

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

關連人士交易

訂立有關為收購倫敦一幢寫字樓物業成立之合營公司 之合資協議 及完成收購

董事會欣然宣佈，買賣協議項下之完成已於 2021 年 4 月 9 日落實。按照房地產投資信託基金守則所允許，於收購事項完成後，冠君產業信託於該物業之投資（透過合營公司）將被視為非合資格少數權益物業。此外，合資方已於同日訂立合資協議，以規管彼等作為合資公司股東之關係。協議備忘錄隨著合資協議之訂立而終止。

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。由於永泰及永泰附屬公司各自為鄭先生之聯繫人，因此，根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f)條，彼等各自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（其中包括永泰與永泰附屬公司訂立合資協議）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後所知、所悉及所信，Top Paramount、Sparkle Delight、Top Paramount 附屬公司及 Sparkle Delight 附屬公司各自均為獨立於冠君產業信託及其關連人士之第三方。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 條及第 10.5A 條作出。

茲提述冠君產業信託日期為 2021 年 2 月 28 日之公布，內容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（「該公布」）。除另有所指外，本公布所用詞彙具有該公布賦予該詞之涵義。

董事會欣然宣佈，買賣協議項下之完成已於2021年4月9日落實。按照房地產投資信託基金守則所允許，於收購事項完成後，冠君產業信託於該物業之投資（透過合營公司）將被視為非合資格少數權益物業。此外，合資方已於同日訂立股東協議（「合資協議」），以規管彼等作為 Athene Investment (BVI) Limited（即合資公司）股東之關係。協議備忘錄隨著合資協議之訂立而終止。

1. 合資協議之主要條款

合資協議之主要條款載列如下：

- 日期：2021 年 4 月 9 日
- 訂約方：
- (1) Top Paramount Limited（「**Top Paramount**」）
 - (2) 鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託之管理人）（「**管理人**」）
 - (3) 永泰地產有限公司（「**永泰**」）
 - (4) Sparkle Delight Limited（「**Sparkle Delight**」）
 - (5) Candace Assets Limited（為 Top Paramount 之全資附屬公司，而其透過該公司持有於合資公司之權益）（「**Top Paramount 附屬公司**」）
 - (6) CP Investments (UK) Limited（「**冠君特別目的投資工具**」）
 - (7) 貴園控股有限公司（為永泰之全資附屬公司，而其透過該公司持有於合資公司之權益）（「**永泰附屬公司**」）
 - (8) Perfect Impress Limited（為 Sparkle Delight 之全資附屬公司，而其透過該公司持有於合資公司之權益）（「**Sparkle Delight 附屬公司**」）
 - (9) Athene Investment (BVI) Limited（「**合資公司**」）

於本公布日期，各合資方之股權比例如下：

	<u>股權比例</u>
Top Paramount （透過 Top Paramount 附屬公司持有）	31%
冠君特別目的投資工具	27%
永泰 （透過永泰附屬公司持有）	21%
Sparkle Delight （透過 Sparkle Delight 附屬公司持有）	21%
總計	100%

- 合資公司及目標公司之業務 : 合資公司之唯一業務為投資於目標公司及透過收購目標公司收購該物業。
- 目標公司之唯一業務為持有該物業作長期租賃及其他收入以及資本價值增長用途。
- 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。於 2020 年 12 月 15 日，該物業之估值由合資估值師評估為 2.60 億英鎊。有關該物業之進一步詳情，請參閱該公布。
- 融資 : 合資方負責根據合資方各自之股權比例按相應比例基準提供合資公司及其附屬公司於各情況下之所需資金，其中包括：(i) 收購事項；(ii) 營運該物業；(iii) 償還外部貸款；及(iv) 外部貸款之利息。
- 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。
- 按合資公司要求，合資方可向合資公司及其附屬公司提供計息現金貸款，以滿足緊急現金需求。
- 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
- 訂立並非按公平基準及於日常業務過程中訂立之交易
- 在取得各合資方事先書面批准的情況下對交易條款進行更改或修訂，而此乃並非按公平基準及於日常業務過程中進行
- 股權資本架構變動、發行任何其他股份、證券或金融衍生工具或增設任何購股權以認購或收購股份
- 設立產權負擔或提供擔保或賠償
- 更改合資協議或章程文件
- 根據合資協議轉讓或聲明任何權利或利益
- 借款
- 選擇用於取得外部貸款之銀行或金融機構及就外部貸款之條款達成任何協定
- 任何項目產生支出超過該項目已批准年度預算金額之 30%或以上
- 產生資本支出超過 50 萬英鎊
- 股息分配政策變更
- 金額超過 50 萬英鎊之資產收購、轉讓或出售
- 展開或解決訴訟、仲裁或行政程序
- 按同等比例基準或根據合資協議以外之方式將一名合資方先前墊付之股東貸款退還予其他合資方

