

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)

主要交易

出售一家合營公司之 40% 權益

於二零一零年九月十六日，永泰 BVI (作為賣方) 與 (其中包括) Hongkong Land BVI (作為買方) 訂立售股協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買賣方於宏博之全部權益，總代價為 79,479,000 美元 (約 619,936,000 港元)。買方進一步同意向賣方支付 (i) 當地合作夥伴貸款項下之任何已付利息，上限為 6,181,000 美元 (約 48,212,000 港元)；及 (ii) 若買方回報超出議定回報率時之現金款項，金額不多於人民幣 450,000,000 元 (約 517,500,000 港元)。有關代價及該等安排詳情進一步載列如下。本公司根據售股協議收取的總代價最多為約 1,185,648,000 港元。然而，股東及準投資者務須注意，當地合作夥伴貸款項下的任何已付利息或按利潤分享安排分派予賣方的任何金額乃非保證。

根據上市規則第 14.07 條，由於出售事項之適用百分比率超出 25% 但低於 75%，故此，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公佈及股東批准之規定。

主要股東已根據上市規則第 14.44 條給予彼等就出售事項之書面同意，以取代召開股東大會批准有關出售事項。載有 (其中包括) 上市規則規定有關出售事項之資料之通函將於二零一零年十月二十二日或之前寄發予本公司股東。

此外，若於某一限定期間內的若干情況下，合營集團不再享有項目用地內任何地塊之權利或所有權益，或合營集團就該土地被處以罰款，則賣方同意根據售股協議向買方作出賠償。

引言

誠如本公司於二零零八年六月十日及二零零八年十二月二十三日之公佈所述，永泰 BVI 與 Hongkong Land BVI 成立合營集團以尋求於中國或雙方協定之任何地域之房地產商機。

於二零一零年九月十六日，永泰 BVI (作為賣方) 與 (其中包括) Hongkong Land BVI (作為買方) 訂立售股協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買賣方於宏博之全部權益，總代價為 79,479,000 美元 (約 619,936,000 港元)。買方進一步同意向賣方支付 (i) 當地合作夥伴貸款項下之任何已付利息，上限為 6,181,000 美元 (約 48,212,000 港元)；及 (ii) 若買方回報超出議定回報率時之現金款項，金額不多於人民幣 450,000,000 元 (約 517,500,000 港元)。本公司根據售股協議收取的總代價最多為約 1,185,648,000 港元。有關代價及該等安排詳情進一步載列如下。

售股協議

日期

二零一零年九月十六日

訂約各方

賣方：	Wing Tai Properties (China)(No.1) Limited
賣方擔保人：	本公司
買方：	King Noble International Limited
買方擔保人：	Hongkong Land China Holdings Limited
目標公司：	宏博

買方為投資控股公司。經作出所有合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及彼等最終實益擁有人均為獨立於本集團且並非本集團之關連人士（定義見上市規則）之第三方。

將予出售資產

宏博由賣方擁有 40% 權益及買方擁有餘下 60% 權益。

銷售股份（即宏博股本中 40 股每股面值 1.00 美元之股份，佔宏博已發行股份之 40%）。於完成後，本公司不再於宏博擁有任何權益。

根據售股協議，賣方同意向買方轉讓其於賣方股東貸款（即截至完成時宏博結欠之賣方股東貸款總額）項下之權利及義務。

代價

賣方於宏博佔總權益之總代價為 79,479,000 美元（約 619,936,000 港元），以現金支付。

售股協議訂約各方同意，倘合營集團於若干情況下不再享有項目用地內任何特定地塊之權利或任何所有權益，或合營集團就該土地被處以罰款，則賣方將向買方償還該土地評定價值之議定部份價值或實際產生的罰金。該部份價值乃基於賣方於宏博之 40% 權益計算，且合共將不超過代價金額。就此而言，之賣方責任將於完成日期起計九個月後屆滿，或倘於該九個月內，中國有關當局發出有意沒收或撤銷合營集團就有關該土地之權利或所有權益之通知，則就此而言之賣方責任將於該通知發出後九個月內屆滿。

