

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

WINSOR PROPERTIES

HOLDINGS LIMITED

南聯地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1036)

聯合公佈

南聯之關連交易及須予披露交易

永泰地產之須予披露交易

可能收購 DRAGON EYE HOLDING LIMITED 股份及 訂立股東協議

提要

於二零一一年五月六日，南聯與賣方及永泰地產訂立購股協議，並與永泰地產訂立補充契據。根據購股協議，南聯同意購買賣方於 Dragon Eye 之全部權益，代價為 229,096,628 港元（29,446,867 美元之等值港元，協定匯率為 1.00 美元兌 7.78 港元）。Dragon Eye 目前持有豐晟全部已發行股本之 40%，而永泰地產之全資附屬公司 Success Grab 持有豐晟全部已發行股本之其餘 60%。豐晟擁有香港銅鑼灣禮頓道 133 號之物業，而位於該物業之 Lanson Place Hotel 由永泰地產之全資附屬公司 Lanson Place Hospitality Management Limited 根據經營協議經營。

南聯須（其中包括）達成該條件，收購事項方告完成。

於完成收購事項後，南聯（為 Dragon Eye 責任之擔保人）將成為與豐晟有關之股東協議的訂約方之一。

由於永泰地產為豐晟之大股東及控股股東，且永泰地產為南聯之關連人士，根據上市規則第 14A 章，南聯收購 Dragon Eye（由此於豐晟擁有間接權益）及訂立補充契據，及成為與永泰地產所訂立股東協議之一方，均構成南聯之關連交易。由於根據上市規則之適用百分比比率超過 5%但低於 25%，該等交易根據上市規則第 14 章亦構成南聯之須予披露交易。

永泰地產已於購股協議中承諾，倘未能於最後期限或之前達成該條件，則其將從賣方（而非南聯）購買該等股份。於該情況下，待永泰地產完成收購事項後，永泰地產將間接持有豐晟全部已發行股本，令豐晟成為永泰地產之全資附屬公司。由於根據上市規則之適用百分比比率超過 5% 但低於 25%，因此收購事項根據上市規則第 14 章構成永泰地產之須予披露交易。

背景

於二零一一年五月六日，南聯與賣方及永泰地產訂立購股協議，並與永泰地產訂立補充契據。根據購股協議，買方同意購買賣方於 Dragon Eye 之全部權益，代價為 229,096,628 港元（29,446,867 美元之等值港元，協定匯率為 1.00 美元兌 7.78 港元）。Dragon Eye 目前持有豐晟全部已發行股本之 40%，而永泰地產之全資附屬公司 Success Grab 持有豐晟全部已發行股本之其餘 60%。豐晟擁有香港銅鑼灣禮頓道 133 號之物業，而位於該物業之 Lanson Place Hotel 由永泰地產之全資附屬公司 Lanson Place Hospitality Management Limited 根據經營協議經營。

南聯須（其中包括）達成該條件，收購事項方告完成。

於完成收購事項後，南聯（為 Dragon Eye 責任之擔保人）將成為與豐晟有關之股東協議的訂約方之一。

永泰地產已於購股協議中承諾，倘未能於最後期限或之前達成該條件，則其將從賣方（而非南聯）購買該等股份。於該情況下，待永泰地產完成收購事項後，永泰地產將間接持有豐晟全部已發行股本，令豐晟成為永泰地產之全資附屬公司。

購股協議

1. 該等股份收購事項

於二零一一年五月六日，南聯與賣方及永泰地產訂立購股協議。根據購股協議，賣方同意出售而買方同意購買賣方於 Dragon Eye 之全部權益，代價為 229,096,628 港元（29,446,867 美元之等值港元，協定匯率為 1.00 美元兌 7.78 港元）。南聯須（其中包括）達成該條件，收購事項方告完成。

2. 購股協議之主要條款

日期

二零一一年五月六日

股份

該等股份為 Dragon Eye 全部已發行股本。

買方

買方為南聯或（倘未能於最後期限或之前達成該條件）永泰地產。

賣方

賣方為：(i) MSREF IV TE Holding, L.P.、(ii) Morgan Stanley Real Estate Fund IV International-

