

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聯合公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本聯合公告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。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購南聯證券之邀請或要約。

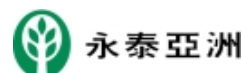
Wkland Investments
Company Limited

(於英屬處女群島註冊成立之
有限公司)



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)



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)

Wkland Investments
Company Limited之財務顧問



中信證券融資(香港)有限公司

南聯地產控股有限公司
之財務顧問



聯昌證券有限公司

永泰地產有限公司
之財務顧問



渣打銀行(香港)有限公司

聯合公告

- (1) 永泰出售在南聯的73.91%權益構成永泰的主要交易
- (2) 南聯的集團重組、南聯關連交易、永泰關連交易及特殊交易
- (3) 以實物方式分派私人公司股份及支付特殊現金股息
- (4) 中信可能代表要約人就南聯股份提出屬無條件之強制現金要約
- (5) 渣打銀行可能代表永泰就私人公司股份提出屬無條件自願現金要約及永泰之主要交易及關連交易

及

- (6) 南聯及永泰之股份恢復買賣

序言

於二零一二年四月十八日，永泰及南聯宣佈永泰與南聯以及一位獨立第三方買方就涉及南聯之公司重組之可能交易及可能對南聯提出要約在進行討論。於二零一二年五月十三日，永泰與買方就出售其在南聯之全部權益（其前提之一為南聯獨立股東批准交易的若干方面）簽訂股份銷售協議、南聯以實物方式分派持有南聯優質投資物業之私人公司之股份及支付南聯派發之特殊現金股息，隨後就重組後之南聯股份及南聯以實物方式分派之私人公司之股份提出要約。按合併基準，交易為南聯股東提供以所得現金總額相等於每股南聯股份34.00港元變現在南聯全部投資的機會。

永泰的主要交易：

出售在南聯的73.91%權益——股份銷售協議

於二零一二年五月十三日，永泰、買方及擔保人簽訂股份銷售協議。根據股份銷售協議，永泰同意有條件出售或促使出售及買方同意有條件購買或促使要約人購買銷售股份，即191,935,845股南聯股份（包括148,944,458股以永泰名義登記的南聯股份及42,991,387股以Twin Dragon（永泰之全資附屬公司）名義登記的南聯股份），相等於本公告日期永泰直接和間接持有南聯股份的全部及南聯已發行股本約73.91%，合計現金代價為1,078,621,868港元，相等於每股銷售股份5.6197港元。

以股份銷售完成為前提，永泰還同意出售及買方還同意購買或促使要約人購買永泰在上市公司要約完成之前行使其與新加坡渣打銀行於二零一零年十月二十二日簽訂的協議項下的期權而可能收購的任何進一步股份。該買賣將按每股南聯股份5.6197港元的代價及與股份銷售協議項下買賣銷售股份相同的條款及條件進行。

股份銷售完成須待（其中包括）完成集團重組及若干其他的條件滿足後方可作實，並將與以實物方式分派及支付特殊現金股息同時進行。有關股份銷售協議條件之進一步詳情，請參閱本公告“永泰的主要交易：出售在南聯的73.91%權益——股份銷售協議”一節中之“先決條件”。

由於根據上市規則第14.07條，出售的所有適用百分比率均超過25%，但低於75%，出售構成永泰的一項主要交易，因此須符合上市規則第十四章有關申報、公告及股東批准的規定。

南聯的集團重組、南聯關連交易、永泰關連交易及特殊交易

集團重組

根據集團重組（其中包括）：

- (i) 餘下控股公司及私人公司將被設立為南聯的直接全資附屬公司；
- (ii) 南聯集團內將進行內部權益轉讓，因此餘下控股公司將實益擁有餘下集團實體，而私人公司將持有經分派業務；
- (iii) 餘下集團實體的任何少數股東權益將被收購，因而餘下集團實體將成為餘下控股公司的直接或間接全資附屬公司；
- (iv) 於以實物方式分派及特殊現金股息後，餘下集團的唯一房地產資產將為該物業，且餘下集團不會經營任何業務，但持有該物業的業務或與經營和管理目前由餘下集團實體經營的該物業有關的業務除外；

- (v) 餘下集團作出之所有現有公司擔保及抵押將全部解除，僅以股份銷售完成為條件；且私人公司集團以餘下集團為受益人作出之所有現有公司擔保及抵押（如有）將全部解除，僅以股份銷售完成為條件；
- (vi) 餘下集團之成員公司訂立的所有銀行貸款及其他債務將被全額償還及取消；
- (vii) 餘下集團和私人公司集團之間的任何未償付集團間餘額將全額付清，因而餘下集團和私人公司集團之間無任何借款、貸款或債務；及
- (viii) 永泰簽署受益人為南聯之彌償契約。

南聯關連交易

於本公告日期，南聯香港擁有南地財務已發行股本的**95.24%**。作為集團重組的一部分，百領國際有限公司將出售，而南聯香港將購買尚餘的南地財務之**4.76%**少數股東權益。

買賣南地財務**4.76%**股份權益的代價將為現金形式，相等於完成南地財務的股份從百領國際有限公司轉讓予南聯香港之日當天或左右南地財務綜合淨資產約**4.76%**（並且就此目的而言，南地財務及Chericourt所擁有的該物業部分的價值將與南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審計綜合賬目中的價值（以對於二零一一年十二月三十一日南聯集團在麗晶中心之權益（包括構成該物業的單位及車位以及將構成經分派業務一部分的麗晶中心的其他單位（即麗晶中心B座505-510號單位））的獨立估值為基準）相同）。在南聯香港收購南地財務股份的同時，南地財務(a)將償還南地財務欠付百領國際有限公司的未清償的股東貸款；(b)將促使Chericourt向南地財務宣派和支付股息，及(c)將向其股東（即南聯香港及百領國際有限公司）宣派及支付股息。

百領國際有限公司是由鄭維志、鄭維強及鄭維榮全資擁有的公司。由於(a)鄭維志為南聯之董事，並於本公告日期透過其太太鄭陳秀清在**27,000**股南聯股份中擁有權益；及(b)鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，根據上市規則第**14A**章之規定，南聯香港在南聯關連交易項下收購南地財務之股份將構成南聯的一項關連交易。由於鄭維志亦為永泰之董事，而鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，南聯乃永泰之附屬公司，根據上市規則第**14A**章之規定，南聯香港在南聯關連交易項下收購南地財務之股份也將構成永泰的一項關連交易。

於本公告日期，南聯香港與百領國際有限公司未曾就買賣南地財務的股份簽訂協議，但已簽訂不具法律約束力的條款清單，確認買賣將以達成和簽署最終協議為基準方才進行。

就南聯及永泰而言，由於預計其各自適用的百分比率低於**5%**，南聯香港在南聯關連交易項下收購南地財務之股份預計將構成上市規則第**14A.32(1)**條項下的關連交易，預計南聯及永泰各自僅須遵守上市規則第**14A**章有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守上市規則第**14A**章有關獨立股東批准的規定。

特殊交易——南聯關連交易

由於(a)鄭維志是永泰之董事，並於本公告日期透過其太太鄭陳秀清在**27,000**股南聯股份中擁有權益；及(b)鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，南聯香港收購南地財務的股份、償還南地財務欠付百領國際有限公司的未清償的股東貸款以及Chericourt及南地財務在南聯關連交易項下宣派及支付股息將構成收購守則第**25**條項下關於要約的特殊交易。

南聯將向執行人員提出申請，以獲得對進行以下各項的同意：(a) 南聯香港收購南地財務的股份；(b) 償還南地財務在南聯關連交易項下欠付百領國際有限公司的未清償的股東貸款；及(c) Chericourt及南地財務在南聯關連交易項下宣派及支付股息。該同意（若給予）須經(i)南聯的獨立財務顧問認為(x)南聯香港收購南地財務的股份；(y)償還南地財務在南聯關連交易項下欠付百領國際有限公司的未清償的股東貸款；及(z) Chericourt及南地財務在南聯關連交易項下宣派及支付股息屬公平及合理；及(ii)南聯獨立股東在南聯股東特別大會上以投票表決方式批准前述股份收購、股東貸款的償還以及股息宣派及支付。

特殊交易——管理安排

南聯集團旗下各公司及物業的營運及管理於本公告日期均集中統籌。

根據集團重組，該物業將是餘下集團在以實物方式分派及支付特殊現金股息後的唯一房地產資產。餘下集團除持有該物業或從事與該物業營運與管理有關的業務外，不會從事任何業務。凡在集團重組前負責營運及管理該物業（包括提供房地產租賃及管理以及公司秘書、簿記及其他相關行政服務）的僱員，現時由將會屬於私人公司集團內的公司僱用，該等公司在以實物方式分派完成後將不再屬於餘下集團的一部份。

為使在以實物方式分派後餘下集團能繼續在沒有中斷的情況下經營，現有的管理及行政安排將繼續按與之前十二個月提供的服務一致的基準（包括收費），由私人公司集團向餘下集團提供，餘下集團或私人公司集團任何一方均可給予一個月通知終止服務安排。

私人公司集團將成為永泰集團的一部份。由於在持續的管理與行政安排下的利益不能延伸至其他南聯股東，管理安排將構成在收購守則第25條下的一項特殊交易。

南聯將申請取得執行人員同意繼續管理安排。該同意（若被給予）須經(a)南聯之獨立財務顧問認為管理安排屬公平及合理；及(b)已獲得南聯獨立股東在南聯股東特別大會上以投票表決之方式批准。

可能產生的持續關連交易及特殊交易 - 租賃協議續期

南聯集團的若干成員（作為業主）與永泰集團若干成員或其他南聯的關連人士或相關人士（其為南聯股東或南聯股東的聯繫人）就租賃(i)該物業的若干部分及(ii)構成經分派業務一部分的若干部分物業訂立了現有租賃協議。就構成持續關連交易的該等現有租賃協議中的每一項協議而言，按照上市規則第14.07條計算所得的適用百分比率均在有關現有租賃協議訂立時有效的上市規則第14A.34條訂明的豁免範圍內，因此該等現有租賃協議中的每一項協議須符合上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章中有關獨立股東批准的規定。南聯已遵照當時適用的上市規則第14A章的規定作出了適當的公告。

若干現有租賃協議將於本公告日期後九個月內期滿。該等現有租賃協議的屆滿日期在二零一二年七月八日至二零一二年十二月三十一日之間。永泰或其他南聯的關連人士或相關人士為一方與南聯為另一方將於本公告日期後就哪些租約可能會續期以及續期條款進行商討。任何新租賃協議的詳情將在（該等條款一經確定後）另行作出的公告及南聯通函中予以披露。

倘若股份銷售完成前與永泰集團的有關成員或南聯的有關關連人士訂立任何新租賃協議，以續展任何現有租賃協議，根據上市規則第14A章，該等新租賃協議將構成南聯的持續關連交易。假設有關的新租賃協議乃按正常商業條款訂立，就任何該等新租賃協議按照上市規則第14.07條按年計算所得的所有適用百分比率預期將會在上市規則第14A.34條訂明的豁免範圍內，因此任何新租

質協議（如在股份銷售完成前訂立）將須符合上市規則第14A章的申報及公告規定，但將獲豁免遵守上市規則第14A章中有關獨立股東批准的規定。倘若在股份銷售完成前與永泰集團的有關成員或南聯的有關關連人士訂立任何新租賃協議，南聯將遵守上市規則第14A章的有關規定，並在有需要情況下作出有關公告。

倘若在要約之要約期內或在要約結束後六個月內訂立任何新租賃協議，由於任何新租賃協議項下的安排將不能適用於其他南聯股東，根據收購守則第25條，該等新租賃協議將構成與要約有關的特殊交易。

南聯將向執行人員提出申請，以取得其對訂立任何該等新租賃協議之同意。該同意（如授予）須經：(a)南聯的獨立財務顧問出具有關其認為每一項新租賃協議的條款均為公平及合理的意見，以及(b)依照收購守則第25條的規定，南聯獨立股東在南聯股東特別大會上以投票表決方式予以批准。南聯的獨立財務顧問將在南聯通函中說明其是否認為該等新租賃協議屬公平交易以及其是否認為該等新租賃協議的條款乃公平及合理、按正常商業條款訂立及符合南聯及南聯股東的整體利益。

任何新租賃協議如未能在南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准，該新租賃協議將不會被訂立。

條件

除非以實物方式分派、特殊現金股息及特殊交易在南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准，集團重組才會完成。

以實物方式分派及支付特殊現金股息

於完成集團重組並於股份銷售完成同時，南聯將以實物方式分派其所有私人公司股份及支付特殊現金股息予於記錄日期（即南聯股東特別大會日期後及股份銷售完成日期前之日期，將用作確定以實物方式分派及特殊現金股息權利之日期）名列南聯股東名冊之南聯股東，基準如下：

就持有之每股南聯股份 一股私人公司股份及現金0.7803港元

以實物方式分派及特殊現金股息之條件包括特殊交易、以實物方式分派及特殊現金股息在南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准以及完成集團重組。以實物方式分派及支付特殊現金股息將於股份銷售完成同日進行。

南聯將於適當時候根據上市規則第13.66條宣佈記錄日期。

由於進行以實物方式分派，私人公司及其附屬公司將終止作為南聯之附屬公司，而在以實物方式分派及特殊現金股息完成後，南聯唯一的業務將為持有該物業或與該物業之經營及管理有關的業務。

可能就南聯股份提出屬無條件之強制現金要約

於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，中信將（代表要約人及根據收購守則）提出上市公司要約，以收購所有已發行南聯股份（不包括買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份），基準如下：

就持有之每股南聯股份 現金5.6197港元

上市公司要約的主要條款載述於下文“可能就南聯股份提出屬無條件之強制現金要約”一節中。中信信納買方及要約人擁有足夠財務資源以應付就收購銷售股份及全面接納上市公司要約之資金需要。

可能就私人公司股份提出屬無條件自願現金要約及永泰之主要交易及關連交易

於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，渣打銀行將（代表永泰及根據收購守則）向私人公司股東提出私人公司要約，以收購所有私人公司股份（不包括永泰已擁有或同意收購之股份），基準如下：

就持有之每股私人公司股份* 現金27.60港元

* 將發行的私人公司股份數目將等於於記錄日期發行的南聯股份總數。

私人公司要約的主要條款載述於下文“可能就私人公司股份提出屬無條件自願現金要約及永泰之主要交易及關連交易”一節中。渣打銀行（永泰之財務顧問）信納永泰擁有足夠財務資源以應付全面接納私人公司要約。

由於根據上市規則第14.07條，收購的所有適用百分比率超過25%但低於100%，收購構成永泰的重大交易，因此須符合上市規則第14章有關申報、公告以及股東批准的規定。

於本公告日期，周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清分別持有2,713,000、500、70,000及27,000股南聯股份。於股份銷售完成及以實物方式分派完成後，其將持有私人公司股份。根據上市規則的規定，周偉偉及郭炳聯（作為永泰之董事）屬永泰之關連人士。根據上市規則的規定，陳周薇薇（作為南聯之董事）及鄭陳秀清（作為永泰之董事鄭維志的太太）亦屬永泰之關連人士。根據上市規則第14A章的規定，永泰從周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清及其聯繫人及私人公司要約項下永泰之任何其他關連人士收購私人公司股份將因此構成永泰的一項關連交易。

由於每個適用的百分比率低於5%，永泰關連交易將構成上市規則第14A.32(1)條項下的關連交易，僅須遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准的規定。

上市公司要約、私人公司要約及特殊現金股息項下之合併代價總額相等於每股南聯股份34.00港元。

重要提示：由於上市公司要約及私人公司要約僅會於股份銷售完成、以實物方式分派及特殊現金股息完成後（須待下文概述之多項條件達成後）方會作出，上市公司要約及私人公司要約各自未必一定進行，故僅屬可能發生。投資者及股東於買賣南聯股份及永泰股份時務請審慎行事。

