

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED**

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

**南聯地產控股有限公司**

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號：1036)

- (A) 關連交易及獲豁免持續  
關連交易及特殊交易
- (B) 暫停辦理股份過戶登記  
及
- (C) 就(1)南聯的集團重組  
(2)以實物方式分派私人公司股份及  
支付特殊現金股息  
(3)南聯關連交易及獲豁免持續  
關連交易及特殊交易  
(4)新租賃協議  
寄發通函  
及
- (D) 就餘下控股公司及私人公司作出之其他安排

茲提述聯合公告及本公司日期為二零一二年五月二十四日之公告。

**(I) 關連交易及特殊交易—南聯關連交易**

董事謹此宣佈，於二零一二年六月十八日，餘下控股公司、百領及南地財務訂立南地財務股份銷售協議，據此，百領將會出售而餘下控股公司則會購入南地財務銷售股份。南地財務銷售股份相當於南地財務之已發行股本約4.76%。南地財務銷售股份之總代價將以現金形式支付，金額相當於南地財務及其附屬公司經(i)償還股東貸款；及(ii)南地財務股息分派後完成南地財務股份銷售協議當日之綜合資產淨值之1/21，該等綜合資產淨值將摘錄自南地財務備考賬目。

在餘下控股公司收購南地財務銷售股份之同時，南地財務將償還股東貸款及進行南地財務股息分派。

餘下控股公司為一家根據集團重組於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。百領為一家由鄭維志先生、鄭維強先生及鄭維榮先生全資擁有之公司。由於(a)鄭維志先生為董事，並透過彼之妻子鄭陳秀清女士擁有27,000股股份權益；及(b)鄭維強先生及鄭維榮先生是鄭維志先生之兄弟，故百領為一名董事之聯繫人，屬於本公司之關連人士，而餘下控股公司根據南地財務股份銷售協議收購南地財務銷售股份構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於本公司各適用百分比率低於5%，餘下控股公司根據南地財務股份銷售協議收購南地財務銷售股份構成上市規則第14A.32(1)條項下本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准之規定。

由於(a)鄭維志先生為永泰之董事，並透過彼之妻子鄭陳秀清女士擁有27,000股股份權益；及(b)鄭維強先生及鄭維榮先生是鄭維志先生之兄弟，故餘下控股公司收購南地財務銷售股份、償還股東貸款及進行南地財務股息分派構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

## **(II) 特殊交易 — 管理協議**

董事謹此宣佈，於二零一二年六月十八日，餘下控股公司與私人公司訂立管理協議，據此，向餘下集團提供之現有管理及行政服務將繼續由私人公司集團相關成員按與過去十二個月所提供服務一致之基準(包括收費)向餘下集團提供，由(其中包括)集團重組及以實物方式分派完成起生效並以此為條件。

私人公司集團於以實物方式分派後將仍為永泰集團成員。由於在持續管理與行政服務安排下之利益不能延伸至其他股東，管理協議構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

### (III) 持續關連交易及特殊交易 — 新租賃協議

董事謹此宣佈，於二零一二年六月十八日，(i)本集團若干成員(作為業主)與永泰地產香港、永泰地產發展及True Synergy(作為租戶)訂立多項租賃協議，以延續相關訂約方就有關本集團所擁有若干物業(將構成經分派業務一部分)所訂立現有租賃協議項下之租賃安排；(ii)Chericourt(作為特許權授予人)分別與怡生物業管理及南聯地產代理(作為特許權承授人)就授出佔用該物業若干部分之新特許權訂立多項新特許權協議；及(iii)Chericourt(作為業主)與百草堂(作為租戶)訂立一項租賃協議，以延續雙方就有關該物業若干部分所訂立現有租賃協議項下之租賃安排。

永泰為本公司之控股公司，直接及間接擁有191,935,845股股份權益(其中148,944,458股以永泰名義登記，另42,991,387股以永泰全資附屬公司Twin Dragon名義登記)，相當於本公司之已發行股本約73.91%。永泰地產香港、永泰地產發展及True Synergy均為永泰之間接全資附屬公司，根據上市規則屬於永泰之聯繫人。訂立上述第(i)項所述之新租賃協議構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

鑑於就上述第(i)項所述之新租賃協議根據上市規則第14.07條按合計及全年計算之所有適用百分比率乃在上市規則第14A.34條訂明之豁免範圍內，故全部新租賃協議均須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准之規定。

鑑於新租賃協議乃於要約之要約期內簽訂，且新租賃協議項下之安排將不會延伸至其他股東，故新租賃協議構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

#### 收購守則之涵義

特殊交易及新租賃協議構成收購守則第25條項下之特殊交易，必須獲執行人員同意。本公司已向執行人員提出申請就訂立各項特殊交易及新租賃協議給予同意。該同意(若給予)須待(a)獨立財務顧問認為特殊交易及新租賃協議之條款均屬公平合理；及(b)獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准特殊交易及新租賃協議後，方可作實。

本公司已成立獨立董事委員會，以就(其中包括)特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已委聘新百利有限公司為獨立財務顧問，以就(其中包括)特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### **暫停辦理股份過戶登記**

董事會謹此宣佈，確定符合資格出席股東特別大會及於會上投票之記錄日期為二零一二年七月九日星期一，而本公司將於同日暫停辦理股份過戶登記。董事會進一步宣佈，假設可於股東特別大會取得相關獨立股東批准，則確定符合資格獲得以實物方式分派及特殊現金股息之股東名單之記錄日期將為二零一二年七月十三日星期五，而本公司將於同日暫停辦理股份過戶登記。暫停辦理股份過戶登記期間內將不會登記任何股份轉讓。

### **寄發通函**

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及以投票方式酌情批准有關(其中包括)特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易之決議案。董事謹此宣佈，就(其中包括)集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議所刊發日期為二零一二年六月二十日之通函(「該通函」)將於二零一二年六月二十日寄予股東。該通函將載有(其中包括)集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議之詳情、本集團、餘下集團及私人公司集團各自之財務資料或備考財務資料(視情況而定)、該物業及屬於經分派業務之物業之估值、獨立董事委員會之推薦函件、獨立財務顧問就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見書，以及召開股東特別大會之通告。

