

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)

有關投資及出售
ESR AUSTRALIA LOGISTICS PARTNERSHIP權益的
補充公告

A. 緒言

謹此提述本公司日期為2020年3月27日的公告(「前公告」)，內容有關投資及出售ESR Australia Logistics Partnership的權益。

於前公告中，董事會宣佈，於2020年3月26日：

- (a) ESR Investment Management 1 (Australia) Pty Limited (「**ESRIM1**」)(作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人)、ESR Investment Management 2 (Australia) Pty Limited (「**ESRIM2**」)(作為ESR Co-Invest Trust的受託人)及One Funds Management Pty Limited (「**ESR認購人**」)(作為ESR Queensland Hold Trust的受託人)與一名國際機構投資者(「**投資者**」)訂立一項承諾契據(「**投資者承諾契據**」)，而ESRIM2、ESR認購人及投資者訂立基金單位銷售協議(「**基金單位銷售協議**」)；
- (b) ESRIM1、ESRIM2及ESR認購人訂立一項承諾契據(「**ESR承諾契據**」)；
及
- (c) ESRIM1 (作為ESR Australia Logistics Fund的受託人)(「**授予人**」)、ESRIM1 (作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人)(「**承授人**」)及ESRIM2 (作為Lot 4 Perry Road Trust的受託人)訂立一項認購期權協議(「**認購期權協議**」)，據此，授予人向承授人授出一項期權，供承授人購買Lot 4 Perry Road Trust的全部基金單位(「**認購期權**」，連同投資者承諾契據、基金單位銷售協議及ESR承諾契據，統稱為「**該等協議**」)。

於前公告日期及本公告日期，本公司間接持有ESR Co-Invest Trust約92%基金單位，ESR Co-Invest Trust持有ESR Australia Logistics Fund 100%基金單位，而ESR Australia Logistics Fund則持有Lot 4 Perry Road Trust 100%基金單位及間接（透過ESR Queensland Hold Trust）持有ESR Australia Logistics Partnership 100%基金單位。

投資者為Empire Trust 2並由Ausco Sargon 2 Pty Ltd作為其受託人。投資者由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。

B. 該等協議及成立ESR AUSTRALIA LOGISTICS PARTNERSHIP

成立新的核心增益物流合夥企業

誠如前公告所披露，ESR Australia Logistics Partnership是以投資者及本集團作出的投資成立而作為一間新的核心增益物流合夥企業，相關資料如下：

- (a) 根據投資者承諾契據，投資者同意向ESR Australia Logistics Partnership作出一項總額為450百萬澳元的資本承諾，投資者將因而獲得該合夥企業基金單位的45%權益（「基金單位」）。投資者將會根據基金單位銷售協議透過以總代價148.3百萬澳元收購ESR Co-Invest Trust間接持有45%基金單位的方式，支付根據投資者承諾契據作出的初始資本承諾；及
- (b) 根據ESR承諾契據，ESR Co-Invest Trust同意向ESR Australia Logistics Partnership作出一項總額為1,000百萬澳元的資本承諾，當中670.5百萬澳元仍未催繳。有關資本承諾及未繳納資本金額將按下文所進一步說明而減少。

預期投資者承諾將由其以內部資源撥付。

誠如前公告所披露，當ESRIM1（作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人）根據構成ESR Australia Logistics Partnership的信託契據的條款催繳進一步資本承諾時，投資者及ESR Co-Invest Trust將透過按彼等各自於有關合夥企業之權益比例認購ESR Australia Logistics Partnership的新基金單位以滿足有關資本繳納承諾。

本集團對ESR Australia Logistics Partnership的承諾及管理

根據ESR承諾契據及構成ESR Australia Logistics Partnership的信託契據，ESR Co-Invest可將其持有的基金單位轉讓予其他投資者（前提是本集團至少持有10%的基金單位），而ESR Co-Invest Trust的資本承諾和未繳納金額將相應減少。因此，在完成基金單位協議後，ESR Co-Invest Trust在ESR Australia Logistics Partnership中的權益將減少至55%，相應地，其資本承諾將減少至550百萬澳元而其未繳納資本將減少至368.8百萬澳元。本集團或會且有意向其他投資者集體出售其權益以將其在ESR Australia Logistics Partnership的權益進一步減少至10%，這將進一步按比例減少其資本承擔和未繳納資本。

該等協議完成後，本集團將繼續代表投資者管理ESR Australia Logistics Partnership及其相關資產，並賺取管理費收入。作為ESR Australia Logistics Partnership的管理人，本集團將確定符合ESR Australia Logistics Partnership投資目標的潛在投資。ESRIM1（作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人）將向投資者、ESR Co-Invest Trust和任何未來投資者（作為已承諾的投資者）就全部或部分未繳納資本金額作出資本承諾催繳，以撥付有關投資。已承諾的投資者將按照ESRIM1的指示，向ESR Australia Logistics Partnership支付所催繳的金額。

認購期權協議

根據認購期權協議，授予人向承授人授出行使價為17.92百萬澳元（「行使價」）的認購期權。認購期權協議須待符合外國投資監控要求以及獲得一項現有融資協議下的融資人的同意後，方始作實（「期權先決條件」）。認購期權之行使期為達成期權先決條件及投資者根據基金單位銷售協議成為基金單位的登記持有人之日（以較後者為準）起至二零二零年六月三十日（或訂約各方可能協定的較後日期）止。行使價是參考Lot 4 Perry Road Trust的資產淨值釐定。

由於訂約方之意向為認購期權將於根據基金單位銷售協議完成交易後行使，以令Lot 4 Perry Road Trust將成為ESR Australia Logistics Partnership的一部分，及在達致投資者根據基金單位銷售協議應付之代價已計及Lot 4 Perry Road Trust：

- (a) 根據基金單位銷售協議，倘若投資者指示，則ESRIM1（作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人以及認購期權協議下的承授人）必須行使認購期權；及

- (b) 根據基金單位銷售協議完成交易時，ESRIM2 (作為ESR Co-Invest Trust的受託人) 將確保ESRIM1 (作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人) 持有金額與行使價相等的已簽立承兌票據，倘若認購期權失效，該票據的面值將支付予ESRIM1。

ESR Australia Logistics Partnership擁有20項創收資產及19.4公頃土地。認購期權協議如獲行使，將令到Lot 4 Perry Road Trust持有的創收資產進一步出售予ESR Australia Logistics Partnership (作為額外的種子資產)，此與下文進一步說明進行整項交易的理由及裨益一致。

訂立該等協議的理由及裨益

誠如前公告所披露，ESRIM1 (作為ESR Australia Logistics Partnership的受託人) 持有20項創收資產及19.4公頃土地。ESRIM2 (作為Lot 4 Perry Road Trust的受託人) 持有一項創收資產。該等資產目前在本集團之資產負債表上列賬。投資者承諾契據、基金單位銷售協議，ESR承諾契據和認購期權協議 (如獲行使) 項下的交易完成後，本集團將繼續通過其基金權益保持於資產的權益並通過管理基金收取經常性費用。

該等協議項下的交易共同構成成立ESR Australia Logistics Partnership作為一間新的核心增益物流合夥企業之舉，因此符合本集團將已穩定的資產出售予本集團管理的核心／核心增益基金和投資工具的資本循環策略，並將讓本集團實現開發利潤以用於未來項目。

承董事會命
ESR Cayman Limited
沈晉初
董事

香港，2020年4月2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。