

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。

Winning Tower Group Holdings Limited

運興泰集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8362)

主要及關連交易

於二零一九年七月二日(交易時段後)，運興泰集團與友業物業訂立該等物業出售協議，據此，友業物業有條件地同意收購及運興泰集團有條件地同意出售該等物業，總代價為45,516,400港元。

根據該等物業出售協議，友業物業與運興泰集團應於各自完成時訂立各項租賃協議，據此，友業物業(作為業主)應向運興泰集團(作為租戶)出租該等物業，租期為自各完成日期起三年。

由於出售事項的適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成GEM上市規則第19章項下本公司的一項主要交易。因此，出售事項須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，友業物業由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為一名非執行董事及本公司控股股東之一。因此，友業物業為余先生的聯繫人，故此屬於GEM上市規則第20章所指本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守GEM上市規則第20章項下的公告、申報、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

待完成後，該等租賃協議項下擬進行的交易亦構成本公司的關連交易。由於基於使用權資產估計價值的租賃事項的適用百分比率低於25%及總代價低於10,000,000港元，租賃事項須遵守GEM上市規則第20章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等物業出售協議、該等租賃協議(與該等物業出售協議互相關聯)及其項下擬進行的交易。建景創投將放棄於股東特別大會上就批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就該等物業出售協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

本公司將委任一名獨立財務顧問，以就該等物業出售協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)有關該等物業出售協議及該等租賃協議的資料、獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件以及GEM上市規則規定須載入通函的其他資料的通函，連同股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於二零一九年七月二十三日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者請注意，完成須待條件達成後方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。此外，租賃事項須待完成後方可作實。因此，租賃事項亦可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，及倘彼等對彼等的狀況及彼等應採取的行動有任何疑問，建議彼等諮詢彼等的專業顧問。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月二日(交易時段後)，運興泰集團與友業物業訂立該等物業出售協議，據此，友業物業有條件地同意收購及運興泰集團有條件地同意出售該等物業，總代價為45,516,400港元。

於本公告日期，本集團將該等物業用於其於香港經營業務。於完成後，該等物業將由友業物業全資擁有。

根據該等物業出售協議，友業物業與運興泰集團應於各自完成時訂立各項租賃協議，據此，友業物業(作為業主)應向運興泰集團(作為租戶)出租該等物業，租期為自各完成日期起三年。

該等物業出售協議的主要條款

該等物業出售協議及其項下擬進行的交易的主要條款載列如下：

日期： 二零一九年七月二日

訂約方： 友業物業(作為買方)；及

 運興泰集團(作為賣方)

標的事宜： 友業物業有條件地同意收購及運興泰集團有條件地同意出售該等物業。

代價： 有關買賣香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室的代價為27,645,000港元，而有關買賣香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室的代價為17,841,400港元。因此，該等物業出售協議項下的總代價等於45,516,400港元。代價須於各項完成後以銀行本票或律師支票支付及償付。

條件： 各項完成須待下列條件獲完滿達成及／或豁免後，方可作實：

- (a) 就各項物業出售協議項下擬進行的交易取得政府及監管機關(包括但不限於聯交所)的一切必要批准、公司批准及同意；
- (b) 關於各項物業出售協議項下擬進行的交易，遵守並達成所有相關監管規定(包括但不限於GEM上市規則項下的監管規定)；
- (c) 運興泰集團須根據第219章物業轉易及財產條例第13節及各項物業出售協議項下的機制證明其對各項物業的業權；