## 就餘下控股公司及私人公司作出之其他安排

餘下控股公司於二零一二年四月十九日在英屬處女群島註冊成立，而私人公司則於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立。根據集團重組，本公司於餘下集團實體之權益(不包括根據南聯關連交易將轉讓予餘下控股公司之南地財務銷售股份)已轉讓予餘下控股公司以組成餘下集團，而餘下集團將繼續經營現有業務。除本公司、餘下控股公司及餘下集團實體外之本集團成員已轉讓予私人公司以組成私人公司集團，並將繼續經營現有業務。

## 序言

茲提述聯合公告及本公司日期為二零一二年五月二十四日之公告。

### (I) 關連交易及特殊交易 — 南聯關連交易

於本公告日期，餘下控股公司擁有南地財務已發行股本約95.24%。南地財務是一家投資控股公司，實益持有Chericourt全部已發行股本，並為賺取租金收入而持有麗晶中心一個單位。Chericourt擁有麗晶中心若干單位及麗晶中心之車位，全部均用作賺取租金收入。由南地財務、Chericourt及其他餘下集團實體持有之麗晶中心單位及車位構成該物業(不包括麗晶中心B座5樓505至510單位)。

作為集團重組一部分，百領將出售而餘下控股公司將購買百領名下之南地財務約4.76%少數股東權益。在餘下控股公司收購南地財務銷售股份之同時，南地財務(a)將償還欠付百領之所有未清償股東貸款；(b)將促使Chericourt以其全部或絕大部分可供分派儲備向南地財務宣派及支付股息；及(c)將以其全部可供分派儲備(包括獲Chericourt分派之儲備)向南地財務股東(即餘下控股公司及百領)宣派及支付股息。

## 南地財務之財務資料

以下為南地財務及其附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 港幣千元 (經審核)	二零一零年 港幣千元 (經審核)	二零一一年 港幣千元 (經審核)
收益	60,531	60,894	63,527
除稅前盈利	101,775	106,384	143,063
南地財務股東應佔盈利	94,321	99,425	136,538

	於十二月三十一日		
	二零零九年 港幣千元 (經審核)	二零一零年 港幣千元 (經審核)	二零一一年 港幣千元 (經審核)
資產淨值	517,967	617,392	753,930

於二零一二年六月十八日，餘下控股公司、百領及南地財務簽訂南地財務股份銷售協議。南地財務股份銷售協議之詳情如下：

日期	二零一二年六月十八日
訂約方	(i) 百領(作為賣方)；  (ii) 餘下控股公司(作為買方)；及  (iii) 南地財務
主要事項	百領將出售而餘下控股公司將購買南地財務銷售股份。南地財務銷售股份相當於南地財務已發行股本約4.76%。
代價	南地財務銷售股份之總代價將以現金形式支付，金額相當於南地財務及其附屬公司經進行以下事項後完成南地財務股份銷售協議當日之綜合資產淨值之1/21：  (i) 償還股東貸款；及  (ii) 南地財務股息分派，

該等綜合資產淨值將摘錄自南地財務及其附屬公司於南地財務股份銷售協議完成日期之備考綜合賬目。就南地財務備考賬目而言，南地財務及其附屬公司所擁有該物業若干單位及車位之估值應為麗晶中心估值報告所賦予者。

倘百領或餘下控股公司於南地財務股份銷售協議完成後提出書面要求，餘下控股公司及南地財務須促使對南地財務及其附屬公司根據南地財務股份銷售協議所載規定編製之綜合賬目進行審核。

倘經審核完成賬目顯示南地財務及其附屬公司之綜合資產淨值之1/21:

- (i) 低於百領於南地財務股份銷售協議完成日期獲支付之代價金額，則百領須按等額彌償方式向餘下控股公司支付有關差額；或
- (ii) 高於百領於南地財務股份銷售協議完成日期獲支付之代價金額，則餘下控股公司須按等額彌償方式向百領支付有關差額。

南地財務股份銷售協議項下南地財務銷售股份之代價乃由餘下控股公司與百領按公平原則磋商後釐定。該代價將自本集團之內部資源撥付，且須於完成南地財務股份銷售協議時支付。

按南地財務集團於二零一一年十二月三十一日之經審核資產淨值為港幣753.9百萬元計算，在作出為數港幣453.5百萬元之南地財務股息分派後須向百領支付之代價約為港幣14.3百萬元。於二零一一年十二月三十一日償還為數港幣32.5百萬元之股東貸款並不影響南地財務集團之綜合資產淨值。由於南地財務集團於集團重組後之資產淨值可能有別於二零一一年十二月三十一日之資產淨值，根據南地財務關連交易所須支付之代價亦可能有所不同。

## 條件

南地財務股份銷售協議須待以下條件達成後方可作實：

- i. 獨立股東於股東特別大會通過決議案，批准南地財務股份銷售協議、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易以及集團重組項下擬進行或與集團重組有關，且按照上市規則及／或收購守則須獲股東批准或聯交所或(如適用)證監會規定須獲股東批准之任何其他事項；
- ii. 執行人員就買賣南地財務銷售股份、償還股東貸款及南地財務股息分派給予同意，且達成有關同意附帶之所有條件(如有)；
- iii. 永泰股東於永泰股東特別大會通過決議案，批准永泰訂立及履行股份銷售協議、出售銷售股份及(如適用)進一步股份、提出私人公司要約及收購私人公司股份，以及集團重組及股份銷售協議項下擬進行或與集團重組及股份銷售協議有關，且按照上市規則及／或收購守則須獲股東批准或聯交所或(如適用)證監會規定須獲股東批准之任何其他事項；
- iv. 於南地財務股份銷售協議完成時，就當時之事實及情況而言，百領在南地財務股份銷售協議中作出之任何保證並無任何重大失實或不準確或有誤導；及



