

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

組建合營企業及視作出售事項

完成視作出售事項後組建合營公司

於2022年8月15日，Victory Door (本公司的全資附屬公司)、合營夥伴及合營公司就組建合營公司訂立股份認購及股東協議，據此：

- (i) Victory Door同意以509美元(相當於約3,996港元)的代價認購合營公司的509股股份，連同訂立股份認購及股東協議前發行予合營公司的1股合營公司股份，佔完成後合營公司全部已發行股本的51%；
- (ii) CCG同意以300美元(相當於約2,355港元)的代價認購合營公司的300股股份，佔完成後合營公司全部已發行股本的30%；及
- (iii) CCG-HK同意以190美元(相當於約1,492港元)的代價認購合營公司的190股股份，佔完成後合營公司全部已發行股本的19%。

完成已於簽立股份認購及股東協議後立即作實。完成後，Victory Door及合營夥伴將通過合營集團公司，根據股份認購及股東協議共同實施該項目。

此外，於完成後，合營公司已不再是本公司的附屬公司。因此，合營公司將於本集團的財務報表中以權益法入賬，其財務業績將不會併入本集團的財務報表。

上市規則的涵義

就組建合營公司而言，由於最高適用百分比率超過5%但低於25%，組建合營公司構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

就視作出售事項而言，由於視作出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，視作出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

根據上市規則第14.04(1)(b)條及第14.73條，授予認購期權及認沽期權將被視作一項交易，並參照百分比率進行分類。

認購期權的行使由Victory Door酌情決定。根據上市規則第14.75(1)條，於授予認購期權時，計算百分比率時只會考慮期權金（於此情況為零）。本公司於認購期權獲行使時將遵守相關的上市規則（如需要）。

認沽期權的行使並非由Victory Door酌情決定。根據上市規則第14.74(1)條，於授予認沽期權時，交易將按認沽期權已獲行使之假設而分類。由於授予認沽期權的適用百分比率高於5%但低於25%，授予認沽期權構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

背景資料

謹此提述本公司日期為2022年7月21日的公告，內容有關通過Sunrise Victory成功投得該土地。

於訂立股份認購及股東協議之前，Sunrise Victory由合營公司間接全資擁有，而合營公司則由本公司的全資附屬公司Victory Door全資擁有。

完成視作出售事項後組建合營公司

於2022年8月15日，Victory Door (本公司的全資附屬公司)、合營夥伴及合營公司就組建合營公司訂立股份認購及股東協議，據此：

- (i) Victory Door同意以509美元(相當於約3,996港元)的代價認購合營公司的509股股份，連同訂立股份認購及股東協議前發行予合營公司的1股合營公司股份，佔完成後合營公司全部已發行股本的51%；
- (ii) CCG同意以300美元(相當於約2,355港元)的代價認購合營公司的300股股份，佔完成後合營公司全部已發行股本的30%；及
- (iii) CCG-HK同意以190美元(相當於約1,492港元)的代價認購合營公司的190股股份，佔完成後合營公司全部已發行股本的19%。

完成已於簽立股份認購及股東協議後立即作實。完成後，Victory Door及合營夥伴將通過合營集團公司，根據股份認購及股東協議共同實施該項目。

股份認購及股東協議的其他主要條款如下：

日期 : 2022年8月15日

訂約方 : (1) Victory Door
(2) CCG及CCG-HK，即合營夥伴
(3) 合營公司

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合營夥伴及其最終實益擁有人是獨立於本公司及其關連人士的第三方。

資本架構 : 於訂立股份認購及股東協議之前，合營公司由Victory Door擁有100%。完成後，合營公司將由Victory Door、CCG及CCG-HK分別持有51%、30%及19%。

合營公司的業務 : 除非合營公司股東之間另以書面方式一致協定，合營公司及其附屬公司的唯一業務應是實施該項目。

股東貸款 : 於訂立股份認購及股東協議之前，Victory Door已向合營公司墊付總額為1,633,463,907港元的貸款，該貸款則已進一步墊付予Sunrise Victory用於收購該土地。

