

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，概不對因本公佈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。

  
**LUEN THAI HOLDINGS LIMITED**

**聯泰控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：311)

**主要及關連交易 —**

**出售附屬公司股份  
及  
成立合營公司  
及  
恢復買賣**

**認購及股份購買協議**

董事欣然宣佈，於二零一一年六月九日(交易時段後)：(a)耀新(本公司的間接全資附屬公司)；(b)善盈(聯泰地產有限公司的全資附屬公司)；(c)長佳(本公司的間接全資附屬公司)；(d)本公司；(e)聯泰地產有限公司；(f)陽光壹佰；與(g)基亞訂立認購及股份購買協議。

於認購及股份購買協議日期，一股長佳股份已發行予耀新，即長佳股本的100%。根據認購及股份購買協議，長佳將於完成時按下列方式發行及配發合共99股長佳股份：

- (a) 於完成時，長佳將發行及配發，而基亞將以SS對價認購SS認購股份，相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的55%。基亞就認購SS認購股份應付的總對價合共將為人民幣180,000,000元。
- (b) 於完成時，耀新將出售，而長佳將以LTH出售對價收購LTH待售股份。長佳支付LTH出售對價的方式為(i)於完成時向耀新發行及配發LTH對價股份；及(ii)分期支付合共人民幣354,699,414元(可予調整)。緊隨完成後，耀新將持有合共24股長佳股份，相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的24%。

(c) 於完成時，善盈將出售，而長佳將以LTL出售對價收購LTL待售股份。長佳支付LTL出售對價的方式為(i)於完成時向善盈發行及配發LTL對價股份(相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的21%)；及(ii)分期支付合共人民幣301,693,858元(可予調整)。

根據認購及股份購買協議，於完成時，長佳將由基亞、耀新及善盈分別擁有55%、24%及21%權益。由於緊隨完成後，長佳將不再為本公司的附屬公司，故耀新根據認購及股份購買協議的條款向長佳出售LTH待售股份實際上將構成出售本公司資產。

由於根據上市規則計算，出售事項的適用百分比率超過25%但少於75%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司的主要交易，須獲股東批准方可作實。由於善盈及聯泰地產有限公司(為認購及股份購買協議的訂約方)均為本公司的關連人士，因此，出售事項同時構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

### **成立合營公司**

長佳將於完成時成為由基亞、耀新及善盈成立的合營公司。根據認購及股份購買協議的條款，基亞、耀新、善盈及長佳將於完成時訂立股東協議，以規管長佳股東的權利及義務。

長佳將於完成時間接擁有中國項目公司全部股本權益，而中國項目公司則持有中國土地。根據股東協議的擬訂條款，長佳的主要業務為開發中國土地，而基亞將負責長佳的日常管理。

根據股東協議的擬訂條款，長佳的初步營運資金將以外部融資撥付。就本公司而言，成立合營公司實際上將涉及通過出售事項向長佳注入本公司資產(即LTH土地)。除上述注資外，本公司就成立合營公司並無任何資本承擔。

由於根據上市規則計算，出售事項的適用百分比率超過25%但少於75%，因此，根據上市規則，成立合營公司構成本公司的主要交易，須獲股東批准方可作實。由於善盈為本公司的關連人士，因此，成立合營公司同時構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

預期本公司將於二零一一年七月四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)認購及股份購買協議及成立合營公司的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件；及(iii)獨立董事委員會就認購及股份購買協議及成立合營公司向獨立股東提供的推薦建議。

### 恢復買賣

應本公司的要求，股份已由二零一一年六月十日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零一一年六月十四日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## A. 認購及股份購買協議

董事欣然宣佈，於二零一一年六月九日(交易時段後)：(a)耀新(本公司的間接全資附屬公司)；(b)善盈(聯泰地產有限公司的全資附屬公司)；(c)長佳(本公司的間接全資附屬公司)；(d)本公司；(e)聯泰地產有限公司；(f)陽光壹佰；與(g)基亞訂立認購及股份購買協議。認購及股份購買協議的主要條款載列如下。

日期：                    二零一一年六月九日

訂約方：

- (1) 耀新有限公司(本公司的間接全資附屬公司)
- (2) 善盈有限公司(聯泰地產有限公司的直接全資附屬公司)
- (3) 長佳國際有限公司(本公司的間接全資附屬公司)
- (4) 本公司
- (5) 聯泰地產有限公司
- (6) 陽光壹佰置業集團有限公司
- (7) 基亞投資有限公司

根據認購及股份購買協議，長佳將於完成時按下列方式發行及配發合共99股長佳股份：

- (1) 於完成時，長佳將發行及配發，而基亞將以SS對價認購SS認購股份，相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的55%。基亞就認購SS認購股份應付的總對價合共將為人民幣180,000,000元，並將於完成時按下列方式支付：
  - (a) 基亞將按長佳的指示直接向耀新支付合共人民幣97,267,747元，以清償長佳應付予耀新的部分LTH出售對價；及
  - (b) 基亞將按長佳的指示直接向善盈支付合共人民幣82,732,253元，以清償長佳應付予善盈的部分LTL出售對價。

基亞將向長佳支付訂金合共人民幣9,000,000元。於完成時，該筆訂金將成為一部分SS對價，供長佳用以根據上文第1(a)及1(b)段分別向耀新及善盈支付部分付款，而長佳將於完成時以該筆訂金向耀新及善盈各自支付合共人民幣4,500,000元。

- (2) 於完成時，耀新將出售，而長佳將以LTH出售對價收購LTH待售股份。長佳支付LTH出售對價的方式將為：(A)於完成時向耀新發行及配發LTH對價股份；及(B)按下列方式分期支付合共人民幣354,699,414元(可按下文第2(c)段所述方式作出調整)：
  - (a) 就合共人民幣97,267,747元(「**LTH首期付款金額**」)而言，長佳將授權及指示基亞於完成時向耀新付款，以根據上文第(1)(a)段所載方式清償LTH首期付款金額；
  - (b) 就合共人民幣200,787,055元(「**LTH第二期付款金額**」)而言，長佳將最遲於完成日期後四年內按下列方式向耀新悉數償還LTH第二期付款金額的本金：
    - (i) 長佳將最遲於完成日期後兩年內償還LTH第二期付款金額不少於20%的本金總額(即不少於人民幣40,157,411元的本金)；
    - (ii) 長佳將最遲於完成日期後三年內償還LTH第二期付款金額不少於50%的本金總額(即不少於人民幣100,393,528元的本金)；及
    - (iii) 長佳將最遲於完成日期後四年內悉數償還LTH第二期付款金額的未償還本金餘額。

