

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。

本公告僅供參考，並不構成邀請或在香港或其他地區收購、購買或認購本公司及其附屬公司任何證券的要約。



ESR GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1821)

**建議透過公開募集基礎設施證券投資基金
分拆物流資產
於上海證券交易所獨立上市
之潛在須予披露交易**

建議分拆

誠如本公司日期為2022年12月13日、2023年3月6日及2023年12月1日的公告所披露，建議分拆涉及透過作為公開募集基礎設施證券投資基金之證券投資基金將有關資產於上海證券交易所潛在上市。於建議分拆完成後，證券投資基金將透過資產支持證券公司及項目公司間接持有有關資產。

董事會欣然宣佈，於2024年6月21日，上海證券交易所已就證券投資基金於上海證券交易所之建議上市發出無異議函，中國證監會亦已批准註冊證券投資基金。

本公司將於證券投資基金發售開始後作進一步公告。

上市規則的涵義

於建議分拆完成後，本公司於項目公司的實際權益將從100%下降至34%，且項目公司將終止於本集團綜合財務報表內綜合入賬。基於本公司截至本公告日期可取得的最新資料，預期資產出售的最高適用百分比率將高於5%但低於25%，因此資產出售可能構成上市規則第十四章項下本公司的潛在須予披露交易。因此，資產出售可能須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定。

基於本公司截至本公告日期可取得的最新資料，預期本集團認購34%之基金單位將不構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。

本公司將根據上市規則規定適時(就(其中包括)開始證券投資基金發售及釐定證券投資基金發售之最終要約價及資產出售之最終代價)發佈進一步公告。

股東及潛在投資者務請注意，建議分拆取決於(其中包括)現行市況。因此，股東及潛在投資者應知悉建議分拆未必會發生。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

A. 緒言

茲提述本公司日期為2022年12月13日、2023年3月6日及2023年12月1日的公告，內容有關根據國家發改委及中國證監會推出之試點計劃，透過公開募集基礎設施證券投資基金(「證券投資基金」)將位於中國江蘇省崑山市之三個高標準物流項目江蘇富萊德倉儲有限公司一期、江蘇富萊德倉儲有限公司二期及江蘇富萊德倉儲有限公司三期於上海證券交易所潛在上市(「建議分拆」)。

B. 建議分拆

於2024年6月21日，上海證券交易所已就證券投資基金於上海證券交易所之建議上市發出無異議函，中國證監會亦已批准註冊證券投資基金。

本公司將於證券投資基金發售開始後作進一步公告。

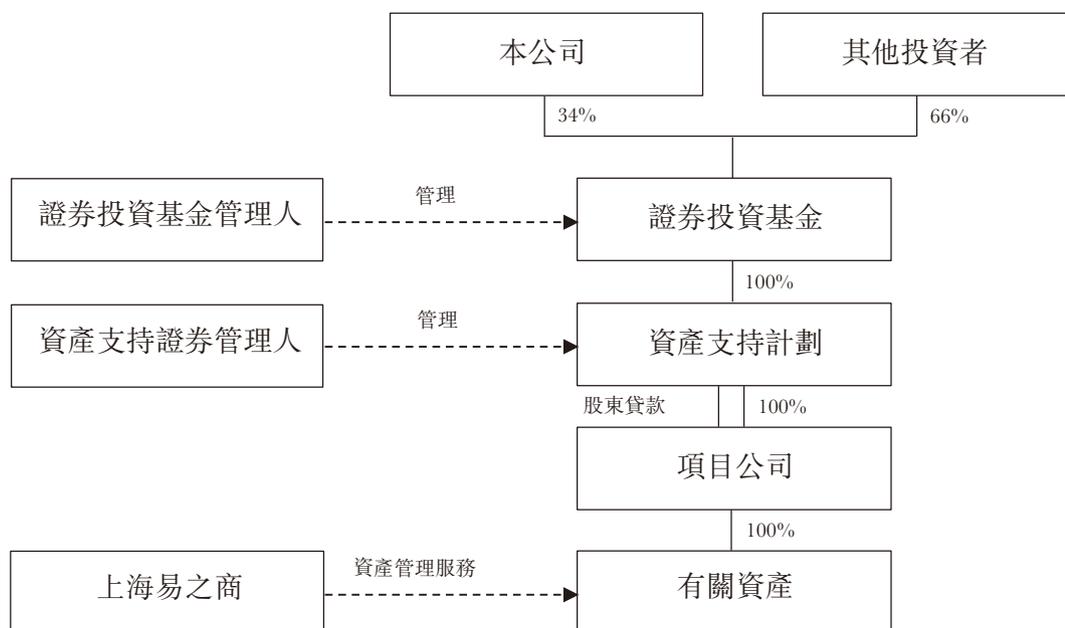
本公司將於證券投資基金發售完成時認購已發行證券投資基金單位總數的34%，剩餘66%單位將由基石投資者、公共機構及零售投資者認購。

