

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

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)

公告

關連交易

由 FUTURE BEST DEVELOPMENTS LIMITED 向百領國際有限公司 收購南地財務有限公司之股份

有關私人公司集團及餘下集團之若干資料

寄發通函

概要

1. 關連交易－南地財務股份銷售協議

茲提述日期為二零一二年五月十四日之聯合公告。

董事宣佈，於二零一二年六月十八日，餘下控股公司、百領及南地財務簽訂南地財務股份銷售協議，據此，百領將出售、餘下控股公司將收購南地財務銷售股份。南地財務銷售股份約佔南地財務已發行股本 4.76%。南地財務銷售股份之總代價將以現金支付，並相等於(i)償還股東貸款；及(ii)南地財務股息分派後南地財務及其附屬公司於南地財務股份銷售協議完成當日之綜合資產淨值之 1/21，該綜合資產淨值將從南地財務備考賬目獲得。

在餘下控股公司收購南地財務銷售股份的同時，南地財務亦將償還股東貸款及分派股息。

餘下控股公司乃根據集團重組於英屬處女群島註冊成立之公司，其為本公司間接附屬公司。百領是由鄭維志、鄭維強及鄭維榮全資擁有的公司。由於鄭維志為本公司董事，而鄭維強及鄭維榮均為鄭維志的兄弟，百領是一名董事之聯繫人，因此屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章之規定，餘下控股公司在南地財務股份銷售協議項下收購南地財務銷售股份構成本公司的一項關連交易。

由於各適用百分比率均低於 5%，因此餘下控股公司在南地財務股份銷售協議項下收購南地財務銷售股份構成本公司在上市規則第 14A.32(1)條項下的關連交易，並須遵守上市規則第 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。

2. 有關私人公司集團及餘下集團之若干資料

根據上市規則第 14.58(6)條、第 14.58(7)條及第 14.60(3)(a)條，本公司須於公告中披露有關私人公司集團及餘下集團之資料。

3. 有關私人公司之其他安排

私人公司於二零一二年五月二十九日於英屬處女群島註冊成立。根據集團重組，南聯集團成員公司（不包括南聯、餘下集團實體及餘下集團）均已轉讓予私人公司以組成私人公司集團並將繼續其現有經營業務。

4. 寄發通函

董事宣佈，日期為二零一二年六月二十日有關（其中包括）出售及收購之通函，將於二零一二年六月十九日在聯交所發佈及於二零一二年六月二十日郵寄予本公司股東。通函載有（其中包括）出售及收購詳情、關於經擴大集團、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）、關於該物業及經分派業務所含物業之估值，以及召開股東特別大會之通告。

1. 緒言

茲提述日期為二零一二年五月十四日之聯合公告。

2. 關連交易－南地財務股份銷售協議

於本公告日期，餘下控股公司持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 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（惟不包括將構成經分派業務一部分的麗晶中心 B 座的 505 至 510 單位）。

作為集團重組一部分，百領將出售、餘下控股公司將收購百領所持有南地財務約 4.76% 之少數股東權益。在餘下控股公司收購南地財務銷售股份的同時，南地財務將(a)償還欠付百領的全部未清償的股東貸款（「償還股東貸款」），(b)促使 Chericourt 向南地財務宣派和支付股息，包括 Chericourt 全部或絕大部分可分派儲備，及(c)向南地財務股東（即餘下控股公司及百領）宣派及支付股息，包括其全部可分派儲備，並包括 Chericourt 向其分派的儲備（「南地財務股息分派」）。

