

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
有關
向中國收入企業出售物流資產投資組合

於2022年7月3日，

- (i) Gamma及Gamma I(「投資組合賣方」，各為本公司的全資附屬公司)(作為賣方)與EG Phoenix IX Limited(「買方」，為合營企業控股公司的全資附屬公司)(作為買方)就投資組合賣方向買方出售由各目標公司的100%已發行股份所組成的投資組合銷售股份(「投資組合股份轉讓」)訂立投資組合買賣協議；及
- (ii) Delte(本公司的全資附屬公司)及Ambition Mind Holdings Limited(獨立第三方)(合稱「**Fanxin賣方**」)(作為賣方)與買方(作為買方)就Fanxin賣方向買方出售由Fanxin的100%已發行股份所組成的Fanxin銷售股份(「**Fanxin股份轉讓**」，與投資組合股份轉讓合稱「**股份轉讓**」)訂立Fanxin買賣協議。

於本公告日期，目標公司及Fanxin為中國物流及倉儲設施的控股公司，分別由本公司間接全資擁有(就目標公司而言)及90%擁有(就Fanxin而言)。股份轉讓完成後，各目標公司及Fanxin將成為由合營企業控股公司間接全資擁有以及不再是本公司的附屬公司。

合營企業控股公司是一間新的中國收入企業。於本公告日期，合營企業控股公司由ESR投資者(本公司的全資附屬公司)及RECO投資者分別擁有10%及90%。於2022年7月3日，ESR投資者、RECO投資者及合營企業控股公司訂立投資協議，據此，ESR投資者及RECO投資者同意按照ESR投資者及RECO投資者分別持有的10%及90%的持股百分比向合營企業控股公司出資(「合營企業控股公司投資」)。合營企業控股公司投資的所得款項將用於合營企業控股公司的資本化，以撥付買方應付的股份轉讓價格，並根據投資協議的條款撥付其他項目。本集團亦將出任合營企業控股公司的投資經理及合營企業控股公司物業的資產經理。

由於有關股份轉讓(按合併基準)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，股份轉讓構成須予披露交易。因此，股份買賣協議及股份轉讓須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。投資協議及合營企業控股公司投資不構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。

緒言

於2022年7月3日，投資組合賣方及Fanxin賣方(作為賣方)與買方(作為買方)訂立有關股份轉讓的股份買賣協議(自2022年6月30日起生效)，其條款進一步載述如下。

股份買賣協議

(a) 投資組合買賣協議

投資組合買賣協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年7月3日

訂約方： (i) Gamma(本公司的一間全資附屬公司)；
(ii) Gamma I(本公司的一間全資附屬公司)；及
(iii) 買方(合營企業控股公司的一間全資附屬公司)。

主題事項： Gamma及Gamma I同意出售而買方同意購買由各目標公司100%已發行股份組成的投資組合銷售股份。

投資組合股份
轉讓價格： 投資組合銷售股份的總代價為約人民幣18.1億美元等值，可按下文所述調整。

投資組合股份轉讓價格乃訂約各方按公平原則商定，當中已參考(i)目標公司持有的各項相關物業的總資產價值；及(ii)根據2021年12月31日的相應綜合資產負債表，各目標公司的備考資產淨值，預計將以合營企業控股公司收到的資本承擔提供資金，詳見下文「合營企業控股公司投資」一節。

買方將於交割日期向投資組合賣方支付投資組合股份轉讓價格。

投資組合股份
轉讓價格的
調整： 投資組合股份轉讓價格可調整如下：
(i) 交割後調整

倘若就任何目標公司而言，於投資組合交割日期的最終資產淨值超過該目標公司根據其截至2021年12月31日的相應綜合資產負債表所得出的備考資產淨值，則投資組合股份轉讓價格將按最終資產淨值超過備考資產淨值的金額增加。買方將於得出最終資產淨值後的十個營業日內向相關投資組合賣方支付相關調整金額。