- v. 於南地財務股份銷售協議完成時，並無任何適用法律合法禁止餘下控股公司或百領完成南地財務股份銷售協議或該協議項下擬進行之交易。

**完成**

完成將於上述條件達成後在股份銷售協議完成當日(但必須於緊接股份銷售完成前)發生。

### **上市規則之涵義**

餘下控股公司為一家根據集團重組於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。百領為一家由鄭維志先生、鄭維強先生及鄭維榮先生全資擁有之公司。由於(a)鄭維志先生為董事，並透過彼之妻子鄭陳秀清女士擁有27,000股股份權益；及(b)鄭維強先生及鄭維榮先生是鄭維志先生之兄弟，故百領為一名董事之聯繫人，屬於本公司之關連人士。因此，餘下控股公司根據南地財務股份銷售協議收購南地財務銷售股份構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於本公司各適用百分比率低於5%，餘下控股公司根據南地財務股份銷售協議收購南地財務銷售股份構成上市規則第14A.32(1)條項下本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章有關獨立股東批准之規定。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後始發表意見)認為，南聯關連交易及其項下所擬進行交易均按一般商業條款進行，實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會已授權董事會之委員會考慮及批准南地財務股份銷售協議及據此擬進行交易，由於鄭維志先生、區慶麟先生、鄭維新先生及周偉偉先生均為永泰之董事及股東，故彼等並非委員會成員，亦無就南地財務股份銷售協議及據此擬進行交易之相關決議案表決。

## 有關本公司及百領之資料

本公司為一家投資控股公司。其主要附屬公司現時主要從事物業投資及管理、倉庫與投資控股業務。本集團亦會不時參與物業發展活動。

百領為一家投資控股公司。其主要業務為投資控股。

### 特殊交易 — 南聯關連交易

由於(a)鄭維志先生為永泰之董事，並透過彼之妻子鄭陳秀清女士擁有27,000股股份權益；及(b)鄭維強先生及鄭維榮先生是鄭維志先生之兄弟，故餘下控股公司收購南地財務銷售股份、償還股東貸款以及進行南地財務股息分派構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

本公司已向執行人員提出申請，以獲得對進行以下各項之同意：(a)餘下控股公司收購南地財務銷售股份；(b)償還股東貸款；及(c)南地財務股息分派。該同意(若給予)須待(i)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東所發表意見中，認為餘下控股公司收購南地財務銷售股份、償還股東貸款及進行南地財務股息分派屬公平合理；及(ii)獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准餘下控股公司收購南地財務銷售股份、償還股東貸款及進行南地財務股息分派後，方可作實。

南聯關連交易乃集團重組一部分，而集團重組乃股份銷售完成之其中一項先決條件。

## (II) 特殊交易 — 管理協議

於本公告日期，本集團旗下各公司及物業之營運及管理乃集中統籌。

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之唯一房地產資產。除持有、營運及管理該物業外，餘下集團不會從事任何業務。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)之僱員，現時由屬於私人公司集團內之公司僱用，該等公司在以實物方式分派完成後將不再屬於本集團一部分。

為使餘下集團在以實物方式分派後能繼續無中斷經營，於二零一二年六月十八日，私人公司與餘下控股公司訂立管理協議，據此，向餘下集團提

供之現有管理及行政服務將繼續由私人公司集團相關成員按與過去十二個月所提供服務一致之基準(包括收費)向餘下集團提供。

管理協議之詳細條款如下：

- 日期 二零一二年六月十八日
- 訂約方 (i) 私人公司
- (ii) 餘下控股公司
- 服務範疇
- A. 私人公司集團各成員向餘下集團各成員提供公司秘書、簿記及其他行政服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致
  - B. 由怡生物業管理根據項目管理協議向Chericourt提供物業管理服務
  - C. 由怡生物業管理向南地財務及富裕萊提供物業管理服務，其形式及條款須與怡生物業管理根據項目管理協議向Chericourt提供之該等服務一致
  - D. 由怡生物業管理根據合併協議向南聯停車場提供物業管理服務
  - E. 由南聯物業管理就該物業之車位向Chericourt提供停車場員工服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致
  - F. 南聯地產代理向餘下集團各成員(南聯停車場除外)就出售該物業各單位提供經紀及代理服務，其形式及條款須與於緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致

- G. 南聯地產代理向南聯停車場就出售該物業各單位提供經紀及代理服務，其形式及條款須與於緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致
- H. 由南聯地產代理根據合併協議向南聯停車場提供有關促成該物業各單位租賃事務之租賃服務
- I. 由南聯地產代理就促成該物業各單位租賃事務向餘下集團各成員(南聯停車場除外)提供租賃服務，其形式及條款須與緊接股份銷售協議日期前十二個月提供之該等服務一致

條件

管理協議須待以下條件達成後方可作實：(i)集團重組及以實物方式分派完成後；(ii)獨立股東根據收購守則之規定通過批准管理協議之決議案；及(iii)執行人員就構成收購守則第25條項下特殊交易之管理協議發出同意書，且有關同意附帶之一切條件(如有)已達成。

年期

管理協議將於集團重組及以實物方式分派完成後一直生效，直至根據當中所載條文終止為止。

代價

茲列載上文「服務範圍」一節所載各項服務之相應代價：

- A. 每月港幣80,200元
- B. 月費相當於Chericourt於該曆月應佔及實際收取該物業按項目管理協議計算之每月所得總收入1%

- C. 月費相當於富裕萊及南地財務於該曆月應佔及實際收取該物業按形式及條款均與項目管理協議一致計算之每月所得總收入1%
- D. 月費相當於南聯停車場於該曆月應佔及實際收取按合併協議計算之每月所得總收入3%
- E. 每月港幣188,000元
- F. 出售該物業任何單位所得代價之1.5%
- G. 出售該物業任何單位所得代價之1%
- H. 根據合併協議，就促成新租約、租賃或特許權而言為一(1)個月租金，而就續租現有租約、租賃或特許權而言則為一(1)個月租金之20%，上述兩個情況均須乘以相當於相關租約、租賃或特許權年期(任何選擇期除外)除兩(2)年之分數
- I. 就透過南聯地產代理促成之新租約、租賃或特許權而言為1.5個月租金，就經第三方促成之新租約、租賃或特許權而言為一(1)個月租金之50%，而就續租現有租約、租賃或特許權而言則為一(1)個月租金之20%，上述三個情況均須乘以相當於相關租約、租賃或特許權年期(任何選擇期除外)除兩(2)年之分數

