

香港證券及期貨事務監察委員會、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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。

# ChampionREIT

## 冠君產業信託

Champion Real Estate Investment Trust

冠君產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：2778)

管理人

**Eagle Asset Management**

鷹君資產管理(冠君)有限公司

### 有關 為收購倫敦一幢寫字樓物業成立 之合營公司之少數權益 之關連人士交易

於 2021 年 2 月 26 日（交易時段後），冠君產業信託（透過冠君特別目的投資工具）訂立協議備忘錄，據此，合資方同意成立合營公司，以收購「66 Shoe Lane」（即倫敦市一幢寫字樓）。根據協議備忘錄，合資公司之股份已發行及配發予各合資方。於發行及配發合資公司之股份後，冠君特別目的投資工具持有合資公司已發行股份總額之 27%。

同日，合資公司同意根據買賣協議向賣方收購目標公司，目標公司全資擁有該物業。

經考慮冠君特別目的投資工具就收購事項按相應比例份額（根據其股權比例計算）應付之代價（包括由冠君產業信託支付之收購事項按金）、印花稅、交易成本及開支以及合資公司及目標公司之持續營運資金需要後，預期冠君產業信託有關合營公司的資本承擔總額將為 6,970 萬英鎊（按指示性匯率計算約 7.643 億港元）。

管理人根據房地產投資信託基金守則之准許，將冠君產業信託於該物業之 27%之投資（透過合營公司）視為「非合資格少數權益物業」。

於本公布日期，鄭先生為董事，因此，根據房地產投資信託基金守則第 8.1(e)條，其為冠君產業信託之關連人士。由於永泰為鄭先生之聯繫人，因此，根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f)條，其為冠君產業信託之關連人士。由於永泰為合資方之一，故成立合營公司構成房地產投資信託基金守則及上市規則（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 條經適當修訂）項下冠君產業信託之關連人士交易。

由於成立合營公司之最高適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故根據房地產投資信託基金守則及上市規則（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 條經適當修訂），成立合營公司（透過訂立協議備忘錄及其後透過合資協議）須遵守公告及申報規定，但獲豁免遵守基金單位持有人批准規定。

據董事經作出一切合理查詢所知，所悉及所信，(i)賣方；(ii)Top Paramount；及(iii)Sparkle Delight 各自均為獨立於冠君產業信託及其關連人士之第三方。

買賣協議項下之完成（即收購事項完成）預期將於 2021 年 4 月 9 日或前後發生。於(i)收購事項完成；及(ii)合資方同意合資協議的最終形式（以較遲者為準）後，合資方將訂立合資協議，其將替代協議備忘錄規管合資方作為合資公司股東之關係。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 條、第 10.4(ga)條及第 10.5A 條作出。管理人將根據房地產投資信託基金守則及上市規則（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 條經適當修訂）的所有適用規定就收購事項完成及訂立合資協議適時作出進一步公布。

## 1. 成立合營公司

### 1.1 概覽

於 2021 年 2 月 26 日（交易時段後），冠君產業信託（透過冠君特別目的投資工具）訂立協議備忘錄，據此，合資方同意成立合營公司，以收購「66 Shoe Lane」（即倫敦市一幢寫字樓）。根據協議備忘錄，合資公司之股份已發行及配發予各合資方。

同日，合資公司同意根據買賣協議向賣方收購目標公司，目標公司全資擁有該物業。

買賣協議項下之完成（即收購事項完成）預期將於 2021 年 4 月 9 日或前後發生。

於(i)收購事項完成；及(ii)合資方同意合資協議的最終形式（以較遲者為準）後，合資方將訂立合資協議，其將替代協議備忘錄規管合資方作為合資公司股東之關係。合資協議預期包括（其中包括）各合資方權利的慣常條文及倘另一合資方違約時的補救措施、僵局解決機制及退出權利。

## 1.2 協議備忘錄之主要條款

協議備忘錄之主要條款載列如下：

日期：2021年2月26日

訂約方：於合資公司之股份發行及配發予各合資方後，各合資方之股權比例如下：

|                                 | <u>股權比例</u> |
|---------------------------------|-------------|
| Top Paramount<br>(或透過其全資附屬公司)   | 31%         |
| 冠君特別目的投資工具                      | 27%         |
| 永泰<br>(或透過其全資附屬公司)              | 21%         |
| Sparkle Delight<br>(或透過其全資附屬公司) | 21%         |
| <b>總計</b>                       | <b>100%</b> |

