

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
出售東扇島地皮A**

於2020年11月25日，RW Higashi Ogishima TMK (「賣方」) (作為賣方) 與Tanto TMK (「買方」) (作為買方) 訂立協議(「轉讓協議」)，以轉讓該信託的全部實益權益(「出售事項」)。東扇島地皮A構成該信託的主要信託財產。於本公告日期，賣方為該信託的唯一受益人。

賣方是本公司間接擁有70%權益的附屬公司。買方乃成立為本集團管理的基金RJLF III的投資公司，於本公告日期由RW HO A Pte. Ltd.全資擁有。於出售事項完成前，本公司全資附屬公司ESR Investor 3 (Cayman), Ltd.將聯同另外兩名RJLF III投資者(定義見下文)投資於RW HO A Pte. Ltd.。ESR Investor 3 (Cayman), Ltd.將以認購價2,402,543,000日圓認購相當於RW HO A Pte. Ltd.全部已發行股份約14.3%之RW HO A Pte. Ltd.股份(「認購事項」)。認購事項的所得款項以及從其他RJLF III投資者收到的認購所得款項將由RW HO A Pte. Ltd.用於為買方提供資本，以支付轉讓協議項下的代價。本集團擔任買方的資產管理人。

由於出售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，出售事項構成須予披露交易。因此，轉讓協議須遵守通知及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章的股東批准規定。認購事項並不構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。

1. 緒言

於2020年11月25日，RW Higashi Ogishima TMK (作為賣方) 與Tanto TMK (作為買方) 訂立轉讓協議，以按下文進一步闡述的條款轉讓該信託的全部實益權益。

2. 轉讓協議

轉讓協議的主要條款載列如下：

(a) 買賣該信託的實益權益

根據轉讓協議，賣方同意出售而買方同意購買該信託的全部實益權益，代價為28,450,000,000日圓(「代價」)。代價是參照東京物流發展項目的預期回報及可比較地價而釐定的。代價須在出售事項完成後支付並將由買方的唯一實益擁有人RW HO A Pte. Ltd.所收到之資本承諾提供資金(如下文「認購事項」所進一步闡述)。

東扇島地皮A構成該信託的主要信託財產。

(b) 先決條件

轉讓協議須待若干條件達成後，方告完成，包括該信託的受託人批准賣方向買方轉讓該信託的實益權益，以及RJLF III投資者獲得相關競爭事務主管部門的許可。待有關條件達成或獲豁免後，轉讓協議項下的出售事項預計將於2020年12月8日或前後完成。

3. 認購事項

RW HO A Pte. Ltd. (買方的唯一實益擁有人) 乃成立為RJLF III (由本集團管理的基金) 的投資公司，於本公告日期由APG Strategic Real Estate Pool N.V.全資擁有。於出售事項完成前，本公司之全資附屬公司ESR Investor 3 (Cayman), Ltd.將聯同另外兩名RJLF III投資者投資於RW HO A Pte. Ltd.。

ESR Investor 3 (Cayman), Ltd.將根據日期為2020年10月27日並於2020年11月12日就RW HO A Pte. Ltd.修訂及重述的股東協議(「股東協議」)認購相當於RW HO A Pte. Ltd.全部已發行股份約14.3%之RW HO A Pte. Ltd.股份(「認購事項」)。認購事項的所得款項以及從其他RJLF III投資者收到的認購所得款項將用於為買方提供資本，以支付代價。股東協議及認購事項並不構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。

4. 出售事項的理由及裨益

根據轉讓協議出售該信託的實益權益及東扇島地皮A將讓本集團通過出售而實現收益，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的基金及投資公司的資本循環戰略。出售事項完成後，本集團將通過於買方的少數股東權益而繼續持有於該信託及東扇島地皮A的間接權益，並將通過管理基金收取開發費及經常性費用。

董事經考慮上述訂立轉讓協議的理由及裨益，認為轉讓協議的條款為公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

5. 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，因此根據上市規則第十四章，出售事項構成一項須予披露交易。因此，轉讓協議須遵守通知及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章的股東批准規定。

6. 有關該信託及東扇島地皮A的資料

該信託於2016年6月30日成立。東扇島地皮A構成該信託的主要信託物業，於2020年10月31日的賬面值為265億日圓。東扇島地皮A為倉庫物業，由四棟建築物組成，總建築面積為592.65平方米。

根據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)編制的賣方的未經審核財務報表，截至2018年12月31日及2019年12月31日止財政年度該信託(包括作為主要信託財產的東扇島地皮A)應佔的未經審核除稅及非經常項目前後的淨溢利為：

	截至 2018年 12月31日 止財政年度	截至 2019年 12月31日 止財政年度
除稅及非經常項目前的淨溢利／(虧損)	44億日圓	22億日圓
除稅及非經常項目後的淨溢利／(虧損)	44億日圓	22億日圓

本集團根據轉讓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。根據代價與2020年10月31日的賬面值的差額，本集團預計將就出售事項確認約20億日圓的出售收益（扣除適用稅項開支）。

7. 有關買方的資料

買方乃成立為投資基金RJLF III的投資公司。本集團為RJLF III的資產管理人，並在RJLF III擁有共同投資權益。於本公告日期，買方由RW HO A Pte. Ltd.全資擁有，而RW HO A Pte. Ltd.則由APG Strategic Real Estate Pool N. V.（「**APG**」）全資擁有。於認購事項完成後，RW HO A Pte. Ltd.將由本集團持有14.3%權益，而其餘權益將由APG及GIC (Realty) Private Limited的一間全資附屬公司（連同ESR Investor 3 (Cayman), Ltd.及APG稱為「**RJLF III投資者**」）持有。

APG是Stichting Depositary 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。於本公告日期，存託機構持有本公司約6.90%的股份。GIC (Realty) Private Limited的主要業務是持有GIC集團的房地產投資。GIC是於1981年成立的全資投資公司，負責管理新加坡的外匯儲備。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本集團於認購事項完成後在買方的間接少數股東權益外，買方及買方的其他最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的獨立第三方。

8. 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。

9. 一般資料

由於轉讓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。

10. 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：

「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）
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「東扇島地皮A」	指	位於日本神奈川縣川崎市川崎區東扇島21號（郵編210-0869）的物業，總地盤面積為77,723.49平方米，以及其上的建築物（包括相關設備）
「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）
「RJLF III」	指	本集團管理的投資基金，進一步詳情載於本公司日期為2019年10月22日的招股章程
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「該信託」

指 根據日期為2016年6月30日的信託契據設立的房地產信託，受託人為三菱UFJ信託銀行株式会社

承董事會命

ESR Cayman Limited

董事

沈晉初

香港，2020年11月26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。