

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，概不對因本公告全部或任何部份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。

SWIRE PACIFIC LIMITED

太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 00019 及 00087)

SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號: 01972)

須予披露交易

出售太古城中心第一座物業的權益

茲引述該等公司日期為二零二零年十月二十八日的公告，內容有關可能出售太古地產於太古城中心第一座物業的權益。

太古地產、買方及買方擔保人於二零二零年十一月九日訂立買賣協議，出售太古地產於目標公司的 100% 權益，對價總額為港幣九十八億四千五百四十三萬六千元，可予以調整。目標公司全資持有該等共同擁有太古城中心第一座物業的物業持有附屬公司。

太古地產於目標公司 100% 權益的對價將部分以現金支付，部分以對價股份（即買方控股公司股份）支付。買賣協議完成後，目標公司將不再是各該等公司的附屬公司，太古控股實體將擁有對價股份，將佔不超過買方控股公司股份的 37%，從而將代表於太古城中心第一座物業的不超過 37% 的間接股本權益。

根據買賣協議，太古控股實體、買方擔保人及買方控股公司須於買賣協議完成時就太古控股實體與買方擔保人之間作為買方控股公司股東的關係訂立股東協議。買賣協議已約定股東協議的主要條款。該等主要條款包括：

- (a) 認購期權，即買方擔保人在認購期權行使期內，可以認購期權行使價收購由太古控股實體擁有的若干或全部買方控股公司股份的權利；及
- (b) 認沽期權，即太古控股實體在認沽期權行使期內，可要求買方擔保人按認沽期權行使價收購太古控股實體擁有的所有買方控股公司股份的權利。

出售事項分別對各該等公司構成上市規則下的一項須予披露的交易，須遵守上

市規則第 14 章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

買賣協議

茲引述該等公司日期為二零二零年十月二十八日的公告，內容有關可能出售太古地產於太古城中心第一座物業的權益。

太古地產、買方及買方擔保人於二零二零年十一月九日訂立關於出售事項的買賣協議，據此 (a) 出售所售權益予買方，以及 (b) 若向太古控股實體發行任何買方控股公司股份作為對價股份，將太古控股實體擁有的買方控股公司股份出售予買方擔保人。

出售所售權益

所售權益將由所售股份和所售貸款組成，代表太古地產於太古城中心第一座物業的 100% 權益。目標公司全資持有該等共同擁有太古城中心第一座物業的物業持有附屬公司。除該等物業持有附屬公司外，目標公司並無持有任何公司。

買賣協議完成後，目標公司將不再是各該等公司的附屬公司。

出售事項的對價

所售權益的對價為港幣九十八億四千五百四十三萬六千元，可予以調整。對價以下述方式支付：

- (a) 買方於買賣協議簽訂時向太古地產支付港幣九億八千萬元。
- (b) 對價減去延期付款金額後的餘額（該等餘額為港幣八十三億三千萬元（可予以中期調整））將於買賣協議完成時按以下方式支付：
 - (i) 該等餘額的一部分將由買方以現金支付給太古地產；及
 - (ii) 該等餘額的剩餘部分將通過向太古控股實體發行對價股份來支付。

買方有權決定以現金及對價股份支付該等餘額的比例，惟以對價股份支付的不應多於港幣十六億三千一百七十萬元。假設以對價股份支付的該等餘額的金額為港幣十六億三千一百七十萬元，對價股份將佔買方控股公司股份的 37%。倘以對價股份支付該等餘額的比例更低，則將發行作為對價股份的買方控股公司股份數目將按比例減少。

- (c) 買賣協議完成後，對價將予以完成交易後的調整，並由買方或（視情況而定）太古地產在同意或確定完成交易後的調整後以現金支付完成交易後的調整。

- (d) 港幣五億三千五百四十三萬六千元的延期付款將延期至買賣協議完成後的三周年當日支付。該等延期的條件是（其中包括）已向太古地產授予買方控股公司股份押記和買方控股公司債權証。買方擔保人已於買賣協議中同意擔保買方履行支付延期付款的義務。如果發生加速事件，太古地產有權要求提早支付延期付款。

