
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之股份，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，並明確表示不會就本通函全部或任何部份內容所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)



永泰亞洲

主要交易
出售物業

二零一八年一月二十四日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告.....	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該等協議」	指	臨時協議及正式協議
「Baudinet」	指	Baudinet Investment Limited，於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放處理一般銀行業務之日(不包括星期六或星期日)
「完成」	指	根據該等協議完成出售事項
「完成日期」	指	完成日期，預訂於二零一八年三月二十八日或之前
「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
「代價」	指	2,162,560,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該等協議出售該物業
「正式協議」	指	賣方與買方於二零一七年十二月十八日就出售事項訂立之正式買賣協議，其主要條款與臨時協議之條款並無重大差異
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，屬獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一八年一月十七日，即於本通函付印前為確定本通函內所述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
「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
「該物業」	指	於土地註冊處登記為荃灣內地段第28號餘段之整塊或整幅土地，連同建於其上之宅院及樓宇，現稱為「永南貨倉大廈」
「臨時協議」	指	賣方與買方於二零一七年十二月一日就出售事項訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	新昇發展有限公司，一名獨立第三方
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	本公司股東
「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
「賣方」	指	Baudinet及時佳
「時佳」	指	時佳置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接附屬公司

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
吳家煒

非執行董事：

郭炳聯 *JP*
(郭顯禮為其替任董事)
康百祥
吳德偉
陳周薇薇

獨立非執行董事：

馬世民 *CBE*
方鏗 *GBS CBE JP*
楊傑聖
鮑文 *GBS CBE ISO JP*
鄭海泉 *GBS OBE JP*

敬啟者：

香港總辦事處及
主要營業地點：
香港
九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East
友邦九龍大樓27樓

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

主要交易
出售物業

1. 緒言

賣方與買方於二零一七年十二月十八日訂立正式協議。

董事會函件

根據該等協議，出售事項須待下文「先決條件」一節所載之任何一項先決條件達成後，方告完成。於二零一七年十二月六日，已取得主要股東之同意，完成之先決條件亦已達成。有關詳情載於本函件「上市規則之涵義」一段。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)出售事項詳情之資料，以及本集團之財務及一般資料。

2. 出售事項之詳情

臨時協議

日期

二零一七年十二月一日

訂約方

賣方：本公司之附屬公司Baudinet及時佳

買方：新昇發展有限公司

買方從事物業重建業務。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

正式協議

賣方與買方於二零一七年十二月十八日訂立正式協議。

已出售資產

已出售物業為於土地註冊處登記為荃灣內地段第28號餘段之整塊或整幅土地，連同建於其上之宅院及樓宇，現稱為「永南貨倉大廈」。該物業將連帶現有租約出售。

代價

根據該等協議之條款，賣方將以代價2,162,560,000港元向買方出售該物業。賣方已於簽署臨時協議時收取首筆按金64,890,000港元，並於二零一七年十二月十四日收取進一步按金216,242,800港元。買方須於完成日期(預訂於二零一八年三月二十八日或之前)下午三時三十分前向賣方支付代價餘額1,881,427,200港元。

董事會函件

代價乃經考慮於訂立臨時協議時的香港物業市況，參考該物業於二零一七年六月三十日之賬面淨值約1,495百萬港元，經公平磋商後按一般商業條款釐定。

先決條件

出售事項須受下文規限：(i)於二零一七年十二月二十日或之前，就出售事項取得本公司股東批准或(ii)於二零一七年十二月二十日或之前，獲本公司大多數股東承諾，於本公司就考慮出售事項將予召開之股東大會上投票贊成出售事項，並於完成日期或之前就出售事項取得本公司股東之批准。

倘上述先決條件未能達成，賣方或買方有權透過向另一方或其律師發出書面通知撤銷該等協議，於此情況下，賣方須於有關通知日期起計7日內向買方退還全部按金及買方已支付之部分代價付款，不計成本、利息或補償，就此而言，該等協議之訂約雙方均不得就撤銷該等協議所產生或與之有關之事宜向另一方提出任何索償，該等協議之訂約雙方須訂立並(倘適用)向土地註冊處登記該等協議之撤銷協議，有關費用及開支由賣方自行承擔。

