
此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何內容或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部永泰地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚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

二零一零年十月二十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	11
附錄二 – 估值報告	13
附錄三 – 一般資料	24

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「完成」	指	完成售股協議
「完成日」	指	二零一零年九月十六日(緊隨售股協議簽署後)
「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
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	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」	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
「Hongkong Land China」	指	Hongkong Land China Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司
「Hongkong Land China 集團」	指	Hongkong Land China及其附屬公司
「合營集團」	指	宏博及其附屬公司
「宏博」	指	宏博有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於完成前，其40%之權益由賣方擁有，餘下60%之權益由買方擁有
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十月二十五日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「當地合作夥伴貸款」	指	於完成時合營集團就售股協議所載發展項目用地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），現時按12%之年利率計息
「主要股東」	指	Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.、Crossbrook Group Limited、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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「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）
「項目公司」	指	瀋陽雅苑房地產開發有限公司、瀋陽滙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，以及為發展收購用地之任何其他合營集團公司
「項目用地」	指	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」	指	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」	指	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」	指	Hongkong Land China
「人民幣」	指	人民幣（中國法定貨幣）

釋 義

「銷售股份」	指	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」	指	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」	指	本公司
「賣方股東貸款」	指	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)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「售股協議」	指	(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
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	Hongkong Land BVI、Hongkong Land China、Wing Tai BVI、宏博及本公司於二零零七年十月八日訂立之股東協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.50港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「南地」	指	南聯地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，本公司之附屬公司，其已發行股份於聯交所上市

本通函所採用之匯率為1.00美元兌7.80港元及人民幣1.00元兌1.15港元。

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)

執行董事：

鄭維志 *GBS OBE JP* (主席)
鄭維新 *SBS JP* (副主席兼行政總裁)
鄭文彪
周偉偉
吳德偉
區慶麟

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
觀塘巧明街100號
Two Landmark East 27樓

非執行董事：

郭炳聯 *JP*
容永忠 (彼亦為郭炳聯之替任董事)
康百祥
駱思榮

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*
方鏗 *GBS CBE JP*
楊傑聖

敬啟者：

主要交易
出售一家合營公司之40%權益

1. 緒言

於二零一零年九月十六日，Wing Tai 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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之詳細資料,以及本集團之財務及一般資料。

2. 出售事項之詳細資料

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。

已出售資產

於完成前,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(即於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

賣方於宏博所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。

董事會函件

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最多6,181,000美元(約48,212,000港元)，即賣方於宏博的40%權益應佔當地合作夥伴貸款於二零零七年十二月起至完成日止期間的應計利息淨額。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12.9%之內部回報率，則賣方亦有權收取現金款項。該等款項相等於將內部回報率減至12.9%(如必需)的金額之80%。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)，該內部回報率是以現金流量自現金支出或現金收入日期(視情況而定)回扣以得出淨現值總額為零之年度百分比。

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派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)合營集團之賬面值公平協商後釐定。

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。

3. 有關宏博之資料

宏博透過其附屬公司於瀋陽瀋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

於二零零九年十二月三十一日，宏博集團之綜合資產淨值為65,764,000港元。

4. 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。

5. 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事物業發展、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。

6. 進行出售事項之理由及所得款項用途

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確認估計收益約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。

7. 出售事項之財務影響

於完成後，本集團不再於合營集團擁有任何權益。因此，合營集團之財務業績不會於完成後併入本集團財務報表。

本集團預期將因出售事項錄得收益約37,445,000港元，而其不會對截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之本集團資產總值、負債總值或盈利造成重大影響。於出售事項後，借款淨額（即銀行貸款及長期貸款總額扣除銀行結存及現金）將減少約600,000,000港元，從而可改善本集團之負債比率。

8. 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%，出售事項構成上市規則第14章項下之本公司一項主要交易，故此須獲股東批准。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。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，主要股東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	50.70%

根據證券及期貨條例第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。）

董事會函件

一般事項

敬請 閣下參閱載於本通函附錄三之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表
永泰地產有限公司董事會
主席
鄭維志
謹啟

二零一零年十月二十八日

1. 債務聲明

借貸

於二零一零年八月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團尚有未償還借貸合共約5,118,600,000港元,包括有抵押銀行貸款約4,204,300,000港元、無抵押銀行貸款約881,800,000港元及結欠若干附屬公司少數股東之其他長期貸款約32,500,000港元。該等無抵押銀行貸款由本公司及南聯地產控股有限公司所擔保。

於二零一零年八月三十一日,本集團並無發行任何債務證券,亦無其他承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸或租購承擔。