T, L.P.、(iii) Morgan Stanley Real Estate Investors IV International, L.P. 及(iv) Morgan Stanley Real Estate Fund IV Special International, L.P.。

經作出一切合理查詢後，就南聯及永泰地產董事所知悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於南聯、永泰地產及兩者關連人士（定義見上市規則）之獨立第三方，惟因 Dragon Eye 為永泰地產之附屬公司豐晟之大股東，因此，賣方及其聯繫人士（定義見上市規則）為永泰地產之關連人士。

代價

出售該等股份之總代價為 229,096,628 港元（29,446,867 美元之等值港元，協定匯率為 1.00 美元兌 7.78 港元），將由買方於完成時以電匯方式向賣方全數支付。

代價乃由賣方、南聯及永泰地產參考於二零一一年二月二十八日 Dragon Eye 及豐晟之未經審核資產淨值按公平基準磋商後達成。

條件

南聯須（其中包括）達成該條件一見下文「上市規則之規定」一節，方告收購該等股份。

倘未能於最後期限或之前達成該條件，永泰地產將取代南聯成為購股協議之買方。

僅南聯可於最後期限或之前行使據購股協議項下之買方權利，惟另有明文規定除外。然而，倘未能於最後期限或之前達成該條件（即永泰地產成為購股協議項下之買方），則：(i)僅永泰地產可行使購股協議項下之買方權利；及(ii)南聯給予之同意、授予之豁免或其作出之任何其他行為將 (a) 為有效及對永泰地產具有約束力及(b)視作獲永泰地產追認及確認。

聲明及保證

賣方已共同及個別就 Dragon Eye 符合類似交易的常規，向買方作出若干聲明及保證。此外，賣方已共同及個別就 Dragon Eye 持有之豐晟股份作出若干聲明及保證。

補充契據

1. 補充契據

Lanson Place Hotel 由永泰地產之全資附屬公司 Lanson Place Hospitality Management Limited 經營，其根據經營協議經營 Lanson Place Hotel。賣方並不活躍參與豐晟之任何業務。因此，永泰地產為南聯簽立補充契據，就豐晟及經營協議作出若干聲明及保證。

2. 補充契據之主要條款

日期

二零一一年五月六日

訂約各方

南聯及永泰地產

聲明、保證及契諾

根據補充契據，鑑於 Lanson Place Hotel 由永泰地產之全資附屬公司 Lanson Place Hospitality Management Limited 根據經營協議經營，以及永泰地產並非購股協議項下之賣方，且並無就買賣 Dragon Eye 收取任何部分購買價，永泰地產就豐晟向南聯作出若干聲明及保證。

永泰地產亦於補充契據中向南聯承諾，將促致於完成時召開豐晟董事會，根據南聯成為 Dragon Eye 新股東（亦即成為豐晟股東）之股東協議項下之權利，據此，南聯各提名人將獲委任為豐晟之董事。

條件

永泰地產於補充契據項下之責任須待達成該條件，方可作實。

股東協議

1. 股東協議

倘南聯為 Dragon Eye 之買方，南聯將於完成時根據執行契據成為股東協議訂約方之一，據此，南聯將承諾執行股東協議及受股東協議條文約束，並履行股東協議規定之責任。

訂約各方根據及就執行契據之權利及責任，以及南聯因此執行股東協議，須待南聯根據購股協議完成購股，方告作實。

Success Grab、富聯國際集團有限公司（永泰地產之前稱）、Dragon Eye、TMK Holding（作為 Dragon Eye 責任之擔保人）及豐晟於二零零四年六月二十三日簽訂股東協議。