南聯股東特別大會

南聯將舉行股東特別大會以考慮，以及經由南聯獨立股東於南聯股東特別大會上以投票表決之方式酌情批准有關特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派、特殊現金股息及據此擬進行之各項交易之決議案。永泰、買方、現時涉及特殊交易或新租賃協議或在當中擁有權益、或在以實物方式分派、特殊現金股息及據此進行之各項交易中擁有重大權益的任何其他南聯股東及彼等各自之聯

繫人及一致行動人士（包括周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇、鄭陳秀清及新加坡渣打銀行）將於南聯股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

載有（其中包括）有關集團重組、南聯關連交易、特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派、特殊現金股息的詳情、南聯集團、餘下集團及私人公司集團各自的財務資料或備考財務資料（視情況而定）、該物業及構成經分派業務之物業的估值、南聯獨立董事委員會推薦建議函件、獨立財務顧問就特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派、特殊現金股息及據此擬進行之交易致南聯獨立董事委員會及南聯獨立股東的意見函以及召開南聯股東特別大會的通告之南聯通函預期將於二零一二年六月三十日或之前寄發予南聯股東，因為預期南聯將需要額外時間準備有關財務資料及獨立財務顧問函件。

永泰股東特別大會

永泰將舉行股東特別大會以考慮並酌情批准有關出售、收購及據此擬進行之各項交易之決議案。在出售、收購及據此進行之各項交易中擁有重大權益的任何永泰股東及其各自聯繫人及與其一致行動人士（包括周偉偉及鄭維志）將放棄在永泰股東特別大會上對相關決議案投票。

載有（其中包括）上市規則所規定的有關出售、收購、南聯關連交易、永泰關連交易的資料、私人公司集團的財務資料、經擴大的永泰集團的備考財務資料、該物業及構成經分派業務之物業的估值以及召開永泰股東特別大會的通告之永泰通函預期將於二零一二年六月三十日或之前寄發予永泰股東，因為預期永泰將需要額外時間準備有關財務資料。

南聯股份及永泰股份暫停及恢復買賣

應南聯要求，南聯股份已於二零一二年四月十三日下午二時五十九分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。南聯已向聯交所申請南聯股份於二零一二年五月十五日上午九時正起恢復買賣。

應永泰要求，永泰股份已於二零一二年四月十三日下午二時五十九分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。永泰已向聯交所申請永泰股份於二零一二年五月十五日上午九時正起恢復買賣。

序言

於二零一二年四月十八日，永泰及南聯宣佈永泰與南聯以及一位獨立第三方買方就涉及南聯之公司重組之可能交易及可能對南聯提出要約在進行討論。於二零一二年五月十三日，永泰與買方就出售其在南聯之全部權益（其前提之一為南聯獨立股東批准交易的若干方面）簽訂股份銷售協議、南聯以實物方式分派持有南聯優質投資物業之私人公司之股份及支付南聯派發之特殊現金股息，隨後就重組後之南聯股份及南聯以實物方式分派之私人公司之股份提出要約。按合併基準，交易為南聯股東提供以所得現金總額相等於每股南聯股份 34.00 港元變現在南聯全部投資的機會。

A. 永泰的主要交易：

出售在南聯的 73.91%權益—— 股份銷售協議

日期

二零一二年五月十三日

訂約方

- (i) 永泰（作為賣方）；
- (ii) 買方（作為買方）；及
- (iii) 擔保人

就永泰之董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、擔保人及彼等各自與其一致行動人士各自均為獨立於永泰、南聯及其各自關連人士（定義見上市規則）之獨立第三方及並非其關連人士。

標的事項

永泰已同意有條件出售或促使出售及買方同意有條件購買或促使要約人購買銷售股份，即 191,935,845 股南聯股份（包括 148,944,458 股以永泰名義登記的南聯股份及 42,991,387 股以 Twin Dragon（永泰之全資附屬公司）名義登記的南聯股份），相等於本公告日期永泰直接或間接持有的南聯股份的全部及南聯已發行股本約 73.91%，合計現金代價為 1,078,621,868 港元，相等於每股銷售股份 5.6197 港元。

以股份銷售完成發生為前提，永泰還同意出售及買方還同意購買或促使要約人購買永泰在上市公司要約完成之前行使其與新加坡渣打銀行於二零一零年十月二十二日簽訂的協議項下的期權而可能收購的任何進一步股份。該買賣將按每股南聯股份 5.6197 港元的代價及與股份銷售協議項下買賣銷售股份相同的條款及條件進行，其詳情載於下文標題為“有關進一步股份之資料”一節中。

代價

銷售股份之合計代價為 1,078,621,868 港元，相等於每股銷售股份 5.6197 港元，乃永泰及買方於參考編制南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審計綜合帳目中

使用之該物業之公允價值（以仲量聯行有限公司對二零一一年十二月三十一日就南聯在麗晶中心之權益（包括構成該物業的單位及車位以及將構成經分派業務一部分的麗晶中心的其他單位，即麗晶中心 B 座的 505 至 510 單位）的獨立估值為基準）、南聯的上市地位及買方能夠取得南聯控制權益之事實而按公平原則磋商後厘定。上文提及的仲量聯行有限公司的估值報告的副本見本公告附錄。

銷售股份的合計代價須以如下方式支付：

- (a) 其中 30,000,000 港元須由買方於簽署股份銷售協議後立即支付，作為可退回按金（“按金”）及支付予永泰之部分代價；及
- (b) 代價餘額 1,048,621,868 港元須由買方於股份銷售完成時支付。

若股份銷售完成未發生且股份銷售協議被終止，則按金須退回予買方，除非未能完成股份銷售協議是由於買方違反股份銷售協議，在這種情況下，按金須不予退回，並須支付予永泰，且永泰應絕對有權保留按金。

買方為任何進一步股份應支付的任何代價須按每股南聯股份 5.6197 港元的代價於下述兩個日期中較晚者支付(i)股份銷售完成日期；及(ii) 永泰購買任何南聯股份之日後三天。

特定保證

永泰已向買方作出若干聲明及保證，包括在股份銷售完成日期餘下集團的經審計綜合資產淨值不會低於 1,129,350,000 港元，為按照南聯編制南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審計綜合賬目所採用的會計原則及慣例以及該物業之價值為 1,129,350,000 港元（該價值為編制南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審計綜合賬目所使用的價值，該價值是以仲量聯行有限公司對於二零一一年十二月三十一日就南聯在麗晶中心之權益（包括構成該物業的單位及車位以及將構成經分派業務一部分的麗晶中心的其他單位，即麗晶中心 B 座的 505 至 510 單位）的獨立估值為基準）之基準計算得出。上文提及的仲量聯行有限公司的估值報告的副本見本公告附錄。

為釋疑起見，在股份銷售協議下每股南聯股份的代價不得向上調整，若於股份銷售完成日期餘下集團的經審計綜合資產淨值超過 1,129,350,000 港元，則買方亦無須在股份銷售協議下向永泰支付額外款項。因此，上市公司要約之要約價格相等於買方就股份銷售協議項下收購南聯股份而應付之每股銷售股份最高價格為 5.6197 港元。

先決條件

股份銷售完成須待以下先決條件達成（或（倘適用）豁免）後方可作實：

- (a) 南聯獨立股東於正式召集及召開之南聯股東特別大會通過決議案，批准特殊交易、以實物方式分派、特殊現金股息以及集團重組及股份銷售協議擬進行的或與集團重組及股份銷售協議有關的按照上市規則及/或收購守則需要股東批准或聯交所或證監會（如適用）規定須獲得股東批准之任何其他事項；
- (b) 永泰股東於正式召集及召開之永泰股東特別大會通過決議案，批准永泰訂立和履行股份銷售協議、出售及售賣進一步股份、提出私人公司要約及收購以及集團重組及股份銷售協議擬進行的或與集團重組及股份銷售協議有關的按照上市規則及/

或收購守則需要股東批准或聯交所或證監會（如適用）規定須獲得股東批准之任何其他事項；

- (c) 於股份銷售完成，南聯股份仍然於聯交所主板上市及買賣，及並無於股份銷售完成之前自聯交所或證監會收到通知，表示南聯股份於聯交所之上市地位將會或可能（因任何原因）被撤銷或暫停買賣超過連續五（5）個營業日（不包括就取得證監會或聯交所審批公告或任何其他公告或股份銷售協議擬進行之交易之任何暫停買賣，惟就上述審批之暫停買賣不得於任何情況下超過自暫停買賣首日起計一個月）；
- (d) 該物業的完全合法所有權歸屬餘下集團，無任何所有權不完整及產權負擔；
- (e) 於股份銷售完成，永泰在股份銷售協議中作出的任何保證並不屬不實或不準確或有誤導，導致買方在股份銷售協議下的損害賠償可予追討（在永泰已補救或糾正任何違約並計及股份銷售協議中載述的限制後）；
- (f) 於股份銷售完成，無任何適用法律或法規合法禁止永泰或南聯完成股份銷售協議擬進行的任何交易；
- (g) 於股份銷售完成，無任何適用法律或法規合法禁止買方完成股份銷售協議或提出上市公司要約；及
- (h) 集團重組在遵守相關法律、規定和規則，並符合股份銷售協議的條款的情況下（僅受限制于集團重組的若干部分須與股份銷售完成同時進行）適當完成。

永泰須盡所有合理努力而買方須盡最大努力達成與其各自有關的先決條件。買方可全權酌情豁免上文(e)和(g)段中載述的先決條件。

倘上文載列之先決條件於以下最後期限或之前尚未達成或豁免：(i)二零一二年七月三十一日中午十二時或(ii)在滿足上文(a)和(b)段中提及的條件後三十日後之中午十二時（以較晚者為準，但無論如何不遲於二零一二年八月三十一日），則永泰或買方可終止股份銷售協議。在此種情形下，股份銷售協議（不包括尚存條款）須終止及停止，而訂約方無須承擔有關協議項下之任何義務及責任，惟不包括先前違反有關協議條款之義務及責任。若與買方有關之任何先決條件未能於上述初始最後期限當日或之前達成，買方可要求永泰將初始最後期限延長六十天，但是最後期限的該延長期限須經各方同意。

擔保

擔保人已簽訂股份銷售協議，以擔保買方妥善及及時履行股份銷售協議以及按照股份銷售協議簽訂的其他協議或文件，以及買方在股份銷售協議及按照股份銷售協議簽訂的其他協議或文件項下的支付義務。擔保人之所有股東已通過所需決議，為買方在股份銷售協議項下的義務提供擔保。

完成

股份銷售將於(i)緊隨上文(a)和(b)段提及之條件已獲滿足當天後的第五個營業日；或(ii)永泰和買方可能書面同意之其他日期完成。

有關進一步股份之資料

請參考永泰於二零一零年十月二十二日刊發的須予披露交易公告。

於二零零七年四月十日，永泰與南聯就證券交換要約作出聯合公告。該要約與於二零零七年七月十三日截止。緊接證券交換要約截止後，永泰總共持有南聯股份約 79.26%。於二零一零年十月二十二日，永泰與新加坡渣打銀行就永泰向新加坡渣打銀行出售 13,900,000 股南聯股份以將公眾持股量恢復至上市規則規定的最低水平，簽訂了買賣協議。永泰與新加坡渣打銀行於同日簽訂期權協議。根據該期權協議，永泰同意按照該期權協議的條款授予認沽期權（含 13,900,000 股南聯股份，相等於在本公告日期南聯已發行股本約 5.35%）予新加坡渣打銀行。除有限情形外（其中包括對南聯提出之一般要約），認沽期權僅能於預定到期日（為二零一二年十月二十九日）由新加坡渣打銀行行使，除非永泰向新加坡渣打銀行發出書面通知，要求新加坡渣打銀行按照期權協議之條款行使其認沽期權。

若任何未行使認沽期權於預定到期日當天或之前獲行使或被視為獲行使，新加坡渣打銀行須向永泰或其代理人交付相等於其行使的認沽期權的南聯股份，而永泰須向新加坡渣打銀行支付金額相等於獲行使認沽期權之股份數目（即 13,900,000 股）與行使價格（即於本公告日期每股南聯股份 12.59 港元）之乘積的款項（即假如於本公告日期認沽期權被全面行使，新加坡渣打銀行會應因該等股份已收取 175,001,000 港元）。倘若發生南聯作出任何分派或紅股發行或南聯股份被分拆或合併等情況，該等認沽期權的行使價可被調整。因此 12.59 港元只代表在本公告日期行使該等認沽期權之行使價，且或會有所變更。

永泰擬向新加坡渣打銀行發出上述書面通知，使其在記錄日期或之前成為南聯 13,900,000 股股份的註冊擁有人（而結果永泰將收取私人公司股份及南聯 13,900,000 股股份的特殊現金股息以及（以股份銷售完成的發生為前提）於股份銷售完成之日或在期權安排項下向永泰轉讓南聯 13,900,000 股股份完成後三個營業日（以較晚的日期為準），收取因進一步股份的出售與購買而買方支付的代價）。

關於南聯的資訊

南聯是永泰的附屬公司，其股份在聯交所上市。南聯是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資及管理、倉儲及投資控股業務。

完成集團重組及以實物方式分派進行後，南聯的唯一房地產資產將為該物業。參考南聯集團為編制截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審計綜合賬目而使用的價值（以仲量聯行有限公司於二零一一年十二月三十一日就南聯集團在麗晶中心之權益（包括構成該物業的單位及車位以及將構成經分派業務一部分的麗晶中心的其他單位，即麗晶中心 B 座的 505 至 510 單位）的獨立估值為基準），該物業的價值為 1,129,350,000 港元。上文提及的仲量聯行有限公司的估值報告的副本見本公告附錄。

有關永泰的資訊

於本公告日期，永泰及其聯繫人以及與其一致行動人士（但不包括由在永泰關連交易項下其所持有的私人公司股份可能會被收購的永泰關連人士所持有的南聯股份）合共實益擁有 205,835,845 股南聯股份（相等於南聯全部已發行股本約 79.26%）。當與其關連人士持有的南聯股份（乃永泰關連交易的標的）合計時，於本公告日期，永泰及其聯繫人以

及與其一致行動人士合共實益擁有 208,646,345 股南聯股份（相等於南聯全部已發行股本約 80.35%）。

永泰是一家投資控股公司，其股份在聯交所上市。永泰的主要附屬公司（不包括南聯及其附屬公司）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。

出售的原因

由於與集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息後南聯的資產淨值相比，買方提出的代價包含了非常吸引的溢價，因此，永泰擬出售其在南聯中的權益。考慮到於聯交所上市的其他物業公司的股份市值通常按其資產淨值有所折讓，出售使永泰能夠按物業的資產淨值而不是折讓價出售該物業來將其股東的價值變現。此外，代價包括體現出售南聯的控股權益及南聯上市地位之溢價。永泰之董事認為出售及交易整體地為永泰集團提供了機會精簡其公司架構及增強其財務狀況以支持未來增長。

永泰之董事認為，出售的條款屬公平及合理，並符合永泰股東之整體利益。

永泰有意將出售所得收益及其南聯持股中應佔之特殊現金股息用於支付其在私人公司要約下之應付代價。

於股份銷售協議完成後，南聯將不再是永泰之附屬公司。

上市規則的影響

由於根據上市規則第 14.07 條，出售的所有適用百分比率超過 25%，但低於 75%，出售構成永泰的一項主要交易，因此須符合上市規則第 14 章有關申報、公告及股東批准的規定。

周偉偉及鄭維志分別擁有 200,002 股永泰股份及 7,450,566 股永泰股份的個人權益，並已確認他們將放棄對有關出售、收購及據此進行之各項交易的相關決議案投票的投票權。在出售或收購中擁有重大權益的任何其他股東及其各自聯繫人及與其一致行動人士也將在永泰股東特別大會上以投票方式表決時放棄對有關出售、收購及據此進行之各項交易的相關決議案投票的投票權。