## 終止

管理協議可由任何一方透過發出一個月通知予以終止。

在不損害上述規定之原則下，根據管理協議將予提供之各項服務可由任何一方透過向另一方發出一個月通知予以終止，而終止某項服務不會影響根據管理協議繼續提供其他服務。

上文(B)、(C)、(D)及(H)項所指項目管理協議及合併協議之詳情概列如下：

## 項目管理協議

日期	一九九六年六月十八日
訂約方	(i) 怡生物業管理  (ii) Chericourt
服務範疇	怡生物業管理所提供之服務將包括(i)協助Chericourt出租該物業各單位及車位(「租務」)；(ii)根據日期為一九九七年三月二十四日之公契履行作為該物業大廈管理人之職務；及(iii)管理租務，以及維修及管理Chericourt擁有該物業之車位。
年期	項目管理協議自一九九六年六月十八日起生效，直至根據當中所載條文終止為止。
代價	月費相當於Chericourt應佔該物業每月所得及實際收取該曆月總收入之1%。
終止	項目管理協議可由任何一方發出一個月通知終止。
合併協議	
日期	二零零五年六月一日
訂約方	(i) Chericourt  (ii) 怡生物業管理  (iii) 南聯地產代理  (iv) 新永達投資(香港)有限公司、南聯停車場及百利安貿易有限公司(統稱「業主」)
主要事項	業主與Chericourt合併業主、Chericourt及南地財務不時持有麗晶中心之所有單位及車位(統稱「合併單位」)，以分佔合併單位所產生之合併收益及開支。

有見Chericourt同意簽訂合併協議，業主將委任怡生物業管理及南聯地產代理為其代理，分別就業主所持麗晶中心各單位及車位提供物業管理服務及租賃代理服務。

**年期** 合併協議自二零零五年六月一日起生效，直至根據當中所載條文終止為止。

**代價** *項目管理服務*

各業主須向怡生物業管理支付其應佔麗晶中心各單位及車位每月所得合併總收入之3%作為月費。

*租賃代理服務*

各業主須於南聯地產代理就其各自於麗晶中心之單位與任何新覓或現有承租人／租戶／特許權承授人簽訂具約束力之協議時向南聯地產代理支付酬金，就新租約／租賃／特許權而言相當於相關承租人／租戶／特許權承授人應付一(1)個月租金，而就續租租約／租賃／特許權而言則相當於相關承租人／租戶／特許權承授人應付一(1)個月租金之20%，上述兩個情況均須乘以相當於相關租約、租賃或特許權年期(任何選擇期除外)除兩(2)年之分數。

**終止** 任何業主均有權在事先向另一方發出不少於一(1)個月書面通知退出合併協議，當中須列明退出之生效日期，而該日須為一個曆月之第一日。

於二零一二年五月，新永達投資(香港)有限公司及百利安貿易有限公司根據合併協議發出通知退出合併協議，自二零一二年七月一日起生效。

**收購守則之涵義**

於以實物方式分派後，私人公司集團將繼續為永泰集團一部分。由於在持續管理與行政服務下之利益不能延伸至其他股東，管理協議將構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

本公司已向執行人員提出申請，以獲得對簽訂管理協議之同意。該同意(若給予)須待(i)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東所發表意見中，認為管理協議之條款屬公平合理；及(b)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准管理協議後，方可作實。

### (III) 持續關連交易及／或特殊交易 — 新租賃協議

於二零一二年六月十八日，本集團若干成員(作為業主)與永泰地產香港、永泰地產發展及True Synergy(作為租戶)訂立多項租賃協議，以延續各方就有關本集團所擁有若干物業(將構成經分派業務一部分)所訂立現有租賃協議項下之租賃安排。新租賃協議之主要條款載述如下：

#### (1) Two Landmark East 27樓

日期	二零一二年六月十八日
業主	始都
租戶	永泰地產香港
物業	香港九龍觀塘巧明街100號Two Landmark East 27樓，總建築面積約為19,906平方呎
條件	本租賃協議須待執行人員同意本租賃協議(根據收購守則第25條構成一項特殊交易)，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年七月二十五日(或始都與永泰地產香港可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實
年期	由二零一二年七月二十五日起至二零一五年七月二十四日止為期三年(包括首尾兩天)
租金	每月港幣507,603元，須於每月首日預付，不包括管理費、政府差餉及所有其他租戶支銷
免租期	無
管理費	每月港幣85,595.80元，須於每月首日預付(可由始都或物業管理人不時檢討)



(2) W Square 25樓及閣樓

日期	二零一二年六月十八日
業主	永錠
租戶	永泰地產發展
物業	香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square 25樓及閣樓，總建築面積約為8,091平方呎
條件	本租賃協議須待執行人員同意本租賃協議(根據收購守則第25條構成一項特殊交易)，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年七月三十一日(或永錠與永泰地產發展可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實
年期	由獲授上述執行人員同意及有關同意所附帶之全部條件已獲達成當日起至二零一三年七月八日止(包括首尾兩天)
租金	每月港幣303,412.50元，須於每月首日預付，不包括管理費及空調費、政府差餉及所有其他租戶支銷
免租期	無
管理費及空調費	每月港幣40,455元，須於每月首日預付(可由永錠或物業管理人不時檢討)

(3) W Square 6樓

日期	二零一二年六月十八日
業主	永錠
租戶	True Synergy
物業	香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square 6樓，總建築面積約為5,511平方呎