倘若就任何目標公司而言，於投資組合交割日期的最終資產淨值低於該目標公司根據其截至2021年12月31日的相應綜合資產負債表所得出的備考資產淨值，則投資組合股份轉讓價格將按最終資產淨值低於備考資產淨值的金額削減。相關投資組合賣方將於得出最終資產淨值後的十個營業日內向買方支付相關金額。

(ii) 獲利調整

就投資組合買賣協議而言，(i)合營企業控股公司完成其物業的處置；及(ii)投資組合交割日期的第五週年(以兩者中較早發生者為準)應構成獲利變現事件。就各目標公司而言，倘若合營企業控股公司於獲利變現事件發生時達到一定的內部回報率，相關的投資組合賣方將有權獲得買方應付的獲利金額。

(iii) 已收取的應收賬款調整

倘若目標集團公司之一或其指定實體已收取並收到根據貸款協議應獲支付的任何未付款項，Gamma I將有權獲得該款項作為買方應付的額外股份轉讓價格。

先決條件： 投資組合股份轉讓須待若干條件達成後方告完成，其中包括獲得若干第三方的同意或向其發出書面通知，以及目標集團公司持有的若干物業的出租率保持於90%。

完成： 投資組合股份轉讓將於所有先決條件達成或獲豁免後的十個營業日內完成，或於投資組合協議訂約各方書面協定的其他日期完成。

(b) Fanxin買賣協議

Fanxin買賣協議的主要條款載列如下：

日期： 2022年7月3日

訂約方： (i) Delte (本公司的一間全資附屬公司)。

(ii) Ambition Mind Holdings Limited (一名獨立第三方)；及

(iii) 買方。

主題事項： Fanxin賣方同意出售而買方同意購買Fanxin銷售股份（即Delte及Ambition Mind Holdings Limited分別持有的Fanxin已發行股份之90%及10%）。

**Fanxin股份
轉讓價格：** Fanxin銷售股份的總代價為約人民幣3.88億元的等值美元，可按下文所載調整。

Fanxin股份的轉讓價格乃訂約各方按公平原則商定，當中已參考(i) Fanxin持有的物業的總資產價值；及(ii)根據2021年12月31日的相應綜合資產負債表，Fanxin的備考資產淨值，預計將以合營企業控股公司收到的資本承擔提供資金，詳見下文「合營企業控股公司投資」一節。

買方將於Fanxin股份轉讓的交割日期向Fanxin賣方支付Fanxin股份轉讓價格。

**Fanxin股份
轉讓價格
調整：** Fanxin股份轉讓價格可調整如下：

倘若就Fanxin而言，於Fanxin交割日期的最終資產淨值超過Fanxin根據其截至2021年12月31日的相應綜合資產負債表所得出的備考資產淨值，則各Fanxin賣方之Fanxin股份轉讓價格將按最終資產淨值超過備考資產淨值的金額增加（根據彼等各自於Fanxin之持股百分比而按比例計算）。買方將於得出最終資產淨值後的十個營業日內向Fanxin賣方支付相關調整金額。

倘若就Fanxin而言，於Fanxin交割日期的最終資產淨值低於Fanxin根據其截至2021年12月31日的相應綜合資產負債表所得出的備考資產淨值，則各Fanxin賣方之Fanxin股份轉讓價格將按最終資產淨值低於備考資產淨值的金額削減（根據彼等各自於Fanxin之持股百分比而按比例計算）。Fanxin賣方將於得出最終資產淨值後的十個營業日內向買方支付相關金額。

先決條件： Fanxin股份轉讓須待若干條件達成後方告完成，其中包括獲得若干第三方的同意。

完成： Fanxin股份轉讓將於所有先決條件達成或獲豁免後的十個營業日內完成，或於Fanxin買賣協議訂約各方書面協定的其他日期完成。

合營企業控股公司投資

於本公告日期，ESR投資者(本公司的全資附屬公司)為合營企業控股公司全部已發行股份的10%的登記擁有人，而RECO投資者為合營企業控股公司全部已發行股份的90%的登記擁有人。