B. 南聯的集團重組、南聯關連交易、永泰關連交易、特殊交易及新租賃協議

集團重組

根據集團重組（其中包括）：

- (i) 餘下控股公司及私人公司將被設立為南聯的直接全資附屬公司；
- (ii) 南聯集團內將進行內部權益轉讓，因此餘下控股公司將實益擁有餘下集團實體，而私人公司將持有經分派業務；
- (iii) 餘下集團實體的任何少數股東權益將被收購，因而餘下集團實體將成為餘下控股公司的直接或間接全資附屬公司；

- (iv) 於以實物方式分派及特殊現金股息後，餘下集團的唯一房地產資產將為該物業，且餘下集團不會經營任何業務，但持有該物業的業務或與經營和管理目前由餘下集團實體經營的該物業有關的業務除外；
- (v) 餘下集團作出之所有現有公司擔保及抵押將全部解除，僅以股份銷售完成為條件；且私人公司集團以餘下集團為受益人作出之所有現有公司擔保及抵押（如有）將全部解除，僅以股份銷售完成為條件；
- (vi) 餘下集團之成員公司訂立的所有銀行貸款及其他債務將被全額償還及取消；
- (vii) 餘下集團和私人公司集團之間的任何未償付集團間餘額將全額付清，因而餘下集團和私人公司集團之間無任何借款、貸款或債務；及
- (viii) 永泰簽署受益人為南聯之彌償契約。

條件

除非在南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東對以實物方式分派、特殊現金股息及特殊交易的批准，集團重組才會完成。

南聯關連交易

於本公告日期，南聯香港持有南地財務已發行股本的 95.24%。作為集團重組的一部份，百領國際有限公司將出售，而南聯香港將購買尚餘的南地財務之 4.76% 少數股東權益。

南地財務是一家投資控股公司，實益持有 **Chericourt** 的全部已發行股本，也持有麗晶中心的一個單位，用於出租獲得租金收入。**Chericourt** 擁有麗晶中心的若干單位及麗晶中心的車位，均用於出租而獲得租金收入。由南地財務、**Chericourt** 及其他餘下集團實體持有的麗晶中心的單位及車位構成該物業（不包括將構成經分派業務一部份的麗晶中心 **B** 座的 505 至 510 單位）。

於本公告日期，南聯香港與百領國際有限公司未曾就買賣百領國際有限公司持有之南地財務的股份簽訂協議，但已簽訂不具法律約束力的條款清單，確認買賣將以達成和簽署最終協議為基準方才進行。

根據上述不具法律約束力的條款清單，買賣南地財務的 4.76% 股權的代價將為現金形式，約相等於完成南地財務的股份從百領國際有限公司轉讓予南聯香港之日當日或左右南地財務綜合淨資產 4.76%（並且就此目的而言，南地財務及 **Chericourt** 所擁有的該物業的部分的價值將與南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審計綜合賬目中所採用的價值（以對於二零一一年十二月三十一日南聯集團在麗晶中心之權益（包括構成該物業的單位及車位以及將構成經分派業務一部份的麗晶中心的其他單位（即麗晶中心 **B** 座 505 至 510 號單位）的獨立估值為基準）相同）。在南聯香港收購南地財務股份的同時，南地財務(a)將償還南地財務欠付百領國際有限公司的未清償的股東貸款；(b)將促使 **Chericourt** 向南地財務宣派和支付股息，及(c)將向其股東（即南聯香港及百領國際有限公司）宣派及支付股息。

百領國際有限公司於二零零五年成為南地財務的股東。其南地財務的投資成本約為 32 百萬港元，包括借予南地財務的股東貸款約 32 百萬港元及於南地財務的股本 40 港元。

百領國際有限公司是由鄭維志、鄭維強及鄭維榮全資擁有的公司。由於(a)鄭維志為南聯之董事，並於本公告日期透過其太太鄭陳秀清在 27,000 股南聯股份中擁有權益；及(b)鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，根據上市規則第 14A 章之規定，南聯香港在南聯關連交易項下收購南地財務之股份將構成南聯的一項關連交易。由於鄭維志亦為永泰之董事，而鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，南聯乃永泰之附屬公司，根據上市規則第 14A 章之規定，南聯香港在南聯關連交易項下收購南地財務之股份也將構成永泰的一項關連交易。

就南聯及永泰而言，由於預計其各自適用的百分比率低於 5%，南聯香港在南聯關連交易項下收購南地財務之股份預計將構成上市規則第 14A.32(1) 條項下的關連交易，預計南聯及永泰各自僅須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守上市規則第 14A 章有關獨立股東批准的規定。

南聯香港在南聯關連交易項下買賣南地財務之股份之代價將由訂約各方按公平原則磋商後厘定，並將為現金，金額將約相等於南地財務的股份從百領國際有限公司轉讓予南聯香港當日或左右之南地財務綜合資產淨值 4.76%。該代價將從南聯集團的內部資源撥付。

特殊交易 — 南聯關連交易

由於(a) 鄭維志是永泰之董事，並於本公告日期透過其太太鄭陳秀清在 27,000 股南聯股份中擁有權益；及(b) 鄭維強及鄭維榮是鄭維志的兄弟，南聯香港收購南地財務的股份、償還南地財務欠付百領國際有限公司的未清償的股東貸款及 Chericourt 及南地財務在南聯關連交易項下宣派及支付股息將構成收購守則第 25 條項下關於要約的特殊交易。

南聯將向執行人員提出申請，以獲得對進行以下各項的同意：(a) 南聯香港收購南地財務的股份；(b) 償還南地財務在南聯關連交易項下欠付百領國際有限公司的未清償的股東貸款；及(c) Chericourt 及南地財務在南聯關連交易項下預期會進行的股息宣派及支付。該同意（若給予）須經(i)南聯的獨立財務顧問認為(x)南聯香港收購南地財務的股份；(y)償還南地財務在南聯關連交易項下欠付百領國際有限公司的未清償的股東貸款；及(z) Chericourt 及南地財務在南聯關連交易項下宣派及支付股息屬公平及合理；及(ii)南聯獨立股東在南聯股東特別大會上以投票方式批准前述股份收購、股東貸款的償還及股息宣派及支付。

南聯的獨立財務顧問將在南聯通函中就(1)南聯香港收購南地財務之股份；(2)償還南地財務在南聯關連交易項下欠付百領國際有限公司之未清償的股東貸款；及(3) Chericourt 及南地財務在南聯關連交易項下宣派及支付股息是否屬一項公平交易以及其條款是否屬公平及合理、是否屬正常商業條款及是否符合南聯及南聯股東的整體利益，發表其意見。

南聯關連交易將屬集團重組一部份，而完成集團重組為股份銷售完成及須由南聯獨立股東在南聯股東特別大會上批准的南聯關連交易項下的特殊交易之其中一個先決條件。

永泰之董事（包括獨立非執行董事，但不包括鄭維志（其於南聯關連交易中擁有重大權益）及周偉偉，兩人均放棄對批准南聯關連交易之相關董事會決議案投票）認為，南聯關連交易之條款乃屬一般商業條款、公平及合理，符合永泰及其股東之整體利益。

特殊交易 — 管理安排

南聯集團旗下各公司及物業的營運及管理於本公告日期均集中統籌。

根據集團重組，該物業將是餘下集團以實物方式分派及支付特殊現金股息後的唯一房地產資產。餘下集團除持有該物業或從事與該物業營運與管理有關的業務外，不會從事任何業務。凡在集團重組前負責營運及管理該物業（包括提供房地產租賃及管理以及公司秘書、簿記及其他相關行政服務）的僱員，現時由將會屬於私人公司集團內的公司僱用，該等公司在以實物方式分派完成後將不再屬於餘下集團的一部份。

為使在以實物方式分派後餘下集團能繼續順暢經營，現有的管理及行政安排將繼續按與之前十二個月提供的服務一致的基準（包括收費），由私人公司集團向餘下集團提供，餘下集團或私人公司集團任何一方均可給予一個月通知終止服務安排。

私人公司集團將成為永泰集團的一部份。由於在持續的管理與行政服務安排下的利益不能延伸至其他南聯股東，管理安排將構成在收購守則第 25 條下的一項特殊交易。

南聯將申請取得執行人員同意繼續管理安排。該同意（若被授出）須經(a)南聯之獨立財務顧問認為管理安排屬公平及合理；及(b)南聯獨立股東依據收購守則第 25 條，在南聯股東特別大會上以投票表決之方式批准管理安排。南聯之獨立財務顧問將在南聯通函中就管理安排是否屬公平交易以及管理安排的條款是否公平及合理、是否屬正常商業條款及是否符合南聯及南聯股東的整體利益，發表其意見。

可能產生的持續關連交易及特殊交易 - 租賃協議續期

南聯集團的若干成員（作為業主）與永泰集團若干成員或其他南聯的關連人士或相關人士（其為南聯股東或南聯股東的聯繫人）就租賃(i)該物業的若干部分及(ii)構成經分派業務一部分的若干部分物業訂立了現有租賃協議。就構成持續關連交易的該等現有租賃協議中的每一項協議而言，按照上市規則第 14.07 條計算所得的適用百分比率均在有關現有租賃協議訂立時有效的上市規則第 14A.34 條訂明的豁免範圍內，因此該等現有租賃協議中的每一項協議須符合上市規則第 14A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守上市規則第 14A 章中有關獨立股東批准的規定。南聯已遵照當時適用的上市規則第 14A 章的規定作出了適當的公告。

若干現有租賃協議將於本公告日期後九個月內期滿。該等現有租賃協議的屆滿日期在二零一二年七月八日至二零一二年十二月三十一日之間。永泰或其他南聯的關連人士或相關人士為一方與南聯為另一方將於本公告日期後就哪些租約可能會續期以及續期條款進行商討。任何新租賃協議的詳情將在（該等條款一經確定後）另行作出的公告及南聯通函中予以披露。

倘若在股份銷售完成前與永泰集團的有關成員或南聯的有關關連人士訂立任何新租賃協議，以續展任何現有租賃協議，根據上市規則第 14A 章，該等新租賃協議將構成南聯的持續關連交易。假設有關的新租賃協議乃按正常商業條款訂立，就任何該等新租賃協議按照上市規則第 14.07 條按年計算所得的所有適用百分比率預期將會在上市規則第 14A.34 條訂明的豁免範圍內，因此任何新租賃協議（如在股份銷售完成前訂立）將須符合上市規則第 14A 章的申報及公告規定，但將獲豁免遵守上市規則第 14A 章中有關獨立股東批准的規定。倘若在股份銷售完成前與永泰集團的有關成員或南聯的有關關連人士訂立任何新租賃協議，南聯將遵守上市規則第 14A 章的有關規定，並在有需要情況下作出有關公告。

倘若在要約之要約期內或在要約結束後六個月內訂立任何新租賃協議，由於任何新租賃協議項下的安排將不能適用於其他南聯股東，根據收購守則第 25 條，該等新租賃協議將構成與要約有關的特殊交易。

南聯將向執行人員提出申請，以取得其對訂立任何該等新租賃協議之同意。該同意（如授予）須經：(a)南聯的獨立財務顧問出具有關其認為每一項新租賃協議的條款均為公平及合理的意見，以及(b)依照收購守則第 25 條的規定，南聯獨立股東在南聯股東特別大會上以投票表決方式予以批准。南聯的獨立財務顧問將在南聯通函中說明其是否認為該等新租賃協議屬公平交易以及其是否認為該等新租賃協議的條款乃公平及合理、按正常商業條款訂立及符合南聯及南聯股東的整體利益。

任何新租賃協議如未能在南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准，該新租賃協議將不會被訂立。

C. 以實物方式分派及支付特殊現金股息

以包括於南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准及完成集團重組等為前提，南聯將於股份銷售完成的當天以實物方式分派其所有私人公司股份及支付特殊現金股息予於記錄日期（即在南聯股東特別大會日期後及股份銷售完成日期前，將用作確定以實物方式分派及特殊現金股息權利之日期）名列南聯股東名冊之南聯股東，基準如下：

就持有之每股南聯股份..... 一股私人公司股份及現金 0.7803 港元

南聯將於適當時候根據上市規則第 13.66 條宣佈記錄日期。

以實物方式分派將透過分派南聯之可合法分配儲備金的方式執行，而分派數額將相等於在緊接以實物方式分派進行前確定之私人公司集團之帳面值。

私人公司股份於發行時將於彼此間於所有方面享有同等權益。私人公司不會就私人公司股份在聯交所或任何其他證券交易所上市及買賣提出申請。

由於進行以實物方式分派，私人公司及其附屬公司將終止作為南聯之附屬公司，而在以實物方式分派及特殊現金股息完成後，南聯唯一的業務將為持有該物業或與該物業之經營及管理有關的業務。

以實物方式分派及支付特殊現金股息之條件

以實物方式分派及支付特殊現金股息須待以下條件達成後方可作實：

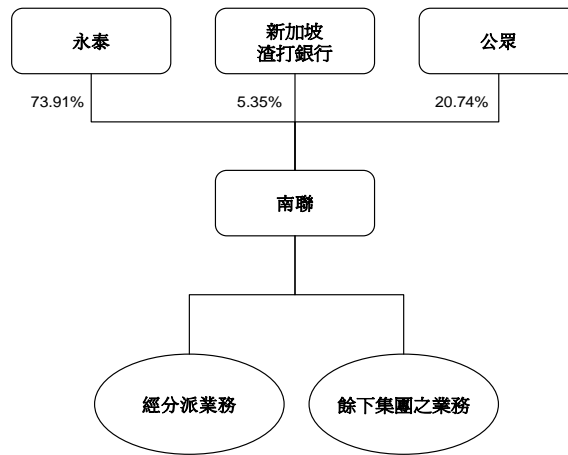
- (a) 南聯獨立股東於南聯股東特別大會上通過普通決議案，批准特殊交易、以實物方式分派、特殊現金股息及據此進行之交易；
- (b) 完成集團重組；及
- (c) 滿足或豁免股份銷售完成的全部條件。

除非以實物方式分派及支付特殊現金股息之上述所有先決條件已達成，否則以實物方式分派及支付特殊現金股息將不會完成。上述條件一概不得豁免。以實物方式分派及作出特殊現金股息完成將於股份銷售完成同一天進行。

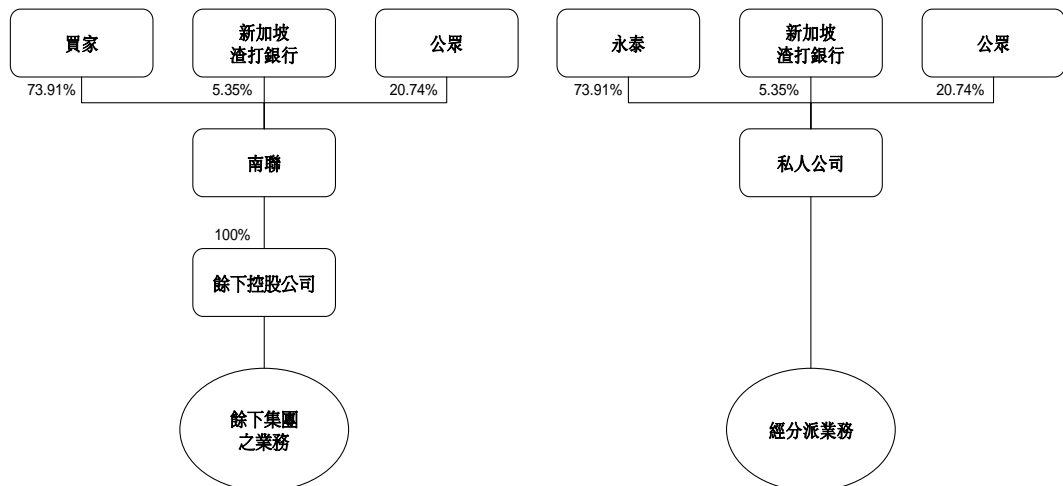
永泰、買方及其各自聯繫人及與其一致行動人士將放棄對將於南聯股東特別大會上以投票方式表決的有關特殊交易、以實物方式分派及特殊現金股息的決議案投票的投票權。

