
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)



永泰亞洲

主要交易

出售GIEVES AND HAWKES INTERNATIONAL (BVI) LIMITED
及MARVINBOND LIMITED之100%權益

二零一二年五月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	15
附錄二 – 一般資料	17

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：

「額外地區」	指	澳洲及紐西蘭
「銷售淨額基數」	指	(a)於本年度為其後購買價期間之曆月數目除以12再乘以506,700,000港元；(b)於二零二零年為該其後購買價期間之曆月數目除以12再乘以506,700,000港元；及(c)於二零一三年至二零二九年各年為506,700,000港元
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行於一般營業時間處理一般銀行業務之日(星期六及星期日除外)
「完成」	指	根據買賣協議完成出售銷售股份
「完成日」	指	完成日期，即二零一二年五月三日
「完成日匯率」	指	於完成日營業時間結束時香港上海滙豐銀行有限公司在香港就有關貨幣所報之平均買入／賣出匯率
「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	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及賣方股東貸款
「除外實體」	指	Burnlave Properties Limited及其附屬公司Burnlave Securities Limited，該兩間公司目前屬於Marvinbond集團旗下，惟作為重組之一部分，將會從Marvinbond集團分拆

釋 義

「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「GHIBVI」	指	Gieves and Hawkes International (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，為賣方之全資附屬公司
「GHIBVI集團」	指	GHIBVI及Savile Row
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「初步購買價」	指	32,500,000英鎊
「無力償債事件」	指	賣方被視為無法償還到期債務及具有買賣協議內所界定之涵義之事件
「集團內銷售」	指	目標集團及／或買方集團及／或任何商標之特許使用方彼此進行之批發銷售
「最後實際可行日」	指	二零一二年五月八日，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
「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
「Marvinbond」	指	Marvinbond Limited，於英屬處女群島註冊成立之股份有限公司，為賣方之全資附屬公司
「Marvinbond集團」	指	Marvinbond及其附屬公司
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則

釋 義

「零售淨值」	指	就其後購買價期間而言，本集團及／或買方集團及／或任何商標擁有人及／或任何商標特許使用方向該地區最終消費者銷售附有商標之全部男裝成衣之售價（不包括增值稅及就銷售、保險及運送應繳之其他稅項，以及實際給予之所有回贈、折扣及其他扣減，惟即時付款之折扣除外）
「批發銷售淨值」	指	就其後購買價期間而言，目標集團及／或買方集團及／或任何商標擁有人及／或任何商標特許使用方於該地區及額外地區銷售附有商標之全部男裝成衣作轉售用途之售價（不包括增值稅及就銷售、保險及運送應繳之其他稅項，以及實際給予之所有回贈、折扣及其他扣減，惟即時付款之折扣除外），惟集團內銷售不應視作批發銷售
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣）
「買方」或「利邦」	指	利邦控股有限公司，於百慕達註冊成立之股份有限公司，於聯交所主板上市（股份代號：891）
「買方集團」	指	買方、其附屬公司及附屬企業、買方之任何控股公司或母公司，以及買方任何控股公司或母公司之所有其他附屬公司及附屬企業
「重組」	指	Marvinbond集團按賬面值出售除外實體
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人與買方於二零一二年四月十一日就買賣銷售股份訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	GHIBVI及Marvinbond之全部已發行股本

釋 義

「Savile Row」	指	Savile Row Logistics Limited，於英國註冊成立之股份有限公司
「賣方」或「WTPBVI」	指	Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	本公司
「賣方股東貸款」	指	Marvinbond結欠賣方之全數股東貸款，於完成日之總額為247,803,139港元
「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
「其後購買價付款」	指	於各其後購買價期間向賣方支付款項
「其後購買價期間」	指	(a)於本年度為緊隨完成日之後曆月的首日起至二零一二年十二月三十一日止期間；(b)於二零一三年至二零二九年各年為該年一月一日起至十二月三十一日止期間；及(c)於二零三零年為該年一月一日起至緊隨完成日之後曆月之首日滿第18週年之前一日止期間
「目標集團」	指	GHIBVI與Marvinbond及彼等之附屬公司
「稅項」	指	任何形式之稅項及法定、政府、跨國政府、國家、地方政府或市之徵稅、關稅、稅款、扣減、預繳稅及徵費（不論是由英國或其他地區於何時徵收），以及與此相關之一切罰款、收費、費用及利息

