

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分內容而產生或因依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)

關連交易

關於
一項物業發展項目之
合營企業

合營企業

股東協議與Southwater（英屬維爾京群島）有關，而Southwater（英屬維爾京群島）為本集團與資本策略集團就位於香港中環結志街／嘉咸街之發展項目所成立之合營企業。

目前，永泰附屬公司（本公司之全資附屬公司）及資本策略附屬公司（資本策略之全資附屬公司）分別持有Southwater（英屬維爾京群島）65股及35股股份。資本策略已根據股東協議條款就認購事項提交認購通知，按每股1.00美元認購Southwater（英屬維爾京群島）30股新股份。於認購事項結束後，永泰附屬公司及資本策略附屬公司將分別擁有Southwater（英屬維爾京群島）65股已發行股份，佔Southwater（英屬維爾京群島）之50%股權。作為Southwater（英屬維爾京群島）股東，永泰附屬公司及資本策略附屬公司將負責按彼等各自所佔Southwater（英屬維爾京群島）之股權比例相應承擔所需融資資金。

Southwater（香港）為Southwater（英屬維爾京群島）旗下全資附屬公司，為實施發展項目之發展商。本公司亦已獲委任為牽頭成員負責監督發展項目之各方面事宜。預期發展項目竣工後，將建有（其中包括）歸Southwater（香港）所有之發展商部分。

上市規則之涵義

資本策略附屬公司因持有Southwater（英屬維爾京群島）35%股權而成為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，由資本策略附屬公司及其控股公司資本策略參與之交易事項均構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

交易事項均已獲董事會批准。本公司獨立非執行董事已進一步確認交易事項條款屬公平合理，且交易事項按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。根據上市規則第14A.101條，交易事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。交易事項僅須遵守上市規則第14A章項下之公佈及年度申報規定。

股東協議與Southwater（英屬維爾京群島）有關，而Southwater（英屬維爾京群島）為本集團與資本策略集團就位於香港中環結志街／嘉咸街之發展項目所成立之合營企業。股東協議之主要詳情於下文載列。

股東協議

日期

二零一八年九月七日

訂約方

股東協議之訂約方如下：

- (i) 本公司及其全資附屬公司，永泰附屬公司；
- (ii) 資本策略及其全資附屬公司，資本策略附屬公司；及
- (iii) Southwater（英屬維爾京群島）及其全資附屬公司，Southwater（香港）。

於Southwater（英屬維爾京群島）之股權

根據二零一七年十月訂立之協議備忘錄，本集團及資本策略集團就發展項目成立合營企業Southwater（英屬維爾京群島）。目前，永泰附屬公司（本公司之全資附屬公司）及資本策略附屬公司（資本策略之全資附屬公司）持有Southwater（英屬維爾京群島）65股及35股股份，分別佔Southwater（英屬維爾京群島）之65%及35%股權。

於訂立股東協議取代及終止協議備忘錄時，本集團及資本策略集團均已同意資本策略可透過送達認購通知以每股1美元認購Southwater（英屬維爾京群島）30股新股份。認購通知已於二零一八年九月二十六日送達。於認購事項結束後，資本策略附屬公司須作出進一步出資，令永泰附屬公司與資本策略附屬公司之出資數額均等。於認購事項結束後，所需融資資金應由永泰附屬公司及資本策略附屬公司平均攤分。因此，於認購事項結束後，資本策略附屬公司將以現金方式向Southwater（英屬維爾京群島）補足其15%之出資差額（約940,000,000港元），而Southwater（英屬維爾京群島）會將該等金額用於償還永泰附屬公司先前作出的出資。對於本集團所產生之所有相關成本及費用（包括利息費用），若該等成本仍未從向永泰附屬公司之還款中得到補償，資本策略附屬公司亦已同意向永泰附屬公司作出補償（約30,000,000港元）。

由於出售事項可減少對Southwater集團攤分之累計虧損，而且可從資本策略集團獲得資金（作為對本集團成本及費用之補償），本集團將錄得出售收益（約30,000,000港元）。該收益幾乎全部來自上述將從資本策略集團收取作為本集團成本及費用補償之款項。

認購事項預計將於截止日期前完成，惟須獲得由市區重建局、為Southwater集團提供外部貸款之相關銀行及其他第三方（本公司及資本策略之股東除外）作出之必要審批。

儘管Southwater（英屬維爾京群島）為本公司根據上市規則之間接附屬公司，但從會計層面而言，其並未按附屬公司進行處理。相反，本公司已根據適用會計原則按共同控制實體對Southwater（英屬維爾京群島）進行處理。於Southwater（英屬維爾京群島）之股權從65%削減至50%後，本公司將繼續根據適用會計原則按共同控制實體對Southwater（英屬維爾京群島）進行處理。因此，於本公司於Southwater（英屬維爾京群島）之股權變動之前及之後，均採用權益會計法處理。