條件	本租賃協議須待執行人員同意本租賃協議(根據收購守則第25條構成一項特殊交易),及有關同意附帶之一切條件於二零一二年十月一日(或永錠與True Synergy可能書面協定之較早日期)前達成後,方可作實
年期	由二零一二年十月一日起至二零一三年七月八日止為期九個月零八日(包括首尾兩天)
租金	每月港幣192,885元,須於每月首日預付,不包括管理費及空調費、政府差餉及所有其他租戶支銷
免租期	無
管理費及空調費	每月港幣35,821.50元,須於每月首日預付(可由永錠或物業管理人不時檢討)

於二零一二年六月十八日,Chericourt(作為特許權授予人)分別與怡生物業管理及南聯地產代理(作為特許權承授人)就授出佔用該物業若干部分之新特許權訂立多項新特許權協議。該等新租賃協議之主要條款概述如下:

(4) 麗晶中心B座7樓701單位

日期	二零一二年六月十八日
特許權授予人	Chericourt
特許權承授人	怡生物業管理
物業	香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座7樓701單位,總建築面積約為1,432平方呎
條件	本特許權協議須待執行人員同意本特許權協議(根據收購守則第25條構成一項特殊交易),及有關同意附帶之一切條件於二零一二年九月一日(或Chericourt與怡生物業管理可能書面協定之較早日期)前達成後,方可作實。
年期	由二零一二年九月一日起至二零一三年八月三十一日止為期一年(包括首尾兩天)

提早終止權	訂約各方有權在發出1個月通知下提早終止特許權協議
特許權費	每月港幣9,751.92元，須於每月首日預付，不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷
特許權費豁免期	由二零一二年九月一日起至二零一二年九月三十日止為期一個月(包括首尾兩天)，期內產生之管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷一概由怡生物業管理承擔
管理費	每月港幣2,577.60元，須於每月首日預付(可由物業管理人不時檢討)

(5) 麗晶中心B座22樓2209單位

日期	二零一二年六月十八日
特許權授予人	Chericourt
特許權承授人	南聯地產代理
物業	香港新界葵涌打磚坪街70號麗晶中心B座22樓2209單位，總建築面積約為1,348平方呎
條件	本特許權協議須待執行人員同意本特許權協議(根據收購守則第25條構成一項特殊交易)，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年十月三日(或Chericourt與南聯地產代理可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實
年期	由二零一二年十月三日起至二零一三年十月二日止為期一年(包括首尾兩天)
提早終止權	訂約各方有權在發出1個月通知下提早終止特許權協議
特許權費	每月港幣10,527.88元，須於每月首日預付，不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷

**特許權費豁免期** 由二零一二年十月三日起至二零一二年十一月二日止為期一個月(包括首尾兩天)，期內產生之管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷一概由南聯地產代理承擔

**管理費** 每月港幣2,426.40元，須於每月首日預付(可由物業管理人不時檢討)

於二零一二年六月十八日，Chericourt(作為業主)與百草堂(作為租戶)訂立一項租賃協議，以延續雙方就有關該物業若干部分所訂立現有租賃協議項下之租賃安排。該項新租賃協議之主要條款概述如下：

(6) 麗晶中心A座8樓818至819單位

<b>日期</b>	二零一二年六月十八日
<b>業主</b>	Chericourt
<b>租戶</b>	百草堂
<b>物業</b>	香港新界葵涌和宜合道63號麗晶中心A座8樓818至819單位，總建築面積約為2,599平方呎
<b>條件</b>	本租賃協議須待執行人員同意本租賃協議(根據收購守則第25條構成一項特殊交易)，及有關同意附帶之一切條件於二零一二年十月三十一日(或Chericourt與百草堂可能書面協定之較早日期)前達成後，方可作實
<b>年期</b>	由二零一三年一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期十個月(包括首尾兩天)
<b>租金</b>	每月港幣18,452.90元，須於每月首日預付，不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷
<b>免租期</b>	無
<b>管理費</b>	每月港幣4,678.20元，須於每月首日預付(可由物業管理人不時檢討)

各項新租賃協議之條款乃由各訂約方按公平原則磋商釐定。根據上文第(1)至(3)項所述各項新租賃協議所須支付之租金乃經參考(i)相關物業之面積、大小及位置；(ii)租戶就Landmark East及W Square其他單位應付之現行租金(視情況而定)；及(iii)當前市況後釐定。

簽訂上述新租賃協議並非股份銷售完成、以實物方式分派完成或支付特殊現金股息之條件。上述任何新租賃協議如未能在股東特別大會上獲獨立股東批准，則各項相關新租賃協議不會成為無條件，並將告失效。然而，有關新租賃協議不獲獨立股東批准將不會影響股份銷售完成、以實物方式分派完成或支付特殊現金股息。

### 上市規則之涵義

永泰為本公司之控股公司，直接及間接擁有191,935,845股股份權益(其中148,944,458股以永泰名義登記，另42,991,387股以永泰全資附屬公司Twin Dragon名義登記)，相當於本公司之已發行股本約73.91%。永泰地產香港、永泰地產發展及True Synergy均為永泰之間接全資附屬公司，根據上市規則屬於永泰之聯繫人。

根據上市規則第14A章，訂立上文第(1)至(3)項所述之新租賃協議構成本公司之持續關連交易。永泰地產香港、永泰地產發展及True Synergy根據上文第(1)至(3)項所述新租賃協議之條款須於截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止四個年度各年向始都及永錠支付之總代價上限，不會超出年度上限，分別為港幣6,337,000元、港幣11,772,000元、港幣7,831,000元及港幣4,421,000元。鑑於就上文第(1)至(3)項所述之新租賃協議根據上市規則第14.07條按合計及全年計算之所有適用百分比率乃在上市規則第14A.34條訂明之豁免範圍內，故上述三項新租賃協議均須遵守上市規則第14A章之申報及公告規定，惟獲豁免遵守有關獨立股東批准之規定。上文第(1)至(3)項所述新租賃協議規定之年度上限乃經參考下列因素後釐定，其中包括(i)租戶根據該等新租賃協議所須支付之租金、管理費及空調費；及(ii)於租賃期間就管理費及空調費作出之預算檢討。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後始發表意見)認為，上文第(1)至(3)項所述各項新租賃協議及其項下所擬進行交