釋 義

「該地區」	指	香港、台灣、澳門及中國，不包括該等地區之機場或港口免稅範圍
「商標」	指	於多個司法權區註冊之Gieves and Hawkes商標，尤指買賣協議附表二所載之商標
「增值稅」	指	一九九四年增值稅法規定之增值稅，以及除此以外徵收或為取代之而徵收且與增值稅類似之任何稅項，金額按不時實施之稅率計算
「批發銷售」	指	就其後購買價期間而言，目標集團及／或買方集團及／或任何商標擁有人及／或任何商標特許使用方於該地區及額外地區銷售附有商標之男裝成衣作轉售用途，惟集團內銷售不應視作批發銷售
「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(股份代號：1036)

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
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
吳德偉

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GIEVES AND HAWKES INTERNATIONAL (BVI) LIMITED
及MARVINBOND LIMITED之100%權益**

1. 緒言

於二零一二年四月十一日，WTPBVI (作為賣方) 與利邦 (作為買方) 訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買賣方於GHIBVI及Marvinbond之全部權益，總代價為(i)初步購買價32,500,000英鎊；及(ii)其後購買價付款，而後者合共不得超過按完成日匯率計算之60,000,000英鎊等值之港元。本公司根據買賣協議應收之總代價最

董事會函件

多為按完成日匯率計算之92,500,000英鎊等值之港元。有關代價及該等安排之詳情於下文進一步闡述。

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

買賣協議

日期

二零一二年四月十一日

訂約各方

賣方:	WTPBVI
賣方擔保人:	本公司
買方:	利邦

買方為具領導地位之高檔奢侈男裝零售商。經作出一切合理查詢後,就董事所深知、盡悉及確信,買方及其最終實益擁有人均為獨立於本集團之第三方且並非本集團之關連人士(定義見上市規則)。

已出售資產

銷售股份佔100% Ghibvi及Marvinbond已發行股份。於完成後,本公司已不再於Ghibvi及Marvinbond擁有任何權益。

根據買賣協議,賣方同意向買方轉讓其於賣方股東貸款(即截至完成時Marvinbond結欠賣方之全數股東貸款)項下之權利及義務。

代價

賣方於Ghibvi及Marvinbond全部權益之總代價合共為(i)初步購買價32,500,000英鎊,以現金支付;及(ii)各其後購買價期間之其後購買價付款。其後購買價付款總數不得超過按完成日匯率計算之60,000,000英鎊等值之港元。

於各其後購買價期間,買方須向賣方支付其後購買價付款,金額相等於以下兩者之總和:(i)零售淨值超出銷售淨額基數之金額的3%;及(ii)倘零售淨值相

董事會函件

等於或高於銷售淨額基數，則另加批發銷售淨值之9%，惟倘零售淨值低於銷售淨額基數，則另加批發銷售淨值超出銷售淨額基數與零售淨值差額之金額的9%。

本公司根據買賣協議應收之總代價為32,500,000英鎊加上按完成日匯率計算之最多60,000,000英鎊等值之港元。

上述初步購買價及其後購買價付款乃經買賣雙方分別參照(其中包括)本集團於二零一零年至二零一一年期間就於該地區及額外地區銷售附有商標之男裝成衣所收取使用權款項及於完成後十八年期間該等使用權款項可能增加之數額後，按公平原則磋商釐定。

先決條件及完成

買賣協議須待下列各項條件達成或獲豁免後，方為完成：

- (A) 按買方合理信納之條款，就實行及完成買賣協議獲任何政府、監管機關或機構授出一切所需之同意、授權或審批；
- (B) 按買方合理信納之條款，就實行及完成買賣協議獲授於盡職審查過程中確認之一切所需同意、授權或審批；
- (C) 於完成日(若非由於本(C)段，買賣協議將於當日完成)之前，賣方並無出現任何無力償債事件；
- (D) 賣方及時回覆買方提出的所有合理盡職審查查詢，而買方已於二零一二年五月十五日或之前進行及完成其對本集團之盡職審查(包括法律、會計、稅務、財務、人力資源、資訊科技、商業及買方認為合適之其他範疇)，且盡職審查過程中並無事件顯示：*(i)*與該等事件相關之虧損有合理可能會超出初步購買價；*(ii)*該等事件有合理可能會破壞目標集團之業務或目標集團之業務基礎，以致目標集團無法經營業務；或*(iii)*該等事件之後果可能無法彌補，有可能會造成重大不利影響及賣方不同意就該等事件向買方作出彌償或賠償；