3. 有關該物業之資料

該物業於一九八八年發展及落成，成本約為208百萬港元。該物業之總樓面面積約為497,000平方呎，乃出租予外界人士用作貨倉。該物業由賣方實益擁有。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年十一月三十日止十一個月，該物業之總租金收入及純利如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元	十一月三十日
			止十一個月
			百萬港元
			(未經審核)
租金收入	<u>56</u>	<u>55</u>	<u>52</u>
純利(不包括估值收益)			
— 除稅前	<u>46</u>	<u>46</u>	<u>42</u>
— 除稅後	<u>38</u>	<u>38</u>	<u>35</u>

4. 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、服務式公寓物業投資及管理。

5. 有關賣方之資料

Baudinet及時佳乃本公司之間接附屬公司，並持有該物業作為投資物業，以賺取租金收入。

6. 有關買方之資料

買方主要從事物業重建。買方為億京置業控股有限公司的全資附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

億京置業控股有限公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展。

7. 進行出售事項之理由

董事認為，出售事項將釋放該物業的價值，並進一步提升股東價值。

出售事項產生之所得款項淨額約**2,141**百萬港元將用於促進本集團業務，包括為本集團業務擴張及一般營運資金提供資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

8. 出售事項之財務影響

該物業並無附帶任何按揭或押記。於本公司最近期經審核財務報表刊發日期(即二零一六年十二月三十一日)，該物業之賬面淨值約為**1,495**百萬港元。代價較該物業於二零一六年十二月三十一日之賬面淨值超出約**668**百萬港元。

該物業於二零一七年十月三十一日由獨立物業估值師作出之估值為**1,705**百萬港元。出售事項之未經審核預期除稅後收益約為**659**百萬港元，將於截至二零一七年十二月三十一日止之會計年度入賬。出售事項之預期收益按代價扣除該物業於二零一六年十二月三十一日之賬面淨值及出售事項之交易成本計算。

出售事項完成後，本集團之非流動資產將減少約**1,495**百萬港元，而本集團之流動資產將增加約**2,154**百萬港元，但流動及非流動負債不受影響。

9. 上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之其中一項適用百分比率超過25%，並且所有適用比率均低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(1)概無現任股東於出售事項中擁有重大利益；及(2)概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。於二零一七年十二月六日，本公司根據上市規則第14.44條向主要股東（一批有密切聯繫之股東，彼等於本公司股東大會上合共持有超過50%之投票權）取得書面批准代替召開股東大會以批准出售事項。

於最後實際可行日期，主要股東於本公司實益擁有以下股份：

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	10.52%
Wing Tai Retail Pte. Ltd. (「Wing Tai Retail」)	50,282,667	3.73%
Crossbrook Group Limited (「Crossbrook」)	270,411,036	20.06%
合成資源有限公司	93,629,998	6.95%
Pofung Investments Limited	88,930,828	6.60%
Broxbourne Assets Limited	17,323,957	1.29%
鄭維志先生	12,355,566	0.92%
鄭維新先生	10,288,231	0.76%
合計	685,016,765	50.81%

董事會函件

鄭維志、鄭維新及鄭文彪為一項家族信託（「家族信託」）之受益人，而家族信託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。鄭維志、鄭維新、鄭文彪及家族信託之其他受益人共同擁有永泰（鄭氏）控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc.之全部已發行股本，而該兩間公司則擁有合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited之控股權益。

10. 一般事項

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
永泰地產有限公司
主席
鄭維志
謹啟

二零一八年一月二十四日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表以及本集團截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，已於本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之年報以及本公司截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月之中期報告中披露。上述所有年報及中期報告均刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.wingtaiproperties.com>)。