(d) 運興泰集團及友業物業於各項物業出售協議項下作出的所有聲明、保證及承諾於所有重大方面均維持真實及準確；及

(e) 於各完成日期前的任何時間：

(I) 就各項物業出售協議項下擬進行的交易而言，本集團的財務、業務、營運、前景或其他方面的狀況並無出現任何不利變動或任何預期不利變動；

(II) 並無發生任何事件或存在任何情況，導致運興泰集團及友業物業於各項物業出售協議項下所作出的任何聲明、保證及承諾於任何重大方面失實或不確；及

(III) 並無出現違反各項物業出售協議的條款或各項物業出售協議所載運興泰集團及友業物業各自所作出的任何承諾的情況。

運興泰集團可隨時以書面方式豁免任何條件(上文第(a)、(b)及(c)項條件除外)，且有關豁免可於運興泰集團可能釐定的條款及條件規限下作出。上文第(a)、(b)及(c)項條件不可由運興泰集團豁免。

倘條件於最後截止日期(或所有訂約方可能書面協定的較後日期)中午十二時正或之前未獲達成或獲運興泰集團豁免(視情況而定)，各項物業出售協議將告失效，其後訂約方的所有權利及責任將不再有效，惟訂約方已產生的任何權利及責任除外。

完成：

完成將於不遲於最後截止日期(或所有訂約方可能書面協定的有關其他日期)的完成日期落實。

於各項完成後，各項物業將不再由本集團持有，且友業物業與運興泰集團須簽立各項租賃協議。本集團擬於完成後繼續於該等物業經營業務。有關進一步詳情，請參閱下文「該等租賃協議的主要條款」一節。

該等租賃協議的主要條款

該等租賃協議及其項下擬進行的交易的主要條款載列如下：

- 日期： 各完成日期
- 訂約方： 友業物業(作為業主)；及
運興泰集團(作為租戶)
- 標的事宜： 友業物業應將該等物業出租予運興泰集團，作為本集團的工場、倉庫及配套辦事處。
- 租期： 自各完成日期起三(3)年
- 租金： 對於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室，租金為每個日曆月87,300港元，而對於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室，租金為每個日曆月56,436港元，合計租金為每個日曆月143,736港元，包括物業稅、管理費、地租及差餉，但不包括水費、煤氣費及電費
- 重續的選擇權： 運興泰集團有權於初始租期屆滿後按屆時現行市場租金將租約重續額外三(3)年

本集團及友業物業的資料

本集團是香港專門供應加工生熟食品的食品供應商。

於本公告日期，友業物業由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為一名非執行董事及本公司控股股東之一。友業物業為一間物業控股公司。

該等物業的資料

於本公告日期及緊接完成前，該等物業由運興泰集團全資擁有。該等物業的詳情載列如下：

地址	用途	概約實用面積
香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室	工場、倉庫及 配套辦事處	5,511平方呎
香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室	工場及倉庫	3,563平方呎

出售事項的財務影響

於本公告日期，該等物業乃由本集團用於經營其業務。該等物業於二零一九年五月三十一日之未經審核賬面淨值總共為約43.2百萬港元。於完成後，該等物業將不再由本集團持有。

該等物業出售協議項下的代價乃由運興泰集團與友業物業經參考(其中包括)一名獨立物業估值師對該等物業進行的估值公平磋商後釐定。該等物業出售協議項下出售該等物業的代價與其賬面淨值相比超出約2.3百萬港元(相當於溢價約5.3%)。

因此，本集團預期將自出售事項錄得收益約2.3百萬港元(有待調整及審核)。該金額乃基於出售事項總代價與該等物業賬面淨值之間的差額而計算。本公司將錄得的實際收益須待於完成後釐定該等物業之綜合賬面淨值及附帶交易成本時方可確定。

此外，基於本集團於二零一九年五月三十一日之未經審核財務資料及假設直至完成時該等物業之資產及負債不會出現重大變動，預期：

- (i) 本集團非流動資產總值將減少約43.2百萬港元，原因在於該等物業之總資產不再併入本集團綜合財務報表；及
- (ii) 本集團資產淨值將增加約2.3百萬港元，原因在於來自出售事項之收益淨額。

