

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 有關出售物業予中國人民幣收益基金

於2023年11月27日，本集團(作為賣方)與買方(各自由本集團管理的投資基金人民幣收益基金持有99.99%的權益)及目標公司(各自為相關目標物業的控股公司)就轉讓相關目標公司的全部股權訂立股權轉讓協議。

目標物業由六項穩定資產組成，戰略性地分佈於中國不同地區的主要物流及工業樞紐，包括長江三角洲地區、大灣區以及京津冀地區，總建築面積為349,649平方米。

於訂立股權轉讓協議之前，各目標公司均為本公司的間接附屬公司。於出售完成後，各目標公司將成為相關買方的附屬公司(由人民幣收益基金間接擁有)以及不再是本公司的附屬公司。

上市規則的涵義

由於出售的最高適用百分比率(基於本公司目前對調整後最高最終代價的估計(上文「B.股權轉讓協議 — 調整付款」一節所述))超過5%但低於25%，該等出售構成本公司須予披露的交易，且須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

A. 緒言

於2023年11月27日，本集團(作為賣方)與買方(各自由本集團管理的投資基金人民幣收益基金持有99.99%的權益)及目標公司(各自為相關目標物業的控股公司)就轉讓相關目標公司的全部股權訂立股權轉讓協議。

目標物業由六項穩定資產組成，戰略性地分佈於中國不同地區的主要物流及工業樞紐，包括長江三角洲地區、大灣區以及京津冀地區，總建築面積為349,649平方米。

於訂立股權轉讓協議之前，各目標公司均為本公司的間接附屬公司。於出售完成後，各目標公司將成為相關買方的附屬公司(由人民幣收益基金間接擁有)以及不再是本公司的附屬公司。

B. 股權轉讓協議

於2023年11月27日：

- (i) 賣方1(作為轉讓人)、買方1(作為受讓人)以及目標公司1就轉讓目標公司1的全部股權訂立股權轉讓協議1；
- (ii) 賣方2(作為轉讓人)、買方2(作為受讓人)以及目標公司2就轉讓廊坊目標公司2的全部股權訂立廊坊股權轉讓協議2；
- (iii) 賣方3(作為轉讓人)、買方3(作為受讓人)以及目標公司3就轉讓目標公司3的全部股權訂立股權轉讓協議3；
- (iv) 賣方4(作為轉讓人)、買方4(作為受讓人)以及目標公司4就轉讓目標公司4的全部股權訂立股權轉讓協議4；及
- (v) 賣方5(作為轉讓人)、買方5(作為受讓人)以及目標公司5就轉讓目標公司5的全部股權訂立股權轉讓協議5。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

主題事項： 根據股權轉讓協議的條款及條件，賣方同意轉讓且買方同意購買相關目標公司的全部股權，該等目標公司是相關目標物業的控股公司。

代價： **(1) 股權轉讓協議1**

轉讓目標公司1全部股權的代價須根據目標公司1的交割賬目按照以下公式計算，且受調整付款規限：

$$A + B - C$$

其中，「A」是指目標公司1的核心資產價值，「B」是指扣除核心資產後的目標公司1資產淨值，「C」是指目標公司1核心資產的維護成本，金額為人民幣1.45百萬元。

基於基本賬戶並按照上述公式計算，轉讓目標公司1全部股權的初始代價為人民幣94.0百萬元。

(2) 股權轉讓協議2、股權轉讓協議3，股權轉讓協議4以及股權轉讓協議5

轉讓目標公司2、目標公司3、目標公司4以及目標公司5全部股權的代價須根據相關目標公司的交割賬目按照以下公式計算，且受調整付款規限：

$$A + B$$

其中，「A」是指相關目標公司的核心資產價值，「B」是指扣除核心資產後的相關目標公司資產淨值。

基於相關目標公司的基本賬戶並按照上述公式計算，轉讓目標公司2、目標公司3、目標公司4以及目標公司5全部股權的初始代價分別為人民幣566.0百萬元、人民幣255.3百萬元、人民幣213.9百萬元以及人民幣908.9百萬元。

