

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

## WING TAI PROPERTIES LIMITED

### 永泰地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 369)

### 須予披露交易 成立合營企業

董事欣然宣佈，本公司於二零二一年二月二十六日訂立協議大綱，據此，(i)合營方同意成立合營企業以收購該物業及(ii)合營公司股份已發行及配發予各合營方或其各自一間全資附屬公司。於發行及配發該等合營公司股份後，永泰附屬公司持有合營公司已發行股份總數之21%。

於同日，合營公司同意根據買賣協議向賣方收購目標公司（該物業擁有人）100%股權。

由於上市規則第14.07條所界定有關成立合營企業之最高適用百分比率超過5%且所有相關適用百分比率低均低於25%，故成立合營企業構成本公司一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關通知及公佈之規定。

#### 成立合營企業

董事欣然宣佈，本公司於二零二一年二月二十六日訂立協議大綱，據此，(i)合營方同意成立合營企業以收購該物業及(ii)合營公司股份已發行及配發予各合營方或其各自一間全資附屬公司。於發行及配發該等合營公司股份後，永泰附屬公司持有合營公司已發行股份總數之21%。

於同日，合營公司同意根據買賣協議向賣方收購目標公司（該物業擁有人）100%股權。

買賣協議項下完成（即收購完成）預期於二零二一年四月九日或前後達成。

於以下日期較遲者：(a)收購事項完成；及(b)合營方同意合營協議最終形式，合營方將訂立合營協議，該協議將取代協議大綱，以規管合營方作為合營公司股東之間的關係。

## 協議大綱之主要條款

- 日期 : 二零二一年二月二十六日
- 訂約方 : 向各合營方發行及配發合營公司股份後，各合營方持股比例如下：

	<u>持股比例</u>
Top Paramount (自身或其全資附屬公司)	31%
Champion SPV	27%
本公司(自身或其全資附屬公司)	21%
Sparkle Delight (自身或其全資附屬公司)	21%
<b>總計</b>	<b>100%</b>

- 目的 : 合營公司為單一目的實體，其唯一目的為（透過收購事項）收購該物業。

- 股東貸款出資 : 各合營方以股東貸款的方式按持股比例分佔收購按金的份額出資，金額如下：

	<u>收購按金出資</u>
Top Paramount	: 6,200,000 英鎊 (按參考匯率計算為約 68,000,000 港元)
Champion SPV	: 5,400,000 英鎊 (按參考匯率計算為約 59,200,000 港元)
本公司	: 4,200,000 英鎊 (按參考匯率計算為約 46,100,000 港元)
Sparkle Delight	: 4,200,000 英鎊 (按參考匯率計算為約 46,100,000 港元)
<b>總計</b>	<b>: 20,000,000 英鎊</b> (按參考匯率計算為約 219,300,000 港元)

合營公司將向合營方發出通知，當中列明各合營方須作出進一步股東貸款出資（即按各自持股比例應佔初始收購代價（及，如有需要，買賣協議項下完成後之調整款項）的份額出資（「進一步出資」））及支付進一步出資款項的截止日期。各合營方須在該日期之前以股東貸款的方式向合營公司作出進一步出資，倘任何合營方（「違約合營方」）未能於該日期前全額支付進一步出資款項，則其他合營方（「非違約合營方」）

就該等違約可對違約合營方採取的權利及補救措施包括但不限於：(i)違約合營方將喪失其投票權及其委任董事加入合營公司董事會的權利；及(ii)非違約合營方可（但並非必須）以公平市值的折讓價收購違約合營方於合營公司之權益，並增加彼等對合營公司股東貸款相應的出資。

籌資：合營公司從任何銀行或金融機構獲得外部貸款前，須另行取得各合營方董事會相應批准。倘有關銀行或金融機構要求提供擔保、彌償保證或抵押，合營方須僅根據各自的持股比例，以個別及按比例基準提供。