於簽立股份認購及股東協議後，CCG及CCG-HK須各自向合營公司墊付金額分別為960,861,122港元及608,545,378港元的貸款，以致Victory Door、CCG及CCG-HK各自向合營公司墊付的貸款總額須與其各自於合營公司的權益成正比。

Victory Door及合營夥伴各自向合營公司墊付的股東貸款按公平原則商定，當中已參考以下各項：

- (i) Victory Door向合營公司墊付的現有貸款；
- (ii) 完成後，Victory Door、CCG及CCG-HK各自持有的合營公司的權益比例；
- (iii) 合營公司的資本要求；及
- (iv) 實施該項目的預期成本。

資本催繳 : 合營公司所有超出合營公司自身資源的進一步資本需求，應首先通過外部借款或向銀行或金融機構尋求融資而滿足，否則將由合營公司股東按其各自於合營公司的持股比例進一步墊付股東貸款之方式撥付。

資本承諾總額 : 合營公司股東墊付的資金總額（無論是通過認購合營公司的股份、提供股東貸款、擔保、抵押以及為外部借款向銀行及／或金融機構提供承諾的方式）不得超過14,000,000,000港元，並參考各股東於合營公司中各自的權益比例。

董事會的組成及管理 : 只要Victory Door及合營夥伴仍為合營公司的唯一股東，且Victory Door（作為一方）及合營夥伴合計（作為另一方）各自於合營公司的持股比例保持在分別為51%及49%：

- (i) Victory Door有權提名各合營集團公司的兩(2)名董事；及

- (ii) 合營夥伴共同有權提名各合營集團公司的兩(2)名董事。

各合營集團公司的董事會主席應為由Victory Door提名的董事，彼於相關的董事會會議上無權投第二票或決定票。

倘及當Victory Door (作為一方) 及合營夥伴合計 (作為另一方) 不再持有合營公司51%及49%的權益，或合營公司的股東有任何增加，合營公司各股東的提名權將如下：

- (i) 擁有合營公司至少10%但少於30%股份的股東，有權提名各合營集團公司的一(1)名董事。
- (ii) 擁有合營公司至少30%但不超過50%股份的股東，有權提名各合營集團公司的兩(2)名董事；及
- (iii) 擁有合營公司50%以上股份的股東有權提名各合營集團公司中至少相當於簡單多數的董事人數。

股份認購及股東協議之訂約各方應促使於簽立股份認購及股東協議後盡快成立管理委員會，以實施該項目，該委員會由Victory Door提名的兩(2)名成員及合營夥伴共同提名的兩(2)名成員組成。

各合營集團公司董事會或管理委員會決定的所有事項應在會議上以簡單多數通過，或（倘若是由合營集團公司的董事會決定的事項）由相關合營集團公司的全體董事簽署的書面決議案通過，但股份認購及股東協議中規定的某些保留事項（包括但不限於修改章程、改變法定或已發行股本、整合、合併或清盤）除外，有關事項應得到Victory Door及合營夥伴雙方的書面一致批准，而就一些保留事宜而言，則應得到(i)於合營公司持有10%或以上股權的股東或(ii)相關合營集團公司全體董事的書面一致批准。

分派 : 以合營公司對銀行及金融機構擁有的所有有擔保及無擔保的責任獲解除為前提下，任何合營集團公司的任何富餘現金應分派予股東，首先用於償還未償還的股東貸款，其次用於按股東於相關合營集團公司的權益比例向其支付股息。

認購期權及認沽期權 : 認購期權：

於自股份認購及股東協議日期起計的六個月期間（「認購期權期間」），Victory Door有權透過向CCG-HK發出期權通知而要求CCG-HK按CCG-HK以認購股份及提供股東貸款予合營公司的方式所代表的資金總額（「期權價格」）向Victory Door（或其代名人）出售所有期權權益。

認沽期權：

於(i)緊接認購期權期間最後一天起計的一個月期間(「認沽期權期間」)；或(ii)股份認購及股東協議所規定之120日僵局買賣要約期間內，CCG-HK有權透過向Victory Door發出期權通知而要求Victory Door(或其代名人)按期權價格收購所有期權權益。