與合資公司或其任何附屬公司有關之下列事項應取得持有合共不少於合資公司已發行股份 51%之不少於三名合資方之同意：

- （於合資方一致同意出售後）行使有關出售合資公司或其任何附屬公司股份之任何酌情權、權力或職權或授予任何同意
- 委任主要諮詢人員及顧問，包括項目管理人
- 批准年度預算
- 產生未載列於經批准年度預算之非資本支出
- 產生之資本支出等於或少於 50 萬英鎊

分配	：	合資公司之附屬公司將以股息形式向其股東支付於彼等各自之經審核賬目或管理賬目（視情況而定）所列之所有利潤（在法律允許之範圍內），且最終由合資公司支付予其股東，惟合資公司及其附屬公司須保留足夠現金，以償付外部貸款到期之任何本金或利息之分期付款及營運資金需求。
轉讓限制	：	各合資方可轉讓其於合資公司之股份，惟其他合資方享有該等股份之優先要約權及所附帶之權利。倘擬承讓人不具備可比之地位及／或聲譽或在其他方面不可接受，合資方有權不批准建議轉讓。
僵局	：	倘出現僵局，各合資方須根據合資協議所載之糾紛解決機制嘗試解決該糾紛。倘未能解決該糾紛，任何合資方可啟動合資協議所載之退出機制（不論自收購事項完成第五個周年之前或之後）。
違約	：	倘出現違約情況，各非違約合資方有權（除其他權利及補救措施外）以折讓價收購違約合資方之股權。
退出	：	於收購事項完成第五個周年後，任何合資方（「 退出合資方 」）可啟動合資協議所載之退出機制，該退出合資方隨之可邀請其他合資方提交有關收購退出合資方股權的意向書，或（倘未能邀請收購）任何合資方可啟動合資協議所載之第三方銷售程序。
終止	：	<p>合資協議將於下列情況即時終止：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 當合資公司及其所有附屬公司已被清盤或因其他原因而不再作為獨立企業實體存續； • 倘僅一名合資方維持持有合資公司之股份；及 • 就任何合資方之權利及義務而言，倘其不再持有合資公司之任何股份，且獲有關合資方轉讓股份之人士各自己訂立信守契據。
規管法律	：	香港法律

2. 成立合營公司之理由、裨益及風險

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之最佳利益。

誠如該公布所披露，冠君產業信託成立合營公司之裨益為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（已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。

誠如該公布所披露，冠君產業信託成立合營公司之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、可能與其他合資方發生糾紛及其他合資方違反合資協議項下之事項。合資方透過於合資協議中清楚列明彼等之相關權利、義務及責任，以及解決糾紛或僵局及使任何退出生效之機制以減低有關風險。

經考慮上述因素後，管理人認為合營公司之條款（如合資協議所指明）屬公平合理且成立合營公司（如合資協議所指明）符合基金單位持有人之整體最佳利益。

3. 監管規定之涵義

3.1 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。由於永泰及永泰附屬公司各自為鄭先生之聯繫人，因此，根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f)條，彼等各自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（其中包括永泰與永泰附屬公司訂立合資協議）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。

經考慮冠君特別目的投資工具就收購事項按比例（根據其股權比例計算）支付之代價、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之資本承擔總額將為 6,970 萬英鎊。

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，並支付應付予管理人及受託人的費用及其他開支。

由於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後所知、所悉及所信，Top Paramount、Sparkle Delight、Top Paramount 附屬公司及 Sparkle Delight 附屬公司各自均為獨立於冠君產業信託及其關連人士之第三方。

3.2 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)合資協議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合資協議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（其中包括訂立合資協議）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（其中包括訂立合資協議）的董事會決議案放棄投票。

3.3 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及永泰附屬公司之關連人士交易；
- (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 及其全資附屬公司 Top Paramount 附屬公司各自之主要業務為投資控股。Top Paramount 及 Top Paramount 附屬公司之最終實益擁有人為董建成先生。

永泰之已發行股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，而其核心業務包括物業發展、物業投資及管理以及服務式公寓投資及管理。永泰附屬公司為永泰之全資附屬公司。根據日期為 2021 年 1 月 21 日之權益披露表格，於 2021 年 1 月 19 日，持有 462,488,185 股股份（相當於其當時已發行股本約 34.14%）之永泰最大最終實益股東為一項信託之受託人，而鄭先生及其若干兄弟為該信託之受益人。

Sparkle Delight 及其全資附屬公司 Sparkle Delight 附屬公司各自之主要業務為投資控股。Sparkle Delight 及 Sparkle Delight 附屬公司之最終實益擁有人為呂耀東先生。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 條及第 10.5A 條作出。

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 4 月 9 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