或然負債

於二零一零年八月三十一日,本集團就向銀行提供擔保而錄得或然負債約452,100,000港元。

抵押及質押

於二零一零年八月三十一日,本集團為取得銀行貸款及信貸融資之擔保,已分別抵押賬面值約10,359,100,000港元的若干投資物業、85,900,000港元的其他物業、廠房及設備、2,778,900,000港元的待出售物業、265,100,000港元的可供出售金融資產及10,100,000港元的銀行存款。

除上文或本通函另有披露者及集團內公司間負債,以及日常業務過程中之一般應付賬款外,於二零一零年八月三十一日營業時間結束時,本集團概無任何未清償之債務證券及已發行但未清償或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務(不論為有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、按揭、質押或債券、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認自二零一零年八月三十一日起,除出售事項所產生之任何或然負債及擔保外,本集團之債務及或然負債概無任何其他重大變動。

2. 營運資金

經考慮本集團完成出售事項及現時內部可動用之財務資源(包括內部產生資金及現時可動用之銀行融資),董事認為本集團於並無不可預見之情況下擁有充裕營運資金,可用於目前撥付由本通函日期起計至少十二個月之資金需求。

3. 本集團之財務及交易前景

於二零一零年上半年，本公司權益持有人應佔本集團溢利為794,300,000港元，而二零零九年同期則為7,000,000港元。期內溢利增加主要是來自本集團投資物業之公平價值收益、出售本集團投資物業之收益及所確認之物業銷售收入增加。本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月之收入為1,356,600,000港元，而二零零九年同期則為417,000,000港元。

全球經濟仍存在不明朗因素，加上內地及香港政府分別推出各項措施抑制樓市投機活動，行業前景或會因此繼續受到影響。然而，本集團對二零一零年下半年物業市場前景抱持審慎樂觀態度。

董事認為於出售事項完成時，本集團之財務及現金狀況已進一步鞏固，令本集團於時機出現時能夠及時作出投資。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來的財務或交易狀況有任何重大不利變動。

以下乃由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就有關項目公司所持有物業於二零一零年八月三十一日估值而編製供收錄於本通函之函件全文、估值概要及估值證書。



香港中環
交易廣場二期 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對瀋陽穗港白雲房地產投資開發有限公司、瀋陽雅苑房地產開發有限公司及瀋陽滙置高棋房地產開發有限公司（以下統稱「項目公司」）所持並位於中華人民共和國（「中國」）之該等物業進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零一零年八月三十一日之價值之意見，以供載入公眾通函。

吾等對各項物業之估值乃根據其市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業後，自願買方與自願賣方於估值日期進行公平物業交易所得之估計價格」。

市值為賣方於市場上能合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此項估值尤其不包括因特別條款或其他情況包括特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與出售有關之任何人士提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致之估計價格升跌。估計物業之市值時，並不包括買賣成本，亦不會與任何相關稅項抵銷。

在對項目公司於中國持作銷售之第一類物業作估值時，吾等透過參考比較市場交易並假設該物業可交吉出售而對該物業進行評估。

在對項目公司於中國持作發展之第二類物業作估值時，吾等評估之基準為，各項物業將根據提供予吾等之最新發展計劃而發展及完成。吾等假設計劃已獲得有關政府當局所發出之全部同意、批准及准許。在作出吾等價值意見時，吾等採取了直接比較法，參考了市場上存在之比較市場交易，同時亦考慮及將墊支之建築費，以反映竣工發展之質素。

吾等已獲予提供與各項物業相關之業權文件副本。然而，吾等並無查證文件正本以核實所有權或查明是否存在任何修訂未載入交予吾等之文件。於吾等估值過程中，吾等就物業業權很大程度上依賴於由項目公司及閣下中國法律顧問同方律師事務所所提供之資料。就有關規劃准許或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、未清繳建築費、估計完成日、地盤及樓面面積等事宜及所有其他有關事宜，吾等亦曾接獲給予吾等之建議。估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料列出，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等概無理由懷疑項目公司提供予吾等之資料(吾等進行估值之材料)之真實性及準確性。吾等亦從項目公司獲確認，所提供之資料概無遺漏任何重大實情。

吾等已對該等物業進行視察，並無發現任何嚴重缺陷。然而，由於並無進行結構調查，故吾等未能就各項物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他損毀作出報告。概無對任何設施進行測試。吾等亦無就釐定地面狀況及設施等是否適合作未來任何發展而展開實地調查。吾等之估值乃基於該等方面均令人滿意及發展期間概無出現特殊開支或延誤之假設而編製。

吾等之估值並無考慮任何物業所欠負之任何押記、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設所有物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

吾等進行物業估值，乃遵照香港聯合交易所有限公司發行之證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及香港測量師學會刊發之物業估值準則(二零零五年一月第一版)所載之規定。

除另有註明者外，所有吾等報告內之金額均以人民幣(RMB)列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
觀塘
巧明街100號
Two Landmark East 27樓
永泰地產有限公司
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