於集團重組前後之南聯集團架構

下圖顯示於本公告日期及緊接集團重組落實前（現假設自本公告日期以來之南聯集團股權架構並無其他變動）之簡要南聯架構：



下圖顯示於緊接完成集團重組、股份銷售完成及以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，但於出售進一步股份及私人公司要約及上市公司要約開始前（現假設於此段期間內之南聯集團股權架構並無其他變動）之私人公司集團及餘下集團各自之簡要集團架構：



進行集團重組、以實物方式分派及特殊現金股息之原因及影響

於股份銷售協議訂約方磋商期間，訂約各方同意，由於買方不會收購經分派業務，經分派業務應分派予南聯股東。因此，永泰提出私人公司要約，其為使南聯獨立股東能夠以全部現金代價將股份變現。由於南聯股份的每日平均交易量有限，南聯獨立股東目前在單次交易中變現其持股的全部價值的機會有限。

於股份銷售完成時，買方通過要約人將成為控股股東及要約人將有責任提出上市公司要約（乃無條件之強制現金要約），按每股南聯股份 5.6197 港元（與在股份銷售協議下應付永泰之每股南聯股份之價格相同）收購所有已發行南聯股份（不包括由買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份）。總體而言，以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約產生的代價共同為南聯獨立股東提供以全部現金方式全面變現其在南聯中投資的機會。若南聯獨立股東希望保留其在經分派業務中的投資（乃非上市及可能不會流通），其有權保留按照以實物方式分派所分派予他們的私人公司股份。然而，將持有經分派業務的私人公司的股份不會有流動市場，該等股份亦沒有打算在任何一家證券交易所上市。

集團重組（重組於私人公司集團下之經分派業務）乃達成以實物方式分派之必要步驟，繼而將導致私人公司要約，乃股份銷售完成之先決條件，繼而最終導致上市公司要約。

於以實物方式分派同時，特殊現金股息將支付予股東。以實物方式分派及支付特殊現金股息均以特殊交易、以實物方式分派及特殊現金股息已於南聯股東特別大會上獲得南聯獨立股東批准、完成集團重組以及股份銷售完成的所有條件已獲滿足或豁免為條件。

交易所涉及之所有步驟（包括以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約）之結果將為任何擬變現於南聯之全部或部分權益之南聯股東，提供較於最後交易日在聯交所報每股南聯股份收市價 26.00 港元以及分別於截至及包括最後交易日止 10、20、30 及 90 個連續交易日在聯交所報的平均收市價每股南聯股份約 22.38 港元、22.29 港元、21.04 港元及 17.50 港元分別溢價約 30.8%、51.9%、52.5%、61.6% 及 94.3%之每股南聯股份 34.00 港元總現金退出選擇。

有關經分派業務及該物業之資料

南聯是一家投資控股公司，其附屬公司主要從事物業投資和管理、倉儲及投資控股。

將由私人公司集團經營之經分派業務將包括南聯集團的業務，但與該物業有關的業務除外。這些包括涵蓋各種辦公室和工業物業的租賃、物業管理和倉儲業務。根據集團重組，除餘下集團實體及餘下控股公司之外的南聯集團的成員公司將轉讓予私人公司集團，其將繼續經營其現有業務。

餘下集團將僅從事持有該物業或與經營和管理該物業有關的業務。

該物業為由南聯集團持有作租金收入的投資物業，包括在麗晶中心的單位及車位，合共樓面總面積約為 657,000 平方呎（相等於麗晶中心整體樓面總面積約 63.8%）。該物業不包括由南聯集團擁有並且構成經分派業務一部份的麗晶中心 B 座 505 至 510 單位（總樓面面積約為 8,000 平方呎，相等於麗晶中心整體樓面總面積約 0.8%）及不屬南聯集團擁有之麗晶中心單位（合共樓面總面積約為 365,000 平方呎，相等於麗晶中心整體樓面總面積約 35.4%）。該物業位於香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號。

D. 可能就南聯股份提出屬無條件之強制現金要約

上市公司要約之條款

於股份銷售完成後（假設永泰在本公告日期後不會收購進一步股份及其後根據股份銷售協議在股份銷售完成前出售給買方或要約人），買方或要約人將持有 191,935,845 股南聯股份，相等於南聯於本公告日期已發行股本約 73.91%。於股份銷售完成、以實物方式分派及支付特殊現金股息完成後，中信將（代表要約人及根據收購守則）提出上市公司要約，即無條件強制現金要約以收購所有已發行南聯股份（不包括買方、要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份），基準如下：

就持有之每股南聯股份 現金 5.6197 港元

提出上市公司要約須待股份銷售完成後方可作實，繼而須待上文“永泰的主要交易：出售在南聯的 73.91% 權益——股份銷售協議”一節“先決條件”一段中所述多項先決條件達成後方可作實，故僅屬可能發生及未必一定進行。

南聯股東獲提醒閱讀將包含在有關要約文件中的南聯獨立董事委員會及獨立財務顧問對上市公司要約的建議（不論以綜合或個別獨立形式）。

倘提出上市公司要約，則將屬無條件強制現金要約。

於本公告日期，有 259,685,288 股已發行南聯股份。於本公告日期，南聯並無可兌換為南聯股份或賦予權利要求發行南聯股份之其他已發行證券、購股權、認股權證或衍生工具，南聯亦無其他相關證券（定義見收購守則第 22 條注釋 4）。

於本公告日期，要約人並無收到任何南聯股東之任何指示或不可撤回承諾，指其將接納或拒絕接納上市公司要約。

按上市公司要約價格每股南聯股份 5.6197 港元及於本公告日期按 259,685,288 股已發行南聯股份計算，南聯全部已發行股本之價值為 1,459,353,413 港元。不包括於股份銷售完成後（假設永泰在本公告日期後不會收購進一步股份及其後根據股份銷售協議出售給買方或要約人），買方、要約人及與其一致行動人士將持有之 191,935,845 股南聯股份，上市公司要約將涉及 67,749,443 股南聯股份（按上市公司要約價格每股南聯股份 5.6197 港元計算），而上市公司要約之總值約為 380,731,545 港元。該金額乃由永泰及買方於參考編制南聯集團截至二零一一年十二月三十一日止年度經審計綜合帳目中使用之價值而計入之該物業之公允價值、南聯的上市地位及要約人能夠取得南聯控制權益之事實而按公平原則就出售進行磋商後厘定。

透過接納上市公司要約，南聯股東將向要約人出售其不附帶任何留置權、質押、申索及產權負擔的南聯股份以及隨附於南聯股份的所有權利，包括接收在提出上市公司要約日期（即公佈相關要約文件）後宣佈、作出或支付的所有股息和分派，但不包括以實物方式分派及特殊現金股息。

財務資源

要約人收購銷售股份及全面接納上市公司要約所需之資金將從內部資源及中信証券經紀（香港）有限公司提供之定期貸款撥付。中信信納買方及要約人擁有足夠財務資源以應付就收購銷售股份及全面接納上市公司要約之資金需要。

付款

接納上市公司要約之現金付款將儘快作出，惟無論如何將於要約人收到相關所有權文件或代其行事之代理人表示各有關接納完成及有效之日期起七個營業日內作出。

印花稅

接納南聯股東就上市公司要約應付之從價印花稅（代價之 0.1% 或南聯股份之當時市價（以較高者為準））將由接納南聯股東支付，並將於接納南聯股東接納上市公司要約時由要約人從應付彼等之代價中扣除。要約人繼而將代表接納南聯股東支付印花稅。

其他安排

要約人確認，於本公告日期，除股份銷售協議外，買方、要約人、其最終實益擁有人或與任何彼等一致行動之人士於本公告日期概無擁有或控制或指令任何投票權或南聯股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之權利。

除訂立股份銷售協議外，買方、要約人、其最終實益擁有人或與任何彼等一致行動之人士概無於緊接二零一二年四月十三日（即上市公司要約之要約期間之開始日期）前六個月期間至本公告日期內，買賣任何南聯股份可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。買方、要約人、其最終實益擁有人或與任何彼等一致行動之人士概無就任何發行任何南聯可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議。

買方及要約人確認，除股份銷售協議外，並無有關南聯股份或買方或要約人之股份且對上市公司要約可能屬重大之其他安排（不論以選擇權、協議、彌償或其他形式）。

買方及要約人另確認，除股份銷售協議外，並無買方或要約人為訂約方之其他協議或安排（且涉及可能會或不曾援引或尋求援引上市公司要約一項先決條件或一項條件之情況）。

於本公告日期，買方、要約人、其最終實益擁有人或與其或任何彼等一致行動之人士概無就有關南聯證券之已發行衍生工具訂立任何合約，亦無借出或借入任何南聯相關證券（定義見收購守則第 22 條注釋 4）。

股份銷售完成對南聯股權架構之影響

南聯於本公告日期及股份銷售完成後當時之股權架構（現假設本公告日期至股份銷售完成但上市公司要約開始前南聯之已發行股本及股權概無其他轉變）載列如下：

於本公告日期		於股份銷售完成後當時但上市公司要約開始前	
南聯股份數目	概約百分比	南聯股份數目	概約百分比

永泰及其聯繫人及與其一致行動人士	208,646,345	80.35	16,710,500	6.44
買方、要約人及與其一致行動人士	零	零	191,935,845	73.91
公眾人士（被視為與永泰一致行動人士除外）	51,038,943	19.65	51,038,943	19.65
總計	<u>259,685,288</u>	<u>100.00</u>	<u>259,685,288</u>	<u>100.00</u>

附注：上表假設永泰及其聯繫人及與其一致行動人士持有之南聯股份數目包括：(i) 新加坡渣打銀行持有之 13,900,000 股進一步股份（相等於於本公告日期南聯已發行股本約 5.35%），乃永泰與渣打銀行新加坡於二零一零年十月二十二日簽訂之協議項下期權之標的；及(ii) 周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清持有之 2,810,500 股南聯股份（相等於於本公告日期南聯已發行股本約 1.08%）。

有關買方及要約人之資料

要約人是一家於二零一二年四月二十七日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由 Wkland Limited 全資擁有。Wkland Limited 是一家於二零一二年四月二十七日於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由買方全資擁有。買方是一家於二零零七年六月六日在香港註冊成立之投資控股有限公司，由萬科間接全資擁有。買方及要約人之最終控股公司萬科自一九九一年起於深圳證券交易所上市，萬科與其附屬公司主要在中華人民共和國從事房地產開發及經營。

於二零一二年五月十一日，萬科之市值約為 971 億人民幣（相當於 1,198 億港元）。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，萬科之記錄經審計股東應佔溢利約為 96 億人民幣（相當於約 119 億港元）。於二零一一年十二月三十一日，其經審計綜合資產淨值約為 678 億人民幣（相當於約 837 億港元）。從長遠來看，買方及要約人收購南聯股份是萬科全球化策略的一部分。買方是萬科之離岸物業工具，已在中國 7 個主要城市完成物業開發項目。於二零一一年十二月三十一日，買方之記錄經審計總資產約為 70 億港元，總負債約為 61 億港元，資產淨值約為 8 億港元。於本公告日期，除提供 82.57 百萬美元擔保外，買方未提供任何其他抵押或擔保，亦未被捲入任何訴訟，且沒有任何其他或有負債。

於二零一二年四月三十日，萬科合共提供了約人民幣 152 億元擔保，相等於截至二零一一年十二月三十一日止年度萬科股東應佔經審計資產淨值約 28.7%。該等人民幣 152 億元的擔保其中包括萬科及其附屬公司已提供(1)約人民幣 135 億元予萬科的附屬公司；及(2)約人民幣 17 億元予萬科的聯營公司及合資公司。萬科現時無任何逾期擔保，亦無捲入與擔保有關的任何訴訟。擔保人（萬科的間接全資附屬公司）提供擔保符合適用於萬科的中國法律和法規，以及萬科的公司組織文件。

於本公告日期，萬科、買方、Wkland Limited 及要約人均不擁有任何南聯股份。要約人及其最終控股公司乃獨立於南聯及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。於本公告日期，買方之董事為杜晶、王文金及關東武。要約人之董事為杜晶及關東武。

要約人對餘下集團之意向

要約人有意繼續經營餘下集團之主要業務(1)物業投資及管理；及(2)投資控股。股份銷售完成後，要約人將審視餘下集團之業務營運及財務狀況，以就餘下集團之未來業務發展制定業務計畫及策略。視乎審視之結果，當有適合之投資機遇或商機時，要約人或會考慮多元化發展餘下集團之業務，旨在擴大其收入來源。然而，於本公告日期，要約人尚未發現上述投資機遇或商機，亦未就將任何資產或業務注入餘下集團訂立任何協議、安排、諒解備忘錄、意向書或進行磋商。儘管上述各項，要約人並未就出售及/或重新調配餘下集團之資產，或終止或縮減任何餘下集團之業務（股份銷售協議中載述的安排或於其一般業務過程中進行者除外）訂立任何協議、安排、意向書或進行磋商。

南聯董事會組成之建議變動

南聯董事會現時由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

於股份銷售完成時，買方有意提名新的南聯董事加入南聯董事會，並於收購守則所允許之最早時間生效，但是截至本公告日期，買方尚未就誰將被提名為新的南聯董事達成任何最終決定。緊隨上市公司要約首次結束之後（或收購守則或證監會允許之其他時間），買方之意向是南聯之所有現任董事將辭任。南聯董事會之任何變動將根據收購守則及上市規則進行，亦會就此另行發出公告。

維持南聯之上市地位

買方有意維持南聯之上市地位，並將不可撤回地承諾，其將於上市公司要約結束後承擔維持 25%公眾持股量規定之責任。

倘於上市公司要約結束時，公眾持股量低於南聯適用之最低指定百分比（即南聯股份之 25%），或倘聯交所相信：

- 南聯股份之買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 南聯股份之公眾持股量不足以維持有秩序市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停南聯股份買賣。

E. 可能就私人公司股份提出屬無條件自願現金要約及永泰之主要交易及關連交易

私人公司要約的介紹及原因

根據南聯之現有股權架構，永泰及其聯繫人以及與其一致行動人士於合共 205,835,845 股私人公司股份（但不包括在永泰關連交易項下其所持的私人公司股份可能會被收購之永泰關連人士所持有的南聯股份）中擁有權益，相等於在以實物方式分派後私人公司已發行股本約 79.26%。

由於私人公司股份將不會於聯交所或其他證券交易所上市，因此私人公司股份之持有人將難以（倘並非不可能）將彼等於私人公司股份之股權變現。永泰認為，於此等情況

下，透過根據收購守則按自願基準作出私人公司要約，為私人公司股東提供變現彼等於私人公司股份股權之機會乃屬適當之舉。

私人公司要約條款

於股份銷售完成、進行以實物方式分派及支付特殊現金股息後，渣打銀行將（代表永泰及根據收購守則）向私人公司股東提出私人公司要約，以收購所有私人公司股份（不包括由永泰及其聯繫人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份，但在永泰關連交易項下可能收購的私人公司股份除外），基準如下：

就持有之每股私人公司股份 現金 27.60 港元

* 將發行之私人公司股份數目相等於在記錄日期之已發行南聯股份總數。南聯將於適當時候根據上市規則第 13.66 條宣佈記錄日期。

提出私人公司要約須於股份銷售完成後方可作實，繼而須待上文“永泰的主要交易：出售在南聯的 73.91% 權益——股份銷售協議”一節“先決條件”一段中所述多項先決條件達成後方可作實，故僅屬可能發生，未必一定進行。倘提出私人公司要約，則將屬無條件現金要約。