證券投資基金發售擬籌集之所得款項總額預期約為人民幣24.38億元，證券投資基金於2024年及2025年的年度現金分派率預期分別為4.5%及4.62%。證券投資基金發售之最終要約價將適時公佈。

1. 證券投資基金的架構

就建議分拆而言，(a)中航基金管理有限公司(作為證券投資基金管理人)將設立證券投資基金作為公開募集基礎設施證券投資基金。(b)根據適用中國法律及法規規定，資產支持證券管理人將設立資產支持計劃。

於建議分拆完成後，證券投資基金的架構載列如下：



為進行建議分拆，(i)證券投資基金將利用證券投資基金發售所得款項購買全部資產支持證券；(ii)資產支持計劃將以一定名義代價從特殊目的公司控股公司收購特殊目的公司二的全部權益，並以股東貸款及資本之組合形式將證券投資基金發售所得款項注入特殊目的公司二；(iii)透過資產出售，本集團將出售而特殊目的公司二將使用證券投資基金發售所得款項收購項目公司的全部股本權益(見下文「—2.資產出售」所述)；及(iv)特殊目的公司二將與項目公司合併，隨後資產支持證券公司將成為項目公司的唯一新股東。

本公司全資附屬公司上海易之商已與項目公司簽訂一份資產管理服務協議，據此，上海易之商將擔任資產管理人並為有關資產提供資產管理(包括物業管理)服務以獲取管理費。

除本公告另有披露外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，證券投資基金管理人、資產支持證券管理人及彼等各自最終實益所有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

2. 資產出售

於2023年11月20日，Genius HK及Genius II HK(各自均為本公司間接全資附屬公司，作為轉讓方)與特殊目的公司一(作為受讓方)訂立首份股權轉讓協議(經2024年4月12日的補充協議修訂)，據此，Genius HK及Genius II HK同意出售而特殊目的公司一同意收購項目公司的全部股本權益(「**首次股權轉讓**」)。

於2023年11月21日，特殊目的公司一(作為轉讓方)與特殊目的公司二(作為受讓方)訂立第二份股權轉讓協議(經2024年4月12日的補充協議修訂)，據此，特殊目的公司一同意出售而特殊目的公司二同意收購項目公司的全部股本權益(「**第二次股權轉讓**」)。

(a) 資產出售代價

資產出售代價等同於基金單位發售規模，減去證券投資基金依照適用中國法規規定須保留的若干資金及資產支持計劃向項目公司提供的股東貸款以及相關稅費、審計費及律師費。本公司預期資產出售代價約為人民幣22.8億元。資產出售之最終代價將適時公佈。

資產出售代價乃由各訂約方參考(其中包括)最終基金單位發售規模及發改委、中國證監會及上海證券交易所的規定於公平磋商後釐定，並將於基金單位發售完成後確定。根據中國適用法規規定，基金單位發售規模須與發售時有關資產的估值一致。

(b) 資產出售之先決條件

待特殊目的公司二就資產支持計劃收購特殊目的公司二收到資本及股東貸款、交付若干公司文件、完成對特殊目的公司二(含項目公司)的審計以及完成股權轉讓的相關監管登記後，資產出售代價方會支付。

第二次股權轉讓的代價將於有關條件達成後五個工作日內交付。自特殊目的公司二收到第二次股權轉讓的代價後，特殊目的公司一將依照協定付款時間表向Genius HK及Genius II HK支付首次股權轉讓的代價。

3. 建議分拆之先決條件

建議分拆須待(其中包括)以下條件達成後方可作實：

- (i) 中國證監會批准且上海證券交易所就證券投資基金之建議上市發出無異議函以及聯交所就建議分拆作出批准；

- (ii) 投資者認購之證券投資基金權益總額達到證券投資基金批准註冊金額的80%；
- (iii) 公開發售基金單位所籌集之資金總額須達到至少人民幣2億元，且至少有1,000名投資者參與公開發售；
- (iv) 作為有關資產的原始擁有人，本公司須透過參與戰略配售的方式認購證券投資基金至少20%的權益；本公司所持證券投資基金20%的權益須有60個月禁售期，而本公司所持證券投資基金的其餘權益則為36個月禁售期；及
- (v) 至少70%的公開發售(經扣除戰略配售後)須出售予線下投資者。