於2022年7月3日，ESR投資者與RECO投資者及合營企業控股公司訂立投資協議，據此，ESR投資者及RECO投資者同意按照ESR投資者及RECO投資者分別持有的10%及90%的持股百分比向合營企業控股公司出資(「合營企業控股公司投資」)。ESR投資者及RECO投資者將通過現金認購股份或於合營企業控股公司按照投資協議的條款作出資本催繳時提供股東貸款之方式履行其各自對合營企業控股公司的資本承擔(不超過其各自的資本承擔總額及按其各自於合營企業控股公司的持股比例)。本集團亦將出任合營企業控股公司的投資經理及合營企業控股公司物業的資產經理。

合營企業控股公司投資的所得款項將用於合營企業控股公司的資本化，以撥付買方應付的股份轉讓價格，並根據投資協議的條款撥付其他項目。根據本集團對合營企業控股公司的最高資本承擔，投資協議及合營企業控股公司投資並不構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。

股份轉讓的原因及得益

根據股份買賣協議，出售目標公司、Fanxin以及目標公司及Fanxin持有的相關物業的實益權益，將讓本集團實現出售收益，並符合本集團將資產負債表資產轉移至其管理及共同投資的投資工具的資本循環策略。股份轉讓完成後，本集團將繼續通過其於合營企業控股公司的少數股權保持於目標公司及Fanxin的間接權益。此外，本集團將出任合營企業控股公司的投資經理及其物業資產的資產經理，並通過提供此等服務賺取管理費。

董事經考慮上述訂立股份買賣協議的原因及得益後，認為股份買賣協議的條款及其擬進行的交易為公平及合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關股份轉讓（按合併基準及根據本公司目前對最終股份轉讓價格的最高金額（經作出上文「股份買賣協議」所述之調整）之估計）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，股份轉讓構成須予披露交易。因此，股份買賣協議及股份轉讓須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

有關目標公司及FANXIN的資料

(a) 目標公司

於本公告日期，各目標公司的全部已發行股本均由本公司透過Gamma或Gamma I間接擁有。

根據Gamma及Gamma I按照中國公認會計原則（與國際財務報告準則一致）編制的未經審核綜合財務報表，截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度，目標公司及其附屬公司應佔的除稅及非經常項目前後的未經審核純利為：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅及非經常項目前純利	306,484	191,122
除稅及非經常項目後純利	243,690	169,238

目標公司及其附屬公司於2022年6月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣16億元。

於投資組合股份轉讓完成後，各目標公司將由合營企業控股公司間接全資擁有以及不再是本公司的附屬公司。

根據投資組合股份轉讓價格與目標公司於投資組合交割日期的估計合計資產淨值之間的差異，本集團預計將確認與投資組合股份轉讓有關的估計出售收益約人民幣264.7百萬元。本集團根據投資組合買賣協議收到的出售所得款項將主要用作本集團的資本回報。

(b) Fanxin

於本公告日期，Fanxin由本公司（通過Delte）間接擁有90%以及由Ambition Mind Holdings Limited（獨立第三方）擁有10%。

根據Fanxin按照中國公認會計原則（與國際財務報告準則一致）編制的未經審核綜合財務報表，截至2020年12月31日及2021年12月31日止兩個年度，Fanxin及其附屬公司的除稅前後的未經審核純利為：

	截至12月31日止年度	
	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前純利	33,456	44,985
除稅後純利	26,088	34,956

Fanxin及其附屬公司於2022年6月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣317.3百萬元。

於Fanxin股份轉讓完成後，Fanxin將由合營企業控股公司間接全資擁有以及不再是本公司的附屬公司。

根據Fanxin股份轉讓價格與Fanxin於Fanxin交割日期的估計資產淨值之間的差異，本集團預計將確認與Fanxin股份轉讓有關的估計出售收益約人民幣31.6百萬元。本集團根據Fanxin買賣協議收到的出售所得款項將主要用作本集團的資本回報。