二零一零年十月二十八日

附註：陳超國先生，合資格估值師，擁有約26年香港物業估值經驗，以及約21年中國物業估值經驗。

估值概要

於二零二零年
八月三十一日
現況下之市值

編號 物業

第一類－項目公司於中國持作出售之物業

- | | | |
|----|--|---------------|
| 1. | 中國
遼寧省
瀋陽
東陵區
白塔一街2號公園里之第一期
未出售部份 | 人民幣1,900,000元 |
|----|--|---------------|

小計： 人民幣1,900,000元

第二類－項目公司於中國持作發展之物業

- | | | |
|----|---|-----------------|
| 2. | 中國
遼寧省
瀋陽
東陵區
白塔一街2號公園里其餘各期 | 人民幣758,000,000元 |
|----|---|-----------------|

- | | | |
|----|---------------------------------------|-----------------|
| 3. | 中國
遼寧省
瀋陽
瀋北區
道義開發區
尚都 | 人民幣435,000,000元 |
|----|---------------------------------------|-----------------|

- | | | |
|----|---|-----------------|
| 4. | 中國
遼寧省
瀋陽
瀋北區
道義開發區
蒲河大道南
第22、25、26及27號地段 | 人民幣398,000,000元 |
|----|---|-----------------|

小計： 人民幣1,591,000,000元

總計： 人民幣1,592,900,000元

估值證書

第一類－項目公司於中國持作出售之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下之市值															
1.	中國 遼寧省 瀋陽 東陵區 白塔一街2號 公園里之第一期 未出售部份	公園里(「該發展項目」)為低密度住宅發展項目，分六期開發。 該物業包括建於面積約55,207.00平方米(594,248平方呎)土地上之該發展項目之第一期未出售部份。該物業包括花園洋房及泊車位，總樓面面積約為338.92平方米(3,648平方呎)，分類明細如下：	該物業為空置。	人民幣 1,900,000元															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>花園洋房</td> <td>117.96</td> <td>1,270</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>220.96</td> <td>2,378</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>338.92</td> <td>3,648</td> </tr> </tbody> </table>			概約建築面積			平方米	平方呎	花園洋房	117.96	1,270	泊車位	220.96	2,378	總計	338.92	3,648	
	概約建築面積																		
	平方米	平方呎																	
花園洋房	117.96	1,270																	
泊車位	220.96	2,378																	
總計	338.92	3,648																	
		<p>該物業已於二零零八年落成。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權，就住宅用途分別於二零五三年六月及二零五三年七月屆滿。</p>																	

附註：

1. 根據三份《國有土地使用證》，總地盤面積約316,477.00平方米之三幅土地之土地使用權已授予瀋陽穗港白雲房地產投資開發有限公司（「白雲」），用作住宅用途。上述權證詳情如下：

編號	土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期屆滿日
(i)	東陵國用(2003)第07190306號	二零零三年六月二日	101,012.00	二零五三年六月
(ii)	東陵國用(2003)第07190310號	二零零三年六月三十日	66,671.00	二零五三年六月
(iii)	東陵國用(2003)第07190321號	二零零三年七月十六日	148,794.00	二零五三年七月

吾等獲白雲知會，該物業包括該三幅地盤面積55,207.00平方米之土地。

2. 吾等已獲閣下中國法律顧問提供就該物業出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由白雲合法持有；
 - (ii) 該物業之土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司；
 - (iii) 白雲有權於取得承押人之書面同意後，轉讓、租賃或抵押該物業之土地使用權；及
 - (iv) 該物業已獲授一切必需之《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》及《商品房預售許可證》。

估值證書

第二類－項目公司於中國持作發展之物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下之市值
2.	中國 遼寧省 瀋陽 東陵區 白塔一街2號 公園里之 其餘各期	公園里(「該發展項目」)為低密度住宅發展項目，分六期開發。 該物業包括建於總地盤面積約517,212.00平方米(5,567,270平方呎)土地上該發展項目之第二至六期。落成後，該發展項目的第二期將提供總樓面面積約157,697.00平方米(1,697,449平方呎)，分類明細如下：	該物業第二期仍在興建中，而該物業其餘各期為空置土地。	人民幣 758,000,000元

概約建築面積
平方米 平方呎

聯排別墅	35,528.00	382,423
花園洋房	34,935.00	376,040
高層公寓	66,622.00	717,119
泊車位	18,546.00	199,629
服務中心	2,066.00	22,238
總計	157,697.00	1,697,449

第二期計劃於二零一二年十月落成。該物業其餘各期為待發展空置土地。

該物業已獲授不同年期之土地使用權，就住宅用途將於二零五三年六月至二零五三年八月期間屆滿。

附註：

1. 根據六份《國有土地使用證》，總地盤面積約572,419.00平方米之六幅土地之土地使用權已授予瀋陽穗港白雲房地產投資開發有限公司（「白雲」），用作住宅用途。上述權證詳情如下：