南聯股東獲提醒閱讀將包含在有關要約文件中的獨立財務顧問對私人公司要約的建議（不論以綜合或個別獨立形式）。

假設於記錄日期之南聯股東與本公告日期之南聯股東相同（除周偉偉、郭炳聯、陳周薇、鄭陳秀清及新加坡渣打銀行及其各自聯繫人（均被假設屬永泰之一致行動人士）之外），就永泰董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，緊隨以實物方式分派後，私人公司股份持有人及與其一致行動人士各自乃獨立於永泰及其關連人士（定義見上市規則）及並無關連之第三方。

LR14.58(3)

私人公司股份將由永泰收購，連同接收在私人公司股份發行日期當天或之後宣佈、支付或作出的所有股息及分派，但不附帶任何第三方權利。

永泰及與其一致行動人士並未收到任何私人公司股東或南聯股東的任何指示或不可撤回的承諾，表示其將接納或拒絕私人公司要約。永泰確認，不存在與私人公司股份有關的可能對私人公司要約屬重大的其他安排（不論以選擇權、彌償或其他形式）。永泰進一步確認，不存在永泰屬協議方的與可能或不可能援引或尋求援引私人公司要約的先決條件或條件之一的情形有關的任何其他協議或安排。

代價

私人公司要約價格每股私人公司股份 27.60 港元乃經考慮多項因素後厘定，該等因素包括 (i) 計及集團重組及以實物方式分派之影響後，南聯集團於二零一一年十二月三十一日之經審計綜合資產淨值；(ii) 特殊現金股息；(iii) 上市公司要約價格每股南聯股份 5.6197 港元；(iv) 下文“合併要約價格與南聯股份市價及南聯股東應佔權益之比較”一節進一步詳述之南聯股份市價；及 (v) 於最後交易日在聯交所報之收市價每股南聯股份 26.00 港元。

現假設南聯已發行股本在股份銷售完成前沒有任何變化，於完成以實物方式分派後將有 259,685,288 股私人公司已發行股份，以及根據私人公司要約價格每股私人公司股份

27.60 港元計算，私人公司全部已發行股本之價值約為 7,167.3 百萬港元。假設股份銷售完成已進行及完成以實物方式分派後，按將有 205,835,845 股私人公司股份（相等於私人公司預期將發行股本約 79.26%）由永泰及其聯繫人及與其一致行動人士實益擁有計算（包括新加坡渣打銀行持有的私人公司股份，但不包括在永泰關連交易項下可能收購的私人公司股份），私人公司要約將涉及 53,849,443 股私人公司股份（相等於私人公司預期將發行股本約 20.74%），而私人公司要約之價值約為 1,486.2 百萬港元。

按照私人公司要約收購私人公司股份所需之資金將從永泰及 Twin Dragon 於銷售股份完成就銷售股份將收到的代價及永泰及 Twin Dragon 將收到的特殊現金股息、渣打銀行提供的貸款以及永泰的內部資源撥付。渣打銀行信納永泰擁有足夠財務資源以應付就全面接納私人公司要約之資金需要。

永泰關連交易

於本公告日期，周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清分別持有 2,713,000、500、70,000 及 27,000 股南聯股份。於股份銷售完成及以實物方式分派完成後，其將持有私人公司股份。根據上市規則的規定，周偉偉及郭炳聯（作為永泰之董事）屬永泰之關連人士。根據上市規則的規定，陳周薇薇（作為南聯之董事）及鄭陳秀清（作為永泰及南聯之董事鄭維志的太太）亦屬永泰之關連人士。根據上市規則第 14A 章的規定，永泰按照私人公司要約從周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清及其聯繫人及私人公司要約項下永泰之任何其他關連人士收購私人公司股份將因此構成永泰的一項關連交易。私人公司股份的原購買成本為零，因為是通過以實物方式分派收購的。

由於每個適用的百分比率低於 5%，永泰關連交易將構成上市規則第 14A.32(1) 條項下的關連交易，僅須遵守上市規則第 14A 章有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守上市規則第 14A 章有關獨立股東批准的規定。

永泰之董事（包括獨立非執行董事，但不包括放棄對批准永泰關連交易之相關董事會決議案投票的鄭維志及周偉偉）認為永泰關連交易屬一般商業條款、公平及合理，並符合永泰及其股東之整體利益。在永泰關連交易中擁有重大權益之永泰董事鄭維志及周偉偉放棄對批准永泰關連交易之相關董事會決議案投票的投票權。

強制收購權

若永泰能收購足夠私人公司股份致使其持有不少於 90% 的私人公司股份，永泰擬在私人公司要約結束後根據英屬處女群島商業公司法第 176 條的規定行使其權利，指示私人公司贖回所有餘下的私人公司股份。

如果此條件獲達成，永泰可根據英屬處女群島商業公司法第 176 條（及在符合第 179 條的規定下），於任何時候向私人公司發出通知（「要求通知」），指示私人公司贖回餘下的私人公司股份。在收到要求通知後，私人公司將以英屬處女群島商業公司法訂明的方式，向餘下私人公司股份的持有人發出有關強制贖回與註銷的通知，該通知載有所有相關資料。

除上述規定外，收購守則第 2.11 條規定，行使該強制收購權的條件為須於寄發私人公司要約文件後 4 個月的期間內，因私人公司要約獲得接納而得到的股份總數，達到無利害關係所持有的私人公司股份的 90%。有關行使該強制收購權之公告將另行刊發。

被永泰收購的包括私人公司股份及連同於私人公司股份發行日期或之後宣派、派付或作出之一切股息及分派之收取權利，但該等股份不得附帶任何第三方權利。

於本公告日期，私人公司尚未註冊成立，而私人公司之董事會亦尚未設立。私人公司將根據集團重組於英屬處女群島註冊成立為有限公司，以持有經分派業務，且於以實物方式分派前為南聯之直接全資附屬公司。將於適當時候另行刊發公告，以遵守收購守則第3.5(c)、(d)、(f)、(g)及(h)條之規定。

鑒於私人公司將為於英屬處女群島註冊成立之公司，其股東名冊將位於並存置於該地，毋須就任何私人公司股份的轉讓繳納香港印花稅。

就有意於股份銷售完成後保留其在經分派業務之投資之私人公司股東而言，彼等可選擇不接納私人公司要約並繼續持有私人公司股份（但受制於強制收購權的行使）。然而，務請彼等注意，由於私人公司股份不擬於任何證券交易所上市，故私人公司股份將不會有流通市場。

關於私人公司及經分派業務的資料

私人公司為一家將於英屬處女群島註冊成立的公司，以持有經分派業務。

私人公司集團將經營的經分派業務將包括與該物業無關的南聯集團業務。此等業務包括涉及不同寫字樓及工業物業的物業投資及管理、倉儲及投資控股業務。

緊接集團重組完成後，私人公司集團將從事與南聯於本公告日期相同的業務（即物業投資和管理、倉儲及投資控股），但與該物業有關的業務除外。經分派業務的其他詳情，包括經分派業務包括的每項物業的獨立估值，將載於南聯通函、永泰通函及私人公司要約文件中。

有關永泰的資料及其有關私人公司的意向

永泰是一家投資控股公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：369）。永泰的主要附屬公司從物業發展、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。

於本公告日期，永泰及其聯繫人以及與其一致行動人士（但不包括在永泰關連交易項下其所持的私人公司股份可能會被收購的永泰關連人士所持有的南聯股份）合共持有205,835,845股南聯股份（相等於南聯全部現有已發行股本約79.26%）。當與其關連人士持有的南聯股份（乃永泰關連交易的目標）合計時，於本公告日期，永泰及其聯繫人以及與其一致行動人士合共實益擁有208,646,345股南聯股份（相等於南聯現有全部已發行股本約80.35%）。

按照永泰之意向，私人公司集團將不會改變其主要業務，亦不會進行經分派業務以外之任何業務。另外，按照永泰之意向，私人公司集團於私人公司要約結束後將不會持有與經分派業務相關者以外之任何資產，不會被注入任何重大資產，亦不會出售任何重大資產。

概無南聯之獨立非執行董事將獲委任為私人公司之董事。寄發私人公司要約文件後，私人公司董事會之組成或會有所變動。將於適當時候就此另行刊發公告。

上市規則的影響

由於根據上市規則第 14.07 條，收購的所有適用百分比超過 25%但低於 100%，收購構成永泰的重大交易，因此須符合上市規則第 14 章有關申報及公告以及股東批准的規定。

永泰之董事（但不包括放棄對批准收購之相關董事會決議案投票的鄭維志及周偉偉）認為收購之條款屬公平及合理，並符合永泰股東之整體利益。在收購中擁有重大權益之永泰董事鄭維志及周偉偉放棄對批准收購之相關董事會決議案投票的投票權。

周偉偉及鄭維志分別在 200,002 股永泰股份及 7,450,566 股永泰股份中擁有個人權益，並已確認他們將放棄對有關出售、收購及據此進行之各項交易的相關決議案投票的投票權。在出售或收購中擁有重大權益的任何其他股東及其各自聯繫人及與其一致行動人士也將在永泰股東特別大會上以投票方式表決時放棄對有關出售、收購及據此進行之各項交易的相關決議案投票的投票權。

F. 合併要約價格與南聯股份市價及南聯股東應佔權益之比較

根據上市公司要約、私人公司要約及特殊現金股息之合併代價合計相等於每股南聯股份 34.00 港元，較：

- 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股南聯股份 26.00 港元溢價約 30.8%；
- 截至最後交易日止（包括當日）之 10、20、30 及 90 個連續交易日之平均收市價每股南聯股份分別約 22.38 港元、22.29 港元、21.04 港元及 17.50 港元分別溢價約 51.9%、52.5%、61.6%及 94.3%；及
- 根據南聯截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報，於二零一一年十二月三十一日之經審計南聯股東應佔權益每股南聯股份約 43.12 港元（經就南聯董事會建議的二零一一年度末期股息每股南聯股份 0.47 港元作出調整）折讓約 21.2%。

G. 南聯集團的財務資料

下表載列截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之營業額、除稅前溢利及南聯股東應佔溢利（乃摘錄自南聯截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之年報）：

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度 千港元 (經審核)	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 千港元 (經審核)
營業額	478,330	403,708
除稅前溢利	2,512,371	2,488,295
南聯股東應佔溢利	2,465,238	2,460,044

於二零一一年十二月三十一日之南聯股東應佔經審計權益約 11,319 百萬港元，按已發行之 259,685,288 股南聯股份計算，相等於每股南聯股份約 43.59 港元。

有關餘下集團及私人公司集團之進一步財務資料將載列於即將寄發予南聯股東之南聯通函。

H. 一般資料

南聯股東特別大會

南聯將舉行股東特別大會以考慮，以及經由南聯獨立股東於南聯股東特別大會上以投票表決之方式酌情批准有關特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派、特殊現金股息及據此擬進行之各項交易之決議案。永泰、買方、現時涉及特殊交易或新租賃協議或在當中擁有權益、或在以實物方式分派、特殊現金股息及據此進行之各項交易中擁有重大權益的任何其他南聯股東及彼等各自之聯繫人及一致行動人士（包括周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇、鄭陳秀清及新加坡渣打銀行）將於南聯股東特別大會上放棄就相關決議案投票的投票權。

於本公告日期，永泰、其聯繫人及與其一致行動人士持有 205,835,845 股南聯股份（但不包括在永泰關連交易項下其所持的私人公司股份可能會被收購的永泰關連人士所持有的南聯股份），佔現有全部已發行南聯股本約 79.26%。當與其關連人士持有的南聯股份（乃永泰關連交易的目標）合計時，於本公告日期，永泰及其聯繫人以及與其一致行動人士合共實益擁有 208,646,345 股南聯股份（相等於南聯現有全部已發行股本約 80.35%）。

載有（其中包括）有關集團重組、特殊交易、新租賃協議、南聯關連交易、以實物方式分派、特殊現金股息的詳情、南聯集團、餘下集團及私人公司集團各自的財務資料或備考財務資料（視情況而定）、該物業及構成經分派業務之物業的估值、南聯獨立董事委員會推薦建議函件、獨立財務顧問就特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派、特殊現金股息及據此擬進行之交易致南聯獨立董事委員會及南聯獨立股東的意見函以及召開南聯股東特別大會的通告之南聯通函預期將於二零一二年六月三十日或之前寄發予南聯股東，因為預期南聯將需要額外時間準備有關財務資料及獨立財務顧問函件。

永泰股東特別大會

永泰將舉行股東特別大會以考慮並酌情批准有關出售、收購及據此擬進行之各項交易之普通決議案。在出售、收購及據此進行之各項交易中擁有重大權益的任何永泰股東及其各自聯繫人及與其一致行動人士（包括周偉偉及鄭維志）將放棄在永泰股東特別大會上對相關決議案投票的投票權。

載有（其中包括）上市規則所規定的有關出售、南聯關連交易、收購、永泰關連交易的資料、私人公司集團的財務資料、經擴大的永泰集團的備考財務資料、該物業及構成經分派業務之物業的估值以及召開永泰股東特別大會的通告之永泰通函預期將於二零一二年六月三十日或之前寄發予永泰股東，因為預期永泰將需要額外時間準備有關資料。

南聯獨立董事委員會

南聯已成立南聯獨立董事委員會（由所有在交易中沒有直接或間接利益的非執行董事（即林紀利、羅嘉瑞醫生及鮑文）組成），以就特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及據此擬進行之各項交易是否符合南聯及南聯股東的

整體利益，向南聯獨立股東作出推薦建議。鄭維志及鄭維新並非南聯獨立董事委員會成員，因為其在交易中擁有權益。

根據收購守則第 2.1 條委任獨立財務顧問

南聯將委任獨立財務顧問以就以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行之各項交易（倘適當）向南聯獨立董事委員會及南聯獨立股東提供意見。南聯將於獨立董事委員會批准獨立財務顧問的委任後盡快作出公告。

於本公告日期，私人公司尚未註冊成立，而私人公司之董事會亦尚未設立。獨立財務顧問將獲委任，以就（尤其是）私人公司要約是否公平及合理及是否應予接納，向獨立私人公司股東提供意見。獨立財務顧問就私人公司要約所提出之意見及推薦建議，將載入私人公司要約文件內。有關（其中包括）獨立私人公司股東的獨立財務顧問之公告將於必要時候另行刊發，以遵守收購守則第 2 條。

豁免遵守收購守則第 8.2 條

根據收購守則第 8.2 條，上市公司要約文件及私人公司要約文件須於本公告日期起計 21 日內分別由買方及永泰或彼等之代表刊發。然而，由於作出上市公司要約及私人公司要約分別設有先決條件（即股份銷售完成以及以實物方式分派及特殊現金股息均已作出），因此，買方及永泰將根據收購守則第 8.2 條註釋 2 申請取得執行人員同意，將寄發上市公司要約文件及私人公司要約文件之最後限期延長至達成該等先決條件後 7 日內。

買賣披露

南聯、私人公司、永泰、買方及要約人（包括彼等各自擁有相關證券 5% 以上權益之股東）之聯繫人（定義見收購守則）須根據收購守則第 22 條披露彼等買賣南聯相關證券（定義見收購守則第 22 條註釋 4）之情況。

股票經紀、銀行及其他中介人之責任

股票經紀、銀行及其他代表客戶買賣相關證券之人士均有一般責任，在能力所及之情況下確保該等客戶知悉聯繫人（定義見收購守則）及其他人士於收購守則第 22 條項下之披露責任，並確保該等客戶願意遵守有關披露責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意收購守則之相關規則。然而，倘在任何 7 日期間內，代表客戶進行之任何相關證券交易之總值（不包括印花稅及經紀佣金）少於 1 百萬港元，則此規定並不適用。