目的：合資公司為單一目的投資工具，其唯一目的為收購該物業（透過收購事項）。

股東貸款出資：各合資方根據其股權比例以股東貸款之方式作出收購事項按金之相應比例份額之出資金額如下：

|                 | <u>收購事項按金出資</u>                               |
|-----------------|---|
| Top Paramount   | 620 萬英鎊<br>(按指示性匯率計算<br>約 6,800 萬港元)          |
| 冠君特別目的投資工具      | 540 萬英鎊<br>(按指示性匯率計算<br>約 5,920 萬港元)          |
| 永泰              | 420 萬英鎊<br>(按指示性匯率計算<br>約 4,610 萬港元)          |
| Sparkle Delight | 420 萬英鎊<br>(按指示性匯率計算<br>約 4,610 萬港元)          |
| <b>總計</b>       | <b>2,000 萬英鎊</b><br>(按指示性匯率計算<br>約 2.193 億港元) |

合資公司應向合資方發出通知，有關通知應具體說明各合資方需作出之進一步股東貸款出資，即根據股權比例彼等各自於初始收購事項代價（及倘必要，買賣協議項下完成後調整付款）之相應比例份額（「進一步注資」），及應繳納進一步注資之日期。各合資方應於有關日期向合資公司以股東貸款之方式作出進一步注資，及倘任何合資方（「違約合資方」）未能於有關日期前足額繳納其進一步注資，其他合資方（「非違約合資方」）就有關違約對違約合資方可享有之權利及補償包括但不限於下列各項：(i) 違約合資方將失去其投票權及委任合資公司董事會一名董事之權利；及(ii)非違約合資方可（但並無義務）以公平市價的折讓價收購違約合資方於合資公司之權益，並增加其各自向合資公司之股東貸款出資。

融資：合資公司從任何銀行或金融機構取得外部貸款前，應取得各合資方之各自董事會批准。倘有關銀行或金融機構要求提供擔保、賠償或抵押，合資方僅需根據彼等各自之股權比例按相應比例基準提供相應之擔保、賠償或抵押。

倘外部貸款不足及需要額外融資，除非合資方一致同意其他安排，否則其應根據合資方各自之股權比例按相應比例基準由股東貸款償付。

董事會組成：合資公司應有四名董事。各合資方就其持有之每 20%股權有權委任合資公司之董事會一名董事。根據股權比例，各合資方將有權委任一名董事。

保留事項：與合資公司或其任何附屬公司有關之下列事項應取得所有合資方之一致同意：

- 更改或停止業務之性質或範圍
- 合併、收購、出售或清盤
- 並非按公平基準及於日常及一般業務過程中訂立之交易



終止：協議備忘錄將於下列事件發生時終止（以最早者為準）：

- 買賣協議終止，惟有關終止應不損害各訂約方之權利及其他訂約方任何先前違約之補救措施；
- 訂立合資協議；或
- 所有合資方書面同意終止協議備忘錄。

倘買賣協議因賣方未能完成收購事項而終止，則(i)各合資方向合資公司作出之股東貸款應予償還；及(ii)從賣方收到之任何及所有損害賠償應於就以下事項預留合理金額後，根據合資方各自之股權比例於彼等之間按比例進行分配：(a)將合資公司之未償還債務清償予第三方；(b)負擔合資公司之維護費用，直至其清盤；及(c)合資公司之清盤費用。

規管法律：香港法律

## 2. 合營公司之目的

### 2.1 收購該物業

合資公司為一間現有單一目的投資工具，其唯一目的為透過收購目標公司而收購該物業，而目標公司於收購事項完成日期及之後將仍為該物業之法定及實益擁有人。

### 2.2 買賣協議及該物業之資料

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：2021年2月26日

訂約方：(1) HPREF Athene Holding S.à r.l. 及 Henderson Park Real Estate Fund I Finance Master Ltd 作為賣方  
(2) Athene Investment (BVI) Limited 作為買方