本公司於2023年5月6日的公告所披露者，本公司已依據上市規則《第15項應用指引》作出申請且聯交所已確認本公司可進行建議分拆。

於2024年6月21日，上海證券交易所就證券投資基金的建議上市發出無異議函，且中國證監會已批准註冊證券投資基金。

C. 建議分拆之財務影響

建議分拆將導致本公司於項目公司的權益從100%下降至34%。項目公司將不再為本公司旗下附屬公司，並終止於本集團綜合財務報表內綜合入賬。於建議分拆完成後，有關資產將不再於本集團資產負債表內綜合入賬，而是由證券投資基金(透過資產支持證券公司)間接持有並成為證券投資基金的資產。

本公司預期建議分拆對損益的整體影響將包括資產出售代價(取決於(其中包括)證券投資基金之要約價)與本公司綜合賬目內所列項目公司的賬面值之間的差額以及相關交易成本。

建議分拆導致之實際損益金額將於完成後評估，並須經本公司核數師審閱及最終審計。

D. 所得款項用途

於收到資產出售代價後，本集團資產負債表內資金將得到釋放，以用於其他項目之進一步部署，從而支撐未來增長。

根據相關法規的規定，本集團擬收取之資產出售所得款項淨額(經扣除(i)發行費用及稅項；(ii)償還現有銀行貸款；及(iii)本集團投資之34%基金單位)至少90%將投資於中國境內資產。本集團擬從資產出售收取之所得款項淨額將重新投資於本集團位於中國的物流或相關項目。

E. 進行建議分拆之理由及裨益

董事認為，建議分拆於本集團及證券投資基金而言具有商業利益，理由如下：

- (i) 根據建議分拆，本集團將從資產出售獲得合共約人民幣22.8億元的所得款項。
- (ii) 本集團開發、運營及管理本集團或本集團管理之基金及投資公司直接擁有的位於亞太區的廣泛優質不動產組合以及管理該等基金及投資公司。誠如自本公司日期為2019年10月22日的招股章程以來不斷作出的披露，本集團採用資本循環策略，於其資產負債表上(使用自身資金)或利用本集團管理之發展基金及投資公司發展物流物業，以及向本集團管理之核心／核心增益基金及證券投資基金出售運營穩定的資產。向證券投資基金出售有關資產與該策略相符。
- (iii) 於收到資產出售代價後，本集團資產負債表內資金將得到釋放，以用於其他項目之進一步部署，從而支撐未來增長。根據關於進一步做好基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)試點工作的通知及基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)試點項目申報要求的規定，本集團擬收取之資產出售所得款項淨額至少90%將投資於中國境內資產。

- (iv) 除收取資產出售代價外，本集團將於建議分拆完成後繼續就向有關資產提供資產管理服務賺取管理費。
- (v) 因有關資產為佔用率高、租金收入穩定的優質穩定資產，證券投資基金將從有關資產中獲取穩定收入，可為向投資者分派提供資金。
- (vi) 根據國家發改委相關細則的規定，證券投資基金的投資者預期將獲得至少每年3.8%的回報。本公司將於建議分拆完成後持有34%之基金單位，並將持續以證券投資基金穩定分派的形式從有關資產的表現中受益。
- (vii) 建議分拆將令有關資產於上海證券交易所獨立上市，此舉將提升本集團的市場形象。
- (viii) 資產出售代價將參照基金單位發售規模釐定，而根據中國適用法規規定，基金單位發售規模須與發售時有關資產的估值一致。

綜上所述，董事認為，建議分拆條款(包括資產出售)屬公平合理，符合本集團及股東整體利益。

F. 上市規則的涵義

於建議分拆完成後，本公司於項目公司的實際權益將從100%下降至34%，且項目公司將終止於本集團綜合財務報表內綜合入賬。基於本公司截至本公告日期可取得的最新資料，預期資產出售的最高適用百分比率將高於5%但低於25%，因此資產出售可能構成上市規則第十四章項下本公司的潛在須予披露交易。因此，資產出售可能須遵守上市規則第十四章之申報及公告規定。