- (E) Gieves & Hawkes plc按賬面值出售其於Burnlave Properties Limited股本中之股份一事於各方面已告完成，而買方獲提供其合理信納之相關證據；及
- (F) New Ego Limited (本公司之全資附屬公司) 與Gieves Limited (Marvinbond之全資附屬公司) 對於Savile Row 1號地庫、地下及一樓之租約條款已經由買賣雙方同意。

倘所有條件於二零一二年四月三十日或之前達成或獲豁免，買賣協議將於二零一二年四月三十日或買賣協議各方可能書面協定之其他日期完成。倘任何條件未能於二零一二年四月三十日或之前達成或獲豁免，則完成日將押後至所有條件達成或獲豁免當日起計三個營業日，或買賣協議各方可能書面協定之其他日期。倘任何條件未能於二零一二年五月三十一日或之前達成或獲豁免，則買賣協議其中一方即可即時書面通知另一方終止買賣協議。倘條件(F)未能於二零一二年五月三十一日或之前達成或獲豁免，則買方僅可於其在磋商新租約時合理行事及賣方在磋商Savile Row 1號地庫、地下及一樓之租約時未有合理行事時，買方可終止買賣協議。

買賣協議項下之所有先決條件均已達成，雙方同意買賣協議於二零一二年五月三日已告完成。

擔保

賣方擔保人已向買方擔保，賣方將遵守及按照買賣協議之條款及條件，妥善及準時履行及遵守所有責任，承擔或承諾。

3. 有關GHIBVI及MARVINBOND之資料

GHIBVI乃一間投資控股及授出特許使用權公司。Marvinbond乃一間投資控股公司。GHIBVI及Marvinbond之附屬公司從事投資控股、零售、批發男裝、縫製、套裝、授出商標特許使用權及管理服務業務。

董事會函件

Marvinbond集團(為免生疑,當中包括除外實體)根據香港公認會計原則編製之若干未經審核財務資料載列如下:

(a) 除稅前及除稅後虧損

	除稅前虧損	除稅後虧損
自二零一零年一月一日起至 二零一零年十二月二十五日 止期間 (附註1)	2,686,900英鎊 (約32,559,400港元) (附註3)	2,743,900英鎊 (約33,250,100港元) (附註3)
自二零一零年十二月二十六日起至 二零一一年十二月三十一日止期間 (附註2)	3,472,600英鎊 (約43,500,900港元) (附註4)	3,534,600英鎊 (約44,277,600港元) (附註4)

附註:

1. 港元數字乃根據1.00英鎊兌12.118港元之匯率計算。
2. 港元數字乃根據1.00英鎊兌12.527港元之匯率計算。
3. 除外實體截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利分別為90英鎊(約1,000港元)及50英鎊(約600港元)。
4. 除外實體截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利分別為90英鎊(約1,100港元)及70英鎊(約800港元)。

(b) Marvinbond集團於二零一一年十二月三十一日之負債淨額: 13,672,800英鎊(約163,800,700港元)(附註5、6及7)

附註:

5. 港元數字乃根據1.00英鎊兌11.98港元之匯率計算。
6. Marvinbond集團之負債淨額包括將根據買賣協議轉撥買方之股東貸款金額。
7. 除外實體於二零一一年十二月三十一日之資產淨額為27,800英鎊(約333,400港元)。

董事會函件

GHIBVI集團根據香港公認會計原則編製之若干未經審核財務資料載列如下：

(a) GHIBVI之除稅前及除稅後虧損

	除稅前虧損	除稅後虧損
截至二零一零年十二月三十一日 止年度 (附註8)	32,400英鎊 (約393,000港元) (附註10及11)	32,400英鎊 (約393,000港元) (附註10及11)
截至二零一一年十二月三十一日 止年度 (附註9)	72,400英鎊 (約907,000港元) (附註10及12)	72,400英鎊 (約907,000港元) (附註10及12)