執行契據生效後之股東協議主要條款載列如下。

2. 股東協議之主要條款

日期

二零零四年六月二十三日

訂約各方

Success Grab、Dragon Eye、南聯、永泰地產及豐晟

管理層之委任

各豐晟股東有權向豐晟及其他股東發出通知書，按所持已發行股份百分比委任若干豐晟董事。

Success Grab 有權提名一名豐晟董事擔任豐晟董事會主席。主席須主持任何豐晟董事會會議，並出席股東大會及擔任其主席。

待決事項

若干行動須待各持有已發行豐晟股份至少 20%之股東批准後，方可進行。

籌資

股東協議項下承諾之原定資金已全數支付。根據股東協議進行之任何進一步籌資，可由豐晟董事按各股東於豐晟之股權比例，按豐晟之不時需要宣佈進行，以按照其業務計劃承擔其業務。採納任何新業務計劃、對任何現有業務計劃作出任何修訂或因任何有關業務計劃所致對豐晟業務造成的任何變動，均為股東協議項下之待決事項。

經批准之轉讓

股東可向集團內任何其他公司轉讓任何豐晟股份，惟受讓人須先訂立執行契據。

優先認購權

轉讓豐晟股份須受優先認購權所限。

出售初始資產

於任何豐晟股東與任何第三方就出售初始資產進行任何討論前，有關各方須通知其他股東。

擔保

南聯及永泰地產須擔保 **Dragon Eye** 及 **Success Grab** 妥善及準時履行各自於股東協議項下之責任。

終止

倘僅餘一名股東（包括其集團之成員公司）持有豐晟股份，或倘就任何股東之權利及責任而言，其與其集團全體股東不再持有任何豐晟股份，而獲該股東及該集團股東轉讓豐晟股份的每一名人士已訂立執行契據，則該協議將即時終止。

進行收購事項及訂立股東協議之原因

南聯

南聯董事視收購事項為收購具規模服務式住宅物業之機遇，長遠而言，此舉將令南聯集團收入基礎多元化，同時可即時擴大收入。

南聯董事（包括獨立非執行董事，彼等可於接獲獨立財務顧問致南聯獨立董事委員會及獨立股東之建議及推薦意見後修改其意見）認為，收購事項及購股文件之條款乃公平合理，且符合南聯及其股東之整體利益。

永泰地產

Lanson Place Hotel 所在之該物業為永泰地產之長期投資。獲獎之 Lanson Place Hotel 為由 Lanson Place Hospitality Management Limited 管理之豪華精品酒店，自二零零五年底開幕以來，一直錄得優秀業務表現。

永泰地產之董事認為，不論通過南聯或永泰地產本身，永泰地產集團將因收購事項，透過具規模的酒店業務，獲得來自該資產之穩定盈利，以及強化物業投資組合而即時受惠。

永泰地產之董事認為，收購事項及購股文件之條款乃公平合理，且符合永泰地產及其股東之整體利益。

上市規則之規定

南聯

- (i) 南聯擬收購於合營公司豐晟之間接權益，而永泰地產為豐晟之大股東（定義見上市規則）。永泰地產亦為豐晟之控股股東。故此根據上市規則第 14A.13(1)(b)(i)條，收購事項構成上市規則第 14A 章項下南聯一項關連交易（定義見上市規則）。因此，收購事項須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。
- (ii) 此外，南聯與永泰地產（南聯之大股東）訂立補充契據及股東協議，根據上市規則第 14A 章構成南聯一項關連交易（定義見上市規則）。因此，南聯訂立補充契據及股東協議須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公佈及取得獨立股東批准之規定。
- (iii) 由於根據上市規則第 14.07 條之適用百分比比率超過 5%但低於 25%，該等交易亦構成南聯之須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公佈規定。
- (iv) 因此，一份載有收購事項、補充契據及股東協議詳情之通函，預期將於二零一一年五月三十日或之前寄發予南聯股東。南聯股東大會將於其後舉行，以批准收購事項、補充契據及股東協議。永泰地產及其聯繫人士須就批准收購事項及訂立購股文件放棄投票。
- (v) 倘未獲獨立股東批准，因而未能於最後期限或之前達成該條件，南聯將不再進行收購事項。