收購事項之主體：HPREF Athene Investment S.à r.l.（即該物業之法定及實益擁有人）之100%已發行股本

代價：目標公司於收購事項完成日期之資產淨值（其將根據買賣協議所載之會計原則計算）減賣方就合資公司保證及彌償保證保單費用之出資（上限為15萬英鎊）。

為釐定資產淨值，該物業之價值於議定物業價值中釐定為**2.55億英鎊**（按指示性匯率計算約**27.964億港元**）。

初始收購事項代價之金額應根據估計資產淨值釐定，並將按慣常完成賬目予以調整。

收購事項按金 : **2,000萬英鎊**（按指示性匯率計算約**2.193億港元**），於收購事項完成前由賣方律師作為持份者持有。

預期收購事項完成日期 : **2021年4月9日**

規管法律 : **英格蘭及威爾士法律**

該物業之主要資料載列如下：

整體說明 : 該物業為一幢 **11 層**（包括地下低層）之建築，位於 **66 Shoe Lane, London EC4A 3BQ**（前身為 **Athene Place**），辦公區及配套空間約 **153,462 平方呎**，零售空間約 **4,196 平方呎**。該物業已進行翻新工程，有關工程已於 **2020 年** 第四季度竣工。

該物業位於倫敦市之西部邊緣，緊鄰若干地下及地面鐵路樞紐。

業權說明 : 目標公司擁有該物業主要租賃權益及空間租賃權益之利益（作為租戶）。

主要租賃權益須受佔用租賃所限及被抵押（該抵押將於收購事項完成後解除）。

空間租賃權益不受佔用租賃所限。空間租賃權益被抵押（該抵押將於收購事項完成後解除）。

於 **2020 年 12 月 15 日** 之出租率 : **辦公 - 100%**  
**零售 - 0%**

- 租期 : 整體辦公區已按五項佔用租賃租賃予租戶，租期 15 年（包括免租期）及將於 2035 年 9 月 28 日屆滿（可以選擇再續期兩次，分別至 2036 年 10 月 13 日及 2041 年 10 月 13 日）。租戶為一間全球四大會計及專業服務公司。
- 目標公司所持該物業之估值（由合資估值師評估） : 於 2020 年 12 月 15 日為 2.60 億英鎊（按指示性匯率計算約 28.512 億港元）。
- 項目管理人 : 協議備忘錄規定，於收購事項完成後，公平地及按一般商業條款訂立經所有合資方同意，永泰或由其提名之人士將由合資公司委任為項目管理人。

### 2.3 冠君產業信託就其於合資公司的投資之資金提供及財務影響

經考慮冠君特別目的投資工具就收購事項按相應比例份額（根據其股權比例計算）應付之代價（包括由冠君產業信託支付之收購事項按金）、印花稅、交易成本及開支以及合資公司及目標公司之持續營運資金需要後，預期冠君產業信託有關合營公司的資本承擔總額將為 6,970 萬英鎊（按指示性匯率計算約 7.643 億港元）。

根據信託契約，於收購事項完成後：(i)收購費用為 688,500 英鎊（按指示性匯率計算約 760 萬港元）（即冠君特別目的投資工具按比例應佔（根據其股權比例計算）該物業之收購價格 1%）須以現金形式以港元支付予管理人；及(ii)一次性額外費用為 34,425 英鎊（按指示性匯率計算約 377,508 港元）（即冠君特別目的投資工具按比例應佔（根據其股權比例計算）該物業之收購價格 0.05%）須以現金形式以港元支付予受託人。

冠君產業信託將利用內部資源及債務融資，旨在完全對沖任何外匯波動，及履行冠君特別目的投資工具對合資公司的融資責任、應付管理人及受託人的費用以及其他開支。

根據於冠君產業信託截至 2020 年 12 月 31 日止年度的業績公布中披露的冠君產業信託於 2020 年 12 月 31 日的綜合財務狀況，並假設從冠君產業信託之債務融資中提取 7,000 萬英鎊（按指示性匯率計算約 7.676 億港元）及包括冠君產業信託於合資公司的投資價值，則冠君產業信託的資產負債比率預計將由約 23.0%變為約 23.8%。