附註：

- 港元數字乃根據1.00英鎊兌12.118港元之匯率計算。
- 港元數字乃根據1.00英鎊兌12.527港元之匯率計算。
- 除Savile Row外，GHIBVI於過往兩個財政年度擁有一間附屬公司。該附屬公司(「已出售附屬公司」)已於二零一二年三月出售。
- 已出售附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損分別為40,400英鎊(約489,100港元)及40,400英鎊(約489,100港元)。
- 已出售附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損分別為42,400英鎊(約531,000港元)及42,400英鎊(約531,000港元)。

(b) GHIBVI於二零一一年十二月三十一日之負債淨額：108,900英鎊(約1,305,000港元) (附註13及14)

附註：

- 港元數字乃根據1.00英鎊兌11.98港元之匯率計算。
- 已出售附屬公司於二零一一年十二月三十一日之負債淨額為3,034,500英鎊(約36,353,700港元)。

(c) Savile Row之除稅前及除稅後溢利／虧損

	除稅前溢利	除稅後虧損
截至二零一零年十二月三十一日 止年度 (附註15)	1,800英鎊 (約21,800港元)	1,000英鎊 (約12,100港元)
截至二零一一年十二月三十一日 止年度 (附註16)	2,500英鎊 (約31,300港元)	100英鎊 (約1,300港元)

附註：

15. 港元數字乃根據1.00英鎊兌12.118港元之匯率計算。

16. 港元數字乃根據1.00英鎊兌12.527港元之匯率計算。

(d) Savile Row於二零一一年十二月三十一日之資產淨值：3,800英鎊(約45,900港元)(附註17)

附註：

17. 港元數字乃根據1.00英鎊兌11.98港元之匯率計算。

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、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。

5. 進行出售事項之理由

董事認為，出售事項符合本集團作為綜合物業發展商之策略及業務重心。出售事項為本集團帶來以合理之初步購買價變現其投資之良機，亦讓本集團有機會在完成後十八年內透過其後購買價付款，從已出售業務於該地區及額外地區之未來業務增長中持續享有盈利。

於完成後，出售事項預期將為本集團實現估計收益約275,000,000港元，而有關金額須經過審核，預計將於本公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表列賬。估計收益乃來自初步購買價及其後購買價之估計淨現值扣除以下各項之總和：(1)Marvinbond及GHIBVI之賬面值58,000,000港元；(2)根據最新專業估值計算之退休計劃的估計虧絀；及(3)估計潛在彌償保證索償及交易成本。出售事項之所得款項將保留作本集團之一般運營資金。

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

6. 出售事項之財務影響

於完成後，本公司不再於GHIBVI及Marvinbond擁有任何權益。因此，GHIBVI及Marvinbond的所有成員不再為本集團之附屬公司，於完成後其財務業績不再併入本集團財務報表。

董事會函件

本集團預期將因出售事項錄得收益約275,000,000港元，而其不會對截至二零一二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370,000,000港元，從而可改善本集團之負債比率。

7. 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。

經作出一切合理查詢後，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（一群密切聯繫之股東，彼等共同實益擁有本公司股本中附有權利出席本公司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，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	10.64%
Wing Tai Retail Pte. Ltd. (「Wing Tai Retail」)	50,282,667	3.77%
Crossbrook Group Limited (「Crossbrook」)	270,411,036	20.30%
合成資源有限公司	91,663,995	6.88%
Pofung Investments Limited	88,930,828	6.68%
Broxbourne Assets Limited	17,323,957	1.30%
鄭維志先生 (「鄭維志先生」)	7,450,566	0.56%
鄭維新先生 (「鄭維新先生」)	7,349,234	0.55%
合計	675,206,765	50.68%

董事會函件

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為一項家族信託（「家族信託」）之受益人，而家族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。鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生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。

8. 一般事項

敬請閣下參閱載於本通函附錄二之一般資料。

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

二零一二年五月十五日

1. 債務聲明

借貸

於二零一二年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日)營業時間結束時,本集團尚有未償還借貸合共約5,125,200,000港元,包括有抵押銀行貸款約4,649,700,000港元、無抵押銀行貸款約440,000,000港元及結欠若干附屬公司少數股東之其他長期貸款約35,500,000港元。該等無抵押銀行貸款由本公司擔保。