- (c) 就合共人民幣56,644,612元(「**LTH最後一期付款金額**」)而言，長佳將於由到期日起計30日內向耀新悉數償還**LTH最後一期付款金額**的本金，而有關到期日為完成日期後滿五年當日，惟倘於上述由到期日起計30日期間期末時：(1)廣州清遠輕軌的建設工程尚未動工，或(2)經任何中國政府機關的官方資料確認，規劃中的廣州清遠輕軌路線將不會途經中國土地任何界線的2公里範圍內，則長佳將不會被要求償還**LTH最後一期付款金額**；
- (d) 就**LTH第二期付款金額**的本金而言，長佳將向耀新支付**LTH第二期付款金額**按下列方式計算的利息：
- (i) **LTH第二期付款金額**的未償還餘額將由下列任何一項事件首次發生之日起按12%的正常年利率計算及應付利息：
- (A) 任何一間中國項目公司已就任何一間中國項目公司持有的中國土地相應部分取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證之日；或
- (B) 完成日期後滿12個月當日，或長佳與耀新以書面相互協定的其他日期。
- (ii) 應付未付利息應於任何**LTH第二期付款金額**本金相應部分到期償還當日支付，惟所有應付未付利息須於**LTH第二期付款金額**全部未償還本金的最終還款到期日悉數償還；及
- (iii) 長佳將就**LTH第二期付款金額**逾期未付超過兩個星期的任何未償還本金支付按拖欠年利率18%計算的拖欠利息，而有關拖欠利息將由任何付款到期日起至未償還金額獲悉數償還止計算。
- (e) **LTH最後一期付款金額**不計息，惟長佳將就**LTH最後一期付款金額**逾期未付超過兩個星期的任何未償還本金支付按拖欠年利率18%計算的拖欠利息，而有關拖欠利息將由任何付款到期日起至未償還金額獲悉數償還止計算。

- (3) 於完成時，善盈將出售，而長佳將以LTL出售對價收購LTL待售股份。長佳支付LTL出售對價的方式為(A)於完成時向善盈發行及配發LTL對價股份(相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的21%)；及(B)按下列方式分期支付合共人民幣301,693,858元(可按下文第3(c)段所述方式作出調整)：
- (a) 就合共人民幣82,732,253元(「**LTL首期付款金額**」)而言，長佳將授權及指示基亞於完成時向善盈付款，以根據上文第(1)(b)段所載方式清償LTL首期付款金額；
  - (b) 就合共人民幣170,781,848元(「**LTL第二期付款金額**」)而言，長佳將最遲於完成日期後四年內按下列方式向善盈悉數償還LTL第二期付款金額的本金：
    - (i) 長佳將最遲於完成日期後兩年內償還LTL第二期付款金額不少於20%的本金總額(即不少於人民幣34,156,370元的本金)；
    - (ii) 長佳將最遲於完成日期後三年內償還LTL第二期付款金額不少於50%的本金總額(即不少於人民幣85,390,924元的本金)；及
    - (iii) 長佳將最遲於完成日期後四年內悉數償還LTL第二期付款金額的未償還本金餘額。
  - (c) 就合共人民幣48,179,757元(「**LTL最後一期付款金額**」)而言，長佳將於由到期日起計30日內向善盈悉數償還LTL最後一期付款金額的本金，而有關到期日為完成日期後滿五年當日，惟倘於上述由到期日起計30日期間期末時：(1)廣州清遠輕軌的建設工程尚未動工，或(2)經任何相關中國機關的官方資料確認，規劃中的廣州清遠輕軌路線不會途經中國土地任何界線的2公里範圍內，則長佳將不會被要求償還LTL最後一期付款金額；

- (d) 就LTL第二期付款金額的本金而言，長佳將向善盈支付LTL第二期付款金額按下列方式計算的利息：
- (i) LTL第二期付款金額的未償還餘額將由下列任何一項事件首次發生之日起按12%的正常年利率計算及應付利息：
- (A) 任何一間中國項目公司已就任何一間中國項目公司持有的中國土地相應部分取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證之日；或
- (B) 由廣州清遠輕軌建設工程正式動工之日起計滿6個月當日。
- (ii) 應付未付利息應於任何LTL第二期付款金額本金相應部分到期償還當日支付，惟所有應付未付利息須於LTL第二期付款金額全部未償還本金的最終還款到期日悉數償還；及
- (iii) 長佳將就LTL第二期付款金額逾期未付超過兩個星期的任何未償還本金支付按拖欠年利率18%計算的拖欠利息，而有關拖欠利息將由任何付款到期日起至未償還金額獲悉數償還止計算。
- (e) LTL最後一期付款金額不計息，惟長佳須就LTL最後一期付款金額逾期未付超過兩個星期的任何未償還本金支付按拖欠年利率18%計算的拖欠利息，而有關拖欠利息將由任何付款到期日起至未償還金額獲悉數償還止計算。

### 先決條件

認購及股份購買協議須待下列先決條件於最後截止日期或之前達成(或就下文(c)段所載將由基亞達成的先決條件而言，按耀新及善盈認為適當且依法有權豁免的範圍內獲耀新及善盈豁免)後，方告完成：

- (a) 重組已妥為完成；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上批准認購及股份購買協議及根據交易文件擬進行的一切交易；