2. 債務聲明

借貸

於二零一七年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團尚有未償還借貸合共約**6,105**百萬港元，包括有抵押銀行貸款約**3,190**百萬港元、無抵押銀行貸款約**920**百萬港元、無抵押定息債券約**1,839**百萬港元及來自本集團非控股權益之其他無抵押長期貸款約**156**百萬港元。該等無抵押銀行貸款及無抵押定息債券均由本公司擔保。

或然負債

於二零一七年十一月三十日，本集團因本公司就若干合營企業獲授之銀行融資提供擔保，錄得或然負債**5,219**百萬港元。該等擔保乃按本集團所持合營企業之股權比例各別作出。

抵押及押記

於二零一七年十一月三十日，本集團為取得銀行貸款及信貸融資，已抵押本集團若干投資物業、待出售物業及其他金融資產，賬面值分別約為**3,782**百萬港元、**3,728**百萬港元及**345**百萬港元。

除本通函所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，於二零一七年十一月三十日，本集團概無任何其他已發行或尚未償還、或已獲授權或以其他方式增設但尚未發行之重大債務證券、定期貸款、屬本集團借貸性質之其他借貸或債務(包括銀行透支、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸或租購承擔)、按揭、押記、或然負債或擔保。

董事已確認，自二零一七年十一月三十日起，本集團之債務及或然負債概無任何其他重大變動。

3. 營運資金

為使營運資金足以應付本集團目前自本通函日期起計未來至少十二個月之所需，董事已假設本集團及其合營企業於本通函日期起計未來十二個月內到期償還總額約53億港元之項目貸款融資將會正式重續或由同等金額之新融資安排取代。於最後實際可行日期，本集團及其合營企業正在就大部分貸款融資與銀行進行磋商，目前尚未取得該等銀行書面確認有關融資將予重續，但基於過往經驗，董事認為，本集團及其合營企業將於本通函日期起計未來十二個月內取得上述重續或新融資安排。

此外，本集團擁有可動用之銀行結餘、銀行融資及多種融資方式組合（例如其他銀行借貸、債券融資或股本融資），可用以應付上述重續或新融資安排。

經考慮出售事項之所得款項淨額及本集團可動用之現有內部財務資源（包括內部產生之資金及現時可動用之銀行融資），以及基於有關上述項目貸款融資之假設，董事認為，於並無不可預見之情況下，本集團擁有充裕營運資金，可應付目前自本通函日期起計未來至少十二個月之所需。

4. 本集團之財務及經營前景

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團錄得權益持有人應佔綜合溢利約1,147百萬港元，而二零一五年則為約1,099百萬港元。溢利增長4.4%，主要由於住宅物業確認銷售總額有所上升及投資物業之租金收入不斷增長。本集團之總收入約為1,103百萬港元，較二零一五年之約1,009百萬港元增加9.3%。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得權益持有人應佔未經審核綜合溢利約450百萬港元，而截至二零一六年六月三十日止六個月則為約300百萬港元。溢利增長50%，主要由於投資物業及金融工具之公平價值收益增加，以及物業發展及物業投資之溢利上升。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團之未經審核總收入約為546百萬港元，較截至二零一六年六月三十日止六個月之約468百萬港元增加16.7%。

英國脫歐將為全球經濟蒙上陰影，而亞洲在宏觀經濟面臨不確定性的背景下，仍將是全球經濟的增長引擎。面對持續低息的環境，香港的一手住宅市場將繼續得力於樓市積壓的強大購買力。依據我們對美國加息步伐的預期，香港利率有望在未來數月保持低水平。

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，令本集團可於適當時機及時作出投資。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告中所披露者外，董事並不知悉本集團自二零一六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

以下為獨立物業估值師仲量聯行有限公司就其對賣方將於二零一七年十月三十一日出售之該物業之估值所發出之函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