根據認購期權或認沽期權進行的期權權益的買賣應於相關期權通知日期後的第20個營業日作實。

除期權價格外，於期權權益的買賣完成後，期權權益的相關承讓人及受讓人須向CCG-HK支付相當於以下所述的保留費：

- (i) 若認沽期權獲行使，為期權價格的6%年利率；或
- (ii) 若認購期權獲行使，為期權價格的10%年利率。

以上款項自股份認購及股東協議的日期起至期權權益買賣完成的日期為止應計。

僅供說明之用，並假設完成後合營公司的股權架構並無變動，於認購期權或認沽期權(視情況而定)項下的期權權益買賣完成後，Victory Door於合營公司的股權將由51%增加至70%，在此情況，合營公司將成為本公司的間接附屬公司，其財務業績將併入本集團的財務報表。

有關合營公司的資料

合營公司是一間於2022年2月15日於英屬維爾京群島成立的有限責任公司，是一間投資控股公司，持有Sunrise Victory的全部股本權益。Sunrise Victory是該土地的控股公司。

根據合營公司於2022年2月15日至2022年8月15日期間的未經審核綜合財務資料（根據國際財務報告準則編制），合營公司於2022年2月15日至2022年8月15日期間並無錄得任何溢利或虧損。

合營公司於2022年8月15日的未經審核綜合資產總值及綜合資產淨值分別約為1,633,467,903港元及1美元（約7.85港元）。

視作出售事項的財務影響

緊接訂立股份認購及股東協議之前，合營公司為Victory Door的直接全資附屬公司。完成後，合營公司由Victory Door擁有51%、CCG擁有30%及CCG-HK擁有19%。然而，由於本公司對合營公司的董事會並無多數控制權，合營公司被視為本公司的合營企業，並於視作出售事項完成後不再是本公司的附屬公司。因此，合營公司將於本集團的財務報表中以權益法入賬，其財務業績將不會併入本集團的財務報表。

預計視作出售事項不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

完成視作出售事項後組建合營企業的原因及得益

本集團對香港物流業的前景保持樂觀。特別是，本集團預計，截至2022年第二季度，香港物流空間的空置率將約為1.4%，這是2014年第四季度以來的最低水平。本集團確信，其與合營夥伴於該土地上興建的物流設施將可把握於不久將來因香港物流空間面對高需求但預期供應偏低所衍生之機遇。鑑於新的現代物流中心的租金價格預計會上升，以滿足香港日益增長的電子商務需求及服務面向中國的跨境需求，該設施亦有望為本集團帶來穩定收入。

組建合營公司讓本集團能夠與志同道合的夥伴合作，於香港發展物流資產並為業界注入新動力。同時，本集團亦能分散實施該項目的風險。Victory Door及合營夥伴按照各自於合營公司的持股比例認購合營公司的股份及墊付股東貸款，亦減少本集團對合營公司的出資及總資本承諾，從而改善本集團的流動性，讓其財務資源可以分配至其他業務領域。

合營夥伴的共同擁有人是自1960年以來香港領先的地產發展商之一。隨著與合營夥伴組建合營公司，本集團將能夠發揮合營夥伴於香港房地產業的廣泛知識、經驗及專長，此對該項目的未來成功及本集團於該土地的投資的潛在回報至關重要。該項目也標誌著與合營夥伴的戰略合作的開端，雙方將努力並肩開拓更多的新經濟資產，包括於香港及中國大灣區的物流及數據中心。

基於以上所述，董事認為，股份認購及股東協議項下擬進行的交易是按一般商務條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

倘若將來進一步出售本集團於合營公司的權益（可能會亦可能不會發生），本公司或會再作公告以遵守上市規則的適用規定。

上市規則的涵義

就組建合營公司而言，由於最高適用百分比率超過5%但低於25%，組建合營公司構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

就視作出售事項而言，由於視作出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，視作出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

根據上市規則第14.04(1)(b)條及第14.73條，授予認購期權及認沽期權將被視作一項交易，並參照百分比率進行分類。

認購期權的行使由Victory Door酌情決定。根據上市規則第14.75(1)條，於授予認購期權時，計算百分比率時只會考慮期權金（於此情況為零）。本公司於認購期權獲行使時將遵守相關的上市規則（如需要）。