- (c) 就訂立交易文件及據此擬進行的交易取得一切其他必要批准(不論是根據法律、監管合規(包括但不限於上市規則)或其他原因)；
- (d) 耀新及善盈的律師就重組是否已妥為完成以及認購及股份購買協議條款的合法性發出法律意見；
- (e) 基亞完成對長佳及其附屬公司的盡職調查，且有關調查的結果令基亞滿意，惟基亞須最遲於二零一一年七月十五日(或訂約方可能以書面協定的其他較後日子)提出有關盡職調查的任何要求，否則基亞將被視為已完成盡職調查並對該調查結果感到滿意；及
- (f) 長佳、耀新、善盈、歲駿、卓星、LTH香港公司、LTL香港公司、LTH項目公司及LTL項目公司並無發生任何重大不利變動。

倘任何先決條件於最後截止日期(或訂約方可能以書面相互協定的其他日期)下午五時正(香港時間)或之前未能達成(或就上文(c)段所載將由基亞達成的先決條件而言，未有按耀新及善盈認為適當且依法有權豁免的範圍內獲耀新及善盈豁免)，則任何訂約方可於其後隨時向其他訂約方發出書面通知終止認購及股份購買協議，認購及股份購買協議隨後將再無效力或效用，惟不會損及訂約方就事前違反認購及股份購買協議任何條款及條件而產生的任何權利及責任。

## **重組**

根據認購及股份購買協議的條款，下列重組步驟應於完成前分別由耀新及善盈完成：

- (1) 作為有關買賣LTH待售股份的重組的一環，耀新將促使其全資附屬公司歲駿向LTH香港公司現有股東收購其全部已發行股份，以使歲駿於完成前持有各LTH香港公司全部已發行股本的100%。
- (2) 作為有關買賣LTL待售股份的重組的一環，善盈將促使卓星向LTL香港公司現有股東收購其全部已發行股份，以使卓星於完成前持有各LTL香港公司全部已發行股本的100%。

## 完成

- (1) 根據認購及股份購買協議的條款，完成將於所有先決條件達成(或根據認購及股份購買協議的條款獲豁免)後第十個營業日下午三時正(香港時間)(或訂約方可協定的較後日期)落實。
- (2) 於完成時，將進行(其中包括)下列事項：
  - (a) 基亞、耀新、善盈及長佳將就長佳的股東權利及管理簽立股東協議。
  - (b) 基亞將簽立Sunshine股份質押，據此，基亞將向耀新(作為耀新及善盈的代理及代表)質押所有SS認購股份(相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的55%)，作為長佳根據認購及股份購買協議結欠耀新及善盈的一切責任及債務最多55%的抵押品。
  - (c) 長佳將簽立LTH股份質押，據此，長佳將向耀新質押LTH待售股份，作為長佳根據認購及股份購買協議結欠耀新的一切責任及債務的抵押品。
  - (d) 長佳將簽立LTL股份質押，據此，長佳將向善盈質押LTL待售股份，作為長佳根據認購及股份購買協議結欠善盈的一切責任及債務的抵押品。
  - (e) 陽光壹佰將簽立LTH保證協議，據此，陽光壹佰將就償還長佳根據認購及股份購買協議結欠耀新的一切責任及債務最多55%提供擔保。
  - (f) 陽光壹佰將簽立LTL保證協議，據此，陽光壹佰將就償還長佳根據認購及股份購買協議結欠善盈的一切責任及債務最多55%提供擔保。
- (3) 緊隨完成後：
  - (a) 基亞將擁有55股長佳股份，相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的55%。
  - (b) 耀新將擁有合共24股長佳股份(其中23股長佳股份將於完成時向耀新發行及配發，其餘一股長佳股份為耀新所持有的現有長佳股份)，合共相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的24%。
  - (c) 善盈將擁有21股長佳股份，相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的21%。

- (d) 長佳將全資擁有歲駿。歲駿則會全資擁有各LTH香港公司。長佳將透過歲駿及LTH香港公司間接全資擁有各LTH項目公司。
  - (e) 長佳將全資擁有卓星。卓星則會全資擁有各LTL香港公司。長佳將透過卓星及LTL香港公司間接全資擁有各LTL項目公司。
- (4) 緊隨完成後，長佳、歲駿、LTH香港公司及LTH項目公司各自將不再為本公司的附屬公司，而本公司將間接擁有長佳的24%權益。

### 其他條款

(1) 根據認購及股份購買協議：

- (a) 本公司及耀新已就長佳、耀新、歲駿、LTH香港公司及LTH項目公司的公司事務及其他資料向其他訂約方作出若干聲明及保證。本公司已與基亞協定，倘耀新未能妥為履行認購及股份購買協議的條款，則本公司將就基亞可能招致的任何損失向其承擔責任。
- (b) 聯泰地產有限公司及善盈已就善盈、卓星、LTL香港公司及LTL項目公司的公司事務及其他資料向其他訂約方作出若干聲明及保證。聯泰地產有限公司已與基亞協定，倘善盈未能妥為履行認購及股份購買協議的條款，則聯泰地產有限公司將就基亞可能招致的任何損失向其承擔責任。
- (c) 陽光壹佰及基亞已就基亞的公司事務及其他資料向耀新及善盈作出若干聲明及保證。陽光壹佰已分別與耀新及善盈協定，倘基亞未能妥為履行認購及股份購買協議的條款，則陽光壹佰將就耀新／或善盈可能招致的任何損失向彼等承擔責任。

## B. 認購及股份購買協議所涉各公司的一般資料

### (1) 長佳、耀新及歲駿

長佳(本公司的間接全資附屬公司)為於二零一一年五月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。長佳的一股股份已發行，並由耀新持有，乃長佳全部已發行股本。於本公佈日期，長佳並無持有任何資產。

耀新(本公司的間接全資附屬公司)為於二零一一年四月二十八日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。耀新的一股股份已發行，並由Luen Thai Overseas(本公司的全資附屬公司)持有，乃耀新全部已發行股本。於本公佈日期，除直接持有長佳及歲駿全部已發行股本外，耀新並無持有任何資產。

歲駿(本公司的間接全資附屬公司)為於二零一一年五月五日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。歲駿的一股股份(即LTH待售股份)已發行，並由耀新持有，乃歲駿全部已發行股本。於本公佈日期，歲駿並無持有任何資產。