此項豁免不會改變委託人、聯繫人（定義見收購守則）及其他人士自發地披露本身交易之責任，不論交易所涉及之總值多少。

對於執行人員於其進行交易查詢時，中介人應予合作。因此，買賣相關證券之有關人士應知悉，股票經紀及其他中介人將向執行人員提供有關該等買賣之相關資料（包括客戶身份），作為有關合作之一部份。

南聯股份及永泰股份暫停及恢復買賣

應南聯要求，南聯股份已於二零一二年四月十三日下午二時五十九分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。南聯已向聯交所申請南聯股份於二零一二年五月十五日上午九時正起恢復買賣。

應永泰要求，永泰股份已於二零一二年四月十三日下午二時五十九分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。永泰已向聯交所申請永泰股份於二零一二年五月十五日上午九時正起恢復買賣。

重要提示

由於上市公司要約及私人公司要約僅會於股份銷售完成、以實物方式分派及特殊現金股息完成後（須待多項條件達成後）方會作出，上市公司要約及私人公司要約各自未必一定進行，故僅屬可能發生。投資者及股東於買賣南聯股份及永泰股份時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列詞彙具有以下含義：

“富裕萊”	指富裕萊有限公司，一家於香港成立之有限公司，是南聯之間接全資附屬公司
“收購”	指永泰按照私人公司要約收購私人公司股份
“一致行動”	具收購守則所界定之含義
“聯繫人”	具上市規則所賦予之含義
“營業日”	指香港持牌銀行開放經營一般銀行業務之日（不包括星期六或星期日及於香港介乎上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛或持續懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告訊號或“黑色”暴雨警告訊號之任何日子）
“英屬處女群島”	指英屬處女群島
“Chericourt”	指 Chericourt Company Limited，一家於香港成立之有限公司，是南地財務的全資附屬公司
“中信”	指中信証券融資（香港）有限公司，根據證券及期貨條例持牌經營第 1 類（證券交易）、第 4 類（證券顧問）及第 6 類（企業融資顧問）受規管活動（定義見證券及期貨條例附錄五）之公司，乃買方及要約人之財務顧問
“彌償契約”	指永泰擬以南聯（為其自己及餘下集團的其他成員）為受益人關於彌償以下各項而簽署的彌償契約：(i) 餘下集團在股份銷售完成之前期間產生的課稅責任；及(ii) 餘下集團就集團重組而產生的或與集團重組有關的任何責任
“出售”	指永泰按照股份銷售協議出售南聯股份予買方
“經分派業務”	指南聯集團由私人公司集團擬經營之所有業務，惟持有該物業的業務或與該物業有關的業務除外
“以實物方式分派”	指如本公告中標題為“以實物方式分派及支付特殊現金股息”一節所述，南聯向南聯股東以實物方式分派私人公司股份
“執行人員”	指證監會企業融資部之執行董事及執行董事之任何授權代表
“現有租賃協議”	指南聯集團不同成員（作為業主）與永泰集團的若干成員或南聯其他關連人士或相關人士（其為南聯股東或南聯股東的聯繫人）（作為租客）就租賃(i)該物業若干部分及(ii)構成經分派業務一部分的場所的若干部分物業而簽訂的租賃協議

“進一步股份”	指在上市公司要約完成之前，永泰可能按照其與新加坡渣打銀行於二零一零年十月二十二日簽訂的協議收購的任何南聯股份（不包括銷售股份）
“集團重組”	指南聯集團之建議重組，詳情載於本公告中標題為“集團重組”一節中
“擔保人”	指萬科地產（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
“港元”	指港元，香港之法定貨幣
“香港”	指中華人民共和國香港特別行政區
“最後交易日”	指二零一二年四月十三日，即南聯股份暫停買賣以待發出本公告前南聯股份於聯交所買賣之最後日期
“上市公司要約”	指中信代表要約人提出之無條件強制現金要約，以收購南聯之所有已發行股份（不包括由要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份）
“上市公司要約文件”	指根據上市公司要約將寄發予南聯股東之要約及回應文件（不論以綜合或個別獨立形式）連同接納及過戶表格
“上市規則”	指聯交所證券上市規則
“管理安排”	指管理安排，其詳情載述於本公告中標題為“特殊交易——管理安排”一節中
“新租賃協議”	指可能在要約期間或要約結束後 6 個月內，為任何現有租賃協議續期而簽訂的新租賃協議
“要約”	指上市公司要約及私人公司要約
“要約人”或“Wkland Investments”	指 Wkland Investments Company Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及買方之間接全資附屬公司
“私人公司”	指根據集團重組於英屬處女群島註冊成立之有限公司，目的是為於以實物方式分派完成前持有經分派業務及成為南聯之全資附屬公司
“私人公司集團”	指私人公司及其附屬公司
“私人公司要約”	指渣打銀行代表永泰提出之無條件自願現金要約，以收購所有私人公司股份（不包括永泰已擁有或同意收購之股份）
“私人公司要約文件”	指根據私人公司要約將寄發予私人公司股東之要約及回應文件（不論以綜合或個別獨立形式）以及接納及過戶表格

“私人公司股份”	指私人公司股本中每股面值 0.01 港元之普通股
“私人公司股東”	指私人公司股份之持有人
“該物業”	指本公告附錄中的估值報告中所列明位於香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號的麗晶中心且由餘下集團成員所持有之所有單位及車位（不包括將構成經分派業務一部份的麗晶中心 B 座 505 至 510 室），整體樓面總面積約為 657,000 平方呎，相等於麗晶中心整體樓面總面積約 63.8%。於本公告日期，麗晶中心合共約 365,000 平方呎（相等於麗晶中心整體樓面總面積約 35.4%）由南聯集團以外的其他方擁有。
“買方”	指萬科置業（香港）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
“記錄日期”	指將用作確定南聯股東對以實物方式分派及特殊現金股息之權利之日期，須為南聯股東特別大會日期後及股份銷售完成日期前之日期
“餘下集團”	指於集團重組及以實物方式分派完成後之南聯、餘下控股公司及餘下集團實體
“餘下集團實體”	指富裕萊、Chericourt、南聯停車場及南地財務
“餘下控股公司”	指將根據集團重組在以實物方式分派完成前於英屬處女群島註冊成立之有限公司，目的是為持有餘下集團實體及一家南聯全資附屬公司
“人民幣”	指人民幣，中華人民共和國之法定貨幣
“銷售股份”	指於股份銷售協議日期由永泰直接和間接擁有之 191,935,845 股南聯股份合計權益
“渣打銀行”	指渣打銀行（香港）有限公司，持牌經營證券及期貨條例項下第 1 類（證券交易）、第 4 類（證券顧問）、第 6 類（企業融資顧問）及第 9 類（資產管理）受規管活動之公司及永泰之財務顧問
“新加坡渣打銀行”	指渣打銀行新加坡分行
“證券交換要約”	指嘉誠亞洲有限公司代表富聯國際集團有限公司（永泰以前名稱）於二零零七年四月十日提出有關收購南聯股本中全部已發行股份的自願有條件證券交換要約
“證監會”	指香港證券及期貨事務監察委員會
“證券及期貨條例”	指香港法例第 571 章證券及期貨條例
“永泰股份”	指永泰股本中每股面值 0.50 港元之普通股

“南聯股份”	指南聯股本中每股面值 0.01 港元之普通股
“股份銷售協議”	指由永泰、買方及擔保人就買方收購銷售股份及（若適用）進一步股份所訂立日期為二零一二年五月十三日之協議
“股份銷售完成”	指完成股份銷售協議
“特殊現金股息”	指以（其中包括）(i)於南聯股東特別大會上獲南聯獨立股東批准；(ii)以實物方式分派已於南聯股東特別大會上獲南聯獨立股東批准；(iii)完成集團重組為前題，及在以實物方式分派的同時應付之每股南聯股份之現金股息 0.7803 港元
“特殊交易”	指(a)管理安排及(b)(i)南聯香港收購南地財務的股份；(ii)償還南地財務在南聯關連交易項下欠付百領國際有限公司之未清償的股東貸款；及(iii)Chericourt 及南地財務在南聯關連交易項下宣派及支付股息
“聯交所”	指香港聯合交易所有限公司
“收購守則”	指香港公司收購及合併守則
“交易”	指股份銷售協議擬進行之交易，包括買賣銷售股份及進一步股份、集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、上市公司要約及私人公司要約
“Twin Dragon”	指 Twin Dragon Investments Limited，是 Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited（永泰的全資附屬公司）之全資附屬公司
“萬科”	指萬科企業股份有限公司，一家在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其已發行股份現時在深圳證券交易所上市，此公司現時為買方及要約人的最終 100%控股公司
“南聯”	指南聯地產控股有限公司（Winsor Properties Holdings Limited），一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1036）
“南聯董事會”	指南聯之董事會
“南聯關連交易”	指南聯及永泰的關連交易，其詳情載於本公告中標題為“南聯關連交易”一節中
“南聯通函”	指南聯寄發予南聯股東之通函，內容涉及（其中包括）南聯關連交易、特殊交易、以實物方式分派、特殊現金股息、新租賃協議（如適用）及據此進行之各項交易，以及召集南聯股東特別大會的通知
“南聯股東特別大會”	指南聯將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關特殊交易、以實物方式分派、特殊現金股息、新租賃協議（如適用）及

據此進行之交易之決議案

“南聯集團”	指南聯及其於本公告日期之附屬公司
“南聯香港”	指南聯地產（香港）有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司及南聯之全資附屬公司
“南聯獨立董事委員會”	指南聯董事會之獨立委員會，成員包括在交易中無直接或間接利益之南聯所有非執行董事（即林紀利、羅嘉瑞醫生及鮑文），成立之目的為向南聯獨立股東就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、上市公司要約、新租賃協議（如適用）及據此進行之各項交易提供意見
“南聯獨立股東”	指除現時涉及交易、特殊交易及新租賃協議（如適用）或在交易、特殊交易及新租賃協議（如適用）中擁有權益者（包括永泰、買方及彼等各自聯繫人以及與其一致行動人士）以外之南聯股東
“南聯停車場”	指南聯停車場有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及南聯之間接全資附屬公司
“南聯股東”	指南聯股份之持有人
“永泰”	指永泰地產有限公司(Wing Tai Properties Limited)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：369）
“永泰通函”	指永泰寄發予永泰股東之通函，內容涉及（其中包括）出售、收購、南聯關連交易、永泰關連交易及據此進行之各項交易，以及召集永泰股東特別大會的通知
“永泰關連交易”	指根據私人公司要約從周偉偉、郭炳聯、陳周薇薇及鄭陳秀清及其聯繫人以及永泰之任何其他關連人士收購私人公司股份
“永泰集團”	指永泰及其附屬公司（在以實物方式分派後將包括私人公司）的集團
“永泰股東”	指永泰股份之持有人
“永泰股東特別大會”	指永泰將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關出售、收購及據此擬進行之各項交易之決議案
“南地財務”	指南地財務有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及南聯之間接附屬公司
“%”	指百分比

承董事會命
Wkland Investments
關東武
董事

承董事會命
南聯
區紹祺
公司秘書

承董事會命
永泰
馮靜雯
公司秘書

香港，二零一二年五月十四日

於本公告日期，南聯之董事列述如下：

執行董事：

周偉偉、陳周薇薇及區慶麟

非執行董事：

鄭維志*及鄭維新*

獨立非執行董事：

林紀利、羅嘉瑞醫生及鮑文

*交替董事：馮靜雯

南聯之董事願對本公告所載資料（有關要約人及永泰、其各自聯繫人及與其一致行動人士之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告表達之意見乃經仔細周詳考慮後始行作出，本公告概無遺漏其他事實而致使本公告之任何聲明有所誤導。

於本公告日期，永泰之董事列述如下：

執行董事：

鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉及區慶麟

非執行董事：

郭炳聯、容永忠（亦為郭炳聯之交替董事）、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

永泰之董事對本公告所載資料（有關要約人及南聯、其各自聯繫人及與其一致行動人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告表達之意見乃經仔細周詳考慮後始行作出，本公告概無遺漏其他事實而致使本公告之任何聲明有所誤導。

於本公告日期，要約人之董事為杜晶及關東武。

於本公告日期，萬科之董事為王石、喬世波、郁亮、孫建一、王印、肖莉及蔣偉，而萬科之獨立董事為齊大慶、張利平、陳茂波及華生。

要約人及萬科之董事對本公告所載資料（有關永泰及南聯、其各自聯繫人及與其一致行動人士之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公告表達之意見乃經仔細周詳考慮後始行作出，本公告概無遺漏其他事實而致使本公告之任何聲明有所誤導。

本公告備有中英文本，如有歧義，概以英文本為準。

附錄

仲量聯行有限公司對二零一一年十二月三十一日南聯在麗晶中心之權益的估值報告

此為仲量聯行就本公司在二零一零年十二月三十一日於香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分的物業權益進行估值而於二零一二年三月二十八日編製的函件及估值證書 (連同其附件)的中文譯本。本公告的中文版本與英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準

估值報告

香港
新界葵涌
和宜合道 63 號及
打磚坪街 70 號
麗晶中心
若干部分

日期 : 二零一二年三月二十八日

委託方 : Chericourt Company Limited、南聯停車場有限公司 (Winsor Parking Limited)、
南地財務有限公司 (Winsor Properties Financial Services Limited) 及富裕萊有限
公司 (Access Rich Limited)

報告編號 : 2/12/00014_01 (AA/ET/ay)

本行檔號: AA/ET/ay
2/12/00014_01

致: Chericourt Company Limited、
南聯停車場有限公司 (Winsor Parking Limited)、
南地財務有限公司 (Winsor Properties Financial Services Limited) 及
富裕萊有限公司 (Access Rich Limited)
全體董事
由香港九龍
觀塘
巧明街 100 號
Landmark East
安盛金融大廈 8 樓
南聯地產控股有限公司轉交

敬啓者:

有關香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

1.1 指示

吾等遵照南聯地產控股有限公司 (「該公司」) 及其附屬公司 (以下統稱為「該集團」) 的指示，提供吾等對該集團在香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分 (「該物業」) 的物業權益之市場價值意見作會計用途。

吾等確認吾等已就該物業進行視察、作出相關查詢及搜集吾等認為必要的進一步資料，以便吾等向該集團提供該物業於二零一一年十二月三十一日 (「估值日」) 之市場價值意見。

1.2 估值基準

除文義另有所指外，吾等之估值報告乃按照香港測量師學會頒佈之「物業估值標準」(「估值標準」) 及本報告書內附錄一所載之估值原則而編製。倘該估值標準並無論及需要指引之專案，吾等遂參照英國皇家特許測量師學會頒佈之「評估標準」及國際估值標準協會頒佈之「國際估值標準」，惟可因應當地已建立之法律、風俗、習慣及市場情況而作出調整。

估值

香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

1.0 前言 (續)

1.2 估值基準 (續)

吾等之物業權益估值乃根據香港測量師學會就「市場價值」之定義為基準，現說明如下：

「市場價值指自願買方與自願賣方就有關物業經過適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

吾等之估值乃按仲量聯行被香港品質保證局所認受之 ISO 9001:2008 品質保證系統編製。吾等之估值報告亦受吾等於香港採用之一般估值原則內所陳述之假設、釋義及限制條件所規限。

1.3 估值假設

吾等的估值乃假設該集團將該物業在市場出售，無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合資經營或任何類似安排，以影響該物業的價值。

吾等的估價並無就任何未繳納的費用、按揭或該物業所欠的款項或任何開支或出售時可能須繳納的稅項作出準備。除非另有訂明，否則吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