轉讓各目標公司全部股權的代價是相關股權轉讓協議各方經參考目標公司的核心資產價值及其他淨資產以及相關預扣稅項且進行公平協商後釐定。

買方所須支付的代價預計將由人民幣收益基金有限合夥人的出資及買方從銀行獲得的外部融資提供資金。

根據股權轉讓協議規定完成工商登記後：

- (i) 於就(a)完成所需稅務申報及(b)收到相關目標公司的商業登記證書副本提供書面確認後的十個營業日內，買方須向相關賣方支付因取得相關交割代價、扣除已支付稅款以及根據交割賬目扣除相關目標公司核心資產價值的50%而產生之款項；及
- (ii) 交割後180天內，於(a)人民幣收益基金有限合夥人完成出資及(b)買方從銀行獲得外部融資的情況下，買方須根據交割賬目向相關賣方支付相關目標公司核心資產價值的50%。

調整付款： 於收到交割賬目後的五個營業日內，買方可指示委任的核數師審核交割賬目並計算最終代價。買方須將經審核的交割賬目及最終代價通知相關賣方。最終代價將是轉讓相關目標公司全部股權的最終商定代價。

倘若最終代價低於或高於交割代價，相關賣方及買方須就調整付款的結算進行協商。

條件： 交割以若干條件達成或獲豁免為條件，包括各方已獲得所有必要的董事會決議及股東批准，目標公司已獲得各自貸款銀行必要的同意，目標公司未收到政府當局實施的任何限制或禁令之通知。

交割： 於條件達成或獲豁免的情況下，交割將在目標公司收到新的商業證書之日進行，交割時間不得遲於股權轉讓協議日期後一年或相關股權轉讓協議各方可能同意的其他日期。

C. 出售的理由及裨益

根據股權轉讓協議，本集團於目標公司(以及間接持有的目標物業)的權益出售予本集團管理的投資基金有助於本集團獲得出售收益，且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之資本循環戰略。出售完成後，本集團將繼續透過其於買方持有的間接少數權益維持其在目標物業中的間接權益。此外，本集團作為人民幣收益基金管理人將透過管理該基金收取經常性費用。

基於上述情況，董事會認為，各股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

D. 上市規則的涵義

由於出售的最高適用百分比率(基於本公司目前對調整後最高最終代價的估計(上文「B.股權轉讓協議 — 調整付款」一節所述))超過5%但低於25%，該等出售構成本公司須予披露的交易，且須遵守上市規則第十四章的報告及公告規定。

E. 有關各方的資料

(1) 人民幣收益基金及買方

人民幣收益基金是由本集團設立的有限合夥投資基金。根據有限合夥協議，本集團與RMB Income Fund LP共同透過認購資本投資於人民幣收益基金。截至本公告日期，本集團與RMB Income Fund LP分別持有人民幣收益基金5%及95%的合夥權益。人民幣收益基金持有各買方99.99%的權益。

RMB Income Fund LP是泰康保險集團股份有限公司(「泰康保險集團」)的附屬公司。泰康保險集團總部位於北京，是一家專注於保險、資產管理及健康養老等主要業務的金融保險服務集團。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除本集團持有人民幣收益基金的間接少數權益外，各買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

(2) 目標公司

(a) 目標公司1

目標公司1是一間於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務是投資控股。於訂立股權轉讓協議1前，目標公司1為賣方全資擁有及本公司間接擁有90%權益的附屬公司。完成出售後，目標公司1將由人民幣收益基金擁有99.99%的權益以及不再為本公司的附屬公司。

根據按照中國公認會計準則編製並符合國際財務報告準則的目標公司1未經審核綜合財務報表，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，目標公司1的除稅前後的未經審核純利為：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 除稅前純利 | 9,766 | 15,978 |
| 除稅後純利 | 7,039 | 11,626 |

目標公司1於2023年9月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣70.3百萬元。

(b) 目標公司2

目標公司2是一間於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務是投資控股。於訂立股權轉讓協議2前，目標公司2為本公司的間接全資附屬公司。完成出售後，目標公司2將由人民幣收益基金擁有99.99%的權益以及不再為本公司的附屬公司。

根據按照中國公認會計準則編製並符合國際財務報告準則的目標公司2未經審核綜合財務報表，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，目標公司2的除稅前後的未經審核純利為：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 除稅前純利 | 44,268 | 27,264 |
| 除稅後純利 | 33,176 | 20,414 |