然而，本集團將確認的出售事項的實際影響將視乎本集團於完成時屆時的財務狀況而定。

有關該等租賃協議之其他資料

運興泰集團(作為租戶)與友業物業(作為業主)訂立一份日期為二零一八年九月二十日之租賃協議(「**倉庫租賃協議**」)，據此，友業物業同意出租香港新界葵涌梨木道88號達利中心10樓1002室予運興泰集團，租期為自二零一八年十月一日起至二零二一年九月三十日止(包括首尾兩日)三年，月租金為65,000港元(包括物業稅，但不包括管理費、地租、差餉及水費、煤氣費及電費)。

作為一項持續關連交易及透過使用上述預期年度租金(連同管理費、地租及差餉)作為計算適用百分比率的分子，就倉庫租賃協議項下擬進行的交易計算的所有相關百分比率均低於5%及年度代價低於3,000,000港元，因此，倉庫租賃協議項下擬進行的交易構成GEM上市規則第20章項下的獲豁免持續關連交易。

鑑於該等租賃協議與倉庫租賃協議(i)並無相關性；及(ii)並非根據一項主協議作出或同時磋商及決定，董事認為，該等租賃協議項下擬進行的交易無需與倉庫租賃協議項下擬進行的交易合併計算。

根據適用於本集團之香港財務報告準則第16號(於二零一九年一月一日生效)，本集團將會將本集團根據該等租賃協議將予支付之租金付款確認為收購使用權資產，其將構成GEM上市規則第20章項下本公司的一次性關連交易。

該等租賃協議之條款(連同代價)乃由訂約方經參考現行市價及一名獨立物業估值師進行的估值後公平磋商釐定。

訂立該等物業出售協議及該等租賃協議的理由及裨益

於本公告日期，本集團於香港的七項物業開展其業務。六項物業(即香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室、805室及808室以及11樓1101室、1103室及1105室)乃自有物業，而剩餘一項物業(即香港新界葵涌梨木道88號達利中心10樓1002室)乃租自友業物業。

儘管本集團過往主要建基於其於香港的自有物業開展其業務經營，惟董事認為香港地產市場正變得不穩定且具有不確定性，特別是考慮到一名上市地產開發商近

期刊發公告，內容有關其通過董事會決議案暫停支付地價的餘額，涉及其競標位於香港九龍啟德的地塊的土地使用權，從而導致被沒收按金25百萬港元及向香港政府支付違約賠償金的潛在法律後果。

基於前述擔憂，董事認為，本集團須分散及減低其自有物業的物業價格可能下跌的風險，方式為對本集團(六項之中的)兩項自有物業(即香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室及808室)作出售後租回安排。與簡單地出售相關兩項自有物業相比，董事認為，售後租回安排不會干擾本集團之現有運營。

除減低本集團自有物業的物業價格可能下跌的風險之外，董事認為，本集團於本集團日常經營及業務發展方面的資金需求日益上升。

本集團之已消耗存貨成本增加，乃由於中國爆發豬流感導致客戶的購買偏好改變，令本集團的產品組合由豬肉轉為雞肉，使毛利率下跌所致。為了以穩定的價格獲得穩定的原料來源，董事認為，本集團應減少其對本地供應商的依賴及增加以進口方式購買。然而，海外供應商通常要求提前支付購買價的逾40%作為押金。本集團進口增加必將令業務的資金需求增加。

此外，本集團已經以合營公司形式設立其餐廳業務(相關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年五月二十四日之公告)。董事認為，合營公司的業務進一步擴展將會導致本集團的資金需求增加。