資金要求

作為Southwater（英屬維爾京群島）股東，永泰附屬公司及資本策略附屬公司將負責按彼等各自所佔Southwater（英屬維爾京群島）之股權比例相應承擔所需融資資金。

經考慮（其中包括）實施發展項目的估計項目成本（包括建築成本）、預計產生之利息費用及支付市區重建局之款項後，估計所需融資資金合共約為15,500,000,000港元。

本公司擬根據股東協議，以審慎而且在商業上合理之基準，透過最大限度地增加銀行可提供之外部貸款金額，實現全部所需融資資金。倘若因任何理由未能透過外部貸款獲得所需融資資金，永泰附屬公司及資本策略附屬公司作為Southwater（英屬維爾京群島）股東須按彼等於Southwater（英屬維爾京群島）之股權比例，以出資方式提供或敦促提供有關資金。截至二零一八年八月底，永泰附屬公司及資本策略附屬公司已按彼等之股權比例透過出資方式向Southwater集團提供總資金約6,270,000,000港元。

股息

根據股東協議規定，Southwater（英屬維爾京群島）可供分派之股息將由永泰附屬公司及資本策略附屬公司按彼等各自之股權比例攤分。

董事會

Southwater（英屬維爾京群島）轄下負責業務管理之董事會須由不超過四(4)名董事組成。Southwater（英屬維爾京群島）之每名股東，若該股東或其聯營公司每持有Southwater（英屬維爾京群島）25%之完整股份，則有權委任一名Southwater（英屬維爾京群島）董事。

保留事項

根據股東協議規定，未經Southwater（英屬維爾京群島）各股東作出事先書面批准，Southwater集團旗下成員公司均不得採取若干行動，包括以下各項：

- 變更Southwater（英屬維爾京群島）或Southwater集團旗下任何成員公司之業務性質或業務範圍；
- Southwater集團旗下任何成員公司與任何其他人士訂立任何並非遵照公平原則之交易、協議或安排；
- 對Southwater集團旗下任何成員公司之任何相關資產附加任何產權負擔，惟根據任何外部貸款之條款要求作抵押者除外；及
- Southwater集團旗下任何成員公司向任何第三方作出任何擔保或彌償或成為其擔保人，惟根據任何外部貸款之條款要求作抵押者除外。

發展項目及進行交易事項之理由及裨益

股東協議為根據協議備忘錄訂立之合營協議。協議備忘錄載列本公司與資本策略所達成之共識，即倘若Southwater（香港）成功投得向市區重建局提交之投標，則成立合營企業Southwater（英屬維爾京群島）實施發展項目。市區重建局於二零一七年十月二十四日接納投標報價後，Southwater（香港）與市區重建局已於二零一七年十二月一日就發展項目訂立發展協議。Southwater（香港）為實施發展項目之發展商。

本公司與資本策略已（各別按比例付款）以市區重建局為受益人提供擔保，以保證Southwater（香港）履行其於發展協議項下之責任。

發展地皮位於香港中環結志街／嘉咸街，總地盤面積約為2,685平方米。建築總樓面面積為40,275平方米（酒店部分的樓面面積不多於9,280平方米且不少於5,568平方米，而非工業部分的樓面面積不多於30,995平方米且不少於18,597平方米）。根據發展協議，發展項目竣工後將包括屬Southwater（香港）所有之發展商部分及由市區重建局保留之市建局保留部分（包括零售部分及公共休憩用地）。

根據相關批地文件規定，發展項目涉及相關清拆及建築工程、多項保護及保存工程以及行人天橋的設計及建造。預計建築工程將於二零二四年一月二十五日或之前完工（可經市區重建局授權予以延期）。Southwater（香港）為實施發展項目之發展商。本公司已獲委任為牽頭成員負責監督發展項目之各方面事宜。本公司之一間附屬公司已獲委任為發展項目之項目經理。地基工程及上蓋建築工程均未開始動工。

本集團對Southwater集團之投資乃本集團所從事之主要業務之一。股東協議之條款由訂約方公平磋商及協定。本集團認為，認購事項將令資本策略附屬公司之利益與永泰附屬公司於Southwater（英屬維爾京群島）之利益更趨一致，與此同時，本集團作為發展項目之牽頭成員及項目經理之角色將經由股東協議予以保留。因此，本集團將繼續牽頭實施發展項目，確保及時完滿竣工。

董事（包括獨立非執行董事）認為，訂立股東協議及進行交易事項均屬於本公司之日常及一般業務，且股東協議及交易事項之條款均為按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