南地財務之財務資料

以下為南地財務及其附屬公司於截至二零零九年、二零一零年及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 千港元 (經審核) | 二零一零年 千港元 (經審核) | 二零一一年 千港元 (經審核) |
| 收益 | 60,531 | 60,894 | 63,527 |
| 除稅前溢利 | 101,775 | 106,384 | 143,063 |
| 除稅後溢利 | 94,321 | 99,425 | 136,538 |

| | 二零零九年 千港元 (經審核) | 於十二月三十一日 二零一零年 千港元 (經審核) | 二零一一年 千港元 (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詳情載列如下：

| | |
|------|--|
| 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 |
| 標的事項 | 百領將出售、餘下控股公司將收購南地財務銷售股份。南地財務銷售股份約佔南地財務已發行股本 4.76%。 |
| 代價 | 南地財務銷售股份之總代價將以現金支付，並相等於： (i) 償還股東貸款；及 (ii) 南地財務股息分派 後南地財務及其附屬公司於南地財務股份銷售協議完成當日之綜合資產淨值之 1/21，有關綜合資產淨值將於南地財務股份銷售協議完成當日從南地財務及其附屬公司之備考綜合賬目（「南地財務備考賬目」）獲得。就南地財務備考賬目而言，南地財務及其附屬公司所持有該物業之單位及車位之估值即為麗晶中心估值報告中關於該等單位及車位之估值。 於南地財務股份銷售協議完成後，若百領或餘下控股公司提出書面要求，餘下控股公司及南地財務須促成就根據南地財務股份銷售協議所載要求而編製之南地財務及其附屬公司之綜合賬目（「完成賬目」）進行審核。 若南地財務及其附屬公司之綜合資產淨值之 1/21（如經審核完成賬目所列示）： (a) 低於於南地財務股份銷售協議完成日期透過代價支付予百領之數額，百領須按同等金額補償基準，向餘下控股公司支付金額相當於不足部分之款項；或 (b) 超過於南地財務股份銷售協議完成日期透過代價支付予百領之數額，餘下控股公司須按同等金額補償基準，向百領支付金額相當 |

於超出部分之款項。

南地財務股份銷售協議項下有關南地財務銷售股份之代價乃由餘下控股公司及百領經公平磋商後釐定。該等代價將於南地財務股份銷售協議完成時以南聯集團之內部資源支付。

基於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 753,900,000 港元，應支付予百領之代價（扣除南地財務股息分派 453,500,000 港元後）約為 14,300,000 港元。償還股東貸款（於二零一一年十二月三十一日的數額為 32,500,000 港元）對南地財務集團之綜合資產淨值並無影響。由於集團重組後南地財務集團之資產淨值與於二零一一年十二月三十一日之資產淨值可能並不一致，根據南聯關連交易應支付之代價可能會有所差異。

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) 南聯獨立股東於南聯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、特殊交易以及在集團重組項下擬進行的或與集團重組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；
- (ii) 執行人員同意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，以及達成有關同意所附帶之所有條件（如有）；
- (iii) 本公司股東於股東特別大會通過決議案，批准本公司簽訂及履行股份銷售協議、出售銷售股份及（如適用）進一步股份、私人公司要約及收購私人公司股份，以及在集團重組及股份銷售協議項下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；
- (iv) 於南地財務股份銷售協議完成時，參照當時之普遍事實及狀況，南地財務股份銷售協議當中所述之百領之任何保證概無在任何重大方面不真實、不準確及存在誤導；及
- (v) 於南地財務股份銷售協議完成時，概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進行該協議項下擬進行之任何交易。

完成

完成協議須待上述條件均獲達成，而完成日期為緊接股份銷售協議完成日期前的同一日。

進行交易事項之理由

根據買方的意願，餘下集團於股份銷售完成後擁有南地財務全部權益（並無由其他方擁有之少數股東權益），並考慮到集團重組乃為股份銷售完成的條件之一，買方及本公司已同意將南地財務股份銷售協議列為集團重組之一部分。

上市規則之規定

餘下控股公司乃根據集團重組於英屬處女群島註冊成立之公司，其為本公司間接附屬公司。百領是由鄭維志、鄭維強及鄭維榮全資擁有的公司。由於鄭維志為本公司董事，而鄭維強及鄭維榮均為鄭維志的兄弟，百領是一名董事之聯繫人，因此屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章之規定，餘下控股公司在南地財務股份銷售協議項下收購南地財務銷售股份構成本公司的一項關連交易。

由於各適用百分比率均低於5%，因此餘下控股公司在南地財務股份銷售協議項下收購南地財務銷售股份構成本公司在上市規則第14A.32(1)條項下的關連交易，並須遵守上市規則第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。