賣方有權向買方收取當地合作夥伴貸款項下任何已付利息，上限為 6,181,000 美元（約 48,212,000 港元）。倘買方集團同意減少任何當地合作夥伴貸款項下借款人應付之本金及／或利息，則可減少上述金額。

倘買方錄得超出議定回報率之內部回報率，則賣方亦有權收取現金款項。本利潤分派安排項下支付賣方之款項總額將不超過人民幣 450,000,000 元（約 517,500,000 港元）。

本公司根據售股協議收取的總代價最多為約 1,185,648,000 港元。然而，股東及準投資者務須注意，當地合作夥伴貸款項下的任何已付利息或按利潤分享安排分派予賣方的任何金額乃非保證。

上述代價、應收利息及安排乃經賣方與買方參照（其中包括）(i) 賣方股東貸款面值及(ii) 合營集團之賬面值後公平協商釐定。

先決條件及完成之條件

概無完成售股協議之條件，而售股協議將緊隨簽署後完成。

股東協議終止

售股協議之訂約各方已同意，股東協議將於完成時終止，除售股協議訂立或保留之權利及責任外，售股協議各方可能負有或於任何時間可能負有或已負有就售股協議所載各自就（其中包括）股東協議向對方負有之一切索償及責任將予免除及永久解除。

擔保

賣方擔保人已向買方擔保，賣方遵守及按照售股協議之條款及條件，妥善及準時遵守及履行所有責任、承擔或承諾。

買方擔保人已向賣方擔保，買方遵守及按照售股協議之條款及條件，妥善及準時遵守及履行所有責任、承擔或承諾。

有關宏博之資料

宏博透過其附屬公司於瀋陽沈北區及渾南區持有總地盤面積約 1,275,764 平方米之土地之權益，用於發展優質住宅。

宏博於截至二零零八年十二月三十一日止期間及二零零九年十二月三十一日止年度之若干經審核財務資料載列如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣千元	二零零七年八月十日 至二零零八年十二月三十一日 期間 港幣千元
除稅前溢利／（虧損）	33,949	(6,001)
除稅後溢利	36,931	218

有關本公司之資料

本公司乃一間投資控股公司。本公司之主要附屬公司從物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造、品牌產品分銷及投資活動。

有關 HONGKONG LAND CHINA 之資料

Hongkong Land China 集團於香港商業中心區黃金地帶擁有約 5,000,000 平方呎之優質辦公室及零售單位，並於香港、澳門及中國內地參與多項發展活動。

Hongkong Land China 為 Hongkong Land Holdings Limited 之全資附屬公司，而 Hongkong Land Holdings Limited 乃亞洲首屈一指之物業投資、管理及發展集團之一。

進行出售事項之理由

本集團不斷監察市場環境，並不時檢討其物業投資組合，為股東帶來物業投資業務之最大回報。董事認為，出售事項為本公司帶來以合理價格變現其投資之良機。

於完成後，出售事項預期將為本集團實現估計收益約 37,445,000 港元，預計將於本公司截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表列賬。估計收益來自 79,479,000 美元（約 619,936,000 港元）之代價扣除以下各項之總額：(i) 559,119,000 港元之合營集團賬面值；(ii) 估計費用；及 (iii) 出售事項之相關稅項，並須待審核。出售事項所得款項將保留作本集團之一般營運資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為，售股協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，且經各方按一般商業條款公平協商後訂立。

上市規則之涵義

根據上市規則第 14.07 條，由於出售事項之適用百分比率超出 25% 但低於 75%，故此，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公佈及股東批准之規定。

經作出所有合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，由於(1)現有股東於出售事項中並無任何利益；(2)並無股東須於本公司就批准出售事項而召開之股東大會上放棄投票；及(3)本公司已取得主

要股東（一群密切聯繫的股東，彼等共同實益擁有本公司股本中附有權利出席股東大會並於會上投票之股份面值超過 50%）按照上市規則第 14.44 條書面批准出售事項，以代替召開股東大會批准出售事項。由於出售事項已獲主要股東之書面批准，故本公司將不會召開股東大會，以批准有關出售事項。