編號	土地使用證編號	簽發日期	地盤面積 (平方米)	土地使用 年期屆滿日
(i)	東陵國用(2003)第07190306號	二零零三年六月二日	101,012.00	二零五三年六月
(ii)	東陵國用(2003)第07190310號	二零零三年六月三十日	66,671.00	二零五三年六月
(iii)	東陵國用(2003)第07190321號	二零零三年六月十五日	148,794.00	二零五三年七月
(iv)	東陵國用(2003)第07190320號	二零零三年六月十六日	50,606.00	二零五三年七月
(v)	東陵國用(2003)第07190339號	二零零三年八月四日	18,883.00	二零五三年八月
(vi)	東陵國用(2003)第07190340號	二零零三年八月四日	186,453.00	二零五三年八月

吾等獲白雲知會，該物業包括該六幅總地盤面積517,212.00平方米之土地。

2. 根據《建設用地規劃許可證》瀋規土證字2006年第0176號，第二期發展項目佔地10.66公頃。
3. 根據《建設工程規劃許可證》瀋滿規建證字2007年第002號，第二期發展項目建築面積達200,770平方米。
4. 根據《建築工程施工許可證》第210106200909070101號、第210100201009292901號及第210100201009292801號，建築樓面總面積83,485.37平方米之建設工程已獲准施工。
5. 根據《商品房預售許可證》瀋房預售第10080號，總樓面面積12,753.61平方米已獲准預售。
6. 吾等獲白雲知會，於二零一零年八月三十一日，第二期已付建築費及該物業餘下各期已付的平整土地費用分別為約人民幣132,507,000元及人民幣41,375,000元，吾等已在估值中考慮到該等金額。於二零一零年八月三十一日，完成第二期發展項目之預計尚未支付建築費約為人民幣292,000,000元，吾等亦已在估值中考慮到該金額。
7. 倘於二零一零年八月三十一日落成，該物業第二期之市值為人民幣983,000,000元。
8. 吾等獲白雲知會，於二零一零年八月三十一日，應付清拆及土地平整費總額約人民幣406,864,200元，吾等已在估值中考慮到該金額。
9. 吾等已獲 閣下中國法律顧問提供就物業出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之土地使用權由白雲合法持有；
- (ii) 附註1 (i)至(iii)、(v)及(vi)之該物業土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司；及
- (iii) 除附註1 (iv)之土地使用權外，白雲有權於取得承押人之書面同意後，轉讓、租賃或抵押該物業之土地使用權。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下之市值																										
3.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北區 道義開發區 尚都	<p>該物業名為「尚都」，為一處低密度住宅開發項目，總佔地面積約為346,721.00平方米(3,732,105平方呎)。</p> <p>該物業第一期於一幅面積約為130,626.00平方米(1,406,058平方呎)之土地上開發。於落成後，該開發項目第一期將提供總樓面面積約156,141.91平方米(1,680,711平方呎)，分類明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>43,160.58</td> <td>464,580</td> </tr> <tr> <td>花園洋房</td> <td>42,811.69</td> <td>460,825</td> </tr> <tr> <td>高層</td> <td>52,508.00</td> <td>565,196</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>10,502.64</td> <td>113,050</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,146.00</td> <td>33,864</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>4,013.00</td> <td>43,196</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>156,141.91</td> <td>1,680,711</td> </tr> </tbody> </table> <p>第一期計劃於二零一三年九月落成。該物業其餘部份為待發展空置土地。</p> <p>該物業已獲授不同年期之土地使用權，用作住宅及商業用途。</p>		概約建築面積		平方米	平方呎	聯排別墅	43,160.58	464,580	花園洋房	42,811.69	460,825	高層	52,508.00	565,196	泊車位	10,502.64	113,050	附屬設施	3,146.00	33,864	會所	4,013.00	43,196	總計	156,141.91	1,680,711	該物業第一期仍在興建中，而該物業其餘部份為空置土地。	人民幣 435,000,000元
	概約建築面積																													
	平方米	平方呎																												
聯排別墅	43,160.58	464,580																												
花園洋房	42,811.69	460,825																												
高層	52,508.00	565,196																												
泊車位	10,502.64	113,050																												
附屬設施	3,146.00	33,864																												
會所	4,013.00	43,196																												
總計	156,141.91	1,680,711																												