對價乃訂約方在作出公平磋商，並考慮到物業在二零二零年六月三十日的獨立估值後釐定。

股東協議

太古控股實體、買方擔保人和買方控股公司應根據買賣協議中約定的主要條款，真誠地同意股東協議，並促使其在買賣協議完成時簽訂。股東協議的主要條款是根據雙方之間的公平磋商確定的，其中包括以下內容。

股權結構

買賣協議完成後，太古控股實體將為對價股份（佔買方控股公司不多於 37% 的股本）的合法和實益擁有人，而買方擔保人應為剩餘的買方控股公司股份（佔買方控股公司不少於 63% 的股本）的合法和實益擁有人。

業務

買方控股公司的唯一業務是持有買方的所有股份。

融資

除非以總代價港幣 1 元向太古控股實體發行新的買方控股股份，以維持其在買方控股公司中的股權百分比，否則不得發行任何買方控股公司股份。太古控股實體對買方控股公司或其附屬公司的任何融資概不承擔任何責任。太古控股實體應有權但無任何義務參與買方控股公司的任何融資。

管治

買方控股公司的董事會應包括太古控股實體提名的兩名董事和買方擔保人提名的三名董事。太古控股實體和買方擔保人應就股權結構的變化協商董事會組成的變化，惟只要太古控股實體仍為買方控股公司股東，太古控股實體應有權提名至少一名董事。

買方控股公司的一切事宜應由其董事會以簡單大多數或買方控股公司超過 51% 股份的持有人決定，惟若干保留事項（例如將買方控股公司清盤及對其組織章程細則作出任何重大修訂的決定）應由太古控股實體和買方擔保人批准。

保證回報

只要太古控股實體為買方控股公司的股東，太古控股實體即有權享有保證回報。

認購期權

買方擔保人將擁有認購期權，可以按認購期權行使價收購太古控股實體擁有的若干或全部買方控股公司股份。認購期權可在認購期權行使期內行使，並且，如果未就所有買方控股公司股份行使認購期權，則可多次行使。

認沽期權

太古控股實體將擁有認沽期權，要求買方擔保人按認沽期權行使價收購太古控股實體擁有的所有買方控股公司股份。認沽期權可在認沽期權行使期間行使，但如果發生加速事件，太古控股實體將有權在較早的日期行使認沽期權。

擔保

買方擔保人根據股東協議所承擔的付款義務將由買方控股公司股份押記擔保。

有關所售權益的其他資料

物業經獨立估值師評估，於二零二零年六月三十日的估值約為港幣七十九億三千八百萬元。根據於二零二零年七月三十一日的備考帳目，目標集團的資產淨值約為港幣七十六億五千五百萬元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業在扣除稅項之前及之後的淨租金收入分別約為港幣二億七千六百萬元及港幣二億三千萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業在扣除稅項之前及之後的淨租金收入分別約為港幣二億七千八百萬元及港幣二億三千二百萬元。

參照於二零二零年七月三十一日的備考帳目，預計太古地產將錄得約港幣二十億零一千萬元（按法定基準計算）或約港幣五十四億七千一百萬元（按基本基準計算）的出售收益（撇除調整及就出售事項的支出）。預計太古公司將就其於太古地產的 82% 權益錄得約港幣十六億四千八百萬元（按法定基準計算）或約港幣四十四億八千六百萬元（按基本基準計算）的應佔出售收益（撇除調整及就出售事項的支出）。