倘外部貸款不足，需要額外籌資，除非合營方一致同意其他安排，否則應根據合營方各自的持股比例按比例基準透過股東貸款的方式解決。

董事會組成：合營公司應設四名董事。各合營方有權按其所持每 20%整數股權委任一名董事加入合營公司董事會。根據持股比例，各合營方將有權委任一名董事。

保留事項：以下有關合營公司或其任何附屬公司的事項應經所有合營方一致同意方可進行：

- 變更或終止業務性質或範圍
- 合併、收購、出售或清盤
- 並非按公平基準及於一般及日常業務過程中進行的交易
- 變更股本結構或發行證券或認股權
- 設立產權負擔或提供擔保或彌償保證
- 修改合營協議或公司章程文件
- 根據協議大綱轉讓權利或利益
- 借款（股東貸款除外）
- 就任何細列項目產生開支超過經批准年度預算中該細列項目金額 30%或以上
- 產生超過 500,000 英鎊的資本開支
- 對超過 500,000 英鎊的重大收購、轉讓或資產出售
- 變更股息分配政策
- 訴訟、仲裁或行政程序
- 並非按同等基準或根據合營協議退還先前某一合營方為另一合營方墊付的股東貸款（按同等基準或根據合營協議者除外）

以下有關合營公司或其任何附屬公司的事項應經不少於三名合營方（且合共持有不少於合營公司 51%已發行股份）同意方可進行：

- （前提為合營方已一致同意出售）就出售合營公司或其任何附屬公司股份行使任何酌情權、權力或授權或表示任何同意
- 委任主要諮詢顧問及顧問，包括項目管理人
- 批准年度預算
- 產生未載列於已批准的年度預算的非資本開支
- 產生等於或少於 500,000 英鎊的資本開支

- 分派 : 根據持股比例，各合營方有權按持股比例收取合營公司批准分派的全部股息。協議大綱提出，合營協議將規定，合營公司在留存足夠儲備以償還負債（例如外部貸款到期的任何分期償還的本金或利息）及滿足營運資金要求後，及符合法律規定的情況下，至少每年以股息方式向合營方分派其利潤。
- 轉讓限制 : 各合營方可轉讓其合營公司股份，惟受其他合營方就該等股份的優先購買權及跟售權所規限。倘擬受人無可資比較的地位及／或信譽或因其他原因不可接受，合營方有權不同意擬進行之轉讓。
- 終止 : 協議大綱將在發生下列事件時（以最早者為準）終止：
  - 買賣協議終止，惟該等終止不應因其他訂約方的任何先前違約行為而影響各訂約方的權利及補救措施；
  - 訂立合營協議；或
  - 所有合營方書面同意終止協議大綱。
倘買賣協議因賣方未能完成收購事項而終止：則(i)應向各合營方償還其向合營公司出資的股東貸款；及(ii)在留存合理金額作為：(a)償付合營公司未償還第三方之債務；(b)滿足合營公司維持費用直至清盤；及(c)合營公司清盤費用後，根據合營方各自的持股比例在各合營方之間按比例分配自賣方收取的任何及所有的損害賠償。
- 管轄法例 : 香港法例

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並注意到鄭維志先生為本公司主席、董事及股東，以及為冠君產業信託管理人之董事，合營方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團的第三方及本公司之關連人士。

### 買賣協議之主要條款

- 日期 : 二零二一年二月二十六日
- 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
- 收購標的 : HPREF Athene Investment S.à r.l.（即該物業合法及實益擁有人）的 100%已發行股本
- 代價 : 目標公司於收購完成日期的資產淨值（將根據買賣協議所載會計原則計算），扣除賣方對合營公司保證及補償保險政策成本供款（上限為150,000英鎊）。

就釐定資產淨值而言，該物業價值已定為協定物業價值255,000,000英鎊（按參考匯率計算約為2,796,400,000港元）。

初始收購代價的金額將根據預估資產淨值釐定，並按慣常完成賬目調整。

- 收購按金 : 20,000,000英鎊（按參考匯率計算為約219,300,000港元），將由賣方律師作為保管人持有，直至收購完成為止。
- 預期收購完成日期 : 二零二一年四月九日
- 管轄法例 : 英格蘭及威爾士法例

## 該物業資料

該物業為一幢十一層（包括一層地下樓層）建築，位於66 Shoe Lane, London EC4A 3BQ（前稱Athene Place），擁有約153,462平方呎之寫字樓及配套空間，以及約4,196平方呎之零售舖位。該物業已進行翻修工程並於二零二零年第四季度完工。