附註：

1. 根據二零零九年十一月十日之第2101132009A0088號《國有土地使用權出讓合同》，一幅地盤面積為130,626平方米之土地之土地使用權已按合約授予瀋陽雅苑房地產開發有限公司（「雅苑」），用作40年商業服務用途及50年商品房用途，代價為人民幣107,243,946元。
2. 根據《國有土地使用證》瀋北國用(2009)第373號，一幅地盤面積為130,626平方米之土地之土地使用權已授予雅苑，用作商業及住宅用途，於二零五九年十一月二十一日屆滿。
3. 根據二零零九年十二月十九日之第2101132009B02199號《國有土地使用權出讓合同》，一幅地盤面積為93,611平方米之土地之土地使用權已按合約授予雅苑，用作40年商業服務用途及50年商品房用途，代價為人民幣103,159,322元。
4. 根據《國有土地使用證》瀋北國用(2010)第098號，一幅地盤面積為93,611平方米之土地之土地使用權已授予雅苑，用作住宅用途，於二零六零年一月九日屆滿。
5. 根據三份《國有土地使用權成交確認書》，總地盤面積約為122,484平方米之三幅土地之土地使用權已授予雅苑，用作住宅商業用途，總土地出讓金為人民幣122,287,579元。上述確認書之詳情如下：

編號	土地使用權成交確認書編號	簽發日期	地盤面積(平方米)
(i)	瀋北交字(2009)第236號	二零零九年十二月三十一日	42,376
(ii)	瀋北交字(2009)第128號	二零零九年十月二十三日	29,369
(iii)	瀋北交字(2009)第127號	二零零九年十月二十三日	50,739

吾等知悉雅苑正申領相關業權文件。

6. 雅苑已取得兩份關於該物業第一期之《建設用地規劃許可證》地字第210113200900077號及第210113201000031號。
7. 根據《建設工程規劃許可證》建字第310113201000013號，第一期之建築面積為152,248平方米。
8. 根據兩份《建築工程施工許可證》第PH210113201005310101號及第PH210113201009290101號，第一期總樓面面積51,936平方米之建築工程已獲准施工。
9. 吾等獲雅苑知會，於二零一零年八月三十一日，該物業第一期已付建築費及完成第一期之預計尚未支付建築費分別約為人民幣51,537,000元及人民幣395,000,000元，吾等已在估值中考慮到該等金額。
10. 倘於二零一零年八月三十一日落成，該物業第一期之市值為人民幣842,000,000元。
11. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 雅苑已取得附註2及4中所提及土地之《國有土地使用證》，於取得承押人書面同意後，雅苑有權轉讓、租賃或抵押有關土地使用權；
 - (ii) 附註2及4中所提及之土地使用權已抵押予中國銀行股份有限公司；
 - (iii) 已取得關於該物業第一期施工所需之所有許可證或批准函；及
 - (iv) 所有土地出讓金已繳足，因此，雅苑獲取附註5中所提及土地之《國有土地使用證》不存在任何法律障礙。雅苑有權於取得有關證書後，轉讓、租賃或抵押有關土地使用權。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 八月三十一日 現況下之市值
4.	中國 遼寧省 瀋陽 瀋北區 道義開發區 蒲河大道南 第22、25、26及 27號地段	該物業包括四幅土地，總地盤面積約為356,624.00平方米(3,838,701平方呎)。 該物業已獲授土地使用權，用作40年年期之商業用途及50年年期之住宅用途。	該物業為空置土地。	人民幣 398,000,000元

附註：

1. 根據四份《國有土地使用權成交確認書》，總地盤面積約356,624平方米之四幅土地之土地使用權已授予瀋陽滙置高棋房地產開發有限公司(「高棋」)，用作商業及住宅用途，總土地出讓金為人民幣337,009,680元。上述確認書之詳情如下：

編號	土地使用權成交確認書編號	地段編號	簽發日期	地盤面積(平方米)
(i)	瀋北交字(2009)第83號	26	二零零九年七月二十四日	77,473.00
(ii)	瀋北交字(2009)第126號	27	二零零九年十月二十三日	67,399.00
(iii)	瀋北交字(2009)第107號	25	二零零九年十月十日	49,266.00
(iv)	瀋北交字(2009)第137號	22	二零零九年十月二十六日	162,486.00

吾等知悉高棋正申領相關業權文件。

2. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供就該物業出具之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 高棋已繳足土地出讓金；及
 - (ii) 高棋獲取該物業之《國有土地使用證》不存在任何法律障礙。高棋有權於取得有關證書後，轉讓、租賃或抵押有關土地使用權。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願對此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；且本文件並無遺漏其他事實致使其中所載聲明或本文件產生任何誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及行政總裁

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益，或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

I. 於本公司之權益

董事姓名	持有股份數目				以股本 衍生工具 持有之相關 股份數目 (附註e)	總權益	佔已 發行股本 百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
鄭維志	5,240,829	-	197,918,780 (附註b)	462,488,185 (附註c)	2,548,737	668,196,531	50.51%
鄭維新	5,139,497	-	-	462,488,185 (附註c)	2,548,737	470,176,419	35.54%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註c)	-	462,488,185	34.96%
周偉偉	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%
吳德偉	344,319	1,016,000	-	-	119,738	1,480,057	0.11%
區慶麟	1,327,912	-	-	-	1,211,085	2,538,997	0.19%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註d)	-	9,224,566	0.70%
馬世民	-	-	-	-	1,094,737	1,094,737	0.08%