易均在本集團之一般業務過程中按一般商業條款訂立，實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會已授權董事會之委員會考慮及批准新租賃協議及據此擬進行交易，由於鄭維志先生、區慶麟先生、鄭維新先生及周偉偉先生均為永泰之董事及股東，故彼等並非委員會成員，亦無就新租賃協議及據此擬進行交易之相關決議案表決。

鑑於Chericourt(作為特許權授予人)為本公司擁有95.24%權益之附屬公司，而怡生物業管理及南聯地產代理(各自為相關特許權承授人)於以實物方式分派前均為本公司之全資附屬公司，故訂立上文第(4)及(5)項所述之新租賃協議並不構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

上文第(6)項所述之新租賃協議並不構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易，因執行董事陳周薇薇女士於本公告日期間接持有百草堂(為新租賃協議之租戶)約5%實際股權，而執行董事周偉偉先生於本公告日期亦間接持有百草堂約6%實際股權。鑑於陳周薇薇女士及周偉偉先生各自之百草堂股權均低於30%，且無法控制百草堂董事會主要組成情況，故百草堂並非陳周薇薇女士或周偉偉先生之聯繫人，因此並非本公司之關連人士(定義見上市規則)。本公司概無直接或間接持有百草堂股份之任何權益。

儘管陳周薇薇女士為就考慮及批准新租賃協議及據此擬進行交易之董事會委員會成員，惟彼已放棄就上文第(6)項所述之新租賃協議之相關決議案表決。

#### **有關永泰、永泰地產香港、永泰地產發展及True Synergy之資料**

永泰為一家投資控股公司，其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。

永泰地產香港為永泰之間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

永泰地產發展為永泰之間接全資附屬公司。其主要業務為提供物業項目管理服務。

True Synergy 為永泰之間接全資附屬公司。其主要業務為物業發展。

### 收購守則之涵義

鑑於新租賃協議乃於要約之要約期內簽訂，且新租賃協議項下之安排不會延伸至全體股東，故新租賃協議構成收購守則第25條項下有關要約之特殊交易。

本公司已向執行人員提出申請，以獲得對簽訂各份新租賃協議之同意。該同意(若給予)須待(a)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東所發表意見中，認為相關新租賃協議之條款屬公平合理；及(b)獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准該等新租賃協議後，方可作實。

### 特殊交易及新租賃協議之原因及利益

#### (i) 南聯關連交易、償還股東貸款及南地財務股息分派

由於買方擬於股份銷售完成後由本集團擁有南地財務全部股權而不欲其他人士擁有少數股東權益，且集團重組為股份銷售完成之其中一項條件，買方與永泰已同意將南聯關連交易列入集團重組之一部分。

南聯關連交易之代價乃由餘下控股公司與百領按公平原則磋商釐定，金額相當於南地財務及其附屬公司經償還股東貸款及進行南地財務股息分派後完成南地財務股份銷售協議當日之綜合資產淨值約4.76%。

#### (ii) 管理協議

於本公告日期，本集團旗下各公司及物業之營運及管理乃集中統籌。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之唯一房地產資產。除持有、營運及管理該物業外，餘下集團不會從事任何業務。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)之僱員，現時由屬於私人公司集團內之公司僱用，該等公司在以實物方式分派完成後將不再屬於本集團一部分。

為使餘下集團在以實物方式分派後能繼續無中斷經營，餘下控股公司與私人公司已簽訂管理協議，據此，向餘下集團提供之現有管理及行政服務將繼續由私人公司集團相關成員按與過去十二個月所提供服務一致之基準(包括收費)向餘下集團提供，由(其中包括)集團重組及以實物方式分派完成起生效並以此為條件。

### (iii) 新租賃協議

新租賃協議將可提高私人公司集團及餘下集團(視情況而定)之租金及特許權費收入。

## 收購守則之涵義

各項特殊交易及新租賃協議構成收購守則第25條項下之特殊交易，必須獲執行人員同意。本公司已向執行人員提出申請就訂立各項特殊交易及新租賃協議給予同意。該同意(若給予)須待(a)獨立財務顧問認為特殊交易及新租賃協議之條款均屬公平合理；及(b)獨立股東在股東特別大會上以投票方式批准特殊交易及新租賃協議後，方可作實。

永泰、買方、任何牽涉於特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易或於其中擁有權益之其他股東、彼等各自之聯繫人及與其一致行動人士將於股東特別大會就批准特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易之相關決議案放棄表決。

本公司已成立獨立董事委員會，以就(其中包括)特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已委聘新百利有限公司為獨立財務顧問，以就(其中包括)特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 暫停辦理股份過戶登記

董事會謹此宣佈，確定符合資格出席股東特別大會及於會上投票之記錄日期為二零一二年七月九日星期一，而本公司將於同日暫停辦理股份過戶登記。董事會進一步宣佈，假設可於股東特別大會取得相關獨立股東批准，則確定符合資格獲得以實物方式分派及特殊現金股息之股東名單之記錄日期將為二零一二年七月十三日星期五，而本公司將於同日暫停辦理股份過戶登記。暫停辦理股份過戶登記期間內將不會登記任何股份轉讓。



為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有填簽妥當之過戶表格連同相關股票最遲須於二零一二年七月六日星期五下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為符合資格獲得以實物方式分派及特殊現金股息，股東須將所有填簽妥當之過戶表格連同相關股票最遲於二零一二年七月十二日星期四下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。買賣附帶以實物方式分派及特殊現金股息權利之股份之最後日期為二零一二年七月十日星期二。買賣除淨以實物方式分派及特殊現金股息權利之股份之首日為二零一二年七月十一日星期三。