該物業位於倫敦市西端，鄰近多個地鐵及鐵路樞紐。

目標公司實益擁有（作為租戶）該物業中的主要租賃權益及空域租賃權益。

主要租賃權須受佔用租約規限及支付有關費用（將於收購完成後解除）。

空域租賃權益須支付有關費用（將於收購完成後解除）。

全部寫字樓空間已根據五份佔用租約租予佔用租戶，租期為15年（包含免租期），於二零三五年九月二十八日到期（附帶可續租兩個租期的選擇權，分別至二零三六年十月十三日及二零四一年十月十三日）。佔用租戶為一間全球四大會計及專業服務公司。

於二零二零年十二月十五日，目標公司所持有的該物業價值（經合營估值師評估）為260,000,000英鎊（按參考匯率計算約為2,851,200,000港元）。

協議大綱規定，本公司或其指定的一方將於收購完成後將獲合營公司委任為項目管理人，有關委任按所有合營方協定的公平及正常商業條款達成。

## 對合營企業出資

根據協議大綱，各合營方按其持股比例以股東貸款的方式分佔收購按金的份額。合營方須負責根據各自的持股比例確保滿足合營公司在（其中包括）收購事項、該物業營運及外部融資成本方面的資金需求。

合營方均已承諾向合營企業根據持股比例按比例出資 258,000,000 英鎊（相當於約 2,829,300,000 港元）。本公司按比例應佔金額為 54,200,000 英鎊（相當於約 594,400,000 港元）。出資額乃由協議大綱之訂約方經參考（其中包括）收購事項代價、該物業之預期營運開支、收購事項相關估計交易成本及外部融資成本後經公平磋商釐定。永泰附屬公司應付之出資額將以本集團內部資源及／或借款撥付。

## 成立合營企業之理由及裨益

物業投資乃本集團所從事之主要業務之一。董事相信，透過成立合營公司以收購該物業為本集團提供拓展及多元化發展旗下物業投資組合的機會，為本集團帶來穩定的租金收入。

董事認為，協議大綱之條款屬公平合理，且成立合營企業符合本公司及股東之整體利益。

## 有關本公司及永泰附屬公司之資料

本公司乃一間投資控股公司。本公司之主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理及服務式住宅物業投資及管理。永泰附屬公司為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股，並由本公司指定持有合營公司股份。

## 有關Top Paramount、冠君產業信託及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。

冠君產業信託乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市。冠君產業信託主要業務為投資於及擁有可賺取租金收入的寫字樓及零售物業，目標是為基金單位持有人提供穩定及可持續的分派，並透過積極管理旗下投資組合中的物業及選擇性收購物業，以達致長遠資本增值。

Champion SPV為冠君產業信託於英屬維爾京群島成立之特殊目的實體，旨在持有冠君產業信託於合營公司之權益，而合營公司於收購完成後將透過目標公司持有該物業。

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。

## 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條所界定有關成立合營企業之最高適用百分比率超過5%且所有相關適用百分比率低均低於25%，故成立合營企業構成本公司一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下有關通知及公佈之規定。

## 釋義

除文義另有所指外，本公佈中所使用詞語均具有以下涵義：

「收購事項」	指	合營公司擬透過收購目標公司收購該物業；
「收購完成」	指	根據買賣協議完成收購事項；
「收購完成日期」	指	根據買賣協議收購完成達成的日期；
「收購按金」	指	金額為 20,000,000 英鎊（按參考匯率計算約為 219,300,000 港元）的按金，已支付予賣方律師並由其作為保管人持有，直至收購完成為止；
「協定物業價值」	指	合營公司與賣方協定的該物業應佔價值，即 255,000,000 英鎊（按參考匯率計算約為 2,796,400,000 港元）；