Southwater（英屬維爾京群島）於二零一七年八月三日註冊成立。此後，直至Southwater（香港）獲得實施發展項目的權利之前，Southwater集團均未開始經營業務。

Southwater集團根據香港公認會計原則編製之若干未經審核財務資料載列如下：

	截至該日止期間	
	二零一七年十二月三十一日	二零一八年六月三十日
	約數	約數
	港元	港元
綜合除稅前虧損	17,253	116,585
綜合除稅後虧損	17,253	96,909

Southwater集團於二零一八年六月三十日的綜合負債淨值約為113,382港元。

上市規則之涵義

Southwater集團僅為參與發展項目而組建，為收入性業務及屬於本集團日常及一般業務。

資本策略附屬公司因於Southwater（英屬維爾京群島）成立時持有其35%股權而成為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，由資本策略附屬公司及其控股公司資本策略參與之交易事項構成本公司於上市規則第14A章項下之關連交易。

交易事項均已獲董事會批准。本公司獨立非執行董事已進一步確認訂立股東協議及進行交易事項均屬於本公司之日常及一般業務，且股東協議及交易事項之條款均為按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。根據上市規則第14A.101條，交易事項獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定，惟須遵守上市規則第14A章項下之公佈及年度申報規定。

概無董事於交易事項中擁有重大權益，彼等亦無須就批准交易事項之董事會決議案放棄投票。

一般資料

本公司為一間投資控股公司。本公司之主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、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，其主要業務為投資控股。

資本策略為一間投資控股公司。根據資本策略於聯交所網站刊發之資料，資本策略旗下附屬公司之主要業務活動包括商用及住宅物業投資買賣與證券投資。

資本策略附屬公司為資本策略之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

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：

「董事會」	指	董事會；
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島；
「出資」	指	Southwater（英屬維爾京群島）股東根據股東協議就所需融資資金向Southwater（英屬維爾京群島）出資（以股本或股東貸款形式）；
「本公司」	指	永泰地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義；
「附屬公司層面之關連人士」	指	定義見上市規則第14A.06(9)條；
「資本策略」	指	資本策略地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：497）；
「資本策略集團」	指	資本策略及其附屬公司；
「資本策略附屬公司」	指	Master Reach Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為資本策略之全資附屬公司；

「發展商部分」	指 定義見發展協議，根據發展協議包括歸Southwater（香港）所有之酒店部分及寫字樓部分（連同電單車停車位）；
「發展項目」	指 根據發展協議開發發展地皮；
「發展協議」	指 Southwater（香港）（作為發展商）與市區重建局就發展項目訂立之發展協議；
「發展地皮」	指 名為內地段第9065號之地皮，位於香港中環結志街／嘉咸街；
「董事」	指 本公司董事；
「融資資金」	指 Southwater（英屬維爾京群島）股東與Southwater集團旗下成員公司為實施發展項目所需之任何資金金額，包括發展協議中所規定發展項目之所有成本、營運、管理、銷售及推廣費用，以及Southwater集團因結欠外部貸款及／或任何股東貸款應付之任何金額；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「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；
「截止日期」	指 股東協議日期後滿6個月當日（或永泰附屬公司及資本策略附屬公司可能議定之較長期間）；
「協議備忘錄」	指 本公司與資本策略於二零一七年十月九日訂立之協議備忘錄，其內容關於（其中包括）透過Southwater（香港）提交發展項目投標報價，倘若中標則實施發展項目。協議備忘錄已由股東協議所取代及終止；
「股東」	指 本公司股東；
「股東協議」	指 由(i)本公司及永泰附屬公司；(ii)資本策略及資本策略附屬公司；及(iii) Southwater（英屬維爾京群島）及Southwater（香港）訂立且日期為二零一八年九月七日之股東協議；
「Southwater集團」	指 Southwater（英屬維爾京群島）及其不時之附屬公司（包括Southwater（香港））；
「Southwater（英屬維爾京群島）」	指 Southwater Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司與資本策略就發展項目成立之合營企業；

「Southwater (香港)」	指 Southwater Hong Kong Limited，於香港註冊成立之有限公司，為Southwater (英屬維爾京群島) 旗下全資附屬公司；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指 資本策略附屬公司認購Southwater (英屬維爾京群島) 三十(30)股新股份；
「認購通知」	指 資本策略根據股東協議要求Southwater (英屬維爾京群島) 向資本策略附屬公司配發及發行三十(30)股Southwater (英屬維爾京群島) 新股份所發出之書面通知；
「交易事項」	指 根據股東協議擬進行之交易 (包括認購事項)；
「市區重建局」	指 市區重建局是香港地區根據《市區重建局條例》(香港法例第563章) 成立之法人團體；
「永泰附屬公司」	指 Wing Tai Properties (International) Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「%」	指 百分比。

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，二零一八年九月二十六日

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