於二零一二年三月三十一日,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

於二零一二年三月三十一日,本集團無任何就向銀行提供擔保而錄得或然負債。

抵押及質押

於二零一二年三月三十一日,本集團為取得銀行貸款及信貸融資之擔保,已抵押面值分別為若干投資物業13,664,800,000港元、其他物業、廠房及設備79,000,000港元、可供出售金融資產224,200,000港元、持有至到期之投資64,200,000港元、待出售物業4,093,300,000港元、已抵押銀行存款800,000港元及按金及貸款應收款項276,200,000港元。

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,於二零一二年三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。

董事已確認自二零一二年三月三十一日起,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

截至二零一一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2,212,900,000港元，而二零一零年則為1,913,100,000港元。溢利錄得增長16%，主要由於住宅物業之已確認銷售總值、投資物業之公平價值收益以及出租收入均有所上升，然而部分增幅被二零一零年所出售兩項投資物業之收益所抵銷。本集團之總收入為2,734,500,000港元，較二零一零年之2,176,800,000港元增加26%。

儘管全球經濟前景充滿挑戰，本集團相信香港經濟基礎穩固，在面對外來環境的壓力時仍能保持穩健的發展。穩健的內需、低息及低按揭利率，以及預期的中國經濟「軟著陸」，將持續推動香港物業市場平穩發展。政府承諾增加土地供應，住宅市場亦將從中受益。本集團對二零一二年本地物業市場的健康發展維持審慎樂觀的態度。

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，令本集團可於適當時機及時作出投資。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日，董事並不知悉自二零一一年十二月三十一日（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。

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，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	持有股份數目					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	以股本衍生工具持有之相關股份數目 (附註d)		
鄭維志	7,450,566	-	-	462,488,185 (附註b)	1,111,000	471,049,751	35.36%
鄭維新	7,349,234	-	-	462,488,185 (附註b)	1,111,000	470,948,419	35.35%
鄭文彪	-	-	-	462,488,185 (附註b)	-	462,488,185	34.71%
周偉偉	200,002	-	-	-	-	200,002	0.02%
區慶麟	2,364,747	-	-	-	499,250	2,863,997	0.21%
郭炳聯	-	-	-	9,224,566 (附註c)	-	9,224,566	0.69%
吳德偉	451,557	1,016,000	-	-	40,500	1,508,057	0.11%
馬世民	1,094,737	-	-	-	-	1,094,737	0.08%

附註：

- (a) 於最後實際可行日，已發行股份總數為1,332,257,279股。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪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，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) 郭炳聯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。
- (d) 該等權益相當於本公司向有關董事（作為實益擁有人）授出之獎勵股份之相關股份權益。有關詳情載於下文標題為股份獎勵計劃一節。

II. 於相聯法團股份之權益－南地

董事	持有普通股數目				總權益	佔南地 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	-	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，於南地股本中之已發行股份總數為259,685,288股（「南地股份」）。
- (b) 鄭維志、鄭維新及鄭文彪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股受本公司授予渣打銀行新加坡分行之認沽期權規限之南地股份之權益。該等權益乃指同類權益，故在該三名董事之間重複呈列。

III. 股份獎勵計劃

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

董事	授予日期	獎勵股份 數目	歸屬日期	行使期限
鄭維志	25.6.2010	532,000	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
	31.3.2011	193,000	20.1.2013	20.1.2013至31.3.2021
	31.3.2011	386,000	20.1.2014	20.1.2014至31.3.2021
鄭維新	25.6.2010	532,000	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
	31.3.2011	193,000	20.1.2013	20.1.2013至31.3.2021
	31.3.2011	386,000	20.1.2014	20.1.2014至31.3.2021
區慶麟	25.6.2010	255,500	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
	31.3.2011	81,250	20.1.2013	20.1.2013至31.3.2021
	31.3.2011	162,500	20.1.2014	20.1.2014至31.3.2021
吳德偉	25.6.2010	19,500	19.1.2013	19.1.2013至25.6.2020
	31.3.2011	7,000	20.1.2013	20.1.2013至31.3.2021
	31.3.2011	14,000	20.1.2014	20.1.2014至31.3.2021