「空域租賃權益」	指	該物業之租賃物業（構成空域區域），自二零零零年十月三十一日起至二零五零年十月三十一日下午十二時正止，為期五十年，附帶續租選擇權（須根據租賃條款釐定的公開市值支付補價）可續租五十年，自二零五零年十月三十一日下午十二時正至二一零零年十月三十一日下午十二時正止，由 <b>The Queen's Most Excellent Majesty</b> 授予，並於英國土地註冊處登記，業權編號為 <b>NGL794153</b> 。  租賃期內象徵性收取頭租；
「董事會」	指	本公司董事會；
「冠君產業信託」	指	冠君產業信託，根據證券及期貨條例第 104 條獲證監會認可之以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，惟須受不時適用之條件規限；
「Champion SPV」	指	<b>CP Investments (UK) Limited</b> ，為冠君產業信託於英屬維爾京群島註冊成立之特殊目的實體，旨在持有冠君產業信託於合營公司之權益；
「本公司」	指	永泰地產有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「違約合營方」	指	具有本公佈標題為「協議大綱之主要條款」一節賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「進一步出資」	指	本公佈標題為「協議大綱之主要條款」一節賦予該詞之涵義；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國之香港特別行政區；
「參考匯率」	指	「彭博」於二零二一年二月二十四日報價 1 英鎊兌 10.9661 港元之匯率；
「初始收購代價」	指	於收購完成日期合營公司應付賣方之金額；
「合營企業」	指	合營方就收購及擁有該物業（透過合營公司收購目標公司）而成立之合營企業；
「合營公司」	指	<b>Athene Investment (BVI) Limited</b> ，即目標公司的買方；
「合營方」	指	<b>Top Paramount</b> 、 <b>the Champion SPV</b> 、本公司及 <b>Sparkle Delight</b> ；
「合營估值師」	指	<b>Knight Frank LLP</b> ；

「合營協議」	指	合營方就規管其作為合營公司股東（或股東之母公司）的關係將訂立之合營協議；
「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	該物業之租賃物業（不包括空域租賃權益項下已轉出區域），租期為九十九年，自二零零二年十月一日起至二一零一年九月三十日止，附帶續租選擇權（免費）可續租五十一年，自二一零一年十月一日起至二一五二年九月三十日止，由倫敦市市長、庶民及市民授出，並於英國土地註冊處登記，業權編號為 <b>NGL824031</b> 。  租賃期內象徵性收取頭租；
「協議大綱」	指	合營方訂立日期為二零二一年二月二十六日具有約束力的協議大綱，當中載列合營企業之主要條款；
「資產淨值」	指	資產淨值；
「佔用租約」	指	主要租賃權益所涉及的佔用租約；
「佔用租戶」	指	<b>Deloitte LLP</b> 或其聯屬人士，即佔用租約項下的租戶；
「項目管理人」	指	合營公司的項目協調人及管理人。協議大綱提出首任項目管理人將由本公司或其提名的一方擔任；
「該物業」	指	位於 <b>66 Shoe Lane, London EC4A 3BQ</b> 之物業，包括主要租賃權益以及空域租賃權益；
「買賣協議」	指	日期為二零二一年二月二十六日有關收購事項之買賣協議；
「賣方」	指	<b>HPREF Athene Holding S.à r.l.</b> 及 <b>Henderson Park Real Estate Fund I Finance Master Ltd</b> ；
「賣方律師」	指	<b>Bryan Cave Leighton Paisner LLP</b> ，即收購事項中賣方的法律顧問；
「証監會」	指	證券及期貨條例第 3 條所述證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章），經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「持股比例」	指	各合營方或其一間全資附屬公司所持有之合營公司股份，以所佔合營公司已發行股份總數之百分比表示。於本公佈日期之持股比例載於本公佈標題為「協議大綱之主要條款」一節；
「Sparkle Delight」	指	<b>Sparkle Delight Limited</b> ；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「目標公司」	指	HPREF Athene Investment S.à r.l.，於本公佈日期為該物業之合法及實益擁有人；
「Top Paramount」	指	Top Paramount Limited；
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國；
「基金單位」	指	冠君產業信託中一個不可分割的基金單位；
「基金單位持有人」	指	任何登記持有基金單位之人士；
「永泰附屬公司」	指	貴園控股有限公司，一家於英屬維爾京群島成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「%」	指	百分比；及
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣。

承董事會命  
永泰地產有限公司  
公司秘書兼集團法律顧問  
鍾少華

香港，二零二一年二月二十八日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及吳家煒

非執行董事：

郭炳聯（郭顯灃為其替任董事）、康百祥、吳德偉及陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民、楊傑聖、鮑文、鄭海泉及林健鋒