有關買方及合營企業控股公司的資料

買方是一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為合營企業控股公司的全資附屬公司。其主要業務是投資控股。

合營企業控股公司是一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司。其主要業務是於中國境內從事收購、開發、投資及經營若干物流及倉儲設施。於本公告日期，合營企業控股公司由ESR投資者（本公司的全資附屬公司）及RECO投資者分別持有10%及90%。

RECO投資公司是一間投資控股公司，由GIC (Realty) Private Limited間接全資擁有。GIC (Realty) Private Limited是負責GIC Pte Ltd的房地產投資項目的投資控股公司。GIC Pte Ltd是一間全球性的長線投資機構，其是為了管理新加坡的外匯儲備而成立，於全球40多個國家擁有超過1,000億美元的資產。據本公司所知，於本公告日期，GIC Pte Ltd持有本公司少於5%的股份。

除上文披露外，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，RECO投資者及RECO投資者的其他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。

有關本集團的資料

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。

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
「買方」	指	EG Phoenix IX Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為合營企業控股公司的全資附屬公司
「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）
「Delte」	指	Delte Offshore Holdings (BVI) 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
「董事」	指	本公司的董事
「ESR投資者」	指	ECN V Offshore Holdings (BVI) 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
「Fanxin」	指	ABM Capital Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「Fanxin交割日期」	指	Fanxin股份轉讓的完成日期
「Fanxin銷售股份」	指	Fanxin的100%已發行股份
「Fanxin賣方」	指	Delte及Ambition Mind Holdings Limited的統稱
「Fanxin股份轉讓」	指	Fanxin賣方根據Fanxin買賣協議向買方轉讓Fanxin銷售股份
「Fanxin股份轉讓價格」	指	Fanxin股份轉讓的總代價
「Fanxin買賣協議」	指	Fanxin賣方與買方就Fanxin股份轉讓所訂立日期為2022年7月3日的股份買賣協議

「Gamma」	指	Gamma Offshore Holdings (BVI) 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
「Gamma I」	指	Gamma Offshore Holdings I (BVI) 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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「投資協議」	指	ESR投資者、RECO投資者及合營企業控股公司就合營企業控股公司投資所訂立日期為2022年7月3日的投資協議
「合營企業控股公司」	指	ECN IV Offshore Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司
「合營企業控股公司投資」	指	RECO投資者及ESR投資者根據投資協議對合營企業控股公司的資本承擔
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂及補充）
「投資組合交割日期」	指	投資組合股份轉讓的完成日期
「投資組合銷售股份」	指	各目標公司的100%已發行股份
「投資組合賣方」	指	Gamma及Gamma I的統稱
「投資組合股份轉讓」	指	投資組合賣方根據投資組合買賣協議向買方轉讓投資組合銷售股份
「投資組合股份轉讓價格」	指	投資組合股份轉讓的總代價
「投資組合買賣協議」	指	Gamma、Gamma I與買方所就投資組合股份轉讓訂立日期為2022年7月3日的股份買賣協議
「RECO投資者」	指	RECO Mandarinina Private Limited，一間於新加坡註冊成立的有限責任公司

「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「股份買賣協議」	指	投資組合買賣協議及Fanxin買賣協議
「股份轉讓價格」	指	投資組合股份轉讓價格及Fanxin股份轉讓價格
「股份轉讓」	指	投資組合股份轉讓及Fanxin股份轉讓
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	以下公司之統稱：
		(i) Sword Overseas Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司；
		(ii) Pluto Offshore Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司；
		(iii) Impulse Offshore Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司；
		(iv) RCLF Changsha 2 Pte.Ltd.，一間於新加坡註冊成立的公司；
		(v) Global Offshore Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司；
		(vi) Zeta Offshore Holdings (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司；
		(vii) e-Shang GZ (BVI) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司；及
		(viii) Vanlog Holdings A, Limited (BVI)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「目標集團公司」	指	目標公司及其附屬公司

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命
ESR Group Limited
董事
沈晉初

香港，2022年7月3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、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。