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,322,936,463股。
- (b) 鄭維志先生因透過永泰(鄭氏)控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為擁有此等公司實益擁有之197,918,780股股份之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益擁有91,663,995股、88,930,828股及17,323,957股股份。
- (c) 就證券及期貨條例第XV部而言，鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，被視為擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.及Crossbrook Group Limited實益擁有之462,488,185股股份之權益，詳情載於下文大股東之權益一節。就證券及期貨條例第XV部而言，由於上述股份乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。
- (d) 郭炳聯先生為一信託基金之受益人，該信託基金之資產包括9,224,566股股份之權益。
- (e) 該等權益相當於本公司向有關董事(作為實益擁有人)授出之購股權或獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為購股權計劃或股份獎勵計劃一節。

II. 於相聯法團之權益—南地

董事姓名	持有普通股數目					佔南地已發行股本百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總權益	
鄭維志	-	27,000	-	205,835,845 (附註b)	205,862,845	79.27%
鄭維新	-	-	-	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
鄭文彪	-	-	-	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
周偉偉	2,713,000	-	-	-	2,713,000	1.04%
郭炳聯	500	-	-	-	500	0.0002%

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，於南地股本中之已發行股份總數為259,685,288股。
- (b) 就證券及期貨條例第XV部而言，鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，被視為擁有(i)191,935,845股南地股份(「南地股份」)之權益，該等南地股份分別由Twin Dragon Investments Limited(42,991,387股南地股份)及本公司(148,944,458股南地股份)實益擁有及(ii)13,900,000股受本公司授予第三方認沽期權規限之南地股份，該等權益乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。

III. 購股權計劃

於最後實際可行日期，根據本公司於二零零三年六月十日採納之購股權計劃授予一名獨立非執行董事之購股權詳情及尚未行使之購股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	購股權數目	行使期限	每股普通股 行使價
馬世民	19.4.2005	1,094,737	19.4.2006至 18.4.2012	1.941港元

IV. 股份獎勵計劃

於最後實際可行日期，根據本公司股份獎勵計劃授予若干執行董事且尚未獲行使之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	授予日期	獎勵股份數目	歸屬日期	行使期限
鄭維志	8.7.2008	206,358	30.1.2011	30.1.2011至8.7.2018
	15.6.2009	426,126	20.1.2011	20.1.2011至15.6.2019
	15.6.2009	852,253	20.1.2012	20.1.2012至15.6.2019
	25.6.2010	266,000	19.1.2011	19.1.2011至25.6.2020
	25.6.2010	266,000	19.1.2012	19.1.2012至25.6.2020
	25.6.2010	532,000	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
鄭維新	8.7.2008	206,358	30.1.2011	30.1.2011至8.7.2018
	15.6.2009	426,126	20.1.2011	20.1.2011至15.6.2019
	15.6.2009	852,253	20.1.2012	20.1.2012至15.6.2019
	25.6.2010	266,000	19.1.2011	19.1.2011至25.6.2020
	25.6.2010	266,000	19.1.2012	19.1.2012至25.6.2020
	25.6.2010	532,000	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
吳德偉	8.7.2008	22,442	30.1.2011	30.1.2011至8.7.2018
	15.6.2009	19,432	20.1.2011	20.1.2011至15.6.2019
	15.6.2009	38,864	20.1.2012	20.1.2012至15.6.2019
	25.6.2010	9,750	19.1.2011	19.1.2011至25.6.2020
	25.6.2010	9,750	19.1.2012	19.1.2012至25.6.2020
	25.6.2010	19,500	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
區慶麟	8.7.2008	99,074	30.1.2011	30.1.2011至8.7.2018
	15.6.2009	200,337	20.1.2011	20.1.2011至15.6.2019
	15.6.2009	400,674	20.1.2012	20.1.2012至15.6.2019
	25.6.2010	127,750	19.1.2011	19.1.2011至25.6.2020
	25.6.2010	127,750	19.1.2012	19.1.2012至25.6.2020
	25.6.2010	255,500	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020

附註：

- (a) 獎勵股份之頒授乃根據本公司股東於二零零五年六月十七日通過之股份獎勵計劃授予指定僱員(包括執行董事)以現金認購股份之權利。
- (b) 每股認購價為一股股份面值。當行使權利認購股份時，認購股份之資金將由本公司提供。

本節上述披露之所有於股份之權益均為本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份及相關股份之好倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第7及8分部須予知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，或已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則規定已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 大股東之權益