管理人預期冠君產業信託於合營公司之投資將不會對冠君產業信託之財務狀況造成重大影響。

## 2.4 成立合營公司之理由及裨益

房地產投資信託基金守則允許房地產投資信託基金透過合營公司實體投資於共同擁有之物業，其中該聯權共有權安排須符合房地產投資信託基金單位持有人的最佳利益。

合營公司將允許冠君產業信託以低於 100% 擁有權所需之投資金額來達致現有物業組合多元化至香港境外，同時憑藉永泰（將獲合資公司委任為項目管理人）之現有經驗及能力於英國擁有及管理房地產。永泰之物業組合目前包括位於英國之三個全資商用物業及三個共同擁有之商用物業。由於管理人並無於英國進行房地產投資之經驗，故管理人認為合營公司為冠君產業信託以審慎及謹慎之方式向海外擴張之寶貴機會。

該物業位於倫敦市（英國首都及最大城市），為歐洲 500 強公司中超過 100 家公司之所在地。倫敦市場為全球流動性最強之房地產市場之一，以健全透明之法律框架作為基礎。作為全球金融中心，倫敦寫字樓市場為投資者提供穩定之資本價值。

經考慮上述因素後，管理人認為合營公司之條款屬公平合理且成立合營公司符合基金單位持有人的整體最佳利益。

## 2.5 成立合營公司之風險

管理人預期冠君產業信託成立合營公司及於收購事項完成後持有該物業（透過合營公司）將不會導致冠君產業信託之整體風險狀況出現重大變動。然而，該等活動可能涉及若干風險，該等風險為聯權共有權安排相關投資之固有風險，包括管理人對該物業、目標公司及合資公司之日常營運及財務狀況並無管理控制權及監督權、依賴項目管理人管理有關事務，以及可能與其他合資方發生糾紛。該等糾紛可能導致法律訴訟，嚴重糾紛亦可能導致冠君產業信託提早出售其於合營公司之權益（如倘無法解決僵局），且概不保證冠君特別目的投資工具於該等情況下將能夠按公平市場價值出售其於合資公司之少數權益。此外，概不保證其他合資方將不會違犯合資協議項下之事項。合資方將尋求透過於合資協議中清楚列明各合資方之相關權利、義務及責任，以及解決任何糾紛或僵局及（如有需要）使任何退出生效之機制以減低有關風險。過度依賴永泰作為項目管理人之風險亦可透過以下方式減低：(i) 項目管理人有責任定期匯報合資公司、目標公司及該物業之財務及經營表現；(ii) 年度審閱程序，據此，所有合資方每年須對繼續委任或終止委任項目管理人進行審閱並作出決定；及(iii)（如有需要）市場上是否有專業服務供應商可取代永泰作為項目管理人（該等委任須得到不少於三名合資方（共持有不少於 51% 之合資公司已發行股份）的同意）。

當中亦存在一名或以上合資方違反作出進一步注資之責任之風險。由於並無非違約合資方須於發生上述違約的情況下出資填補該差額，故存在合資公司於上述情況下可能無法履行其於買賣協議項下之責任以完成收購事項之風險。於此情況下，收購事項按金將會被沒收並由賣方保留。儘管非違約合資方可開展針對違約合資方之訴訟以就其損失提出索償，惟存在違約合資方可能沒有足夠資產償付有關索償之風險。

於英國房地產市場投資亦涉及風險。該等風險包括政治風險，例如英國信貸評級可能下調、英國政府修改貨幣及／或經濟政策、英國整體或（尤其是）倫敦的宏觀經濟狀況轉差及／或英國政策變動導致對外國投資的監控增加、資產被沒收及／或利潤返還受到限制、英國稅務及／或財產法變動以及外匯風險。近期在全球爆發之新型冠狀病毒疫情可能會導致長時間採取遏制新型冠狀病毒蔓延之措施，如監管封鎖、人員檢疫、暫停營運或延遲復工及復產，以及英國及／或其他國家施加之全球旅遊限制。