關於：香港新界荃灣青山道503至515號及沙咀道1至9號永南貨倉大廈之估值

吾等茲遵照永泰地產有限公司(「貴公司」)之指示，就其附屬公司時佳置業有限公司及Baudinet Investment Limited持有之香港新界荃灣青山道503至515號及沙咀道1至9號永南貨倉大廈(「該物業」)之物業權益之市場價值提供意見，以供載入 貴公司就出售該物業而將刊發之通函。

吾等確認曾進行視察、作出相關查詢及搜集吾等認為必要之進一步資料，以向 貴公司呈述吾等對該物業於二零一七年十月三十一日(「估值日期」)之市場價值之意見。

1.0 緒言

1.1 估值基準

所有估值工作乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》、國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則(二零一七年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球標準》進行，惟可作出調整，以配合當地現有法律。除另有說明外，吾等乃以相關估值準則所界定之外聘估值師身分進行估值。

吾等對物業權益進行估值之基準為國際估值準則委員會所界定及香港測量師學會和皇家特許測量師學會所採納之市場價值定義，即：

「自願買方與自願賣方達成公平交易，在經過適當營銷，雙方均知情、審慎及不受脅迫之條件下，資產或負債在估價日期預計可交易之金額。」

吾等乃將該物業作為一項單一物業權益及全部物業權益（而非各公司之所有權或於當中分別所佔之份額）進行估值。

吾等之估值僅為估值日期當日之估值。評估價值可能於相對較短之期間內出現重大及意外變動（包括因整體市場波動或與個別物業相關之因素而導致之變動）。吾等概不對其後發生之價值變動所引致之損失承擔責任。

1.2 估值假設

吾等之估值乃假設 貴集團於市場上出售該物業，而並無得益於可能影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合營協議或任何類似安排。

吾等之估值並無計入該物業之任何押記、按揭或所欠款項撥備，亦無計入出售時可能產生之任何費用或稅項。除非另有說明，否則吾等假設該物業並無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

1.3 估值方法

吾等採用直接比較法及收入資本化法對該物業進行估值。

直接比較法乃基於將擬進行估值之物業直接與最近轉讓法定所有權之其他可資比較物業作比較。然而，鑒於房地產物業之性質互不相同，通常須作出適當調整，以計入任何質量及數量上之差異，該等差異可能會影響所考慮物業可能取得之價格。

收入資本化法乃基於採用適當之資本化比率，將潛在收入淨額予以資本化。資本化比率乃透過對銷售交易之分析及吾等對投資者當時之要求或期望之詮釋而得出。吾等在估值中所採用之市值租金乃參考該物業及其他可資比較物業之租務情況。

1.4 資料來源

吾等已在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，包括該物業日期為二零一七年十一月二十四日之租賃附表。吾等亦倚賴土地註冊處及屋宇署所提供之資料，並已接納就法定通告、規劃批准、地役權、年期及佔用詳情等事項所給予吾等之意見。吾等已假設所有獲提供之資料均屬正確。

吾等尚未接獲指示對吾等獲提供之資料進行獨立查證。吾等之估值乃完全依據所獲提供資料及／或所作假設之充分性及準確性。倘其後證實有關該物業之詳情不正確或不充分，吾等保留權利調整本估值報告中所呈報之估值。

吾等於視察該物業時並未進行實地測量以核實樓面面積之正確性。報告內所載之尺寸、測量及面積均基於吾等獲提供之文件副本所載之資料，因此僅為約數，以供參考。

1.5 量度

所有量度均根據香港測量師學會所刊發之「量度作業守則」手冊進行。為配合當地慣例，吾等宣佈偏離皇家特許測量師學會於二零一五年五月所頒佈之「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有說明外，吾等不會對實際物業進行實地量度或核實提供予吾等之樓面面積（除非吾等明確書面同意），但吾等會參考註冊樓面平面圖。

1.6 業權調查

吾等並未獲提供該物業之業權文件副本，但吾等已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等尚未查閱正本，以核實所有權或確定是否存在任何租賃修訂可能未出現在提供予吾等之文件副本內。所有文件及租約僅用作參考用途。吾等並未見到原規劃批准，並假設該物業已根據有關批准落成、佔用與使用，且並無任何尚未解決的法定通告。