1.4 業權調查

吾等並無獲提供該物業業權文檔副本，但吾等已在香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等沒有審閱文檔的正本，以查證業權或確定是否存在任何可能未載於交予吾等之副本中之任何契約修訂內容。所有文檔及契約只用作參考用途。吾等亦未曾閱覽有關的發展方案同意書正本，並假設該物業乃根據該等同意書興建、佔用與使用，且現時並無任何尚未解決的法定通告。

1.5 估值方法

該物業由該集團持有作為投資物業。吾等採納了收益資本化法和直接比較法為該物業作出估值。

估值

香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

1.0 前言 (續)

1.5 估值方法 (續)

收益資本化法指將現有及復歸淨租金收益潛力資本化。收益資本化法被認為對產生投資收益的物業最為可取，並且一般透過採用適當資本化比率方式應用。就吾等的估值而言，吾等採用「等同收益」（轉移及估計市值租金的資本化）並相信可反映該物業連同其現有租賃結構在估值日的質量及市場情況以及當時的市場氣氛。該物業的市值租金是吾等檢討並分析該物業內最近租賃情況以及在附近區域的可比較項目的成交租金而得到的。

直接比較法是將近期在該物業內發生的及其他可比較物業發生的最近出售交易進行分析。此方法含有取代原則，即當該物業在市場上為可以取代，其價值應定為購入相等適當取代物業所需的費用，並假設在作出取代時沒有遇到重大延遲。透過分析自願買方與自願賣方之間的出售交易（即「公平」交易），可確定市場價值指標及價格趨勢。同樣，在比較該物業的該等出售交易時，地形、位置及經濟特點均是進行分析的重要準則。吾等透過分析可比較交易，得到應用於該物業的適當單位比率範圍評估。

1.6 資料來源

在估值時，吾等主要依賴該集團所提供及吾等從香港土地註冊處所獲得之資料作出估值。吾等並接納就規劃批准、法定通告、地役權、年期、尤其是佔用情況、工地平面圖及樓面平面圖、工地面積及樓面面積以及一切其他有關事項所給予吾等之意見。

吾等並沒有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的資料之足夠及準確性及/或所作出之假設。倘其後證實有關該物業的詳情不正確或不足夠，吾等保留權利調整本估值報告中作出的估值。

吾等在視察該物業時並沒有進行實地測量以查證樓面面積的正確性。估值報告內所述之尺寸、測量及面積都是基於提供給吾等的文檔內的資料，因此均為約數僅供參考。

1.7 實地勘測

吾等並無進行實地測量以查證該物業的工地面積之正確性，並已假設在提交吾等之文檔及正式工地平面圖中所顯示之該工地面積均為正確。

估值

香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

1.0 前言 (續)

1.7 實地勘測 (續)

吾等並無接獲指示進行任何實地勘測以確定地面情況及設施是否適合日後重新發展，吾等亦沒有進行考古、生態或環境測量。吾等之估值乃根據此等方面均為滿意為準基，以及如現時打算進行發展，不會因此等方面情況或者考古或生態事項而引致在建造期間產生額外支出或延遲。

在進行估值過程中，吾等假設該物業及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作出的估值。

1.8 物業視察

吾等曾視察該物業的外部。吾等沒有進行屋宇測量，亦沒有視察該物業被遮蓋、隱蔽或不可通往之部分，並假設該部分維修狀況良好。吾等不能就未視察部分的情況提出意見或作出提議，因此本報告不能視作對這些部分有任何暗示之聲明或陳述。吾等亦不能就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構上之損壞提出意見。吾等沒有對該物業內任何設施進行測試。

吾等沒有安排進行任何有關該物業在建造時或自註冊後是否曾經使用有毒或有害物質的調查，因此吾等不能指出該物業沒有這方面的危險。就本估值而言，吾等假設該視察不會披露該物業存在任何高度危險之物質。

1.9 機械及設備

吾等的估值一般包括組成樓宇服務裝置之所有設施及機械。然而，就完全為佔用人之工業或商業工序而安裝之加工廠房、機器及設備，連同傢俱及陳設，租客之固定裝置及非固定裝置均不包括在內。

估值

香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

1.0 前言 (續)

1.10 估值報告

在未得吾等書面批准前，本估值報告的全部或任何部分或本文中的引述均不得以任何文檔、通函或聲明所載之形式及內容轉載。

最後根據吾等的標準守則，吾等必須聲明，本估值報告僅供該集團使用，故此並不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

茲附上該物業之估值證書。應該集團之要求，吾等亦編製了吾等對各層有關單位之估值明細表，詳見附錄二。

謹代表

仲量聯行有限公司

區建強 (Alkan Au) BA(Hons), MHKIS, MRICS, RPS (GP)

National Director

牌照號碼 E-181955

二零一二年三月二十八日

估值

香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

2.0 估值證書

物業	概況、樓齡及土地租期	佔用詳情	市場價值 於 2011 年 12 月 31 日 (港幣)
<p>香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分</p> <p>丈量約份 444 號地段 299 號餘段之 49,486/71,750 相等及不可分割之業權份數之總和</p>	<p>麗晶中心是包括兩座工業大廈的綜合工業中心。A 座樓高 23 層；B 座樓高 22 層。兩座工業大廈建於共有 3 層之平台之上。該物業於 1996 年落成。</p> <p>停車場平台包括 1 個貨櫃車、50 個貨車及 50 個私家車車位，而上層則提供工場及附屬辦公室空間。A 座地下 G01 單位可用於“非住宅”用途。</p> <p>麗晶中心若干部分（見下文附註 1），其總建築面積合共約為 665,273 平方呎（61,805.37 平方米）。</p> <p>丈量約份 444 號地段 299 號乃根據政府新批地書 4260 號持有，年期為自 1898 年 7 月 1 日起計的 99 年減最後 3 天。有關租契已憑藉新界土地契約（續期）條例第 6 條延長至 2047 年 6 月 30 日。現時應繳付的地租相當於該物業現時應課差餉租值的 3%。</p>	<p>於估值日期，工場範圍約 95% 已出租予不同租戶。其餘 5%（總建築面積約為 35,263 平方呎（3,276.01 平方米））於估值日期空置。</p> <p>租約期限多數為兩年，其中最遲到期的將於 2014 年 12 月 7 日到期。</p> <p>於估值日期，每月租金總額（不包括停車場許可使用費）約為 4,800,000 港元（不含差餉、地租及管理費）。</p> <p>車位以月租金及時租方式許可使用。2011 年 7 月至 2011 年 11 月期間每月平均車位收入約為 553,097 港元（含差餉、地租及管理費）。</p>	<p>1,140,000,000 港元 (11 億 4 千萬港元)</p>

估值

香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

2.0 估值證書 (續)

物業	概況、樓齡及土地租期	佔用詳情	市場價值 於 2011 年 12 月 31 日 (港幣)
香港新界 葵涌和宜合道 63 號及 打磚坪街 70 號麗晶中 心若干部分 (續)	-	-	-

備註：

- (1) 該物業包括麗晶中心之全部，但以下已經出售的單位除外：A 座地下 G02 單位；1 樓、2 樓、3 樓及 6 樓所有單位；10 樓 1001 至 1003、1005 至 1010、1013 及 1015 至 1020 號單位；12 樓 1021 至 1023、1205 至 1213、1215 至 1217 號單位；13 樓所有單位、15 樓 1511、1512 及 1518 號單位；16 樓所有單位；17 樓 1701 至 1703、1705 至 1710、1713、1715、1716 及 1720 號單位；18 樓 1817 至 1819 號單位、21 樓 2105 至 2113 及 2115 至 2117 號單位；及 25 樓 2501 至 2503、2505 及 2518 至 2520 號單位；以及 B 座地下地層 LG01 及 LG02 號單位；3 樓 301 至 303、305 至 309 及 320 號單位以及 6 樓、8 樓、9 樓、11 樓、12 樓及 15 樓所有單位。
- (2) 根據本行就該物業在土地註冊處進行的隨機查冊以及如該集團所確認，該物業的註冊業主為 Chericourt Company Limited 或 Winsor Parking Limited，但 A 座地下 G01 單位及 A 座 26 樓除外，前者的註冊業主為 Winsor Properties Financial Services Limited，後者的註冊業主為 Access Rich Limited。
- (3) 根據香港特別行政區荃灣葵青地政處於 2007 年 3 月 21 日簽發的不反對通知書（註冊摘要號碼：07032802020015），A 座地下 G01 號單位可於現有大廈存在期間用於非住宅用途（酒店、加油站及安老院除外）。
- (4) 根據本行就該物業在土地註冊處進行的隨機查冊以及如該集團所確認，該物業 A 座及 B 座若干部分已藉於 2000 年 1 月 28 日簽訂的按揭書（註冊摘要號碼：TW1333609）按揭予廖創興銀行有限公司；藉於 1997 年 3 月 27 日簽訂的按揭書（註冊摘要號碼：TW1129536）按揭予 Bank of Tokyo – Mitsubishi Limited；藉於 2001 年 11 月 30 日簽訂的按揭書及租金轉讓書（註冊摘要號碼分別為 TW1444139 及 TW1444140）按揭予中信嘉華銀行有限公司；以及藉於 2007 年 10 月 5 日簽訂的按揭書及租金轉讓書（註冊摘要號碼分別為 07101500720272 及 07101500720287）按揭予中國工商銀行（亞洲）有限公司。

估值

香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

附錄一

一般估值原則

準備香港物業估值及報告書時所採用的一般原則以及 適用於香港物業估值及報告書並構成其中一部分的條件

本文件載有本行準備估值及報告書時通常採用的一般原則，以及適用於本行的估值及報告書並構成其中一部分的條件。除於估值報告書正文內特別聲明為不適用者外，該等一般原則及條件均適用。為配合個別情況，本行樂意與客戶進行討論，以作出適當的變動，又或為客戶安排結構或場地測量之工作或進行任何其他更詳細的查詢。對該等一般原則及/或條件之任何變動，均須以書面形式予以確定。

本行的估值及報告書屬保密文件，僅供收件方用於指定用途，對使用或依賴任何該等估值或報告書的全部或部分內容的任何第三方，本行不承擔任何責任。未經本行事先以書面方式批准有關估值或報告書將會出現之形式及相關內容，不得在任何文件、聲明、通函或與第三方的通訊中公開或提及該估值或報告書的全部或任何部份。

1. 估值方法：

本行的所有工作乃根據香港測量師學會所公布之《香港測量師學會物業估值準則》進行。如《香港測量師學會物業估值準則》沒有就需要指引的事項提供指引，本行將酌情參考英國皇家特許測量師學會所公布之《英國皇家特許測量師學會估值準則》以及國際估值準則委員會公布的《國際估值準則》，但將作出變動，以配合本地法律、習慣、慣例及市場情況；《英國皇家特許測量師學會估值準則》與《國際估值準則》如有任何不一致之處，本行將以前者為準。除另有說明外，本行乃以《香港測量師學會物業估值準則》所界定的外聘估值師身分進行估值。

2. 估值基準：

本行乃以香港測量師學會採納之“市場價值”基準為估值基準，詳情如下：

“市場價值是指經過適當推銷後自願買方與自願賣方於估值日在各自均知情及審慎行事且無受強逼的公平交易中買賣物業的估計金額。”

本行之估值乃假設業主在公開市場將物業出售而並無憑藉遞延條件合約、售後租回、合資經營或任何影響該物業之價值之類似安排而得益。

每一項估值僅為估值日期當日的估值。評估價值可能於短時間內發生重大及意外的變更（包括因整體市場波動或與個別物業相關的因素而發生的變更）。對該等其後發生的價值變更，本行不承擔責任。在不限制本段前本部的一般性的原則下，對自估值日期起計三個月屆滿過後依賴本估值者，本行概不負責或承擔任何法律責任。

3. 成本：

本行之估值並無考慮有關物業之任何抵押、按揭或債項等產權負擔，或出售或處置時可能招致之任何開支或稅項。

4. 資料來源：

本行承認本行報告書中所概述由列明之資料來源向本行提供之有關租借權、租約、租客所作之改善、規劃同意及其他有關事宜之資料，乃屬完整及正確。

5. 假設

除非本行在估值中另有說明，否則本行之估值（在本行並無進行調查之情況下）假設在適用情況下：

- (a) 有關物業有妥善及適宜出售的業權，以及該物業之業權之上並無可對其價值造成重大影響之產權負擔；
- (b) 該物業沒有侵權或被侵權、沒有未經許可增建或作結構改動（本行之估值乃根據註冊樓面平面圖或發展商售樓書中展示的原設計圖作出，並假設沒有未就該物業收取的修復成本）；
- (c) 沒有影響該物業的重大環境因素（包括污染）；
- (d) 該物業及其他改良部分之結構完整性並無缺陷；
- (e) 該物業不受任何公共用途影響、無須用於任何公共用途，亦將不會被徵用作任何公共用途；
- (f) 沒有與該物業有關而尚未履行的法定命令，亦不大可能會有監管機構就該物業作出命令；
- (g) 法團記錄及財務狀況令人滿意，並且沒有涉及須由該法團在正常維修之上承擔進行之任何重大糾正、補救或其他工程的財務承諾、命令或徵費；
- (h) 沒有涉及該物業且尚未了結的重大訴訟；
- (i) 該物業（及對該物業進行的任何工程）符合所有有關法律規例（包括與消防規例有關者）之規定；
- (j) 沒有有害物料（例如石棉及氫化鈣）；
- (k) 土地情況適當（包括（尤其是就農業用地而言）沒有泥土潛在虫鼠為患或在將來任何時間出現可能影響農作物或牲畜的疾病的可能性），且不會因考古，生態或環境事宜而招致特殊開支或延誤。

在不影響上述者的一般性的原則下，如為估值而向本行提供租約或業權文件或地盤及樓宇測量或建築報告或虫害證書或工程師證書或法團記錄，不應依賴本行對任何該等文件的理解。

6. 租客：

除非本行明確地以書面形式表示同意，否則本行不會對實際或準租客的財務狀況進行查詢。如有關物業之估值包含出租物業之收益，則除非本行收到相反之書面通知，否則本行將假設租客有能力履行租約下之財務義務，且該等租客並沒有拖欠任何租金以及沒有未經披露的違約事項。

7. 量度：

所有量度均根據香港測量師學會所編制之小冊子「量度作業守則」為基準。除另有說明外，除非本行明確地以書面形式表示同意這樣做，否則本行不會對有關物業作實地量度或驗證向本行提供之樓面面積，但本行會參考註冊樓面平面圖（如有）。

8. 司法管轄權：

除非雙方另行書面同意，否則由本行之估值產生或與此有關之所有爭議應根據香港法律予以最終解決；雙方不可撤銷地接受香港法院之管轄。

估值

香港新界葵涌和宜合道 63 號及打磚坪街 70 號麗晶中心若干部分

附錄二

各層有關單位估值明細表

麗晶中心

A座

樓層	單位	於 2011 年 12 月 31 日之估值 (港幣)
27		\$44,510,000
26		\$44,290,000
25	06	\$2,480,000
25	07	\$2,480,000
25	08	\$2,320,000
25	09	\$2,320,000
25	10	\$3,100,000
25	11	\$2,300,000
25	12	\$2,320,000
25	13	\$2,420,000
25	15	\$2,420,000
25	16	\$2,420,000
25	17	\$2,420,000
25	21	\$1,100,000
25		\$28,100,000
23	01	\$2,370,000
23	02	\$2,320,000
23	03	\$2,460,000
23	05	\$2,460,000
23	06	\$2,460,000
23	07	\$2,460,000
23	08	\$2,290,000
23	09	\$2,290,000
23	10	\$3,050,000
23	11	\$2,280,000
23	12	\$2,290,000
23	13	\$2,370,000
23	15	\$2,370,000
23	16	\$2,370,000
23	17	\$2,370,000
23	18	\$2,290,000
23	19	\$2,290,000
23	20	\$1,470,000
23	21	\$1,080,000
23		\$43,340,000
22	01	\$2,320,000
22	02	\$2,290,000
22	03	\$2,380,000
22	05	\$2,380,000
22	06	\$2,380,000
22	07	\$2,380,000
22	08	\$2,270,000
22	09	\$2,270,000
22	10	\$2,990,000
22	11	\$2,250,000
22	12	\$2,270,000