目標公司2於2023年9月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣484.5百萬元。

(c) 目標公司3

目標公司3是一間於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務是投資控股。於訂立股權轉讓協議3前，目標公司3為本公司的間接全資附屬公司。完成出售後，目標公司3將由人民幣收益基金擁有99.99%的權益以及不再為本公司的附屬公司。

根據按照中國公認會計準則編製並符合國際財務報告準則的目標公司3未經審核綜合財務報表，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，目標公司3的除稅前後的未經審核純利為：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 除稅前純利 | 88,235 | 29,747 |
| 除稅後純利 | 66,176 | 22,310 |

目標公司3於2023年9月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣228.1百萬元。

(d) 目標公司4

目標公司4是一間於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務是投資控股。於訂立股權轉讓協議4前，目標公司4為賣方全資擁有及本公司間接持有55%權益的附屬公司。完成出售後，目標公司4將由人民幣收益基金擁有99.99%的權益以及不再為本公司的附屬公司。

根據按照中國公認會計準則編製並符合國際財務報告準則的目標公司4未經審核綜合財務報表，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，目標公司4的除稅前後的未經審核純利為：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 除稅前純利 | 13,418 | 34,587 |
| 除稅後純利 | 10,064 | 25,940 |

目標公司4於2023年9月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣86.5百萬元。

(e) 目標公司5

目標公司5是一間於中國註冊成立的有限責任公司，其主要業務是投資控股。於訂立股權轉讓協議5前，目標公司5為本公司的間接全資附屬公司。完成出售後，目標公司5將由人民幣收益基金擁有99.99%的權益以及不再為本公司的附屬公司。

根據按照中國公認會計準則編製並符合國際財務報告準則的目標公司5未經審核綜合財務報表，截至2021年及2022年12月31日止兩個年度，目標公司5的除稅前後的未經審核純利為：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2021年 人民幣千元 | 2022年 人民幣千元 |
| 除稅前純利 | 49,925 | 87,827 |
| 除稅後純利 | 37,442 | 65,854 |

目標公司5於2023年9月30日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣709.9百萬元。

根據最高最終代價的現行估計值與目標公司於2023年9月30日的資產淨值之間的差異，預計與出售有關的出售收益為約人民幣337.6百萬元。本集團根據出售收到的出售所得款項將用作本集團的資本回報。

預計出售不會對本集團綜合財務報表有任何重大影響。

F. 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。

G. 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：

| | | |
|--------|---|-------------------------------------------------------------|
| 「調整付款」 | 指 | 最終代價與交割代價之間的差額 |
| 「基本賬目」 | 指 | 根據相關股權轉讓協議編製的2023年9月30日相關目標公司賬目 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 中國及香港銀行通常開放辦理業務的日子(星期六、星期日或任何公共假期除外) |
| 「交割」 | 指 | 出售交割，其時間不遲於股權轉讓協議日期後一年或相關股權轉讓協議各方約定的其他日期 |
| 「交割賬目」 | 指 | 相關賣方於交割後十五天內使用與編製基本賬目相同的方法編製的相關目標公司截至交割日期的賬目 |
| 「交割代價」 | 指 | 基於交割賬目根據「B.股權轉讓協議—代價」所載的相關公式計算的轉讓目標公司全部股權的代價 |
| 「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) |
| 「董事」 | 指 | 本公司的董事 |

| | | |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「出售」 | 指 | <p>以下事項的統稱：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 根據股權轉讓協議1出售目標公司1的全部股權； (ii) 根據股權轉讓協議2出售目標公司2的全部股權； (iii) 根據股權轉讓協議3出售目標公司3的全部股權； (iv) 根據股權轉讓協議4出售目標公司4的全部股權；及 (v) 根據股權轉讓協議5出售目標公司5的全部股權 |
| 「股權轉讓協議1」 | 指 | 賣方1、買方1與目標公司1就轉讓目標公司1全部股權所訂立的日期為2023年11月27日的股權轉讓協議 |
| 「股權轉讓協議2」 | 指 | 賣方2、買方2與目標公司2就轉讓目標公司2全部股權所訂立的日期為2023年11月27日的股權轉讓協議 |
| 「股權轉讓協議3」 | 指 | 賣方3、買方3與目標公司3就轉讓目標公司3全部股權所訂立的日期為2023年11月27日的股權轉讓協議 |
| 「股權轉讓協議4」 | 指 | 賣方4、買方4與目標公司4就轉讓目標公司4全部股權所訂立的日期為2023年11月27日的股權轉讓協議 |