有關本公司及百領之資料

本公司乃一間投資控股公司，其股份於聯交所上市。本公司之主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及投資活動。

百領為一家投資控股公司，主要從事投資控股業務。

3. 有關私人公司集團及餘下集團之若干資料

根據上市規則第14.58(6)條、第14.58(7)條及第14.60(3)(a)條，本公司須就出售及收購於公告中披露有關私人公司集團及餘下集團之資料。

餘下集團

截至二零一一年十二月三十一日止年度，餘下集團實體之除稅前及除稅後溢利分別為152,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：119,900,000 港元）及 145,600,000 港元（二零一零年十二月三十一日：112,800,000 港元）。於二零一一年十二月三十一日，餘下集團實體之資產淨值為 805,900,000 港元（二零一零年十二月三十一日：660,400,000 港元）。本集團預期將因出售事項錄得收益約 241,500,000 港元。

餘下集團之進一步未經審核備考財務資料載於通函附錄五。

私人公司集團

截至二零一一年十二月三十一日止年度，私人公司集團之除稅前及除稅後溢利分別為2,359,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,368,200,000 港元）及 2,326,700,000 港元（二零一零年十二月三十一日：2,351,900,000 港元）。於二零一一年十二月三十一日，私人公司集團之資產淨值為 7,137,900,000 港元（二零一零年十二月三十一日：5,287,000,000 港元）。本集團預期將因收購事項錄得收益約 591,300,000 港元，並在股東權益賬中列報。

私人公司集團之財務資料載於通函附錄二。

4. 有關私人公司之其他安排

私人公司於二零一二年五月二十九日於英屬處女群島註冊成立。根據集團重組，南聯集團成員公司（不包括南聯、餘下集團實體及餘下集團）均已轉讓予私人公司以組成私人公司集團並將繼續其現有經營業務。以實物方式分派後，私人公司集團之業務將繼續由南聯集團之管理層經營，而南聯之現任董事周偉偉及區慶麟已於二零一二年五月二十九日獲委任為私人公司之董事。

本公司確認：

- (a) 於二零一二年六月十五日，即本通函於付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期（「最後實際可行日」），本公司、其最終實益擁有人或任何彼等一致行動之人士（南聯除外）概無擁有或控制或指令任何投票權或私人公司股份或私人公司的可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具之權利；
- (b) 自私人公司於二零一二年五月二十九日註冊成立起至最後實際可行日止期間，本公司、其最終實益擁有人或任何彼等一致行動之人士（南聯除外）概無買賣私人公司之任何可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。本公司、其最終實益擁有人或任何彼等一致行動之人士概無就發行私人公司任何可換股證券、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本公司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，概無本公司為訂約方之其他協議或安排（且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) 於最後實際可行日，本公司、其最終實益擁有人或與任何彼等一致行動之人士概無就有關私人公司證券之已發行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）。

基於南聯於最後實際可行日之股權架構，以實物方式分派後，本公司及與其一致行動之人士將擁有合共 208,646,345 股私人公司股份之權益，佔私人公司已發行股本約 80.35%。於公告日期，本公司、其最終實益擁有人或任何彼等一致行動之人士概無收到任何人士接納私人公司要約之不可撤回承諾。

5. 寄發通函

股東特別大會即將舉行，以供本公司股東考慮及酌情批准關於出售、收購及其各自擬進行之交易的各項決議案。董事宣佈，日期為二零一二年六月二十日有關（其中包括）出售及收購之通函，將於二零一二年六月十九日在聯交所發佈及於二零一二年六月二十日郵寄予本公司股東。通函載有（其中包括）出售及收購詳情、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）、關於該物業及經分派業務所含物業之估值，以及召開股東特別大會之通告。

警告

由於私人公司要約僅於股份銷售完成後方會作出，而完成以實物方式分派及特殊現金股息支付則受限於聯合公告內概述之若干條件，故私人公司要約可能會進行，亦可能不會進行，因而僅屬可能發生之事項。股東及投資公眾於買賣本公司及南聯之股份時務須審慎行事。