### **3. 監管規定之涵義**

#### **3.1 聯權共有權安排**

管理人根據房地產投資信託基金守則之准許，將冠君產業信託於該物業之 27%之投資（透過合營公司）視為「非合資格少數權益物業」。

根據房地產投資信託基金守則：(i)冠君產業信託持有之任何非合資格少數權益物業之價值於任何時候均不應超過冠君產業信託資產總值之 10%；及(ii)所有相關投資、非合資格少數權益物業、冠君產業信託之其他附屬投資及物業發展費用，連同未竣工房地產單位之累積合約價值之合併價值不應超過冠君產業信託資產總值之 25%。管理人將參照證監會發佈之所有相關指引及信託契約之條款，遵守該等房地產投資信託基金守則規定，以及適用於非合資格少數權益物業之其他規定。

#### **3.2 關連人士交易**

於本公布日期，鄭先生為董事，因此，根據房地產投資信託基金守則第 8.1(e)條，其為冠君產業信託之關連人士。由於永泰為鄭先生之聯繫人，因此，根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f)條，其為冠君產業信託之關連人士。由於永泰為合資方之一，故成立合營公司構成房地產投資信託基金守則及上市規則（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 條經適當修訂）項下冠君產業信託之關連人士交易。

由於成立合營公司之最高適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故根據房地產投資信託基金守則及上市規則（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 條經適當修訂），成立合營公司（透過訂立協議備忘錄及其後透過合資協議）須遵守公告及申報規定，但獲豁免遵守基金單位持有人批准規定。

據董事經作出一切合理查詢所知，所悉及所信，(i)賣方；(ii)Top Paramount；及(iii)Sparkle Delight 各自均為獨立於冠君產業信託及其關連人士之第三方。

### 3.3 董事會之意見

董事會，包括獨立非執行董事（鄭先生除外）：

- (a) 認為：(i)合營公司及收購事項符合冠君產業信託之投資政策及遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)協議備忘錄所載之合營公司之條款屬公平合理；(iii)合營公司乃按一般商業條款及於冠君產業信託的一般及日常業務過程中進行；及(iv)合營公司符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益；及
- (b) 確認根據房地產投資信託基金守則及信託契約，冠君特別目的投資工具訂立協議備忘錄及其項下擬進行之交易毋須取得基金單位持有人批准。

由於鄭先生於永泰擁有持股權益，故鄭先生於合營公司擁有重大權益，因此，彼已於批准合營公司之董事會決議案放棄投票。

除所披露者外，概無其他董事於合營公司擁有重大權益及／或須於批准合營公司的董事會決議案放棄投票。

### 3.4 受託人之意見

僅基於管理人提供之資料及保證（包括本公布）及審核委員會（關於關連人士交易之條款）之意見（其與董事會之意見一致），受託人經考慮房地產投資信託基金守則及信託契約所規定之職責後，認為：

- (a) 合營公司擬進行之交易包括冠君產業信託與永泰之關連人士交易；
- (b) 該等關連人士交易之條款：(i)符合冠君產業信託之投資政策及遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)符合基金單位持有人之整體利益；及(iii)按一般商業條款進行，屬公平合理；及
- (c) 根據房地產投資信託基金守則及信託契約，該等關連人士交易毋須取得基金單位持有人批准。

因此，基於上文所述，受託人並不反對該等關連人士交易。

上文意見僅根據房地產投資信託基金守則第 8.7D 條作出。

#### **4. 合資方之資料**

##### **4.1 冠君產業信託及冠君特別目的投資工具之資料**

冠君產業信託為一項單位信託基金之集體投資計劃，並根據證券及期貨條例第 104 條獲證監會認可，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司主板上市。冠君產業信託之主要業務活動為投資及擁有提供租金收入的寫字樓及零售物業，目標為透過積極管理冠君產業信託之投資組合之物業及選擇性收購物業向基金單位持有人提供穩定和可持續的分派，並達致長遠資本增值。

冠君特別目的投資工具為冠君產業信託於英屬維爾京群島註冊成立的特別目的投資工具，其目的為持有冠君產業信託於合資公司之權益，而於收購事項完成後，該合資公司將透過目標公司持有該物業。

##### **4.2 Top Paramount、永泰及 Sparkle Delight 之資料**

Top Paramount 之主要業務為投資控股。Top Paramount 之最終實益擁有人為董建成先生。

永泰為一家投資控股公司。永泰之主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理以及服務式公寓投資及管理業務。