認沽期權的行使並非由Victory Door酌情決定。根據上市規則第14.74(1)條，於授予認沽期權時，交易將按認沽期權已獲行使之假設而分類。由於授予認沽期權的適用百分比率高於5%但低於25%，授予認沽期權構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

一般資料

本集團

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。

Victory Door是一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。Victory Door的主要業務是投資控股。

合營夥伴

CCG是一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司及華懋集團的成員。CCG的主要業務活動是物業投資。

CCG-HK是一間於香港註冊成立的有限責任公司及華懋集團的成員。CCG-HK的主要業務活動是物業投資。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合營夥伴及其最終實益擁有人是獨立於本公司及其關連人士的第三方。

釋義

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：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「英屬維爾京群島」 | 指 | 英屬維爾京群島 |
| 「認購期權」 | 指 | Victory Door要求CCG-HK向Victory Door (或其代名人) 出售所有期權權益的期權 |
| 「CCG」 | 指 | Brave Vision Ventures Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司及華懋集團的成員 |
| 「CCG-HK」 | 指 | Sheen Peak Investment Limited (順平投資有限公司)，一間於香港註冊成立的有限責任公司及華懋集團的成員 |
| 「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) |
| 「完成」 | 指 | 完成股份認購及股東協議 |
| 「視作出售事項」 | 指 | 於完成後，Victory Door於合營公司的權益將由100%降至51% |

| | | |
|------------|---|--|
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「組建合營公司」 | 指 | 組建合營公司作為股份認購及股東協議項下所擬進行的合營企業 |
| 「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 |
| 「國際財務報告準則」 | 指 | 國際會計準則理事會或其任何承繼實體所頒佈的國際財務報告準則，於相關原則應用日期或需作出任何計算或釐定日期適用 |
| 「合營公司」 | 指 | Victory Lane Development Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，是本公司於緊接訂立股份認購及股東協議之前的直接全資附屬公司，並於完成後由Victory Door、CCG及CCG-HK分別擁有51%、30%及19%的權益 |
| 「合營集團公司」 | 指 | 合營公司及其不時的附屬公司(包括本公告日期的Sunrise Victory) |
| 「合營夥伴」 | 指 | CCG及CCG-HK |
| 「該土地」 | 指 | 一幅位於新界葵涌美青路與貨櫃碼頭南路交界，於土地註冊處註冊為葵涌市地段第531號之用地 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充) |
| 「期權權益」 | 指 | (i) CCG-HK名下於合營公司的所有股份，佔合營公司全部已發行股本的19%；及 (ii) 合營公司應付CCG-HK的所有股東貸款，佔合營公司應付其全體股東的所有股東貸款的19% |

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「該項目」 | 指 | 與(其中包括)收購、設計、開發、銷售、租賃、營銷、管理及維護該土地有關的項目,包括由此產生的任何融資或其他附帶活動 |
| 「認沽期權」 | 指 | CCG-HK要求Victory Door向CCG-HK購買(或促使其代名人購買)所有期權權益的期權 |
| 「股份認購及股東協議」 | 指 | Victory Door、合營夥伴及合營公司就組建合營公司所訂立日期為2022年8月15日的股份認購及股東協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「Sunrise Victory」 | 指 | Sunrise Victory Limited,一間於香港註冊成立的有限責任公司,為合營公司的全資附屬公司 |
| 「招標」 | 指 | 香港政府以公開招標的方式售賣該土地 |
| 「美元」 | 指 | 美元,美利堅合眾國法定貨幣 |
| 「Victory Door」 | 指 | Victory Door Limited,一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司,為本公司的全資附屬公司 |

承董事會命
ESR Group Limited
董事
沈晉初

香港, 2022年8月15日

僅就說明而言,於本公告中,除非另有指明,否則採用1美元兌=7.85港元的匯率。本公告所採用的匯率並不構成對任何金額已經、原可或可能按該匯率或任何其他匯率兌換的陳述。

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、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。