| | | |
|-----------|---|----------------------------------------------------------|
| 「股權轉讓協議5」 | 指 | 賣方5、買方5與目標公司5就轉讓目標公司5全部股權所訂立的日期為2023年11月27日的股權轉讓協議 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 股權轉讓協議1、股權轉讓協議2、股權轉讓協議3、股權轉讓協議4及股權轉讓協議5的統稱 |
| 「最終代價」 | 指 | 經審核交割賬目後，由委任的核數師根據「B.股權轉讓協議 — 代價」所載的相關公式計算的轉讓目標公司全部股權的代價 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港的法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂及補充) |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，且除文義另有所指外，本公告中提述的中國不包括香港、澳門及台灣 |
| 「買方1」 | 指 | 徐州易之榮物流有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為人民幣收益基金的附屬公司 |
| 「買方2」 | 指 | 廊坊易榮物流有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為人民幣收益基金的附屬公司 |

| | | |
|----------------------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 「買方3」 | 指 | 海寧易榮信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為人民幣收益基金的附屬公司 |
| 「買方4」 | 指 | 蘇州市吳江區易榮物流有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為人民幣收益基金的附屬公司 |
| 「買方5」 | 指 | 東莞易榮企業管理諮詢有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，為人民幣收益基金的附屬公司 |
| 「買方」 | 指 | 買方1、買方2、買方3、買方4及買方5的統稱 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中華人民共和國的法定貨幣 |
| 「人民幣收益基金」 | 指 | 蘇州易榮股權投資合夥企業(有限合夥)，由本集團管理的有限合夥投資基金 |
| 「RMB Income Fund LP」 | 指 | 泰康人壽保險有限責任公司 |
| 「賣方1」 | 指 | Lilac Offshore Holdings (HK) Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司 |
| 「賣方2」 | 指 | e-Shang Brilliant HK Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司 |
| 「賣方3」 | 指 | Endeavor Offshore Holdings (HK) Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司 |
| 「賣方4」 | 指 | Alpha Offshore Holdings (HK) Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司 |

| | | |
|---------|---|--------------------------------------------------------|
| 「賣方5」 | 指 | Horizon HK Offshore Limited，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的附屬公司 |
| 「賣方」 | 指 | 賣方1、賣方2、賣方3、賣方4及賣方5的統稱 |
| 「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 | 目標公司1、目標公司2、目標公司3、目標公司4及目標公司5的統稱 |
| 「目標公司1」 | 指 | 徐州協鑫雲倉物流科技發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司 |
| 「目標公司2」 | 指 | 廊坊唯度國際物流有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司 |
| 「目標公司3」 | 指 | 海寧海易智能裝備有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司 |
| 「目標公司4」 | 指 | 蘇州易商全盛倉儲服務有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司 |
| 「目標公司5」 | 指 | 東莞鴻商倉儲服務有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司 |

「目標物業」

指 以下所述者的統稱：

- (i) 就目標公司1而言，指位於中國徐州經濟技術開發區金鳳路18號的物業(總佔地面積為59,868平方米)及該處樓宇(包括相關設備)；
- (ii) 就目標公司2而言，指位於中國河北省廊坊開發區鳳舞道14號的物業(總佔地面積為105,563平方米)及該處樓宇(包括相關設備)；
- (iii) 就目標公司3而言，指位於中國浙江省嘉興市海寧市海昌街道穀水路300號的物業(總佔地面積為85,371平方米)及該處樓宇(包括相關設備)；
- (iv) 就目標公司4而言，指位於中國江蘇省蘇州市吳江區黎裡鎮聯秋路東側及大同路北側的物業(總佔地面積為39,840平方米)及該處樓宇(包括相關設備)；
及

- (v) 就目標公司5而言，指(i)位於中國廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村的華平電子商務華南總部(一期)的物業(總佔地面積為102,017平方米)及該處樓宇(包括相關設備)；及(ii)位於中國廣東省東莞市洪梅鎮洪屋渦村的華平電子商務華南總部(四期)的物業(總佔地面積為69,261平方米)及該處樓宇(包括相關設備)

「%」

指 百分比

承董事會命
ESR Group Limited
董事
沈晉初

香港，2023年11月27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、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。