麗晶中心

A座

樓層	單位	於 2011 年 12 月 31 日之估值 (港幣)
22	13	\$2,320,000
22	15	\$2,320,000
22	16	\$2,320,000
22	17	\$2,320,000
22	18	\$2,270,000
22	19	\$2,270,000
22	20	\$1,450,000
22	21	\$1,060,000
22		\$42,510,000
21	01	\$2,290,000
21	02	\$2,270,000
21	03	\$2,350,000
21	18	\$2,240,000
21	19	\$2,240,000
21	20	\$1,420,000
21	21	\$1,060,000
21		\$13,870,000
20	01	\$2,270,000
20	02	\$2,240,000
20	03	\$2,300,000
20	05	\$2,300,000
20	06	\$2,300,000
20	07	\$2,300,000
20	08	\$2,180,000
20	09	\$2,180,000
20	10	\$2,890,000
20	11	\$2,130,000
20	12	\$2,190,000
20	13	\$2,270,000
20	15	\$2,270,000
20	16	\$2,270,000
20	17	\$2,270,000
20	18	\$2,190,000
20	19	\$2,180,000
20	20	\$1,390,000
20	21	\$1,050,000
20		\$41,170,000
19	01	\$2,240,000
19	02	\$2,180,000
19	03	\$2,280,000
19	05	\$2,280,000
19	06	\$2,280,000
19	07	\$2,280,000
19	08	\$2,120,000
19	09	\$2,130,000
19	10	\$2,870,000
19	11	\$2,120,000
19	12	\$2,130,000

麗晶中心

A座

樓層	單位	於 2011 年 12 月 31 日之估值 (港幣)
19	13	\$2,240,000
19	15	\$2,240,000
19	16	\$2,240,000
19	17	\$2,240,000
19	18	\$2,130,000
19	19	\$2,120,000
19	20	\$1,370,000
19	21	\$1,040,000
19		\$40,530,000
18	01	\$2,180,000
18	02	\$2,130,000
18	03	\$2,270,000
18	05	\$2,270,000
18	06	\$2,270,000
18	07	\$2,270,000
18	08	\$2,110,000
18	09	\$2,110,000
18	10	\$2,820,000
18	11	\$2,110,000
18	12	\$2,110,000
18	13	\$2,180,000
18	15	\$2,180,000
18	16	\$2,180,000
18	20	\$1,320,000
18	21	\$1,040,000
18		\$33,550,000
17	11	\$2,110,000
17	12	\$2,130,000
17	17	\$2,240,000
17	18	\$2,130,000
17	19	\$2,120,000
17		\$10,730,000
15	01	\$2,240,000
15	02	\$2,180,000
15	03	\$2,280,000
15	05	\$2,280,000
15	06	\$2,280,000
15	07	\$2,280,000
15	08	\$2,120,000
15	09	\$2,120,000
15	10	\$1,280,000
15	13	\$2,240,000
15	15	\$2,240,000
15	16	\$2,240,000
15	17	\$2,240,000
15	19	\$2,120,000
15	20	\$1,700,000
15		\$31,840,000

麗晶中心

A座

樓層	單位	於 2011 年 12 月 31 日之估值 (港幣)
12	18	\$2,100,000
12	19	\$2,080,000
12	20	\$1,670,000
12		\$5,850,000
11	01	\$2,110,000
11	02	\$2,080,000
11	03	\$2,180,000
11	05	\$2,180,000
11	06	\$2,180,000
11	07	\$2,180,000
11	08	\$2,020,000
11	09	\$2,030,000
11	10	\$1,230,000
11	11	\$2,020,000
11	12	\$2,030,000
11	13	\$2,110,000
11	15	\$2,110,000
11	16	\$2,110,000
11	17	\$2,110,000
11	18	\$2,030,000
11	19	\$2,030,000
11	20	\$1,670,000
11		\$36,410,000
10	11	\$1,980,000
10	12	\$2,010,000
10		\$3,990,000
09	01	\$2,030,000
09	02	\$2,030,000
09	03	\$2,030,000
09	05	\$2,030,000
09	06	\$2,110,000
09	07	\$2,110,000
09	08	\$1,970,000
09	09	\$1,980,000
09	10	\$1,190,000
09	11	\$1,970,000
09	12	\$1,980,000
09	13	\$2,030,000
09	15	\$2,030,000
09	16	\$2,030,000
09	17	\$2,030,000
09	18	\$1,980,000
09	19	\$1,970,000
09	20	\$1,610,000
09		\$35,110,000

麗晶中心

A座

樓層	單位	於 2011 年 12 月 31 日之估值 (港幣)
08	01	\$2,020,000
08	02	\$1,970,000
08	03	\$2,080,000
08	05	\$2,080,000
08	06	\$2,080,000
08	07	\$2,080,000
08	08	\$1,940,000
08	09	\$1,950,000
08	10	\$1,180,000
08	11	\$1,940,000
08	12	\$1,950,000
08	13	\$2,010,000
08	15	\$2,010,000
08	16	\$2,010,000
08	17	\$2,010,000
08	18	\$1,950,000
08	19	\$1,950,000
08	20	\$1,590,000
08		\$34,800,000
07	01	\$1,980,000
07	02	\$1,950,000
07	03	\$2,030,000
07	05	\$2,030,000
07	06	\$2,030,000
07	07	\$2,030,000
07	08	\$1,910,000
07	09	\$1,910,000
07	10	\$1,140,000
07	11	\$1,910,000
07	12	\$1,940,000
07	13	\$1,980,000
07	15	\$1,980,000
07	16	\$1,980,000
07	17	\$1,980,000
07	18	\$1,940,000
07	19	\$1,910,000
07	20	\$1,540,000
07		\$34,170,000
05	01	\$1,940,000
05	02	\$1,880,000
05	03	\$1,970,000
05	05	\$1,970,000
05	06	\$1,970,000
05	07	\$1,970,000
05	08	\$1,840,000
05	09	\$1,850,000
05	10	\$1,100,000
05	11	\$1,840,000

麗晶中心

A座

樓層	單位	於 2011 年 12 月 31 日之估值 (港幣)
05	12	\$1,850,000
05	13	\$1,910,000
05	15	\$1,910,000
05	16	\$1,910,000
05	17	\$1,910,000
05	18	\$1,850,000
05	19	\$1,850,000
05	20	\$1,490,000
05		\$33,010,000
地下	01	\$7,430,000
A座合計		\$565,210,000

麗晶中心

B座

樓層	單位	於2011年12月31日之估值 (港幣)
26	01	\$2,370,000
26	02	\$2,320,000
26	03	\$2,380,000
26	05	\$2,380,000
26	06	\$2,380,000
26	07	\$2,380,000
26	08	\$2,320,000
26	09	\$2,350,000
26	10	\$2,870,000
26	11	\$1,720,000
26	12	\$1,810,000
26	13	\$1,830,000
26	15	\$1,830,000
26	16	\$1,830,000
26	17	\$1,830,000
26	18	\$1,810,000
26	19	\$1,700,000
26	20	\$1,370,000
26	21	\$1,050,000
26		\$38,530,000
25	01	\$2,420,000
25	02	\$2,370,000
25	03	\$2,460,000
25	05	\$2,460,000
25	06	\$2,460,000
25	07	\$2,460,000
25	08	\$2,370,000
25	09	\$2,380,000
25	10	\$2,880,000
25	11	\$1,810,000
25	12	\$1,840,000
25	13	\$1,840,000
25	15	\$1,840,000
25	16	\$1,840,000
25	17	\$1,840,000
25	18	\$1,840,000
25	19	\$1,740,000
25	20	\$1,390,000
25	21	\$1,060,000
25		\$39,300,000
23	01	\$2,370,000
23	02	\$2,320,000
23	03	\$2,380,000
23	05	\$2,380,000
23	06	\$2,380,000
23	07	\$2,380,000
23	08	\$2,320,000
23	09	\$2,350,000
23	10	\$2,870,000
23	11	\$1,720,000

麗晶中心

B座

樓層	單位	於2011年12月31日之估值 (港幣)
23	12	\$1,810,000
23	13	\$1,830,000
23	15	\$1,830,000
23	16	\$1,830,000
23	17	\$1,830,000
23	18	\$1,810,000
23	19	\$1,700,000
23	20	\$1,370,000
23	21	\$1,050,000
23		\$38,530,000
22	01	\$2,320,000
22	02	\$2,290,000
22	03	\$2,350,000
22	05	\$2,350,000
22	06	\$2,350,000
22	07	\$2,350,000
22	08	\$2,290,000
22	09	\$2,290,000
22	10	\$2,810,000
22	11	\$1,700,000
22	12	\$1,720,000
22	13	\$1,740,000
22	15	\$1,740,000
22	16	\$1,740,000
22	17	\$1,740,000
22	18	\$1,720,000
22	19	\$1,700,000
22	20	\$1,320,000
22	21	\$1,050,000
22		\$37,570,000
21	01	\$2,290,000
21	02	\$2,250,000
21	03	\$2,300,000
21	05	\$2,300,000
21	06	\$2,300,000
21	07	\$2,300,000
21	08	\$2,250,000
21	09	\$2,270,000
21	10	\$2,730,000
21	11	\$1,690,000
21	12	\$1,700,000
21	13	\$1,720,000
21	15	\$1,720,000
21	16	\$1,720,000
21	17	\$1,720,000
21	18	\$1,700,000
21	19	\$1,680,000
21	20	\$1,310,000
21	21	\$1,040,000
21		\$36,990,000

麗晶中心

B座

樓層	單位	於2011年12月31日之估值 (港幣)
20	01	\$2,270,000
20	02	\$2,190,000
20	03	\$2,280,000
20	05	\$2,280,000
20	06	\$2,280,000
20	07	\$2,280,000
20	08	\$2,190,000
20	09	\$2,240,000
20	10	\$2,700,000
20	11	\$1,680,000
20	12	\$1,690,000
20	13	\$1,700,000
20	15	\$1,700,000
20	16	\$1,700,000
20	17	\$1,700,000
20	18	\$1,690,000
20	19	\$1,670,000
20	20	\$1,300,000
20	21	\$1,020,000
20		\$36,560,000
19	01	\$2,240,000
19	02	\$2,130,000
19	03	\$2,250,000
19	05	\$2,250,000
19	06	\$2,250,000
19	07	\$2,250,000
19	08	\$2,130,000
19	09	\$2,180,000
19	10	\$2,650,000
19	11	\$1,670,000
19	12	\$1,680,000
19	13	\$1,680,000
19	15	\$1,680,000
19	16	\$1,680,000
19	17	\$1,680,000
19	18	\$1,680,000
19	19	\$1,640,000
19	20	\$1,280,000
19	21	\$970,000
19		\$35,970,000
18	01	\$2,180,000
18	02	\$2,110,000
18	03	\$2,190,000
18	05	\$2,190,000
18	06	\$2,190,000
18	07	\$2,190,000
18	08	\$2,110,000
18	09	\$2,120,000
18	10	\$2,580,000

麗晶中心

B座

樓層	單位	於2011年12月31日之估值 (港幣)
18	11	\$1,640,000
18	12	\$1,670,000
18	13	\$1,670,000
18	15	\$1,670,000
18	16	\$1,670,000
18	17	\$1,670,000
18	18	\$1,670,000
18	19	\$1,620,000
18	20	\$1,260,000
18	21	\$970,000
18		\$35,370,000
17	01	\$2,240,000
17	02	\$2,130,000
17	03	\$2,250,000
17	05	\$2,250,000
17	06	\$2,250,000
17	07	\$2,250,000
17	08	\$2,130,000
17	09	\$2,180,000
17	10	\$1,050,000
17	11	\$1,670,000
17	12	\$1,680,000
17	13	\$1,680,000
17	15	\$1,680,000
17	16	\$1,680,000
17	17	\$1,680,000
17	18	\$1,680,000
17	19	\$1,640,000
17	20	\$1,280,000
17		\$33,400,000
16	01	\$2,180,000
16	02	\$2,120,000
16	03	\$2,190,000
16	05	\$2,190,000
16	06	\$2,190,000
16	07	\$2,190,000
16	08	\$2,120,000
16	09	\$2,120,000
16	10	\$1,040,000
16	11	\$1,640,000
16	12	\$1,670,000
16	13	\$1,670,000
16	15	\$1,670,000
16	16	\$1,670,000
16	17	\$1,670,000
16	18	\$1,670,000
16	19	\$1,620,000
16	20	\$1,260,000
16		\$32,880,000

麗晶中心

B座

樓層	單位	於2011年12月31日之估值 (港幣)
13	01	\$2,180,000
13	02	\$2,110,000
13	03	\$2,190,000
13	05	\$2,190,000
13	06	\$2,190,000
13	07	\$2,190,000
13	08	\$2,110,000
13	09	\$2,120,000
13	10	\$1,190,000
	11	\$1,640,000
	12	\$1,670,000
13	13	\$1,670,000
13	15	\$1,670,000
13	16	\$1,670,000
13	17	\$1,670,000
13	18	\$1,670,000
13	19	\$1,620,000
13	20	\$1,610,000
13		\$33,360,000
10	01	\$2,100,000
10	02	\$2,020,000
10	03	\$2,110,000
10	05	\$2,110,000
10	06	\$2,110,000
10	07	\$2,110,000
10	08	\$2,020,000
10	09	\$2,020,000
10	10	\$1,110,000
10	11	\$1,560,000
10	12	\$1,590,000
10	13	\$1,610,000
10	15	\$1,610,000
10	16	\$1,610,000
10	17	\$1,610,000
10	18	\$1,590,000
10	19	\$1,540,000
10	20	\$1,510,000
10		\$31,940,000
07	01	\$1,980,000
07	02	\$1,950,000
07	03	\$2,010,000
07	05	\$2,010,000
07	06	\$2,010,000
07	07	\$2,010,000
07	08	\$1,950,000
07	09	\$1,970,000
07	10	\$1,070,000
07	11	\$1,490,000
07	12	\$1,510,000
07	13	\$1,510,000

麗晶中心

B座

樓層	單位	於2011年12月31日之估值 (港幣)
07	15	\$1,510,000
07	16	\$1,510,000
07	17	\$1,510,000
07	18	\$1,510,000
07	19	\$1,470,000
07	20	\$1,440,000
07		\$30,420,000
05	01	\$1,940,000
05	02	\$1,890,000
05	03	\$1,940,000
05	05	\$1,940,000
05	06	\$1,940,000
05	07	\$1,940,000
05	08	\$1,890,000
05	09	\$1,890,000
05	10	\$1,050,000
05	11	\$1,440,000
05	12	\$1,450,000
05	13	\$1,470,000
05	15	\$1,470,000
05	16	\$1,470,000
05	17	\$1,470,000
05	18	\$1,450,000
05	19	\$1,420,000
05	20	\$1,390,000
05		\$29,450,000
03	10	\$1,040,000
03	11a	\$380,000
03	11b	\$1,050,000
03	12	\$1,440,000
03	13	\$1,450,000
03	15	\$1,450,000
03	16	\$1,450,000
03	17	\$1,450,000
03	18	\$1,440,000
03	19	\$1,390,000
03		\$12,540,000
02	01	\$10,720,000
02	02a	\$9,200,000
02	02b	\$2,890,000
02		\$22,810,000
B座合計		\$525,620,000

麗晶中心

樓層	單位	於2011年12月31日之估值
----	----	-----------------

A、B座合計	\$1,090,830,000
--------	-----------------

車位: \$50,090,000

總計(經四捨五入):	\$1,140,000,000
------------	-----------------