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。
- (b) 每股認購價為一股股份面值。認購股份之資金於行使認購股份之權利時由本公司支付。

本節上述披露之所有於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，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，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
1. Brave Dragon Limited	實益擁有人	141,794,482	10.64%
2. Crossbrook Group Limited	實益擁有人	270,411,036	20.30%
3. Wing Tai Holdings Limited	受控法團之權益	462,488,185 (附註2(a)及3)	34.71%
4. Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.71%
5. Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	受託人	462,488,185 (附註2(b)及4)	34.71%
6. 永泰出口商有限公司	受控法團之權益	180,594,823 (附註5)	13.56%
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)	13.56%
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)	14.86%
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)	13.71%
10. HSBC Trustee (C.I.) Limited	受託人	182,608,533 (附註2(e)及8)	13.71%
11. 華大置業有限公司	實益擁有人	101,579,467	7.62%
12. Farnham Group Ltd	受控法團之權益	101,579,467 (附註2(f)及9)	7.62%

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
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)	13.51%
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)	11.32%

附註：

- 於最後實際可行日，已發行股份總數為1,332,257,279股。
- 所披露之權益以下列方式及在下列情況下重疊：
 - 股東1及2之權益包括在股東3之權益之內。
 - 股東3之權益與股東4及5之權益全數重疊。
 - 股東6之權益與股東7之權益全數重疊。
 - 股東6及7之權益包括在股東8之權益之內。
 - 股東9之權益與股東10之權益全數重疊。
 - 股東11之權益與股東12之權益全數重疊，並包括在股東13及14之權益之內。
- 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。

駱思榮為Wing Tai Holdings Limited之獨立董事。鄭維志為Brave Dragon Limited之董事。

- 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、鄭維新及鄭文彪)，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28.46%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9.31%已發行股份。
- 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。

鄭維志及鄭文彪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。

鄭維志及鄭文彪均為永泰（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。

郭炳聯為新鴻基地產之主席兼董事總經理，容永忠為公司顧問，而康百祥則為新鴻基地產之經理。

8. HSBC Trustee (C.I.) Limited（作為若干酌情信託之受託人），被視為於新鴻基地產40%以上已發行股本中擁有權益。因其於新鴻基地產被視作擁有權益，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，故被視為於該公司所持有之101,579,467股股份中擁有權益。

10. 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。

11. 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。

除上述所披露者外，於最後實際可行日，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，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、鄭維新及鄭文彪乃永泰（鄭氏）控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc.（「第一組公司」）之大股東。鄭維志及鄭文彪均為第一組公司之董事。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪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。鄭維志及鄭文彪均為第二組公司之董事。

鄭維志、鄭維新及鄭文彪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。

郭炳聯乃新鴻基地產之董事。新鴻基地產之業務包括用作出售及出租之物業發展及投資，以及酒店營運。此外，郭先生為若干酌情信託之受益人，該酌情信託於物業發展及投資、服務式住宅投資及管理業務中擁有若干權益。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。

郭炳聯乃載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事，容永忠為郭炳聯之替任董事，載通國際之業務包括物業持有及發展。彼等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。

除在酌情信託之業務中擁有若干權益外，郭炳聯及容永忠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

於二零零八年四月二十三日，本公司、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」），並將發展項目改裝及以服務式公寓形式經營。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。

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、鄭維新及鄭文彪各人於WT聯繫人之股本中擁有間接權益。

概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(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。除本通函披露者外，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。

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. 於二零一零年九月十六日，本公司與King Noble International Limited(買方)訂立售股協議，出售其於一家合營公司之40%權益。本公司應收總代價最多約1,185,648,000港元；及
2. 買賣協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日，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. 備查文件

下列文件之副本，由本通函日期起至二零一二年五月三十一日止(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) 本公司章程文件；
- (b) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (c) 主要股東於二零一二年四月十一日作出之書面批准；
- (d) 本附錄提述之重大合約；及
- (e) 本通函。

9. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為馮靜雯，彼為香港會計師公會資深會員，以及澳洲會計師公會會員。
- (b) 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。
- (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28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函之中英文如有歧義，概以英文為準。