Sparkle Delight 之主要業務為投資控股。Sparkle Delight 之最終實益擁有人為呂耀東先生。

#### **5. 一般資料**

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 條、第 10.4(ga)條及第 10.5A 條作出。管理人將根據房地產投資信託基金守則及上市規則（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 條經適當修訂）的所有適用規定就收購事項完成及訂立合資協議適時作出進一步公布。

收購事項完成及訂立合資協議未必會進行。冠君產業信託之基金單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

## 6. 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公布內具有以下涵義：

|          |   |
|----------|---|
| 收購事項     | 指合資公司擬透過收購目標公司收購該物業。  |
| 收購事項完成   | 指完成買賣協議項下之收購事項。   |
| 收購事項完成日期 | 指根據買賣協議，收購事項完成之日期。  |
| 收購事項按金   | 指金額為 2,000 萬英鎊（按指示性匯率計算約 2.193 億港元）之按金，該筆按金已支付予賣方律師並由其作為持份者持有以待收購事項完成。  |
| 議定物業價值   | 指合資公司與賣方協定之該物業應佔價值，為 2.55 億英鎊（按指示性匯率計算約 27.964 億港元）。  |
| 空間租賃權益   | <p>指 The Queen's Most Excellent Majesty 授予該物業之租賃物業（於 HM Land Registry 登記於業權編號 NGL794153 之下）（組成空間之範圍），由 2000 年 10 月 31 日起至 2050 年 10 月 31 日下午十二時止，為期 50 年，並可選擇由 2050 年 10 月 31 日下午十二時起至 2100 年 10 月 31 日下午十二時止再續期 50 年（惟須根據按照租賃期限所釐定之公開市價支付溢價）。</p> <p>於租期內的租金獲釐定為象徵性租金。</p> |
| 聯繫人      | 具有上市規則所界定之涵義（根據房地產投資信託基金守則第 2.26 條經適當修訂）。   |
| 審核委員會    | 指管理人之審核委員會。   |
| 董事會      | 指管理人之董事會。   |
| 英屬維爾京群島  | 指英屬維爾京群島。   |

|            |   |
|------------|---|
| 冠君產業信託     | 指冠君產業信託，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已由證監會根據證券及期貨條例第 104 條獲認可，並須受不時適用之條件所規限。        |
| 冠君特別目的投資工具 | 指 CP Investments (UK) Limited，為冠君產業信託於英屬維爾京群島成立之特別目的投資工具，以持有冠君產業信託於合資公司之權益。 |
| 關連人士交易     | 具有房地產投資信託基金守則所界定之涵義。  |
| 關連人士       | 具有房地產投資信託基金守則所界定之涵義。  |
| 違約合資方      | 具有本公布第 1.2 節賦予該詞之涵義。  |
| 董事         | 指管理人之董事。  |
| 進一步注資      | 具有本公布第 1.2 節賦予該詞之涵義。  |
| 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。  |
| 指示性匯率      | 指彭博於 2021 年 2 月 24 日所報 1 英鎊兌 10.9661 港元之匯率。                                 |
| 獨立非執行董事    | 指管理人之獨立非執行董事。   |
| 初始收購事項代價   | 指合資公司於收購事項完成日期應付賣方之款項。  |
| 合營公司       | 指合資方為收購及擁有該物業（透過合資公司收購目標公司）而成立之合營公司。  |
| 合資公司       | 指 Athene Investment (BVI) Limited，為目標公司之買方。                                 |
| 合資方        | 指 Top Paramount、冠君特別目的投資工具、永泰及 Sparkle Delight。                             |
| 合資估值師      | 指 Knight Frank LLP。   |