永泰地產

- (i) 由於根據上市規則第 14.07 條之適用百分比比率超過 5%但低於 25%，倘南聯（永泰地產之非全資附屬公司）進行收購事項或永泰地產成為購股協議項下之買方，收購事項將構成永泰地產一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公佈規定。
- (ii) 由於 Dragon Eye 為永泰地產附屬公司豐晟之大股東（定義見上市規則），因此賣方及其聯繫人士（定義見上市規則）均為永泰地產之關連人士（定義見上市規則）。故此，賣方及其聯繫人士為永泰地產之關連人士（定義見上市規則），及倘南聯（永泰地產之非全資附屬公司）進行收購事項或永泰地產成為購股協議項下之買方，該收購事項根據上市規則第 14A 章構成永泰地產一項關連交易。然而，由於就豐晟而言之適用百分比比率並未超過上市規則第 14A.31(9)條之規定上限，因此，收購事項獲豁免遵守上市規則第 14A 章項下之申報、公佈或取得獨立股東批准之規定。
- (iii) 根據上市規則第 14A.12A 條，南聯不被視作永泰地產之關連人士（定義見上市規則）。因此，與南聯訂立補充契據及股東協議對永泰地產並不構成根據上市規則第 14A 章之關連交易。

有關豐晟及 Dragon Eye 之資料

豐晟擁有位於香港銅鑼灣禮頓道 133 號（Lanson Place Hotel 位置）之物業。其主要業務為收購、發展、重建、管理及／或租賃 Success Grab 及 Dragon Eye 可能協定之其他物業。根據經營協議，永泰地產之全資附屬公司 Lanson Place Hospitality Management Limited 已獲委任為 Lanson Place Hotel 的營運商。

Dragon Eye 為一家投資控股公司，持有豐晟 40%之權益。

下文載列根據 Dragon Eye 截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止財政年度之未經審核財務報表，Dragon Eye 於緊接該等交易前兩個財政年度應佔之負債淨額及除稅前後溢利：

	於二零一零年十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年十二月三十一日 港幣千元
負債淨額（附註）	(27,487)	(28,181)
備考經調整資產淨值（附註）	273,317	237,665
	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 港幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 港幣千元
除稅前溢利	156	-
除稅後溢利	156	-

附註：Dragon Eye 負債淨額包括一項於豐晟之投資（按成本列賬）。Dragon Eye 之備考經調整資產淨值乃以上述負債淨值加上於豐晟之投資公平價值，參照分別於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日 Dragon Eye 應佔豐晟經審核資產淨值之 40%份額計算得出。

有關南聯、永泰地產及賣方之資料

南聯為永泰地產之附屬公司，其股份於聯交所上市。南聯為投資控股公司，其主要附屬公司從事物業投資及管理、倉儲及投資控股。南聯之附屬公司亦不時從事物業發展活動。

永泰地產為投資控股公司，其股份於聯交所上市。永泰地產（不包括南聯）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。

賣方為有限合夥公司，於世界各地發展房地產投資業務，以賺取租金收入及投資資本收益。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據購股協議，賣方出售及南聯或（倘未能於最後期限或之前達成該條件）永泰地產購買該等股份；
「完成」	指	根據購股協議完成股份買賣；
「條件」	指	南聯獨立股東於正式召開及舉行之股東大會上通過決議案，以批准及授權(i) 簽立及執行購股文件及 (ii) 據此進行之該等交易及條款；