## **(2) LTH香港公司及LTH項目公司**

凱龍(本公司的間接全資附屬公司)為於二零零七年十一月一日在香港註冊成立的投資控股有限公司，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。凱龍的一股股份已發行，並由Sunny Force(本公司的間接全資附屬公司)持有，乃凱龍全部已發行股本。

聯泰(清遠)房地產為於中國成立的外商獨資企業，於二零零四年一月十五日註冊成立，其全部股本權益由凱龍直接擁有。聯泰(清遠)房地產持有LTH(清遠房地產)土地，為其主要資產。

東泰(本公司的間接全資附屬公司)為於二零零七年十二月十四日在香港註冊成立的投資控股有限公司，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。東泰的10,000股股份已發行，並由Sunny Force(本公司的間接全資附屬公司)持有，乃東泰全部已發行股本。

清遠聯投為於中國成立的外商獨資企業，於二零零八年九月二十三日註冊成立，其全部股本權益由東泰直接擁有。清遠聯投持有LTH(聯投)土地，為其主要資產。

以下載有凱龍、聯泰(清遠)房地產、東泰及清遠聯投根據香港財務報告準則編製的未經審核合併財務資料：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二零一零年 十二月三十一日 止財政年度
除稅及特殊項目前虧損淨額	2,134,000美元	1,590,000美元
除稅及特殊項目後虧損淨額	2,134,000美元	1,590,000美元

根據未經審核管理賬目，凱龍、聯泰(清遠)房地產、東泰及清遠聯投於二零一一年四月三十日的資產淨值合共約為977,000美元。

### (3) 善盈、卓星及聯泰地產有限公司

善盈(聯泰地產有限公司的直接全資附屬公司)為於二零一一年五月六日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。善盈的一股股份已發行，並由聯泰地產有限公司持有。於本公佈日期，除直接持有卓星全部已發行股本外，善盈並無持有任何資產。

卓星(聯泰地產有限公司の間接全資附屬公司)為於二零一一年四月十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股。卓星的一股股份(即LTL待售股份)已發行，並由善盈持有，乃卓星全部已發行股本。於本公佈日期，卓星並無持有任何資產。

聯泰地產有限公司為於二零零六年十月十二日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司董事陳守仁先生最終控制，因此，聯泰地產有限公司為本公司的關連人士。聯泰地產有限公司主要從事投資控股、房地產發展、租賃及物業管理。

### (4) LTL香港公司及LTL項目公司

威康(聯泰地產有限公司的直接全資附屬公司)為於二零零七年十二月十四日在香港註冊成立的投資控股有限公司，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。威康的10,000股股份已發行，並由聯泰地產有限公司持有，乃威康全部已發行股本。

威康(清遠)為於中國成立的外商獨資企業，於二零零八年九月二十三日註冊成立，其全部股本權益由威康直接擁有。威康(清遠)持有LTL(威康)土地，為其主要資產。

德龍(聯泰地產有限公司的直接全資附屬公司)為於二零零七年十二月十四日在香港註冊成立的投資控股有限公司，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。德龍的10,000股股份已發行，並由聯泰地產有限公司持有，乃德龍全部已發行股本。

清遠德倫為於中國成立的外商獨資企業，於二零零八年九月二十三日註冊成立，其全部股本權益由德龍直接擁有。清遠德倫持有LTL(德倫)土地，為其主要資產。

金倫(聯泰地產有限公司的直接全資附屬公司)為於二零零七年十二月十四日在香港註冊成立的投資控股有限公司，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。金倫的10,000股股份已發行，並由聯泰地產有限公司持有，乃金倫全部已發行股本。

金倫(清遠)為於中國成立的外商獨資企業，於二零零八年九月二十三日註冊成立，其全部股本權益由金倫直接擁有。金倫(清遠)持有LTL(金倫)土地，為其主要資產。

偉隆(聯泰地產有限公司的直接全資附屬公司)為於二零零七年十二月十四日在香港註冊成立的投資控股有限公司，其法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的普通股。偉隆的10,000股股份已發行，並由聯泰地產有限公司持有，乃偉隆全部已發行股本。

清遠威泰為於中國成立的外商獨資企業，於二零零八年九月二十三日註冊成立，其全部股本權益由偉隆直接擁有。清遠威泰持有LTL(威泰)土地，為其主要資產。

以下載有威康、威康(清遠)、金倫、金倫(清遠)、偉隆、清遠威泰、德龍及清遠德倫根據香港財務報告準則編製的未經審核合併財務資料：

	截至 二零零九年 十二月三十一日止 財政年度	截至 二零一零年 十二月三十一日止 財政年度
除稅及特殊項目前虧損淨額	28,582美元	37,573美元
除稅及特殊項目後虧損淨額	28,582美元	37,573美元