於最後實際可行日期，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士(本公司董事及行政總裁除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉：

於本公司股份之好倉

股東名稱/姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行股本 之概約百分比 (附註1)
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.72%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.44%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.96%
4. Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.96%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.96%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註5)	13.65%

	股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔已發行股本 之概約百分比 (附註1)
7.	雄聲發展有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註2(c)及5)	13.65%
8.	永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	197,918,780 (附註2(d)及6)	14.96%
9.	新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	182,608,533 (附註7)	13.80%
10.	HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註2(e)及8)	13.80%
11.	華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,456	7.68%
12.	Farnham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(f)及9)	7.68%
13.	周忠繼	實益擁有人、配偶、 受控法團及其他之權益	180,024,824 (附註2(f)及10)	13.61%
14.	周尤玉珍	實益擁有人、配偶 及受控法團之權益	150,812,777 (附註2(f)及11)	11.40%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,322,936,463股。
- (2) 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
 - (a) 第(1)及(2)項之權益包括在第(3)項之權益之內。
 - (b) 第(3)項之權益與第(4)及(5)項之權益全數重疊。
 - (c) 第(6)項之權益與第(7)項之權益全數重疊。
 - (d) 第(6)及(7)項之權益包括在第(8)項之權益之內。
 - (e) 第(9)項之權益與第(10)項之權益全數重疊。
 - (f) 第(11)項之權益與第(12)項之權益全數重疊，並包括在第(13)及(14)項之權益之內。

- (3) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有50,282,667股股份。駱思榮先生為Wing Tai Holdings Limited之獨立董事。
- (4) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託基金之受託人(受益人為鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生)，持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.58%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Ltd.則持有Wing Tai Holdings Limited之9.35%已發行股份。
- (5) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited(「Pofung」)之100%已發行股本，因其於合成及Pofung擁有公司權益，故永泰出口商有限公司被視為於合成及Pofung分別持有之91,663,995股股份及88,930,828股股份中擁有權益。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司的公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有股份之權益。

鄭維志先生及鄭文彪先生均為永泰出口商有限公司及雄聲發展有限公司之董事。

- (6) 由於永泰(鄭氏)控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited之公司權益，故此永泰(鄭氏)控股有限公司被視為於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所持有股份中擁有權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有17,323,957股股份。
- 鄭維志先生及鄭文彪先生均為永泰(鄭氏)控股有限公司之董事。
- (7) 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited(「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)、Junwall Holdings Ltd(「Junwall」)、Sunrise Holdings Inc.(「Sunrise」)及Country World Ltd.(「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore持有111,928,210股股份。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited(「Soundworld」)、Units Key Limited(「Units Key」)及Triple Surge Limited(「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為20,869,323、4,669,333及37,680,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited(「Techglory」)之100%已發行股本。Techglory為192,000股股份之實益擁有人。

Sunrise實益擁有Charmview International Ltd(「Charmview」)之100%已發行股本。Charmview為7,141,600股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd(「Erax Strong」)之100%已發行股本。Erax Strong為128,067股股份之實益擁有人。

由於新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份權益。

郭炳聯先生為新鴻基地產之副主席兼董事總經理，容永忠先生為新鴻基地產之公司顧問，而康百祥先生則為新鴻基地產之經理。

- (8) HSBC Trustee (C.I.) Limited為若干酌情信託之受託人，被視為於新鴻基地產之42.01%已發行股本中擁有權益。因其於新鴻基地產之受託人權益，HSBC Trustee (C.I.) Limited被視為於182,608,533股股份中擁有權益。

- (9) Farnham Group Ltd (「Farnham」) 實益擁有華大置業有限公司 (「華大置業」) 之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- (10) 周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士分別持有48,532,744股及700,566股股份。
- 已故周文軒先生之財產 (周忠繼先生作為財產執行人) 於29,212,047股股份中擁有權益。
- 周忠繼先生實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼先生於Farnham擁有公司權益，故周忠繼先生被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。
- 已故周文軒先生之財產 (周忠繼先生作為財產執行人) 於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。
- (11) 周尤玉珍女士及其丈夫周忠繼先生分別持有700,566股及48,532,744股股份。
- 周忠繼先生實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼先生於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍女士被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及行政總裁所知，概無任何人士 (本公司任何董事或行政總裁除外) 擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或須列入根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或本集團成員公司可於一年內免付賠償 (法定賠償除外) 而終止之合約。

4. 董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，董事及彼等各自之聯繫人士在競爭性業務中擁有以下須予披露之權益：

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生乃永泰 (鄭氏) 控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc. (「第一組公司」) 之大股東。鄭維志先生及鄭文彪先生均為第一組公司之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Garment Industrial Holdings Limited (「第二組公司」) 之大股東。鄭維志先生及鄭文彪先生均為第二組公司之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Asia Holdings Limited及Terebene Holdings Inc.（「第三組公司」）之大股東。

