

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 有關收購澳洲物業組合及物業管理公司

本公司董事會宣佈，於2021年4月17日，ESR Real Estate (Australia) Pty Limited (「**ESR澳大利亞**」，為本公司的附屬公司)及共同投資人已與物業賣方及營運公司賣方訂立具約束力的協議(「**促成契約**」)。當中訂明，待於南韓及中國獲得合併許可批文(「**監管條件**」)後，競標公司(作為本公司間接持有其20%權益的ESR Milestone Partnership的受託人)將就收購物業組合(「**物業收購事項**」)與物業賣方訂立單位銷售協議(「**物業單位銷售協議**」)。物業單位銷售協議須待於其他相關司法權區獲得合併許可批文及於澳洲獲得外國投資審查委員會批准(「**其他監管條件**」)後，方可作實。

本集團與共同投資人將共同投資物業組合，方式為按彼等各自於ESR Milestone Partnership的權益比例為競標公司(作為ESR Milestone Partnership的受託人)收購物業組合提供資金。本集團將提供資金支付20%的收購物業組合的代價及相關成本。

因應物業收購事項，促成契約另行訂明，ESR買方(本公司的附屬公司)將就收購營運公司(為物業組合提供支持及受託人服務)的全部已發行股份(「**營運公司收購事項**」)與營運公司賣方訂立售股協議(「**營運公司售股協議**」)。營運公司售股協議與物業單位銷售協議將於同一時間訂立。

完成物業收購事項與完成營運公司收購事項互為依存。

由於ESR共同投資(定義見下文)及營運公司收購事項的最高適用百分比率合計超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，ESR共同投資及營運公司收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，ESR共同投資及營運公司收購事項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

董事會宣佈，於2021年4月17日，ESR澳大利亞(本公司的附屬公司)及共同投資人已與物業賣方及營運公司賣方訂立促成契約。當中訂明，待於南韓及中國獲得合併許可批文後，競標公司(作為本公司間接持有其20%權益的ESR Milestone Partnership的受託人)將就收購物業組合與物業賣方訂立物業單位銷售協議。

因應物業收購事項，於2021年4月17日，促成契約另行訂明，ESR買方(本公司的附屬公司)將就收購營運公司(為物業組合提供支持及受託人服務)的全部已發行股份與營運公司賣方訂立營運公司售股協議。

2. 該等交易

(a) 促成契約的詳情

根據促成契約，ESR澳大利亞(本公司的附屬公司)及共同投資人各自承諾以合理的努力促成監管條件獲達成。待監管條件獲達成後，競標公司將就物業收購事項與物業賣方訂立物業單位銷售協議，及ESR買方將就營運公司收購事項與營運公司賣方訂立營運公司售股協議。

(b) 物業收購事項的詳情

根據促成契約，競標公司(作為ESR Milestone Partnership的受託人)將訂立物業單位銷售協議，以向物業賣方收購物業組合及若干無形資產。

物業組合包括持有位於澳洲的45個工業及物流房地產的單位信託，其總土地面積為360萬平方米，建築可出租總面積為140萬平方米。

(c) 營運公司收購事項的詳情

根據促成契約，ESR買方將訂立營運公司售股協議，以向營運公司賣方收購營運公司的全部已發行股份。營運公司為物業組合提供支持及受託人服務。

(d) 代價及付款

本集團與共同投資人將共同投資物業組合，方式為按彼等各自於ESR Milestone Partnership的權益比例為競標公司(作為ESR Milestone Partnership的受託人)收購物業組合提供資金。本集團將為競標公司提供資金753百萬澳元(即20%的物業組合代價及相關成本)(「ESR共同投資」)。競標公司就物業收購事項應支付的代價乃參考物業組合資產及無形資產的估值後釐定。

金額為物業組合代價7%的按金應於訂立物業單位銷售協議時由競標公司支付予物業賣方，物業代價餘額則將於物業收購事項完成時支付。

ESR買方就營運公司收購事項應支付的代價13百萬澳元乃參考營運公司的未經審核資產淨值後釐定。根據營運公司售股協議的條款，金額為營運公司代價10%的按金應於訂立營運公司售股協議時支付，餘額則將於營運公司收購事項完成時支付。

倘促成契約因ESR澳大利亞及共同投資人違反促成契約而予終止，則物業賣方及營運公司賣方將有權獲取上文所述已支付的按金。

ESR共同投資及營運公司收購事項的代價預期將以內部資源撥付。

(e) 先決條件

促成契約須待監管條件獲達成後，方告完成。物業收購事項及營運公司收購事項須待其他監管條件達成及(就租賃土地而言)獲得相關業主的同意後，方告完成。

待強制性條件達成後，預期物業收購事項及營運公司收購事項將不遲於2021年10月17日完成作實。

3. 進行物業收購事項及營運公司收購事項的理由及裨益

物業組合為澳洲市場上推出的最大物流組合。物業收購事項可將本集團的資產管理規模及澳洲業務的規模增加至60億美元。ESR共同投資物業組合將可提升本集團於澳洲物流地產行業的參與度。待營運公司收購事項完成後，本集團預期會為物業組合提供管理服務，並將大幅增加本集團自澳洲業務產生的經常性盈利。ESR共同投資及營運公司收購事項與本集團作為專注亞太區的最大物流地產擁有人及管理人的業務策略相符一致。

本集團預期，按所管理的資產及總面積計算，該等收購事項將使本集團成為澳洲第三大物流地產管理公司。

董事經考慮上述ESR共同投資及營運公司收購事項的理由及裨益，認為ESR共同投資及營運公司收購事項的條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