根據未經審核管理賬目，威康、威康(清遠)、金倫、金倫(清遠)、偉隆、清遠威泰、德龍及清遠德倫於二零一一年四月三十日的資產淨值合共約為555,000美元。

##### (5) 基亞及陽光壹佰

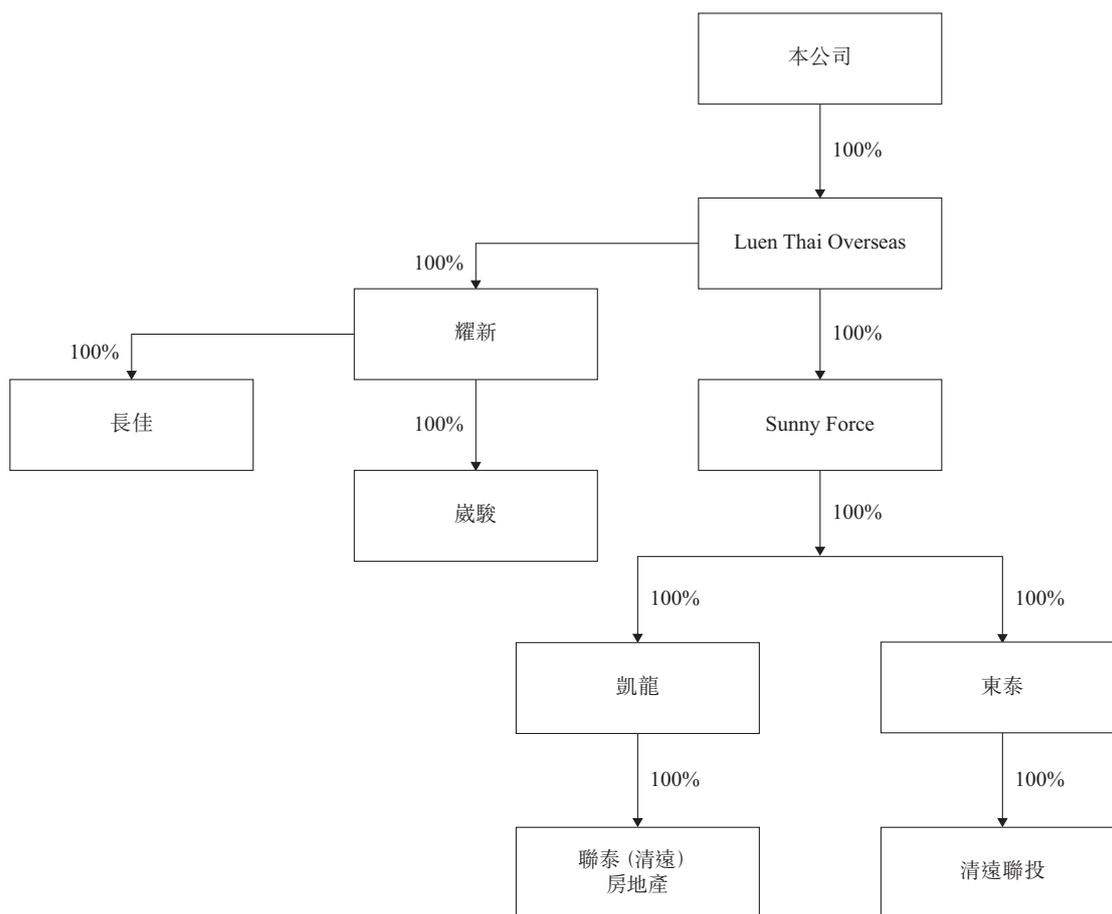
經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：

- (a) 基亞為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並為陽光壹佰的聯屬公司；
- (b) 陽光壹佰為於中國註冊成立的公司，主要於中國從事物業發展；及
- (c) 基亞、陽光壹佰及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

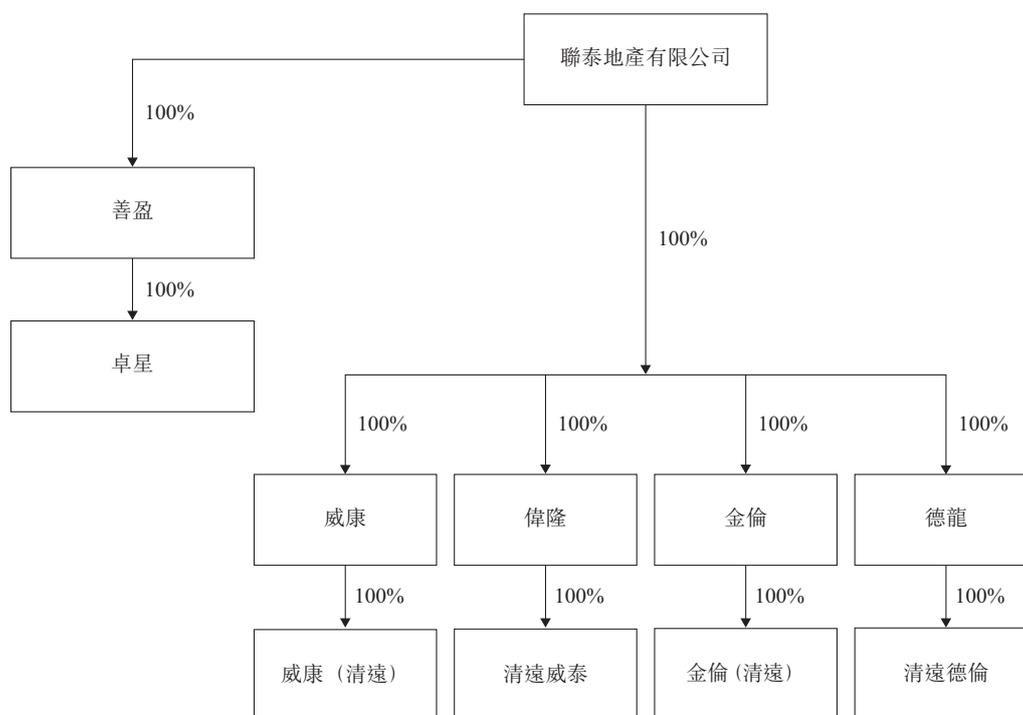
## C. 股權架構

僅供說明之用，以下各圖顯示長佳、LTH項目公司及LTL項目公司於不同階段的股權架構，當中假設重組將會根據認購及股份購買協議進行，而完成將會根據認購及股份購買協議落實：