進行出售事項的理由及裨益

進行出售事項將可讓太古地產從其於所售權益的投資中獲取資金。從出售事項所得的款項將會用作太古地產的一般營運資金。

太古公司各董事認為出售事項的條款屬公平合理，且符合太古公司及其股東的

整體利益。

太古地產各董事認為出售事項的條款屬公平合理，且符合太古地產及其股東的整體利益，並為太古地產奠定優勢以繼續推展重大投資項目。

上市規則的遵守

各該等公司確認，以其各董事所知所信，並經過所有合理查詢，買方、買方擔保人及其各自的最終實益擁有人均為該家該等公司或其任何關連人士以外的獨立第三方，且與該家該等公司或其任何關連人士概無關連。

由於根據上市規則第 14.07 條各該等公司就出售事項的相關百分比率的最高數值超逾 5% 但低於 25%，出售事項分別對各該等公司構成上市規則下的一項須予披露的交易。因此，出售事項須遵守上市規則第 14 章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

董事

於本公告所載日期，太古公司的在任董事如下：

常務董事： 施銘倫（主席）、岑明彥、劉美璇、張卓平；
非常務董事： 郭鵬、施維新；及
獨立非常務董事： 包逸秋、范華達、利乾、李慧敏及歐高敦。

於本公告所載日期，太古地產的在任董事如下：

常務董事： 施銘倫（主席）、白德利、龍雁儀；
非常務董事： 范尼克、賀以禮、林双吉、劉美璇；及
獨立非常務董事： 鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、王金龍及吳亦泓。

釋義

「加速事件」 一項根據買賣協議將觸發太古地產要求提早支付延期付款的權利或（視情況而定）將加速太古控股實體行使認沽期權的權利的事件，例如買方或（視情況而定）買方擔保人的違約事件。

「調整」 中期調整及完成交易後的調整。

「認購期權」 買方擔保人在認購期權行使期內，以認購期權行使價收購太古控股實體擁有的若干或全部買方控股公司股份的權利。

「認購期權行使期」	認購期權可以行使的期限，即買賣協議完成日期起計，直至該日後一周年的期間。
「認購期權行使價」	行使認購期權的價格，即（1）歸屬於認購期權被行使之買方控股公司股份的投資額，以及（2）太古控股實體（就該等買方控股公司股份）未收到的累計擔保回報金額之總和。
「太古城中心第一座物業」或「物業」	位於香港太古城英皇道 1111 號的多層辦公樓，其建於太古城中心購物商場上蓋及位於鰂魚涌海旁地段第 2 號及增批部分 R 分段餘段及鰂魚涌海旁地段第 2 號及增批部分 J 分段餘段。
「該等公司」	太古公司及太古地產。
「對價」	根據買賣協議出售所售權益的對價。
「對價股份」	根據買賣協議，將發行予太古控股實體的買方控股公司股份，以支付部分對價。
「延期付款」	部分對價港幣五億三千五百四十三萬六千元將延至買賣協議完成後三周年當日支付。該延期的條件是（其中包括）已向太古地產授予買方控股公司股份押記及買方控股公司債權証。
「出售事項」	透過以下方式出售太古地產於物業的 100% 的權益：（1）向買方出售所售權益及（2）若向太古控股實體發行任何買方控股公司股份作為對價股份，則根據認購期權的行使出售太古控股實體擁有的買方控股公司股份，以及（若未按此出售任何該等買方控股公司股份）行使認沽期權。
「擔保回報」	買方擔保人擔保太古控股實體投資於買方控股公司可獲得的最低回報（即由買方控股公司分派及太古控股實體以股息、資本回報或其他分派的形式收取的最低現金金額），即每年 3%。
「港幣」	港幣，香港的法定貨幣。
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區。
「中期調整」	等同於目標集團於二零二零年七月三十一日的協定資產減以協定負債的預期金額（「 預期調整值 」）的調整。
「投資額」	太古控股實體投資於買方控股公司股份的金額，以發行