鑑於上述資金需求，董事認為，本集團應透過出售事項的方式加強本集團財務狀況。

因此，本公司開始尋找願意在讓本集團租回該等物業至少三年，並可選擇進一步續約三年之前提下，按當前市價購買該等物業之潛在買家。儘管本公司已盡其所能接觸更多潛在買家購買該等物業，並致力尋找本公司控股股東以外之其他潛在買家，惟本公司並未成功獲得任何要約-除了潛在買家(即本公司之關連人士友業物業)就買賣該等物業提呈總代價45,516,400港元(高於物業估值師所標示之市值約4.4%)。誠如地產代理所指出及就董事所深知，由於大多數非住宅物業的潛在買家乃出於自用而非投資目的(通常因為當投資金額超過40百萬港元時，投資高檔住宅物業的回報高於投資非住宅物業)，故除非代價大幅低於市場價值，否則難以獲得售後租回安排的獨立第三方買家。

為降低其對銀行貸款的依賴，出售事項之所得款項亦將用於償還本集團若干現有銀行融資，相關詳情載列如下：

描述	貸款金額 (百萬港元)	到期日	利率 (%)	於二零一九年 五月三十一日 之未償還金額 (百萬港元)
購買香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓805室之按揭貸款	5.7	二零三五年 九月二十七日	2.375	5.3
購買香港新界葵涌梨木道88號達利中心11樓1103室之按揭貸款	5.2	二零三零年 七月三十日	2.375	4.1
購買香港新界葵涌梨木道88號達利中心11樓1105室之按揭貸款	8.5	二零三三年 九月十五日	2.375	7.1
裝修香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室之分期付款	5.0	二零二八年 十一月十六日	2.625	4.8
供業務使用之分期付款	6.5	二零二四年 十月十一日	2.375	5.1
			總計(附註)：	26.4

附註：於二零一九年五月三十一日之未償還金額總額約26.4百萬港元並不包括其應計利息。

董事認為，使用所得款項償還本集團若干部分上述現有銀行融資，不僅將提高本集團資產之流動性，亦將改善本公司之債務與權益比率，符合本集團及股東之整體利益。

經考慮上述因素，包括由友業物業提呈之出售事項代價乃唯一要約及略微高於物業估值師所標示之市值，董事會批准(余先生放棄就批准出售事項及租賃事項之董事會決議案投票)本集團與友業物業訂立該等物業出售協議及該等租賃協議。此外，董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)該等物業出售協議並非於本集團日常及正常業務過程中訂立，惟其條款乃經訂約方公平磋商後按正常商業或更佳條款訂立且屬公平合理，而其項下擬進行的交易符合本公司及股東之整體利益；及(ii)

該等租賃協議乃於本集團日常及正常業務過程中訂立，且其條款乃經訂約方公平磋商後按正常商業或更佳條款訂立且屬公平合理，而其項下擬進行的交易符合本公司及股東之整體利益。

基於余先生在本公司之董事職務以及於友業物業之權益，余先生被視為於出售事項及租賃事項中擁有重大權益，因此彼已放棄就批准出售事項及租賃事項之董事會決議案投票。除所披露者外，概無其他董事就上述董事會決議案放棄投票。

GEM上市規則之涵義

由於出售事項的適用百分比率超過25%但低於75%，出售事項構成GEM上市規則第19章項下本公司的一項主要交易。因此，出售事項須遵守GEM上市規則第19章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，友業物業由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權。余先生為一名非執行董事及本公司控股股東之一。因此，友業物業為余先生的聯繫人，故此屬於GEM上市規則第20章所指本公司的關連人士。因此，出售事項亦構成本公司的一項關連交易，須遵守GEM上市規則第20章項下的公告、申報、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

待完成後，該等租賃協議項下擬進行的交易亦構成本公司的關連交易。由於基於使用權資產估計價值的租賃事項的適用百分比率低於25%及總代價低於10,000,000港元，租賃事項須遵守GEM上市規則第20章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。然而，根據該等物業出售協議，友業物業與運興泰集團須於完成時訂立該等租賃協議，據此，友業物業(作為業主)須向運興泰集團(作為租戶)出租各項物業，租期為自各完成日期起三年，董事會認為，該等物業出售協議與該等租賃協議乃互相關聯，因此，該等租賃協議及其項下擬進行的交易將提呈至股東特別大會以供獨立股東批准。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易。建景創投(余先生持有其約19.02%權益)將放棄於股東特別大會上就批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案投票。於本公告日期，建景創投持有1,050,000,000股股份，佔本公司已發行股本的約75%。除前述者外及據董事經作出一切合理查詢後