|            |   |
|------------|---|
| 合資協議       | 指合資方之間為規管彼等作為合資公司股東之關係而訂立之合營公司協議。   |
| 上市規則       | 指香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）。   |
| 主要租賃權益     | 指 The Mayor and Commonalty and Citizens of The City of London 授予目標公司該物業之租賃物業（於 HM Land Registry 登記於業權編號 NGL824031 之下）（不包括空間租賃權益項下租出的區域），由 2002 年 10 月 1 日起至 2101 年 9 月 30 日止，為期 99 年，並可選擇以零成本由 2101 年 10 月 1 日起至 2152 年 9 月 30 日止再進一步續期 51 年。<br><br>於租期內的租金釐定為象徵性租金。 |
| 管理人        | 指冠君產業信託的管理人，鷹君資產管理（冠君）有限公司。   |
| 協議備忘錄      | 指合資方之間於 2021 年 2 月 26 日訂立具有約束力之協議備忘錄，當中載有合營公司之主要條款。   |
| 鄭先生        | 指鄭維志先生。   |
| 資產淨值       | 指資產淨值。  |
| 非違約合資方     | 具有本公布第 1.2 節賦予該詞之涵義。  |
| 非合資格少數權益物業 | 具有房地產投資信託基金守則所界定之涵義。  |
| 佔用租賃       | 指受主要租賃權益所規限之佔用租賃。   |
| 租戶         | 指 Deloitte LLP 或其聯屬公司，即佔用租賃項下之租戶。   |
| 項目管理人      | 指合資公司之項目協辦人及管理人。協議備忘錄規定，初始項目管理人將為永泰或由其提名之一方。  |

|                 |   |
|-----------------|---|
| 該物業             | 指位於 66 Shoe Lane, London EC4A 3BQ 及包括主要租賃權益及空間租賃權益之該物業。                                 |
| 物業發展費用          | 具有房地產投資信託基金守則所界定之涵義。  |
| 房地產投資信託基金       | 指房地產投資信託基金。   |
| 房地產投資信託基金守則     | 指證監會刊發之房地產投資信託基金守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）。   |
| 相關投資            | 具有房地產投資信託基金守則所界定之涵義。  |
| 買賣協議            | 指日期為 2021 年 2 月 26 日有關收購事項之買賣協議。  |
| 賣方              | 指 HPREF Athene Holding S.à r.l. 及 Henderson Park Real Estate Fund I Finance Master Ltd。 |
| 賣方律師            | 指 Bryan Cave Leighton Paisner LLP，為賣方就收購事項之法律顧問。  |
| 證監會             | 指《證券及期貨條例》第 3 條所述之證券及期貨事務監察委員會。   |
| 證券及期貨條例         | 指香港法例第 571 章《證券及期貨條例》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）。  |
| 股權比例            | 指各合資方持有之合資公司股份佔合資公司已發行股份總數之百分比。於本公布日期之股權比例載於本公布第 1.2 節。                                 |
| Sparkle Delight | 指 Sparkle Delight Limited。  |
| 目標公司            | 指 HPREF Athene Investment S.à r.l.，於本公布日期為該物業之法定及實益擁有人。                                 |
| Top Paramount   | 指 Top Paramount Limited。  |

|         |  |
|---------|--|
| 信託契約    | 指受託人與管理人於 2006 年 4 月 26 日訂立並構成冠君產業信託之信託契約，並由(i)日期為 2006 年 12 月 5 日之首份補充契約；(ii)日期為 2008 年 2 月 4 日之第二份補充契約；(iii)日期為 2009 年 3 月 9 日之第三份補充契約；(iv)日期為 2010 年 7 月 23 日之第四份補充契約；(v)日期為 2012 年 3 月 13 日之第五份補充契約；(vi)日期為 2015 年 1 月 23 日之第六份補充契約；及(vii)日期為 2017 年 6 月 1 日之第七份補充契約所修訂（經不時修訂或補充）。 |
| 受託人     | 指冠君產業信託的受託人，滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司。如文義所需，本公布中所提及的受託人均代表冠君產業信託及按管理人的指示。   |
| 英國      | 指大不列顛及北愛爾蘭聯合王國。  |
| 基金單位    | 指冠君產業信託的一個不可分割基金單位。  |
| 基金單位持有人 | 指登記持有基金單位之任何人士。  |
| 永泰      | 指永泰地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：369）。  |
| %       | 指百分比。  |
| 英鎊      | 指英國法定貨幣英鎊。   |

承董事會命  
**鷹君資產管理（冠君）有限公司**  
（冠君產業信託之管理人）  
主席  
**羅嘉瑞**

香港，2021 年 2 月 28 日

於本公布日期，董事會成員包括：

*非執行董事：*

羅嘉瑞醫生（主席）、葉毓強先生及黃美玲女士

*執行董事：*

王家琦女士（行政總裁）

*獨立非執行董事：*

鄭維志先生、何述勤先生及石禮謙先生