對價股份支付的對價金額為基準。

「上市規則」 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》。

「完成交易後的調整」 下述於買賣協議完成後就對價的調整：

- (1) 若目標集團於買賣協議完成之日經審核的協定資產減以協定負債的價值（「**經審核後的調整值**」）高於預期調整值（定義見上文），則在（經中期調整的）對價加上該溢額；或
- (2) 若經審核後的調整值低於預期調整值，則從（經中期調整的）對價扣除該差額。

「備考帳目」 目標集團於二零二零年七月三十一日未經審核的備考資產負債表（猶如已進行重組）。

「買方」 Rocha Land Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。

「買方擔保人」 Timber Sight Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為買方控股公司的唯一合法和實益股東，其主要業務為投資控股。買方擔保人由 Gaw Capital Partners 管理及控制，並由 Gateway Real Estate Fund VI, L.P.（「**Gateway Fund**」）率領的財團所持有。Gateway Fund 是一支主要業務為對亞太地區的房地產物業進行長期投資的基金。

「買方控股公司」 Raven Blue Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，並且是買方的唯一合法和實益股東。買方控股公司的主要活動是其對買方的投資。

「買方控股公司債權証」 就買方控股公司持有的所有當前和未來資產（不包括買方股份）設立浮動押記的債權証，作為買方支付延期付款義務的擔保。

「買方控股公司股份」 買方控股公司股本中的股份。

「買方控股公司股份押記」 買方擔保人所持有的買方控股公司的所有股份的押記，以作為買方根據股東協議支付延期付款的義務和買方擔保人之付款義務的擔保。

「認沽期權」 太古控股實體在認沽期權行使期要求買方擔保人以認沽期權行使價收購太古控股實體擁有的所有買方控股公司

	股份的權利。
「認沽期權行使期」	買賣協議完成之日起四周年後的任何時間，此期間內均可行使認沽期權。
「認沽期權價」	行使認沽期權的價格，即（1）歸屬於認沽期權被行使之買方控股公司股份的投資額及（2）太古控股實體（就該等買方控股公司股份）未收到的累計擔保回報金額之總和。
「重組」	為出售事項所進行的集團重組，其於買賣協議簽訂之前已完成。
「買賣協議」	太古地產、買方及買方擔保人就出售事項而訂立的日期為二零二零年十一月九日的買賣協議。
「所售權益」	所售股份及所售貸款。
「所售貸款」	目標集團於買賣協議完成時欠太古地產的款項（如有）。
「所售股份」	目標公司之 1 股面值 1.00 美元的已發行普通股，即目標公司的全部已發行股本。
「股東協議」	太古控股實體、買方擔保人及買方控股公司將在買賣協議完成時根據買賣協議訂立的股東協議。
「買賣協議完成」	完成買賣協議項下的所售權益的買賣，預期將於二零二零年十二月三十日（或太古地產與買方同意的其他日期）發生。
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司。
「太古公司」	Swire Pacific Limited 太古股份有限公司，一家於香港註冊成立並於聯交所上市的投資控股有限公司，其附屬公司、聯屬公司及合營公司從事地產、航空、飲料、海洋服務與貿易及實業業務。太古公司是太古地產的母公司，持有約 82%太古地產已發行股份。
「太古地產」	Swire Properties Limited 太古地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。太古地產及其附屬公司的主要業務為：（i）物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；（ii）物業買賣，即發展及興建物業（主要為住宅大廈）以供出售；及（iii）投資及經營酒店。

- 「太古控股實體」 將向其發行對價股份的實體。太古控股實體將為太古地產或其代名人。
- 「目標公司」 Actuate Too Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。
- 「目標集團」 目標公司及其物業持有附屬公司。
- 「美元」 美元，美利堅合眾國的法定貨幣。

承董事局命
SWIRE PACIFIC LIMITED
太古股份有限公司
公司秘書
傅赫庭

香港，二零二零年十一月九日

承董事局命
SWIRE PROPERTIES LIMITED
太古地產有限公司
公司秘書
傅赫庭

香港，二零二零年十一月九日