受第一組公司及第二組公司控制之若干公司在中國、柬埔寨及毛里裘斯經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

與第三組公司有聯繫之若干公司在馬來西亞經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

本公司獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，不受上述成衣業務所影響。

郭炳聯先生乃新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）之董事。新鴻基地產之業務包括物業發展、物業投資及管理 and 服務式住宅投資及管理。彼僅在此方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生乃載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事。載通國際之業務包括物業發展及投資。此外，郭氏亦為郭氏家族成員之一，於郭氏家族於香港及新加坡之物業發展及投資項目等業務中持有若干個人權益及視作擁有之權益。彼僅在這些方面被視作在本集團之相關競爭性業務中擁有權益。

除郭氏家族之家族業務外，郭炳聯先生被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由上市公司之獨立管理及行政人員負責管理。在此方面，加上本公司之獨立非執行董事及審核委員會之努力，本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

5. 董事於資產及合約中之權益

於二零零八年十二月四日，本公司之間接附屬公司Gieves Limited（「Gieves」）與Wensum Tailoring Limited（「Wensum」）訂立一份合約。根據該合約，Gieves可於截至二零一一年十二月三十一日止三個年度向Wensum發出訂單，以獲供應若干男裝成品或其組成部份。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生各人於Wensum之股本中擁有間接權益。

於二零零八年四月二十三日，本公司、DNP Holdings Berhad（「DNP」）及Kualiti Gold Sdn Bhd（「合營公司」）訂立一份合約，內容有關組成合營公司，以收購吉隆坡一棟樓房（「發展項目」），並將發展項目改裝及以服務式公寓形式經營。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均於DNP及合營公司之股本中擁有間接權益。

於二零零九年一月八日，Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited (「LP Malaysia」)、Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited (「LP Singapore」) 及Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited (「LP Bermuda」) (全部均為本公司之全資附屬公司) 與Winshine Investment Pte Ltd (「Winshine」)、Seniharta Sdn Bhd (「Seniharta」) 及合營公司(統稱「WT聯繫人」) 訂立四份經營協議(「二零零九年經營協議」) 及四份特許使用權協議(「二零零九年特許使用權協議」)，為期十年。

根據二零零九年經營協議，LP Singapore已同意向Winshine提供服務式公寓管理服務；LP Malaysia已同意向Seniharta提供酒店式公寓管理服務及服務式公寓管理顧問服務；而LP Malaysia則同意向合營公司提供服務式公寓管理顧問服務。

根據二零零九年特許使用權協議，LP Bermuda已同意向WT聯繫人授權，可就其位於新加坡或馬來西亞之若干服務式公寓大樓使用若干商標及商號。

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生各人於WT聯繫人之股本中擁有間接權益。

除本通函披露者外，概無董事於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近公佈經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租用、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益，及董事確認於本通函日期，並無訂立任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之任何仍然有效之合約或安排。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立，而直至最後實際可行日期屬重大或可能重大之合約(並非本集團於日常業務過程中訂立之合約)：

1. 於二零零九年十一月九日，本公司與渣打證券(香港)有限公司(前稱嘉誠亞洲有限公司)(「包銷商」)就以供股形式募集資金約549,000,000港元訂立的包銷協議；
2. Wing Tai Holdings Limited、永泰(鄭氏)控股有限公司、鄭維志先生及鄭維新先生於二零零九年十一月九日就供股向本公司及包銷商提供之不可撤回承諾；及
3. 售股協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無尚未了結或將面對之重大訴訟或索償。

8. 專業人士資格及同意書

以下為提供建議或意見以供載入本通函之專業人士資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立專業估值師
同方律師事務所	中國法律顧問

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及同方律師事務所已發出其各自之同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載彼等函件及／或引述彼等名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

於最後實際可行日期，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及同方律師事務所概無於任何本公司股份或本集團任何成員公司之股份中擁有權益，亦無擁有可認購或提名他人認購任何本公司股份或本集團任何成員公司股份之任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行），亦無於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租用、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 其他資料

本公司之公司秘書為馮靜雯女士，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。

本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，總辦事處及主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓。

本公司之香港股份過戶及登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

本通函之中英文如有歧義，概以英文為準。

10. 備查文件

下列文件之副本，由本通函日期起至二零一零年十一月十三日止（包括首尾兩日）（由本通函日期起計不少於十四日）任何營業日之一般辦公時間內，於本公司總辦事處可供查閱，地址為香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓：

- (a) 本公司之公司細則；
- (b) 本公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 主要股東於二零一零年九月十六日作出之書面批准；
- (d) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告；及
- (e) 本附錄提述之重大合約。