### 寄發通函

本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及以投票方式酌情批准有關(其中包括)特殊交易、新租賃協議及其項下所擬進行交易之決議案。董事會謹此宣佈，就(其中包括)集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議所刊發日期為二零一二年六月二十日之通函將於二零一二年六月二十日寄予股東。該通函將載有(其中包括)集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易及新租賃協議之詳情、本集團、餘下集團及私人公司集團各自之財務資料或備考財務資料(視情況而定)、該物業及屬於經分派業務之物業之估值、獨立董事委員會之推薦函件、獨立財務顧問就特殊交易、新租賃協議、以實物方式分派、特殊現金股息及其項下所擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見書，以及召開股東特別大會之通告。

### 就餘下控股公司及私人公司作出之其他安排

餘下控股公司於二零一二年四月十九日在英屬處女群島註冊成立，而私人公司則於二零一二年五月二十九日在英屬處女群島註冊成立。根據集團重組，除本公司、餘下控股公司及餘下集團實體外之本集團成員已轉讓予私人公司以組成私人公司集團，並將繼續經營現有業務。本公司於餘下集團實體之權益(不包括根據南聯關連交易將轉讓予餘下控股公司之南地財務銷售股份)亦已轉讓予餘下控股公司以組成餘下集團，而餘下集團將繼續經營其現有業務。於以實物方式分派後，私人公司集團旗下業務將繼續交由本集團管理團隊經營，

而現任本公司董事周偉偉先生及區慶麟先生已於二零一二年五月二十九日獲委任為私人公司之董事。

此外，永泰已確認：

- (a) 於二零一二年六月十五日(即於該通函付印前就確定該通函所載若干資料之最後實際可行日期(「最後可行日期」))，永泰、其最終實益擁有人或與其一致行動人士(本公司除外)概無擁有或控制或指令任何投票權或涉及私人公司股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之權利；
- (b) 永泰、其最終實益擁有人或與其一致行動人士(本公司除外)概無於私人公司註冊成立日期二零一二年五月二十九日起至最後可行日期止期間，買賣私人公司任何股份、可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。永泰、其最終實益擁有人或與其一致行動人士亦無就發行任何私人公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具訂立任何協議；
- (c) 概無有關私人公司股份或永泰股份且對私人公司要約可能屬重大之其他安排(不論以選擇權、彌償或其他形式)；
- (d) 除股份銷售協議外，並無永泰為訂約方之其他協議或安排涉及可能會或不會援引或尋求援引私人公司要約一項先決條件或一項條件之情況；及
- (e) 於最後可行日期，永泰、其最終實益擁有人或與其一致行動人士概無就有關私人公司證券之發行在外衍生工具訂立任何合約，亦無借出或借入私人公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

根據本公司於最後可行日期之股權架構，永泰及與其一致行動人士將於合共208,646,345股私人公司股份中擁有權益，相當於以實物方式分派後私人公司已發行股本約80.35%。於本公告日期，永泰、其最終實益擁有人或與上述任何一方一致行動之人士概無收到接納私人公司要約之不可撤回承諾。

**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及完成以實物方式分派及派付特殊現金股息後(須待聯合公告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本公司股份時務請審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，於本公告內，下列辭彙具有以下涵義：

「富裕萊」	指	富裕萊有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是本公司之間接全資附屬公司
「一致行動」	指	具收購守則所界定之涵義
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「始都」	指	始都有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派前是本公司之間接全資附屬公司，該公司根據集團重組已成為私人公司之全資附屬公司，而於以實物方式分派前後將仍為私人公司之附屬公司
「董事會」	指	董事會
「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信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「Chericourt」	指	Chericourt Company Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，是南地財務之直接全資附屬公司
「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表五)之公司，乃買方及要約人之財務顧問
「本公司」或「南聯」	指	南聯地產控股有限公司，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)

「完成賬目」	指	根據南地財務股份銷售協議所載規定南地財務及其附屬公司Chericourt於二零一二年一月一日起至南地財務股份銷售協議完成日期止期間(包括當日)之綜合賬戶
「董事」	指	本公司之董事
「經分派業務」	指	將由私人公司集團經營之本集團所有業務，惟持有該物業之業務或與該物業有關之業務除外
「以實物方式分派」	指	聯合公告所述本公司有條件地向股東以實物方式分派私人公司股份
「怡生物業管理」	指	怡生物業管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派前是本公司之間接全資附屬公司，該公司根據集團重組已成為私人公司之全資附屬公司，而於以實物方式分派前後將仍為私人公司之附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司即將舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准有關以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行交易之決議案
「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	本集團若干成員(作為業主)與永泰集團若干成員或百草堂(作為租戶)就租賃(i)該物業若干部分及(ii)本集團所擁有將構成經分派業務一部分之物業而簽訂之現有租賃協議
「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所簽訂日期為二零一零年十月二十二日之協議收購之任何股份(不包括銷售股份)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，於以實物方式分派後將不包括私人公司集團
「集團重組」	指	聯合公告所述本集團之建議重組

「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
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「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	由全體獨立非執行董事林紀利先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生(彼等於交易、特殊交易及新租賃協議中並無直接或間接權益)組成之獨立董事委員會，旨在就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行之各項交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，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)、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，獲委任為獨立財務顧問，負責就以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議及據此擬進行之各項交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	牽涉於交易、特殊交易、新租賃協議或於其中擁有權益(包括永泰、買方及其各自之聯繫人以及與上述任何一方一致行動之人士)以外之股東
「聯合公告」	指	本公司與永泰及Wkland Investments就(其中包括)股份銷售協議、集團重組、以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議、上市公司要約及私人公司要約所刊發日期為二零一二年五月十四日之聯合公告
「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，以收購所有已發行股份(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)