1.7 物業視察

吾等已於二零一七年十二月二十一日由區建強（亞太區董事，MHKIS，MRICS，RPS(GP)，MCIREA）及梁鎮峰（副董事，MRICS）視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部之主要部分。

身為外聘估值師，吾等並未進行正式地盤及結構測量，因此未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並未進行樓宇測量，亦未視察該物業被覆蓋、遮蔽或無法進入之部分，吾等假設該等部分維修妥善及狀況良好。吾等無法對未經視察部分之狀況發表意見或提供建議，本報告不應視為對該等部分作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無對該物業內任何設施進行測試。

吾等並未安排進行任何調查，以確定該物業在建設時或建成後曾否使用任何有害或危險物質，因此吾等無法呈報該物業於此方面不存在風險。就本估值而言，吾等已假設有關調查不會發現存在任何大量該等物質。

1.8 實地勘察

吾等並無進行實地測量以核實該物業地盤面積之正確性，並已假設提交予吾等之文件及正式地盤平面圖中所示之地盤面積屬正確。

吾等並無接獲指示進行任何實地勘察，以確定地面情況及設施等是否適合日後重建，吾等亦沒有進行任何考古、生態或環境調查。吾等之估值乃以上述各方面均令人滿意為基準，以及如現時打算進行發展，在施工期間不會因上述各項或者考古或生態事項而引致額外支出或延誤。

在進行估值過程中，吾等假設該物業或鄰近土地現時沒有受污染影響。然而，若其後證實在該物業或任何鄰近土地存在污染，或該物業曾經或現正被用作任何污染性用途，吾等保留權利調整本估值報告中所呈報之估值。

1.9 設備及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝置部分之所有設備及機器。然而，吾等之估值不包括純粹為估用者之商業加工而可能安裝之加工設備、機器及器材(連同傢俬及裝飾、租戶之固定裝置及配件)。

1.10 報告

茲隨附吾等之估值證書。

吾等之估值乃根據《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》、公司條例相關條文編製，並已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章。

此 致

香港九龍
觀塘
巧明街100號
Landmark East
友邦九龍大樓27樓
永泰地產有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行有限公司
亞太區董事
區建強
BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA
牌照號碼：E-181955
謹啟

二零一八年一月十九日

附註：

區建強先生，BA (Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP), MCIREA, 為合資格產業測量師，於香港物業估值方面擁有約24年經驗。

2.0 估值證書

物業	概況、樓齡及年期	估用詳情	於二零一七年 十月三十一日之市值
香港新界荃灣 青山道503至 515號及沙咀 道1至9號永南 貨倉大廈(「該 物業」)	<p>該物業包括一幢20層高(包括閣樓)貨倉大廈，於一九八八年落成。</p> <p>地下層其中一部分提供1個貨櫃車車位、25個貨車車位、25個私家車車位及上/落貨區。閣樓及一樓其中部分提供附屬辦公室，而地下層餘下部分及上層則為貨倉。</p>	<p>該物業已出租予不同租戶，出租率達約86%(包括預先承諾租約)。可出租總面積約7%由貴公司一間附屬公司佔用。</p>	<p>1,705,000,000港元 (17億5百萬港元)</p>
荃灣內地段第 28號餘段(「該 地段」)	<p>該物業之總樓面面積約為497,871平方呎(46,253.33平方米)。</p> <p>該物業之註冊地盤面積約為50,804平方呎(4,719.85平方米)。</p> <p>該地段由政府根據一項政府租約持有，年期為自一八九八年七月一日起計75年，並已續租24年，減最後3天。有關租約已根據新界土地契約(續期)條例第6條延長至二零四七年六月三十日。該物業目前應付政府地租相當於其現時應課差餉租值之3%。</p>	<p>租期大多為兩至三年，最遲一項租賃將於二零二零年十一月三十日屆滿。</p> <p>於估值日期，總月租(不包括車位特許權費)約為4.5百萬港元，不包含政府差餉、政府地租及管理費。</p> <p>車位特許權分為月租及時租。於二零一六年十一月至二零一七年十月期間，平均每月車位特許權費約為303,000港元，包含政府差餉、政府地租及管理費。</p>	
	<p>概無涉及或影響該物業之任何選擇權或優先購買權。</p>		