「執行契據」	指	Success Grab、Dragon Eye、南聯、永泰地產及豐晟就股東協議於二零一一年五月六日訂立的有條件執行契據及對股東協議之修訂；
「Dragon Eye」	指	Dragon Eye Holding Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其註冊辦事處位於 c/o CARD Corporate Services Ltd, 122 Mary Street, Second Floor, PO Box 709, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands；
「豐晟股份」	指	豐晟股本中每股面值0.10港元之股份；
「豐晟」	指	豐晟有限公司，於香港註冊成立之公司，其註冊辦事處位於香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓；
「本集團」	指	該公司之任何全資附屬公司及任何其他公司而該公司為其全資附屬公司，及倘除另一家公司及其全資附屬公司，或代該另一家公司或其全資附屬公司行事之任何人士以外，並無他人於一家公司之股份中擁有權益，則該公司為另一家公司之全資附屬公司（包括但不限於任何抵押權益）；
「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；
「初始資產」	指	位於香港銅鑼灣禮頓道133號之物業；
「Lanson Place Hotel」	指	位於香港銅鑼灣禮頓道133號之Lanson Place Hotel，包括Lanson Place酒店及住宅服務式公寓；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後期限」	指	購股協議訂立日期後第五十三日當日下午五時三十分；
「經營協議」	指	豐晟與永泰地產之全資附屬公司Lanson Place Management Limited（Lanson Place Hospitality Management Limited之前稱）於二零零四年六月二十四日訂立的服務式住宅／酒店經營協議；
「物業」	指	位於香港銅鑼灣禮頓道133號之物業；
「買方」	指	南聯或（倘未能於最後期限或之前達成該條件）永泰地產；
「賣方」	指	(i) MSREF IV TE Holding, L.P.，開曼群島之有限合夥公司，其註冊辦事處位於 M&C Corporate Services Limited, PO Box 309 GT Uglund House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands； (ii) Morgan Stanley Real Estate Fund IV International-T, L.P.，美國特拉華州之有限合夥公司，其主要辦事處位於 1585 Broadway, 38th Floor, New York, New York 10036-8239,

United States ;

(iii) Morgan Stanley Real Estate Investors IV International, L.P. , 美國特拉華州之有限合夥公司，其主要辦事處位於 1585 Broadway, 38th Floor, New York, New York 10036-8239, United States ; 及

(iv) Morgan Stanley Real Estate Fund IV Special International, L.P. , 美國特拉華州之有限合夥公司，其主要辦事處位於 1585 Broadway, 38th Floor, New York, New York 10036-8239, United States ;

「股東協議」	指	Success Grab、Dragon Eye、富聯國際集團有限公司（永泰地產之前稱）、TMK Holding（作為Dragon Eye於股東協議項下所載責任之擔保人）及豐晟於二零零四年六月二十三日簽訂的股東協議（經不時修訂及／或重訂）；
「購股協議」	指	南聯、賣方及永泰地產於二零一一年五月六日就買賣該等股份而訂立之買賣協議；
「購股文件」	指	購股協議、補充契據、執行契據及根據購股協議訂立之任何其他文件；
「該等股份」	指	Dragon Eye全部已發行股本；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Success Grab」	指	Success Grab Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands，為永泰地產之全資附屬公司；
「補充契據」	指	南聯與永泰地產於二零一一年五月六日訂立之補充契據，據此（其中包括）永泰地產已就南聯於豐晟之利益作出若干聲明及保證；
「TMK Holding」	指	MSREF TMK Holding, LLC，美國特拉華州之有限公司，其註冊辦事處位於 c/o The Corporation Trust Company (DE), Corporate Trust Center, 1209 Orange Street, Wilmington DE 19801, United States ;
「該等交易」	指	收購事項及根據或按照購股文件擬進行之任何交易；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；
「永泰地產」	指	永泰地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓，其股份於聯交所主板上市，股份代號為369；及

「南聯」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，其註冊辦事處為P. O. Box 309, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands，主要營業地點為香港九龍觀塘巧明街100號 One Landmark East 8樓，其股份於聯交所主板上市，股份代號為1036。

承董事會命
永泰地產有限公司
公司秘書兼財務總監
馮靜雯

承董事會命
南聯地產控股有限公司
公司秘書
區紹祺

香港，二零一一年五月六日

於本公佈日期，南聯之董事如下：

執行董事：周偉偉（董事總經理）、陳周薇薇、鍾漢城及區慶麟

非執行董事：鄭維志（主席）*及鄭維新*

獨立非執行董事：沈弼男爵、林紀利、羅嘉瑞及鮑文

*替任董事：馮靜雯

於本公佈日期，永泰地產之董事如下：

執行董事：鄭維志（主席）、鄭維新（副主席兼行政總裁）、鄭文彪、周偉偉及區慶麟

非執行董事：郭炳聯、容永忠（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥、駱思榮及吳德偉

獨立非執行董事：馬世民、方鏗及楊傑聖