

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，概不對因本公告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)

持續關連交易 修訂經營及特許使用權協議之年度上限

於二零二二年五月三十一日，Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Hong Kong（均為本公司之間接全資附屬公司）與 Winshine 訂立經營及特許使用權協議。根據原訂年度上限，經營及特許使用權協議之所有適用百分比率均低於 0.1%，故訂立經營及特許使用權協議時符合最低豁免水平交易規定，根據上市規則第 14A 章獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

根據上市規則第 14A.54 條，本公司須在超出原訂年度上限前重新遵守上市規則第 14A 章項下適用於經營及特許使用權協議之經修訂年度上限之相關規定。

由於經修訂年度上限之一項或多項適用百分比率超過 0.1%但所有適用百分比率均低於 5%，故經營及特許使用權協議項下進行之交易須遵守公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第 14A 章項下之獨立股東批准規定。

背景資料

於二零二二年五月三十一日，Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Hong Kong（均為本公司之間接全資附屬公司）與 Winshine 訂立以下協議：—

(A) 經營協議

- (i) 本協議由 Lanson Place Singapore 與 Winshine 訂立；
- (ii) 根據本協議，Lanson Place Singapore 有權收取以下費用：
 - (a) 基本管理費，金額相當於該物業總收入百分之二(2%)（可予調整），該費用須於 Winshine 收到該物業之每月財務報告後二十天內繳付；及

(b) 管理獎金須按下表所載每個營運年度之經營毛利（可予調整）計算：

	應付管理獎金
經營毛利 < 4,000,000 新加坡元	6%
經營毛利 ≥ 4,000,000 新加坡元及 ≤ 4,500,000 新加坡元	8%
經營毛利 > 4,500,000 新加坡元	10%

該費用須於 Winshine 收到該物業之已審核年度財務報告後二十天內繳付；

- (iii) 以上費用之金額乃 Lanson Place Singapore 與 Winshine 經公平磋商，並參考本集團於可比較項目中所收取之相關費用後協定；及
- (iv) 根據本協議，Winshine 亦同意向 Lanson Place Singapore 償付其於該物業的日常業務過程中產生之若干實付費用。

(B) 特許使用權協議

- (i) 本協議由 Lanson Place Hong Kong 與 Winshine 訂立；
- (ii) 根據本協議，Lanson Place Hong Kong 有權收取每個營運年度之固定特許權使用費一美元，該費用須由 Winshine 於每個營運年度開始後二十天內繳付；及
- (iii) 以上固定特許權使用費之金額乃 Lanson Place Hong Kong 與 Winshine 經公平磋商，並參考本集團於可比較項目中所收取之相關費用後互相同意釐定。

於訂立經營及特許使用權協議之前，本集團估計截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度之原訂年度上限分別約為 1,500,000 港元、3,100,000 港元、3,200,000 港元及 1,700,000 港元，乃基於以下基準作出：

- (a) 該物業之預測房價及入住率；
- (b) 公開市場研究資料所披露於新加坡之可比較物業收入；及

(c) 新加坡元兌港元之預計匯率。

根據原訂年度上限，經營及特許使用權協議之所有適用百分比率均低於 0.1%，故訂立經營及特許使用權協議時符合最低豁免水平交易規定，根據上市規則第 14A 章獲全面豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定。

Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Hong Kong 於經營及特許使用權協議項下所產生之二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日及截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核交易總額分別約為 1,400,000 港元及 2,500,000 港元。於本公告日期，經營及特許使用權協議項下交易總額並無超過截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度之原訂年度上限。

修訂經營及特許使用權協議之原訂年度上限

鑒於(i)提供服務式公寓管理服務之過往交易金額及二零二三年上半年 Lanson Place Singapore 於經營及特許使用權協議項下所產生之交易金額大幅增加；及(ii)該物業房價及入住率趨勢良好，本集團估計 Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Hong Kong 於經營及特許使用權協議項下所產生之總額將超過截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止年度之原訂年度上限。因此，董事會已批准以下經修訂年度上限：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 百萬港元	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 百萬港元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 百萬港元
經修訂年度上限	4.9	5.3	3.0