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	餘下控股公司與私人公司就繼續由私人公司集團相關成員向餘下集團提供現有管理及行政服務所簽訂日期為二零一二年六月十八日之管理協議，詳情載於本公告中標題為「特殊交易—管理協議」一節
「新租賃協議」	指	日期為二零一二年六月十八日之多項租賃協議及新特許權協議，詳情載於本公告中標題為「持續關連交易及／或特殊交易—新租賃協議」一節
「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，是買方之間接全資附屬公司
「要約」	指	上市公司要約及私人公司要約
「百領」	指	百領國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「合併協議」	指	Chericourt、新永達投資(香港)有限公司、南聯停車場、百利安貿易有限公司、怡生物業管理與南聯地產代理所簽訂日期為二零零五年六月一日之合併協議，內容有關就Chericourt、新永達投資(香港)有限公司、南聯停車場及百利安貿易有限公司於麗晶中心各單位及車位擁有之權益作出之合併安排，詳情載於本公告「合併協議」一節
「私人公司」	指	Cherrytime Investments Limited，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本公司一家全資附屬公司
「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(或永泰之全資附屬公司)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)
「私人公司股份」	指	私人公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股

「項目管理協議」	指	Chericourt與怡生物業管理就向Chericourt名下該物業單位及車位提供物業管理服務所簽訂日期為一九九六年六月十八日之項目管理協議，詳情載於本公告「項目管理協議」一節
「該物業」	指	麗晶中心估值報告所載位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號之麗晶中心且由餘下集團成員所持有之所有單位及停車場(不包括將構成經分派業務一部分之麗晶中心B座5樓505至510單位)，總建築面積約為657,000平方呎，相當於麗晶中心總建築面積約63.8%。
「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
「麗晶中心估值報告」	指	仲量聯行有限公司就本集團在麗晶中心所持權益(包括構成該物業之單位及停車場以及將構成經分派業務一部分之麗晶中心其他單位，即麗晶中心B座5樓505至510單位)於二零一一年十二月三十一日之市值所編製日期為二零一二年三月二十八日之獨立估值報告，全文隨附於聯合公告
「餘下集團」	指	於集團重組及以實物方式分派完成後之本公司、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	Future Best Developments Limited，根據集團重組於英屬處女群島註冊成立之有限公司，目的是為持有餘下集團實體及本公司一家全資附屬公司
「銷售股份」	指	於股份銷售協議日期由永泰直接及間接擁有之191,935,845股股份合計權益

「渣打銀行」	指	渣打銀行(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)、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，乃永泰之財務顧問
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「償還股東貸款」	指	南地財務於餘下控股公司根據南地財務股份銷售協議收購南地財務銷售股份時悉數償還結欠百領之未償還股東貸款
「股份銷售協議」	指	永泰與買方及擔保人就買方收購銷售股份及(如適用)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	將於完成以實物方式分派之同時派付之有條件現金股息每股港幣0.7803元
「特殊交易」	指	(a)管理協議，及(b)(i)餘下控股公司收購南地財務銷售股份；(ii)南地財務償還就南聯關連交易結欠百領之未償還股東貸款；及(iii)Chericourt及南地財務宣派及支付有關南聯關連交易之股息
「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	股份銷售協議項下擬進行之交易，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
「True Synergy」	指	True Synergy Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，是永泰之間接全資附屬公司
「Twin Dragon」	指	Twin Dragon Investments Limited，是Wing Tai Properties (B.V.I.) Limited之全資附屬公司，後者為永泰之全資附屬公司
「永泰」	指	永泰地產有限公司，一家於百慕達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：369)
「永泰集團」	指	(i)於以實物方式分派前為永泰及其附屬公司(包括私人公司集團及餘下集團)；或(ii)於以實物方式分派及股份銷售完成後為永泰及其附屬公司(包括私人公司集團但不包括餘下集團)
「永泰股東特別大會」	指	永泰將舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准有關永泰向買方出售銷售股份及(倘適用)進一步股份、收購私人公司股份及據此擬進行之交易之決議案
「永錠」	指	永錠有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派前為本公司之間接全資附屬公司，該公司根據集團重組已成為私人公司之全資附屬公司，而於以實物方式分派前後將仍為私人公司之附屬公司
「南聯關連交易」	指	本公司之關連交易，詳情載於本公告中標題為「關連交易及特殊交易—南聯關連交易」一節

「南聯地產代理」	指	南聯地產代理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派前是本公司之間接全資附屬公司，該公司根據集團重組已成為私人公司之全資附屬公司，而於以實物方式分派前後將仍為私人公司之附屬公司
「南聯物業管理」	指	南聯物業管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於以實物方式分派前是本公司之間接全資附屬公司，該公司根據集團重組已成為私人公司之全資附屬公司，而於以實物方式分派前後將仍為私人公司之附屬公司
「百草堂」	指	百草堂有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於本公告日期由周偉偉先生及陳周薇薇女士分別間接持有約6%及5%實際股權
「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，是本公司之間接全資附屬公司
「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，是本公司之間接附屬公司
「南地財務股息分派」	指	Chericourt向南地財務宣派及支付股息，包括Chericourt之全部或絕大部分可供分派儲備，及南地財務向南地財務股東(即餘下控股公司及百領)宣派及支付股息，包括其所有可供分派儲備(包括Chericourt於餘下控股公司根據南地財務股份銷售協議收購南地財務銷售股份之同時向其分派之儲備)
「南地財務集團」	指	南地財務及其附屬公司
「南地財務備考賬目」	指	南地財務集團於南地財務股份銷售協議完成日期之備考綜合賬目
「南地財務銷售股份」	指	百領於南地財務股份銷售協議日期所擁有合共40股南地財務已發行股本中每股面值港幣1元之股份權益

「南地財務股份 銷售協議」	指	百領、餘下控股公司與南地財務就餘下控股公司收購南地財務銷售股份所簽訂日期為二零一二年六月十八日之協議
「永泰地產發展」	指	永泰地產發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是永泰之間接全資附屬公司
「永泰地產香港」	指	永泰地產(香港)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，是永泰之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
南聯地產控股有限公司  
公司秘書  
區紹祺

香港，二零一二年六月十九日

於本公告日期，董事如下：

執行董事：

周偉偉先生、陳周薇薇女士及區慶麟先生

非執行董事：

鄭維志先生\*及鄭維新先生\*

獨立非執行董事：

林紀利先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生

\* 交替董事：馮靜雯女士

董事願對本公告所載資料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。