附註：

- (1) 該物業之註冊業主為時佳置業有限公司(佔1/2股份)(貴公司之附屬公司)及Baudinet Investment Limited(佔1/2股份)(貴公司之附屬公司)。
- (2) 根據日期為二零一七年十二月十五日之土地註冊處查冊，該物業登記有以下產權負擔及文據：
 - 日期為一九八七年三月十日之租契修訂書(見註冊摘要編號UB3313803)。
 - 日期為一九八八年五月二十五日之補充平邊契據(註冊摘要編號922167)，附圖則(見註冊摘要編號UB3712618)。
 - 多份租賃協議。
- (3) 根據於二零一七年四月二十八日展示之荃灣分區計劃大綱核准圖(編號S/TW/33)，該物業被劃分為「其他指定用途(商貿)」用途。

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，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分；且並無遺漏其他事實致使本通函所載聲明或本通函產生任何誤導。

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XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或記入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及淡倉如下：

1. 於本公司之權益

董事	持有股份數目				以股本衍生工 具持有之相關 股份數目 (附註f)	總權益	佔已發行 股本之概約 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	12,355,566	-	-	462,488,185 (附註b)	1,488,000	476,331,751	35.33%
鄭維新	10,288,231	-	-	462,488,185 (附註b)	1,488,000	474,264,416	35.18%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.30%
周偉偉	740,002	-	-	-	276,000	1,016,002	0.08%
吳家煒	133,250	-	-	-	1,247,750	1,381,000	0.10%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.68%
郭顯禮 (郭炳聯之替任董事)	-	-	-	9,736,566 (附註d)	-	9,736,566	0.72%
吳德偉	278,391	1,016,000	-	313,666 (附註e)	-	1,608,057	0.12%

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,348,173,779股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪均為一家族信託之受益人，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，誠如下文標題為大股東之權益一節所載。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。
- (c) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭炳聯為某信託之受益人，故被視為擁有9,224,566股股份之權益。由於該信託屬下文附註(d)所述之酌情信託，上述9,224,566股股份乃指同類權益，故就證券及期貨條例第XV部而言在郭炳聯及郭顯灃之間重複呈列。
- (d) 就證券及期貨條例第XV部而言，郭顯灃為若干酌情信託之受益人，故被視為擁有9,736,566股股份之權益。
- (e) 313,666股股份由吳德偉及其配偶共同持有。
- (f) 該等權益指本公司向有關董事(作為實益擁有人)授出之認股權及獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為認股權計劃及股份獎勵計劃章節。

II. 認股權計劃

於最後實際可行日期，授予若干董事且尚未行使之認股權詳情如下：

	授出日期	認股權數目	每份認股權	
			行使價 (港元)	行使期限
董事 鄭維志	18.3.2016	247,250	4.48	25.1.2018至17.3.2026
	18.3.2016	494,500	4.48	25.1.2019至17.3.2026
	13.1.2017	248,750	4.75	13.1.2019至13.1.2027
	13.1.2017	497,500	4.75	13.1.2020至13.1.2027
鄭維新	18.3.2016	247,250	4.48	25.1.2018至17.3.2026
	18.3.2016	494,500	4.48	25.1.2019至17.3.2026
	13.1.2017	248,750	4.75	13.1.2019至13.1.2027
	13.1.2017	497,500	4.75	13.1.2020至13.1.2027
周偉偉	18.3.2016	46,250	4.48	25.1.2018至17.3.2026
	18.3.2016	92,500	4.48	25.1.2019至17.3.2026
	13.1.2017	45,750	4.75	13.1.2019至13.1.2027
	13.1.2017	91,500	4.75	13.1.2020至13.1.2027