訂立經營及特許使用權協議之原因

董事會認為，訂立經營及特許使用權協議有利於確保本集團提供經營及管理以及顧問服務（視情況而定）的持續性，藉此可維持本集團於亞洲之服務式公寓業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為經營及特許使用權協議乃本集團日常業務及按一般商業條款訂立，而該等條款均屬公平合理，且符合本公司及本公司股東之整體利益。

經營及特許使用權協議之上市規則涵義

Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Hong Kong 各自均為本公司之間接全資附屬公司。

Wing Tai Holdings 為本公司之主要股東。Wing Tai Holdings 亦為若干董事（即鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生）之聯繫人，此乃由於該公司為以該等董事為受益人所設立之信託之受託人間接持有之 30%受控公司。Winshine（Wing Tai Holdings 之附屬公司）為本公司之關連人士。

因此，訂立經營及特許使用權協議構成本公司於上市規則第 14A 章項下之持續關連交易，而鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生各自於經營及特許使用權協議中擁有重大利益。彼等已就批准有關交易之董事會決議案放棄投票。

根據上市規則第 14A.54 條，本公司須在超出原訂年度上限前重新遵守上市規則第 14A 章項下適用於經營及特許使用權協議之經修訂年度上限之相關規定。

由於經修訂年度上限之一項或多項適用百分比率超過 0.1%但所有適用百分比率均低於 5%，故經營及特許使用權協議項下進行之交易須遵守公告、申報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第 14A 章項下之獨立股東批准規定。

有關本公司及 WINSHINE 之資料

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、服務式公寓投資及管理。

Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Hong Kong 均為本公司之間接全資附屬公司，分別於新加坡及香港註冊成立。

Lanson Place Singapore 之主要業務為提供服務式公寓管理服務；及 Lanson Place Hong Kong 之主要業務為簽發特許使用權。

Winshine 乃一間於新加坡註冊成立之公司，從事物業投資。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具備以下涵義：

「聯繫人」	指	上市規則賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「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；
「 董事 」	指	本公司董事；
「 本集團 」	指	本公司及其附屬公司；
「 港元 」	指	港元，香港法定貨幣；
「 Lanson Place Singapore 」	指	Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited，於新加坡註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「 Lanson Place Hong Kong 」	指	Lanson Place Hotels & Residences Limited，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「 特許使用權協議 」	指	Lanson Place Hong Kong 就授權使用與該物業有關之若干商標及商號，與 Winshine 於二零二二年五月三十一日訂立之特許使用權協議，為期三年，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止；
「 上市規則 」	指	聯交所證券上市規則；
「 經營協議 」	指	Lanson Place Singapore 就提供與該物業有關之服務式公寓管理服務，與 Winshine 於二零二二年五月三十一日訂立之經營協議，為期三年，自二零二二年七月一日起至二零二五年六月三十日止；
「 經營及特許使用權協議 」	指	經營協議及特許使用權協議之統稱；
「 原訂年度上限 」	指	於二零二二年五月三十一日簽署經營及特許使用權協議時，Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Hong Kong 於截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各年度估計將產生之基本管理費、管理獎金及特許權使用費之最高總額；
「 百分比率 」	指	上市規則賦予該詞之涵義；
「 該物業 」	指	位於 167 Penang Road, Singapore 之服務式公寓；

「經修訂年度上限」	指	Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Hong Kong 於經營及特許使用權協議項下截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各年度將產生之基本管理費、管理獎金及特許權使用費之經修訂最高總額；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	上市規則賦予該詞之涵義；
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣；
「Wing Tai Holdings」	指	Wing Tai Holdings Limited，於新加坡註冊成立之公司；及
「Winshine」	指	Winshine Investment Pte Ltd，於新加坡註冊成立之公司，為 Wing Tai Holdings 之附屬公司。

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，二零二三年九月六日

於本公告發表日期，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）、康百祥及陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民、楊傑聖、鮑文、林健鋒及吳德偉