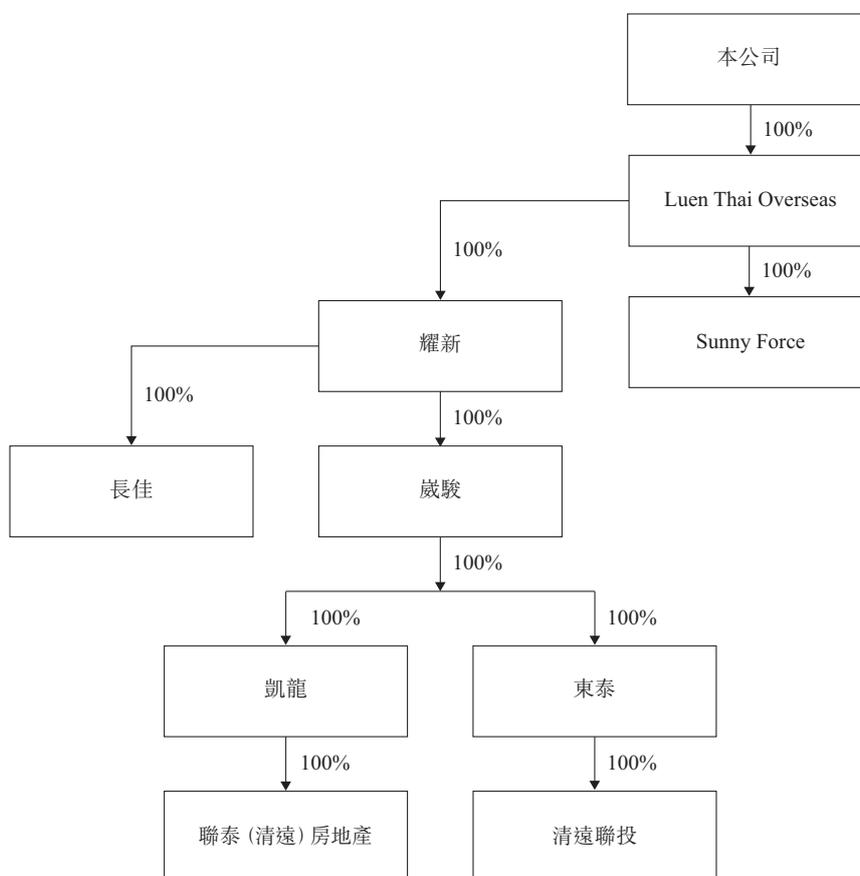
圖一： 長佳及LTH項目公司於本公佈日期的股權架構：



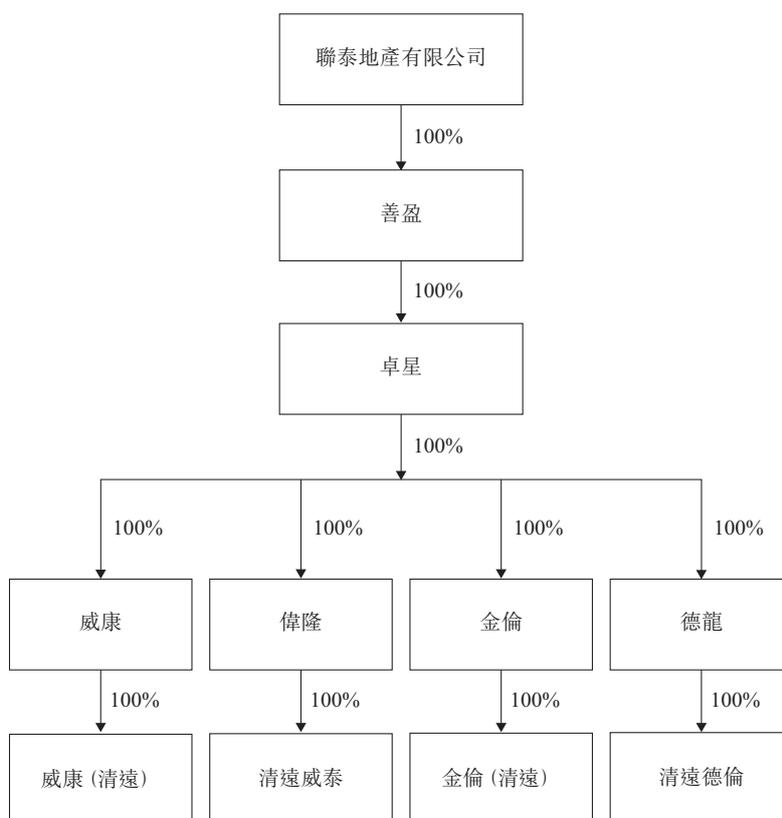
圖二： LTL項目公司於本公佈日期的股權架構：



圖三： 長佳及LTH項目公司於緊隨有關LTH項目公司的重組後的股權架構：



圖四： LTL項目公司於緊隨有關LTL項目公司的重組後的股權架構：



圖五：長佳、LTH項目公司及LTL項目公司於緊隨完成後的股權架構：



## D. 成立合營公司

長佳將於完成時成為由基亞、耀新及善盈成立的合營公司。根據認購及股份購買協議的條款，基亞、耀新、善盈及長佳將於完成時訂立股東協議，以規管長佳股東的權利及義務。

長佳將於完成時間接擁有中國項目公司全部股本權益，而中國項目公司則持有中國土地。

就本公司而言，成立合營公司將實際涉及通過出售事項向長佳注入本公司資產（即LTH土地）。除上述注資外，本公司就成立合營公司並無任何資本承擔。

根據股東協議的擬訂條款：

- (a) 目標集團的主要業務為發展中國土地；
- (b) 目標集團的初步營運資金將以外部融資撥付；
- (c) 倘若於任何未來階段需要進一步營運資金，則目標集團將向銀行及財務機構申請貸款及信貸融資，以應付目標集團的營運需要，或採納長佳股東可能同意的其他方法；
- (d) 基亞將負責目標集團的日常管理；
- (e) 長佳的董事會將由七名董事組成，當中四名將由基亞委任，兩名將由耀新委任，一名將由善盈委任；
- (f) 於目標集團向長佳股東分派任何可予分派溢利前，長佳根據認購及股份購買協議結欠耀新及善盈之所有貸款（包括但不限於任何本金金額、應計利息及任何費用）須悉數償還；及
- (g) 於簽訂股東協議時，陽光壹佰將與各中國項目公司訂立品牌使用許可及服務協議，據此，陽光壹佰將向各中國項目公司授出就開發中國土地上的項目使用「陽光壹佰」品牌的特許權。

## E. 進行交易的原因及利益

本公司在位於中國廣東清遠的LTH土地上擁有一個物業發展項目。根據最新的公開資料，董事相信，中國政府機構將於二零一一年年底動工興建廣州清遠輕軌系統，將清遠連接至廣州市主要交通樞紐廣州火車站。董事進一步相信，廣州清遠輕軌系