	授出日期	認股權數目	每份認股權		行使期限
			行使價	(港元)	
吳家煒	18.3.2016	14,000	4.48		25.1.2018至17.3.2026
	18.3.2016	28,000	4.48		25.1.2019至17.3.2026
	13.1.2017	13,250	4.75		13.1.2019至13.1.2027
	13.1.2017	26,500	4.75		13.1.2020至13.1.2027

附註：

- (a) 本公司股東於二零一五年十月二十七日採納認股權計劃，以向指定僱員（包括董事）授出可認購股份之認股權。
- (b) 倘若認股權持有人於股份在行使日的收市價相當於或高於有關認股權的行使價時行使認股權，本公司將向彼等提供認購款項。

III. 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一名董事且尚未行使之獎勵股份詳情如下：

董事	授予日期	獎勵		行使期限
		股份數目	歸屬日期	
吳家煒	15.6.2015	106,000	21.1.2018	21.1.2018至15.6.2025
	15.6.2015	212,000	21.1.2019	21.1.2019至15.6.2025
	15.6.2015	106,000	21.1.2018	21.1.2018至15.6.2025
	15.6.2015	106,000	21.1.2019	21.1.2019至15.6.2025
	15.6.2015	212,000	21.1.2020	21.1.2020至15.6.2025
	15.6.2015	106,000	21.1.2019	21.1.2019至15.6.2025
	15.6.2015	106,000	21.1.2020	21.1.2020至15.6.2025
	15.6.2015	212,000	21.1.2021	21.1.2021至15.6.2025

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（包括董事）以現金認購股份之權利。該股份獎勵計劃已於二零一五年六月十六日屆滿，不可再授出獎勵股份，惟股份獎勵計劃內有關已授出獎勵股份之條款在其他各方面仍具十足效力及效用。所有已授出但尚未歸屬或行使之獎勵股份仍然有效。
- (b) 每股股份之認購價為一股股份面值。認購股份之資金將於行使認購股份之權利時由本公司提供。

本節上文披露之所有股份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或被視為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分部已知會本公司及聯交所，或已記入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	佔所持有 已發行股份之 概約百分比 (附註a)
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.52%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.06%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註b(i)及c)	34.30%
4. Deutsche Bank International Trust Co. Limited	受託人	462,488,185 (附註b(ii)及d)	34.30%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註b(ii)及d)	34.30%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註e)	13.54%
7. 雄聲發展有限公司	受控法團之權益	182,560,826 (附註b(iii)及e)	13.54%

股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 股份數目	佔所持有 已發行股份之 概約百分比 (附註a)
8. 永泰(鄭氏)控股有限公司	受控法團之權益	199,884,783 (附註b(iii)及f)	14.83%
9. 新鴻基地產發展有限公司	受控法團之權益	183,612,533 (附註g)	13.62%
10. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.53%
11. Farnham Group Limited	受控法團之權益	101,579,467 (附註b(iv)及h)	7.53%
12. 周忠繼	實益擁有人、配偶、受 控法團之權益及其他	180,024,824 (附註b(iv)及i)	13.35%
13. 周尤玉珍	實益擁有人、配偶及受 控法團之權益	150,812,777 (附註b(iv)及j)	11.19%

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為1,348,173,779股。
- (b) 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
- (i) 股東1及2之權益包括在股東3之權益內。
 - (ii) 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - (iii) 股東6之權益與股東7之權益全數重疊並包括在股東8之權益內。
 - (iv) 股東10之權益與股東11之權益全數重疊並包括在股東12及13之權益內。
- (c) 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。

(d) Deutsche Bank International Trust Co. Limited為一家族信託之受託人(受益人為鄭維志、鄭維新及鄭文彪)，持有一單位信託(「單位信託」)之全部單位。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託之受託人，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28.72%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9.4%已發行股份。