於本公佈刊發日期，主要股東於本公司實益擁有之股份如下：

主要股東名稱	直接持有股份數目	持股百分比
Brave Dragon Limited	141,794,482	10.72%
Wing Tai Retail Pte. Ltd. (「Wing Tai Retail」)	50,282,667	3.80%
Crossbrook Group Limited (「Crossbrook」)	270,411,036	20.44%
合成資源有限公司	91,663,995	6.93%
Pofung Investments Limited	88,930,828	6.72%
Broxbourne Assets Limited	17,323,957	1.31%
鄭維志先生 (「鄭維志先生」)	5,240,829	0.40%
鄭維新先生 (「鄭維新先生」)	5,139,497	0.39%
合計	670,787,291	50.71%

根據證券及期貨條例（第 571 章）第 316 條，鄭維志先生被視為於合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 擁有超過三分之一已發行股本之權益。彼亦為一信託之受益人，該項信託所持有之資產包括間接擁有 Wing Tai Holdings Limited 股份之權益，而 Wing Tai Holdings Limited 則為 Brave Dragon Limited、Crossbrook 及 Wing Tai Retail 之母公司。（鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維志先生之若干家族成員亦為此信託之其他受益人。）

由於落實上市規則第 14.66(11) 條規定須載入通函之物業估值報告需要超過 15 個營業日，因此，載有（其中包括）上市規則規定有關出售事項之資料之通函將於二零一零年十月二十二日或之前寄發予本公司股東。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「完成」	根據售股協議完成出售銷售股份
「完成日」	二零一零年九月十六日
「本公司」	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
「董事」	本公司董事
「出售事項」	賣方根據售股協議向買方出售銷售股份及賣方股東貸款
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「Hongkong Land China」	Hongkong Land China Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司
「Hongkong Land China 集團」	Hongkong Land China 及其附屬公司
「合營集團」	宏博及其附屬公司

「宏博」	宏博有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其 40%之權益由賣方擁有，餘下 60%之權益由買方擁有
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「當地合作夥伴貸款」	於完成時合營集團就發展售股協議所載發展項目用地而借予當地中國合作夥伴之貸款之所有未償還本金及應計利息總額，為 103,486,000 美元（約 807,191,000 港元）
「主要股東」	Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail、Crossbrook、合成資源有限公司、Pofung Investments Limited、Broxbourne Assets Limited、鄭維志先生及鄭維新先生
「中國」	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣）
「項目公司」	瀋陽雅苑房地產開發有限公司、瀋陽匯置高棋房地產開發有限公司及瀋陽穗港白雲房地產投資開發有限公司，以及為發展而收購用地之任何其他合營集團公司
「項目用地」	項目公司為發展而購入之用地及項目公司為發展而不時購入之其他用地
「買方」或 「Hongkong Land BVI」	King Noble International Limited，於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，為 Hongkong Land China 之全資附屬公司
「買方集團」	Hongkong Land China、其控股公司（但不包括 Hongkong Land Holdings Limited 之任何控股公司或彼等各自之控股公司）、附屬公司及附屬企業及該等控股公司不時之附屬公司及附屬企業
「買方擔保人」	Hongkong Land China
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	宏博股本中之 40 股每股面值 1.00 美元之股份，於售股協議日期佔宏博已發行股份之 40%
「賣方」或 「Wing Tai BVI」	Wing Tai Properties (China)(No.1) Limited（前稱為 USI Investment (China)(No.1) Limited），於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「賣方擔保人」	本公司
「賣方股東貸款」	宏博結欠賣方之股東貸款總額，於完成時其總額約為 68,588,000 美元（約 534,986,000 港元）
「股東」	本公司股東
「股東協議」	Hongkong Land BVI、Hongkong Land China、Wing Tai BVI 及本公司於二零零七年十月八日訂立之股東協議
「售股協議」	（其中包括）賣方與買方於二零一零年九月十六日就買賣銷售股份訂立之售股協議
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國法定貨幣

本公佈所採用之匯率為 1.00 美元兌 7.80 港元及人民幣 1.00 元兌 1.15 港元。

承董事會命
永泰地產有限公司
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一零年九月十六日

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、吳德偉及區慶麟

非執行董事： 郭炳聯、容永忠（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥及駱思榮

獨立非執行董事： 馬世民、方鏗及楊傑聖