統的規劃，加上預期輕軌站鄰近LTH土地上的項目場址，將會提升物業發展項目的價值。

另一方面，聯泰地產有限公司(由董事兼董事會主席陳守仁先生最終控制)透過LTL項目公司間接持有位近LTH土地的LTL土地。

基於上述背景，並為進一步提升LTH土地的價值及發展潛力，董事認為，與聯泰地產有限公司合作重新調整LTH土地上項目場址的發展策略，符合本集團的利益。因此，本公司與經驗豐富的中國物業發展商基亞及陽光壹佰訂立認購及股份購買協議，以成立合營公司，共同發展中國土地。

SS對價、LTH出售對價及LTL出售對價乃參照一名獨立專業估值師對LTH土地及LTL土地於二零一一年六月的市值作出的初步估值分別約人民幣428,000,000元及人民幣364,000,000元釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，認購及股份購買協議的條款、股東協議及其他交易文件的擬訂條款以及據此擬進行的相關交易乃相關訂約方按公平基準磋商，符合正常商業條款，並屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

於完成時，預期本集團將因出售事項而錄得收益約16,900,000美元，即LTH出售對價與凱龍、聯泰(清遠)房地產、東泰及清遠聯投於二零一一年四月三十日的資產淨值之間的差額，當中已考慮就出售事項作出的會計調整。

董事預期，出售事項的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

## **F. 上市規則的涵義**

由於根據上市規則計算，出售事項的適用百分比率超過25%但少於75%，因此，根據上市規則，出售事項構成本公司的主要交易，須獲股東批准方可作實。

聯泰地產有限公司由本公司董事陳守仁先生最終控制，因此，聯泰地產有限公司為本公司的關連人士。善盈為聯泰地產有限公司的全資附屬公司。因此，聯泰地產有限公司及善盈(為認購及股份購買協議的訂約方)為本公司的關連人士。出售事項同時構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則計算，出售事項的適用百分比率超過25%但少於75%，因此，根據上市規則，成立合營公司構成本公司的主要交易，須獲股東批准方可作實。由於善盈為本公司的關連人士，因此，成立合營公司同時構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

預期本公司將於二零一一年七月四日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)認購及股份購買協議及成立合營公司的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件；及(iii)獨立董事委員會就認購及股份購買協議及成立合營公司向獨立股東提供的推薦建議。

## **G. 一般資料**

本集團主要從事成衣、紡織品及手提電腦袋製造及貿易，以及提供貨運及物流服務。

## **H. 恢復買賣**

應本公司的要求，股份已由二零一一年六月十日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零一一年六月十四日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## I. 釋義

「品牌使用許可及服務協議」	指	品牌使用許可及服務協議，將由陽光壹佰與各中國項目公司簽訂的協議，據此，陽光壹佰將向各中國項目公司授出就開發中國土地上的項目使用「陽光壹佰」品牌的特許權；
「營業日」	指	香港及中國的銀行一般對外營業的日子（不包括星期六、星期日及法定假期）；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「長佳」	指	長佳國際有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「長佳股份」	指	長佳股本中每股面值1.00美元的普通股；
「本公司」	指	聯泰控股有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	根據認購及股份購買協議的條款完成認購SS認購股份、買賣LTH待售股份及買賣 LTL待售股份；
「完成日期」	指	完成根據認購及股份購買協議的條款落實當日；
「先決條件」	指	根據認購及股份購買協議，完成的先決條件；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	耀新根據認購及股份購買協議向長佳出售LTH待售股份；
「東泰」	指	東泰置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司；
「股東特別大會」	指	本公司將會召開的股東特別大會，以供考慮及酌情批准認購及股份購買協議、股東協議及據此擬進行的相關交易；
「卓星」	指	卓星集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司；

「金倫」	指	金倫置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司；
「金倫(清遠)」	指	金倫(清遠)置業有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州清遠輕軌」	指	規劃中的輕軌系統，將會把中國清遠市連接至廣州市的廣州火車站；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事陳銘潤、張兆基及施能翼；
「獨立股東」	指	無須於股東特別大會上放棄投票的本公司股東；
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為獨立於本公司及其關連人士的第三方；
「合營公司」	指	將由基亞、耀新及善盈根據股東協議就長佳成立的合營公司；
「基亞」	指	基亞投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零一一年十一月三十日，或訂約方可能書面協定的其他日期；
「歲駿」	指	歲駿有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司；
「LTH對價股份」	指	根據認購及股份購買協議的條款，將由長佳發行及配發予耀新的23股長佳股份，作為耀新向長佳出售LTH待售股份的部分對價；

「LTH保證協議」	指	將由陽光壹佰簽立，向耀新提供的公司擔保，據此，陽光壹佰將就償還長佳根據認購及股份購買協議結欠耀新的一切責任及債務最多55%提供擔保；
「LTH香港公司」	指	凱龍及東泰；
「LTH土地」	指	LTH(清遠房地產)土地及LTH(聯投)土地；
「LTH(聯投)土地」	指	清遠聯投就中國廣東省清遠市多幅土地(地盤面積約為423,814.17平方米(相等於約635.72畝))持有的土地使用權的統稱，該等土地使用權乃以下列土地使用權證界定：(a)(清市府)國用(2009)第00344號，(b)(清市府)國用(2009)第00342號，(c)(清市府)國用(2009)第00343號，(d)(清市府)國用(2010)第00165號，及(e)(清市府)國用(2009)第00345號；
「LTH項目公司」	指	聯泰(清遠)房地產及清遠聯投；
「LTH(清遠房地產)土地」	指	聯泰(清遠)房地產就中國廣東省清遠市多幅土地(地盤面積約為79,703.36平方米(相等於約119.55畝))持有的土地使用權的統稱，該等土地使用權乃以下列土地使用權證界定：(清市府)國用(2004)第00101號；
「LTH出售對價」	指	長佳就購買LTH待售股份而應付予耀新的總對價，包括LTH對價股份及付款合共人民幣354,699,414元(可予調整)；
「LTH待售股份」	指	根據認購及股份購買協議的條款，將由耀新售予長佳的全部歲駿已發行股本；
「LTH股份質押」	指	將由長佳簽立的股份質押，據此，長佳將向耀新質押LTH待售股份，作為長佳根據認購及股份購買協議結欠耀新的一切責任及債務的抵押品；
「LTL對價股份」	指	根據認購及股份購買協議的條款，將由長佳發行及配發予善盈的21股長佳股份，作為善盈向長佳出售LTL待售股份的部分對價；

