

建議交易讓南聯股東以溢價及全現金變現其投資

優化永泰企業架構並 鞏固其財務狀況以支持未來增長

建議南聯集團重組、以實物方式分派、
向南聯股東分派特殊現金股息及永泰出售所有的南聯權益

可能由第三方買家對南聯股份提出屬無條件之強制現金要約及
可能由永泰提出屬無條件之自願現金要約

二零一二年五月十四日，香港 – 永泰地產有限公司（「永泰」，港交所股份代號：369）及其持有 73.9% 股權之附屬公司，南聯地產控股有限公司（「南聯」，港交所股份代號：1036）今天公佈一系列交易，讓南聯獨立股東能以溢價（在合併計算有關交易的基礎上）及全現金變現其投資。

- 於建議交易完成後，南聯獨立股東將能夠獲得**每股南聯股份 34.00 港元**的總代價，相當於最後交易日及過去 90 天交易日之平均收市價溢價，介乎 30.8% 至 94.3%
- 通過建議交易，永泰旨在優化其企業架構、收窄現時由南聯持有的資產組合的控股公司折讓，並提升永泰集團的財務實力
- 有關交易包括：
 1. 對南聯進行集團重組（「集團重組」），把其資產組合分為兩個實體持有。第一個實體持有南聯之麗晶中心權益（「餘下集團」），另一個實體持有南聯其他現有資產（「私人公司」）；
 2. 按比例向所有南聯股東分派私人公司的非上市股份（「以實物方式分派」）及特殊現金股息；
 3. 永泰出售其所有 73.9% 重組後南聯權益，包括餘下集團，予萬科置業（香港）有限公司（「買家」）；
 4. 由買家按等同永泰收到之價格，向南聯所有餘下股份進行無條件強制現金要約；及
 5. 由永泰向其未擁有之私人公司非上市股份進行無條件自願現金要約。
- 建議交易當中若干方面必須獲得南聯獨立股東及永泰股東批准。南聯獨立股東可選擇繼續作為南聯及/或非上市私人公司之股東。股東們需注意，買家尚未公佈任何有關南聯的具體計劃。此外，非上市私人公司之股份將不能公開買賣及該等股份將來的流動性並不確定。

永泰副主席兼行政總裁鄭維新先生稱：「建議交易為南聯股東提供一個具吸引力的機會以可觀溢價變現其投資。鑑於南聯股份過去交易並不活躍，這將是一個難得的套現機會。」

鄭先生補充：「我們可以理想溢價變現在南聯的投資。同時，建議交易將進一步肯定我們成為亞洲綜合地產企業之決心。憑藉強化的資產基礎及優化的企業結構，永泰的整體效率及財務實力將有所提升，結合我們清晰明確的業務策略，我們的企業地位將更鞏固，並能充分反映我們業務的真正價值。」

對南聯獨立股東的益處：

若接受所有建議要約，南聯獨立股東將能夠獲得每股南聯股份 34.00 港元的總代價。總代價代表：

- 截至並包括最後交易日（二零一二年四月十三日）止 90 天、30 天、20 天及 10 天連續交易日之平均收市價約分別為每股南聯股份 17.50 港元、21.04 港元、22.29 港元及 22.38 港元，相當於約 94.3%、61.6%、52.5%及 51.9% 之溢價；
- 最後交易日之收市價每股 26.00 港元，相當於約 30.8%之溢價；
- 有關代價之組成如下：
 - 由永泰就其未持有的私人公司非上市股份所提出的無條件自願現金要約每股南聯股份 27.60 港元；
 - 由買家就南聯餘下股份所提出的無條件強制性要約每股南聯股份 5.6197 港元；及
 - 特殊現金股息之每股南聯股份 0.7803 港元。

該全現金要約能讓南聯獨立股東全數變現他們的投資。鑑於過去數年南聯股份的平均交易量較低，此套現機會甚為難得。

對永泰股東的益處：

就永泰股東而言，建議交易將為永泰的未來增長打造穩固的平台，以鞏固永泰的財務狀況、提升股東價值：

- 建議交易使永泰直接持有之前由南聯擁有的投資物業組合，此將收窄（如非消除）目前的控股公司折讓；
- 建議交易能夠增加永泰的經常性盈利和現金流，並強化其資產負債表，為未來的物業發展和投資提供更強勁的融資能力。

交易概述

於建議交易完成後，南聯獨立股東將能夠獲得每股南聯股份 34.00 港元的總代價，相當於截至過去 90 天交易日之平均收市價溢價約 94.3%。

通過建議交易，永泰旨在優化其企業架構和收窄現時由南聯持有的資產組合的控股公司折讓，並提升永泰集團的財務實力。

建議交易須獲得，包括其他條件，南聯獨立股東及永泰股東批准方可作實。

渣打銀行為永泰建議交易的財務顧問。

已向香港聯交所申請永泰股份將於二零一二年五月十五日復牌。

有關建議交易詳細資料如下。永泰股東們應參閱於二零一二年五月十四日發出之公告。此外，永泰股東們需參閱股東通函之額外內容，而有關通函將盡快寄出。

集團重組

集團重組建議建立兩間由南聯直接及全資擁有的附屬公司：

1. 餘下集團持有南聯之麗晶中心權益；及
2. 私人公司則持有南聯其他現有資產。

以實物方式分派及分派特殊現金股息

南聯將按一股南聯獲得一股私人公司的基礎向其股東分派私人公司的非上市股份。

此外，南聯建議向所有南聯股東分派每股 0.7803 港元的特殊現金股息。

永泰之主要交易：出售 73.9%的南聯權益

根據買賣協議（「股份銷售協議」），永泰將出售其持有的所有 73.9%南聯權益予買家，總代價為 10.8 億港元，等於每股作價 5.6197 港元。

待股份銷售協議完成，永泰將會行使購股權，向渣打銀行新加坡分行購入額外 5.35%的南聯權益。永泰將按股份出售協議之同等條件以每股 5.6197 港元，向買家出售該等額外南聯股份。

就南聯股份可能作出之無條件強制性現金要約

於收購永泰持有的所有南聯權益後，買家須提出無條件強制現金要約，按要約價每股 5.6197 港元，收購其未擁有之餘下南聯股份。該無條件強制現金要約確保南聯獨立股東能享有與永泰相同的價格。

就私人公司股份可能作出之無條件自願現金要約，以及永泰之主要和關連交易

為向私人公司之獨立股東提供變現其非上市投資的機會，永泰建議向其未擁有之私人公司股份，按每股 27.60 港元提出無條件自願現金要約。

#####

關於永泰地產有限公司

永泰地產有限公司（港交所股份代號：369）（前稱富聯國際集團有限公司）的業務涵蓋三大核心領域：以永泰亞洲品牌從事物業發展；以 Lanson Place 品牌於香港、上海、北京、新加坡及吉隆坡從事服務式住宅投資及管理；及以旗下的上市附屬公司南聯地產控股有限公司（港交所股份代號：1036）從事物業投資。南聯為投資控股平台，專注從事物業投資、管理、貨倉及策略性物業發展活動。永泰於一九九一年在香港聯合交易所有限公司上市。

如有垂詢，請聯絡偉達公眾關係顧問有限公司：

李安健
電話：+852 2894 6239 / 9652 9002
電郵：gary.li@hkstrategies.com

裴琳
電話：+852 2894 6378 / 9700 0178
電郵：linda.pui@hkstrategies.com