所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無其他股東於該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易中擁有權益。

一份載有(其中包括)有關該等物業出售協議及該等租賃協議的資料、獨立董事委員會致獨立股東的函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件以及GEM上市規則規定須載入通函的其他資料的通函，連同股東特別大會通告及代表委任表格，預期將於二零一九年七月二十三日或之前寄發予股東。

成立獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就該等物業出售協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就該等物業出售協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東及本公司潛在投資者請注意，完成須待條件達成後方可作實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。此外，租賃事項須待完成後方可作實。因此，租賃事項亦可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，及倘彼等對彼等的狀況及彼等應採取的行動有任何疑問，建議彼等諮詢彼等的專業顧問。

釋義

於本公告內，除另有界定者外，本文所用的詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門經營一般業務之日(不包括香港之星期六、星期日、公眾假期及8號或以上熱帶氣旋警告信號於上午九時正至下午五時正期間懸掛或持續懸掛之任何日子，或「黑色」暴雨警告於上午九時正至下午五時正期間發出或持續生效之任何日子)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島

「本公司」	指	運興泰集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8362）
「完成」	指	根據各項該等物業出售協議的條款及條件分別完成買賣各項該等物業，於「該等物業出售協議的主要條款-完成」一節進一步詳述
「完成日期」	指	所有條件獲全面達成或豁免（視情況而定）當日起計的十(10)個營業日內，或訂約方可能協定的其他日期，即完成發生當日
「條件」	指	根據該等物業出售協議進行完成的先決條件，於「該等物業出售協議的主要條款-條件」一節進一步詳述
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該等物業出售協議出售該等物業
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以供獨立股東考慮及酌情批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會或（如文義就此允許）有關股東特別大會的任何續會
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

「友業物業」	指	友業物業投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的公司，由余先生擁有20%股權及由余先生的三名聯繫人擁有合共80%股權
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，成立目的為就該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據GEM上市規則毋須就批准該等物業出售協議、該等租賃協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東
「建景創投」	指	建景創投有限公司，一間於二零一六年十月三十一日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東(持有本公司75%已發行股權)
「該等租賃協議」	指	將由友業物業(作為業主)與運興泰集團(作為租戶)就於各完成日期租賃各項該等物業訂立之兩項租賃協議
「租賃事項」	指	本集團根據該等租賃協議租賃該等物業
「最後截止日期」	指	二零一九年九月三十日，或全體訂約方可能書面協定的有關較後日期
「余先生」	指	余庭曦先生，非執行董事及本公司控股股東之一
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「該等物業」	指	兩項物業：(i)位於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓803室的工場、倉庫及配套辦事處；及(ii)位於香港新界葵涌梨木道88號達利中心8樓808室的工場及倉庫

「該等物業出售協議」	指	日期均為二零一九年七月二日及由友業物業(作為買方)與運興泰集團(作為賣方)分別就買賣各項該等物業訂立的兩項買賣協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「運興泰集團」	指	運興泰集團有限公司，於二零一五年一月二十一日於香港註冊成立的有限公司及本公司間接全資附屬公司
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命
運興泰集團控股有限公司
 主席兼執行董事
黎景華

香港，二零一九年七月二日

於本公告日期，執行董事為黎景華先生、黎浩然先生及何健華先生；非執行董事為余庭曦先生、周權忠先生及何麗詩女士；及獨立非執行董事為周振威先生、盧燦棠先生及林禮喬先生。

本公告乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事宜，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由刊登之日起最少一連七日在GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁及本公司網站www.wtgl.hk上刊載。