4. 上市規則的涵義

由於ESR共同投資及營運公司收購事項的最高適用百分比率合計超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，ESR共同投資及營運公司收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，根據上市規則第十四章，ESR共同投資及營運公司收購事項須遵守通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

5. 有關物業組合及營運公司的資料

物業組合星羅棋布，遍及悉尼、墨爾本、布里斯班、珀斯及阿德萊德等核心工業子市場的黃金地段。該等物業為居家及各大企業的物流網絡提供便利，並因現有及規劃中的交通基礎設施改善而獲益。組合包括：

- 位於新南威爾士州的八項資產，其總土地面積為360,812平方米，建築可出租總面積為170,469平方米；
- 位於維多利亞州的20項資產，其總土地面積為2,114,536平方米，建築可出租總面積為827,888平方米；
- 位於昆士蘭州的三項資產，其總土地面積為131,020平方米，建築可出租總面積為51,578平方米。
- 位於西澳大利亞州的九項資產，其總土地面積為589,089平方米，建築可出租總面積為167,456平方米；
- 位於南澳大利亞州的五項資產，其總土地面積為405,830平方米，建築可出租總面積為138,845平方米；

物業組合的初始收益率為4.5%，加權平均租賃期限為6.9年。物業組合擁有優質的藍籌租戶群，可為競標公司提供穩健的中長期收入。經計及物業地處黃金地段且組合中的地盤覆蓋率較低，故而存在大量的近期及遠期再開發商機。

競標公司將按100%的房屋佔用率收購物業，且交付時如有空置，則於兩年內由物業賣方提供租金支持。

根據獨立物業估值師基於2021年5月31日作出的估值，物業組合的價值總額為34.3億澳元。根據物業賣方按照澳洲會計原則(與國際財務報告準則保持一致)編製及提供的未經審核財務資料，截至2019年12月31日及2020年12月31日止財政年度，物業組合應佔的未經審核除稅前及除稅後淨溢利分別為281.5百萬澳元及294.3百萬澳元。

營運公司的價值乃根據營運公司於2021年3月31日的未經審核資產淨值13百萬澳元計算。營運公司於2020年10月成立以為物業組合提供支持及受託人服務，且自其成立已來概無開展任何業務營運，亦無產生任何溢利。

6. 有關物業賣方及營運公司賣方的資料

物業賣方為Blackstone Group Inc. (「**Blackstone**」) 附屬公司所管理的基金。營運公司賣方由Blackstone所管理的基金擁有。

Blackstone為全球領先的房地產投資企業。Blackstone於1991年成立房地產業務，管理的投資者資本達1,870億美元。Blackstone身為全球最大的房地產擁有者，擁有並經營的資產遍及各個主要地區且涉及各行各業，包括物流、多戶型及單戶型住房、辦公室、酒店及零售。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，物業賣方及營運公司賣方以及彼等的最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

7. 有關競標公司、ESR買方及本集團的資料

競標公司由本集團及共同投資人分別擁有20%及80%。共同投資人由GIC (Realty) Private Limited全資擁有，其主要業務為持有GIC集團的房地產投資。GIC為於1981年成立的環球投資公司，負責管理新加坡的外匯儲備。

ESR買方為本公司的附屬公司。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。

8. 一般資料

由於物業收購事項及營運公司收購事項須待先決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：

「資產管理規模」	指	(i)本集團資產負債表內直接持有物業公允價值；(ii)本集團所管理私募基金及投資公司所持物業公允價值；(iii)本集團所管理私募基金及投資公司未催繳資本承諾總額；及(iv)當所有資本獲催繳及注資時，參考本集團所管理的相關私募基金及投資公司的目標槓桿率估計將產生的額外債務之總和
「競標公司」	指	ESR Investment Management 2 (Australia) Pty Limited (作為ESR Milestone Partnership Mid Trust的受託人)、ESR Investment Management 2 (Australia) Pty Limited (作為Prestons Nominee Trust的受託人)及ESR Investment Management 4 (Australia) Pty Limited (作為Murrarie Subtrust的受託人)，均為ESR Milestone Partnership所控制的公司
「董事會」	指	本公司董事會
「共同投資人」	指	Recosia Pte Ltd
「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買方」	指	ESR Landmark Pty Limited
「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)

「營運公司」	指	Milestone Operations Limited
「營運公司賣方」	指	Milestone Logistics Holdings Limited
「物業組合」	指	本公告「物業收購事項的詳情」及「有關物業組合及營運公司的資料」載述的物業組合
「物業賣方」	指	CH Logistics Australian Mid TC Pty Ltd (作為CH Logistics Retail Mid Trust的受託人)、Alset Australian Mid TC Pty Ltd (作為Alset Mid Trust的受託人)、Gallant Australian Mid TC Pty Ltd (作為Gallant VIC Mid Trust的受託人)、Gallant Australian Mid II TC Pty Ltd (作為Gallant Vic II Mid Trust的受託人)、Gallop Australian Mid TC Pty Ltd (作為Gallop VIC Mid Trust的受託人)、Vanilla Australian Mid TC Pty Ltd (作為Vanilla Mid Trust的受託人)、Alset II Australian Mid TC Pty Ltd (作為Alset II Mid Trust的受託人)、Gallop Australian Mid TC Pty Ltd (作為Gallop NSW Mid Trust的受託人)、Sydney Logistics NSW II Mid TC Pty Ltd (作為Gallop NSW II Mid Trust的受託人)、Gallant Australian Mid TC Pty Ltd (作為Gallant SA Mid Trust的受託人)、Gallop Australian Mid TC Pty Ltd (作為Gallop SA Mid Trust的受託人)及Gallop Australian Mid TC Pty Ltd (作為Gallop WA Mid Trust的受託人)
「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4月18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。