「LTL保證協議」	指	將由陽光壹佰簽立，向善盈提供的公司擔保，據此，陽光壹佰將就償還長佳根據認購及股份購買協議結欠善盈的一切責任及債務最多55%提供擔保；
「LTL香港公司」	指	威康、德龍、金倫及偉隆；
「LTL土地」	指	LTL(威康)土地、LTL(德倫)土地、LTL(金倫)土地及LTL(威泰)土地；
「LTL項目公司」	指	清遠德倫、金倫(清遠)、清遠威泰及威康(清遠)；
「LTL(德倫)土地」	指	清遠德倫就中國廣東省清遠市多幅土地(地盤面積約為100,346.79平方米(相等於約150.52畝))持有的土地使用權，該等土地使用權乃以下列土地使用權證界定：(清市府)國用(2009)第00339號；
「LTL(金倫)土地」	指	金倫(清遠)就中國廣東省清遠市多幅土地(地盤面積約為133,765.69平方米(相等於約200.65畝))持有的土地使用權，該等土地使用權乃以下列土地使用權證界定：(清市府)國用(2009)第00338號；
「LTL(威康)土地」	指	威康(清遠)就中國廣東省清遠市多幅土地(地盤面積約為124,006.32平方米(相等於約186.01畝))持有的土地使用權，該等土地使用權乃以下列土地使用權證界定：(清市府)國用(2009)第00341號；
「LTL(威泰)土地」	指	清遠威泰就中國廣東省清遠市多幅土地(地盤面積約為70,154.1平方米(相等於約105.23畝))持有的土地使用權，該等土地使用權乃以下列土地使用權證界定：(清市府)國用(2009)第00340號；
「LTL出售對價」	指	長佳就購買LTL待售股份而應付予善盈的總對價，包括LTL對價股份及付款合共人民幣301,693,858元(可予調整)；
「LTL待售股份」	指	根據認購及股份購買協議的條款，將由善盈售予長佳的全部卓星已發行股本；

「LTL股份質押」	指	將由長佳簽立的股份質押，據此，長佳將向善盈質押LTL待售股份，作為長佳根據認購及股份購買協議結欠善盈的一切責任及債務的抵押品；
「聯泰地產有限公司」	指	聯泰地產有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司；
「Luen Thai Overseas」	指	Luen Thai Overseas Limited，本公司的全資附屬公司；
「聯泰(清遠)房地產」	指	聯泰(清遠)房地產有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業；
「訂約方」	指	認購及股份購買協議的訂約方；
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣)；
「中國土地」	指	LTH土地及LTL土地；
「中國項目公司」	指	LTH項目公司及LTL項目公司；
「清遠德倫」	指	清遠德倫置業有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業；
「清遠聯投」	指	清遠聯投置業有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業；
「清遠威泰」	指	清遠威泰置業有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業；
「重組」	指	分別有關耀新及善盈的重組步驟，須作為完成的先決條件完成，詳情載於本公佈「重組」一節；
「威康」	指	威康置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司；
「威康(清遠)」	指	威康(清遠)置業有限公司，一間於中國註冊成立的外商獨資企業；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「平方米」	指	平方米；

「善盈」	指	善盈有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為聯泰地產有限公司的全資附屬公司；
「股份」	指	本公司股本中的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「股東協議」	指	將由基亞、耀新、善盈及長佳於完成時訂立的股東協議，以規管長佳股東的權利及義務；
「耀新」	指	耀新有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「SS對價」	指	基亞就認購SS認購股份而應付予長佳的總對價，合共為人民幣180,000,000元；
「SS認購股份」	指	根據認購及股份購買協議的條款，將由基亞認購的55股長佳股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購及股份購買協議」	指	由(a)耀新(本公司的間接全資附屬公司)；(b)善盈(聯泰地產有限公司的全資附屬公司)；(c)長佳(本公司的間接全資附屬公司)；(d)本公司；(e)聯泰地產有限公司；(f)陽光壹佰；及(g)基亞於二零一一年六月九日就長佳訂立的認購及股份購買協議；
「陽光壹佰」	指	陽光壹佰置業集團有限公司，一間於中國註冊成立的公司；
「Sunshine股份質押」	指	將由基亞簽立的股份質押，據此，基亞將向耀新(作為耀新及善盈的代理及代表)質押所有SS認購股份(相當於長佳於緊隨完成後經擴大股本的55%)，作為長佳根據認購及股份購買協議結欠耀新及善盈的一切責任及債務最多55%的抵押品；
「Sunny Force」	指	Sunny Force Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「目標集團」	指	長佳連同其不時的附屬公司；

「德龍」	指	德龍置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司；
「交易文件」	指	認購及股份購買協議、Sunshine股份質押、LTH股份質押、LTL股份質押、LTH保證協議、LTL保證協議及股東協議；
「凱龍」	指	凱龍置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司；
「偉隆」	指	偉隆置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司；

為供參考，本公佈英文版同時載有於中國成立的公司的中英文名稱。中文名稱為該等公司的正式名稱。如該等公司的中文名稱與本公佈英文版所述的英文譯名不一致，一概以中文名稱為準。

承董事會命  
公司秘書  
趙子祥

二零一一年六月十三日

於本公佈日期，本公司董事會包括以下董事：

執行董事：

陳守仁 (主席)  
陳亨利  
陳祖龍  
陳祖恆  
莫小雲

獨立非執行董事：

陳銘潤  
張兆基  
施能翼

非執行董事：

陳偉利  
盧金柱

網址：[www.luenthai.com](http://www.luenthai.com)