基於本公司截至本公告日期可取得的最新資料，預期本集團認購34%之基金單位將不構成上市規則第十四章項下的須予披露交易。

本公司將根據上市規則規定適時(就(其中包括)開始證券投資資金發售及釐定證券投資基金發售之最終要約價及資產出售之最終代價)發佈進一步公告。

G. 有關各訂約方的資料

1. 證券投資基金管理人

證券投資基金管理人主要從事出售及籌集資金、資產管理(包括針對特定客戶)及中國證監會批准之其他業務。

2. 資產支持證券管理人

資產支持證券管理人主要從事證券經紀、證券投資及財務諮詢、證券承銷及保薦、證券資產管理及證券借貸。

3. 項目公司

項目公司為本公司旗下間接全資附屬公司及持有有關資產的投資控股公司。

基於項目公司根據與國際財務報告準則一致的中國公認會計原則編製的截至2023年12月31日止兩個年度之經審核財務報表的節選財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 千美元	2023年 千美元
除稅前純利	22,407	884
除稅後純利	16,671	660

項目公司於2023年12月31日的經審核總資產及資產淨值分別為472,562,000美元和300,613,000美元。

H. 有關本集團的資料

本集團是由新經濟驅動的亞太區(「亞太區」)領先不動產管理公司，以及最大的上市地產投資管理公司之一。本集團打造全面一體化基金管理及開發平台，足跡遍佈多個亞太區市場，包括澳大利亞／新西蘭、日本、韓國、大中華區、新加坡、東南亞(「東南亞」)及印度，業務亦覆蓋歐洲及美國。本集團於香港聯交所主板上市，現為富時全球股票指數系列(大型股)、恒生綜合指數及MSCI香港指數的成份股。

I. 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：

「資產支持證券管理人」	指	中航證券有限公司，即資產支持計劃的管理人
「資產支持計劃」	指	資產支持證券管理人設立並管理的一項基礎設施資產支持專項計劃
「資產出售」	指	根據股權轉讓協議出售項目公司
「有關資產」	指	位於中國江蘇省崑山市之三個高標準物流項目江蘇富萊德倉儲有限公司一期、江蘇富萊德倉儲有限公司二期及江蘇富萊德倉儲有限公司三期的統稱
「本公司」	指	ESR Group 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)
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司的董事
「股權轉讓協議」	指	首份股權轉讓協議及第二份股權轉讓協議的統稱

「首次股權轉讓」	指	根據首份股權轉讓協議，Genius HK及Genius HK II(作為轉讓方)向特殊目的公司一(作為受讓方)轉讓於項目公司的全部股權
「首份股權轉讓協議」	指	Genius HK、Genius II HK及特殊目的公司一所訂立日期為2023年11月20日的股權轉讓協議(經日期為2024年4月12日的補充協議修訂)，內容有關轉讓於項目公司的全部股權
「Genius HK」	指	Genius HK Offshore Limited，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「Genius II HK」	指	Genius II HK Offshore Limited，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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)
「國家發改委」	指	國家發展與改革委員會
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言(除非文意另有所指)不包括香港、澳門及台灣
「項目公司」	指	江蘇富萊德倉儲有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司，持有有關資產

「建議分拆」	指	建議分拆及有關資產透過證券投資基金於上海證券交易所獨立上市
「證券投資基金管理人」	指	中航基金管理有限公司，即證券投資基金的管理人
「證券投資基金發售」	指	證券投資基金根據建議分拆發售基金單位
「第二次股權轉讓」	指	根據第二份股權轉讓協議，特殊目的公司一(作為轉讓方)向特殊目的公司二(作為受讓方)轉讓於項目公司的全部股權
「第二份股權轉讓協議」	指	特殊目的公司一與特殊目的公司二所訂立日期為2023年11月21日的股權轉讓協議(經日期為2024年4月12日的補充協議修訂)，內容有關轉讓於項目公司的全部股權
「上海易之商」	指	上海易之商企業管理服務有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「股東」	指	本公司股份的持有人
「特殊目的公司一」	指	昆山易萊企業諮詢管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「特殊目的公司二」	指	昆山易富企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「特殊目的公司控股公司」	指	上海佳初企業管理諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「基金單位」	指	證券投資基金的基金單位
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

股東及潛在投資者務請注意，建議分拆取決於(其中包括)現行市況。因此，股東及潛在投資者應知悉建議分拆未必會發生。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。

承董事會命
ESR Group Limited
 董事
 沈晉初

香港，2024年6月21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、Rajeev Veeravalli Kannan先生及Joanne Sarah McNamara女士；及獨立非執行董事Brett Harold Krause先生、Simon James McDonald先生、劉京生女士及藍秀蓮女士。