	APG Strategic Real Estate Pool N.V.
「董事會」	指	本公司的董事會
「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）
「CPP Investments」	指	CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.
「董事」	指	本公司的董事
「ESR-KS II」	指	Sunwood Nova Pte. Ltd.，本公司的間接附屬公司
「ESRKS」	指	Sunwood Astra Pte. Ltd.，本公司的間接附屬公司
「ESRKS聯屬公司」	指	Kendall Square LP Incheon Professional Investment Type Private Placement Real Estate No. 1 Investment Company，本公司的間接附屬公司
「ESRKS承諾總額」	指	400百萬美元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保人」	指	Sunwood Singapore Holding Pte. Ltd.，本公司的間接附屬公司
「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）
「種子資產」	指	位於韓國仁川廣域市西區當下洞457-1號DC2地塊的一幅土地，總建築面積為154,422平方米，總價值約240,000,000,000韓圓
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購及股東協議」	指	由ESRKS、擔保人、APG、CPP Investments及ESR-KS II訂立日期為2020年4月22日的認購及股東協議
「認購價」	指	ESR-KS II每股1.00美元
「承諾總額」	指	初步承諾總額、額外承諾總額1（如有）和額外承諾總額2（如有）的總和
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣

承董事會命

ESR Cayman Limited

沈晉初

董事

香港，2020年4月23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。