(e) 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93,629,998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之公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有股份之權益。

(f) 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。

(g) 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」)、Mondale Holdings Limited(「Mondale」)、Victory Zone Holdings Limited(「Victory Zone」)及Country World Limited(「Country World」)之100%已發行股本。Wesmore為111,928,210股股份之實益擁有人。

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、5,673,333及37,680,000股股份之實益擁有人。

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

Victory Zone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。

(h) Farnham Group Limited(「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，故被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

(i) 周忠繼及其妻子周尤玉珍分別持有48,532,744股及700,566股股份。

已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於29,212,047股股份中擁有權益。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周忠繼被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

已故周文軒之財產(周忠繼作為財產執行人)於Farnham之已發行股本中擁有50%權益。

(j) 周尤玉珍及其丈夫周忠繼分別持有700,566股及48,532,744股股份。

周忠繼實益擁有Farnham之50%已發行股本，因周忠繼於Farnham擁有公司權益，故周尤玉珍被視為於華大置業所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，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，或須記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

於本通函日期，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，董事及彼等各自之緊密聯繫人士在競爭性業務中擁有以下須予披露之權益：

郭炳聯乃新鴻基地產之董事，而郭顯禮為新鴻基地產郭炳聯之替任董事。新鴻基地產之業務包括物業發展及投資以及酒店營運。此外，郭炳聯及郭顯禮為若干酌情信託之受益人，該等酌情信託於物業發展及投資以及酒店營運等業務中擁有若干權益。彼等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持有及發展。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。

除在酌情信託之業務中擁有若干權益外，郭炳聯及郭顯禮被視作擁有權益之上述競爭性業務，均由獨立管理之獨立上市公司經營。在此方面，加上其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影響。

5. 董事於資產及合約中之權益

於二零零八年四月二十三日，本公司、Wing Tai Malaysia Sdn. Bhd (前稱Wing Tai Malaysia Berhad) (「WTMB」) 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」)，並將發展項目改造成為服務式公寓經營。鄭維志、鄭維新及鄭文彪均於WTMB及合營公司之股本中擁有間接權益。WTMB為本公司控股股東(定義見上市規則) Wing Tai Holdings Limited之附屬公司。除本通函所披露者外，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。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 專業人士資格及同意書

本通函所提及及收錄其意見或建議之專業人士之資格如下：

名稱	資格
仲量聯行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，仲量聯行有限公司：

- (a) 並無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來所收購或出售或租賃、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

仲量聯行有限公司已就本通函之刊發發出其同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

7. 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及直至最後實際可行日期訂立且屬或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) Wing Tai Properties (China) (No.2) Limited及Keen Achieve Limited（作為賣方）與Natural Apex Limited（作為買方）於二零一六年七月十八日訂立之買賣協議，內容有關（其中包括）出售Property Sky Limited之全部權益，總代價為約915.6百萬港元；
- (b) 臨時協議；及
- (c) 正式協議。

8. 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索償，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。

9. 備查文件

下列文件之副本，由本通函日期起至二零一八年二月七日止（包括首尾兩日）（由本通函日期起計不少於14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Landmark East友邦九龍大樓27樓：

- (a) 本公司章程文件；
- (b) 本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄標題為「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (e) 仲量聯行有限公司就該物業於二零一七年十月三十一日之估值出具之物業估值報告，如本通函附錄二所載；

(f) 本附錄標題為「專業人士資格及同意書」一段所提述之仲量聯行有限公司之書面同意書；及

(g) 本通函。

10. 其他資料

(a) 本公司之公司秘書為鍾少華，彼具有大律師、認可會計師以及特許公司秘書等專業資格。

(b) 本公司之註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，本公司之總辦事處及主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East友邦九龍大樓27樓。

(c) 本公司之香港股份過戶及登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(d) 本通函之中英文如有歧義，概以英文為準。