釋義

| | | |
|--------------|---|--|
| 「收購」 | 指 | 本公司按照私人公司要約收購私人公司股份 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「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，是南地財務的全資附屬公司 |
| 「通函」 | 指 | 本公司將於二零一二年六月二十日就（其中包括）出售及收購而刊發之通函 |
| 「本公司」 | 指 | 永泰地產有限公司，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） |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售」 | 指 | 本公司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 | 如聯合公告中標題為「以實物方式分派及支付特殊現金股息」一節所述，在符合某些條件的前提下，南聯向南聯股東以實物方式分派私人公司股份 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 收購後之本公司及其不時之附屬公司，包括私人公司集團（但不包括餘下集團） |
| 「執行人員」 | 指 | 證監會企業融資部之執行董事及其任何授權代表 |
| 「進一步股份」 | 指 | 在上市公司要約完成之前，本公司可能按照其與渣打銀行新加坡分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） |
| 「本集團」 | 指 | (i)於以實物方式分派前，本公司及其附屬公司（包括私人公司集團及餘下集團），或(ii)於以實物方式分派後，本公司及其附屬公司（包括私人公司集團但不包括餘下集團） |
| 「集團重組」 | 指 | 南聯集團之建議重組，詳情載於聯合公告中標題為「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」一節中 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「聯合公告」 | 指 | 要約人、本公司及南聯於二零一二年五月十四日就交易發佈之公告 |

| | | |
|------------|---|---|
| 「上市公司要約」 | 指 | 中信証券融資（香港）有限公司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（不包括由買家、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 | 私人公司及餘下控股公司於二零一二年六月十八日訂立之管理協議，據此私人公司集團之相關成員公司向餘下集團之成員公司持續提供現有的管理及行政服務 |
| 「新租賃協議」 | 指 | 南聯集團若干成員（作為業主）與永泰集團若干成員、南聯集團旗下將成為私人公司集團或香港百草堂有限公司一部分的若干成員（作為租客）於二零一二年六月十八日簽訂之各項租賃協議及新許可協議（視情況而定） |
| 「要約人」 | 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 |
| 「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 |
| 「私人公司」 | 指 | 為持有經分派業務為目的，於英屬處女群島註冊成立之有限公司 Cherrytime Investments Limited ，於以實物方式分派完成前其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（香港）有限公司代表本公司（或本公司全資附屬公司）提出之無條件自願現金要約，以收購所有私人公司股份（不包括本公司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 0.01 港元之普通股 |
| 「該物業」 | 指 | 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分的麗晶中心 B 座 505 至 510 單位），其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% |
| 「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 | 仲量聯行有限公司於二零一二年三月二十八日就於二零一一年十二月三十一日南聯集團於麗晶中心（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 至 510 單位））之權益編製之獨立估值報告，其副本隨附於聯合公告 |
| 「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 | 富裕萊有限公司、Chericourt、南聯停車場有限公司及南地財務 |
| 「餘下控股公司」 | 指 | 為持有餘下集團實體為目的於英屬處女群島註冊成立之有限公司Future Best Developments Limited，其為南聯全資附屬公司 |
| 「銷售股份」 | 指 | 於股份銷售協議日期由本公司直接和間接擁有之南聯股份（共191,935,845股）的權益 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司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 |
| 「股份銷售協議」 | 指 | 由本公司、買方及萬科地產（香港）有限公司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 | 在符合某些條件的前提下，在以實物方式分派完成的同時將支付之每股南聯股份之現金股息 0.7803 港元 |
| 「特殊交易」 | 指 | (a)管理協議，及(b)(i)餘下控股公司收購南地財務的股份，(ii) 償還股東貸款，及(iii)南地財務股息分派 |
| 「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 |
| 「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），其為本公司附屬公司 |
| 「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以實物方式分派、特殊現金股息、特殊交易、新租賃協議（如適用）及據此擬進行之交易之決議案 |
| 「南聯集團」 | 指 | 南聯及其附屬公司（於以實物方式分派完成之後將不包括私人公司集團） |
| 「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（包括本公司、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 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「南地財務銷售股份」 | 指 | 於南地財務股份銷售協議日期由百領擁有之南地財務已發行股本中 40 股每股面值 1 港元股份之總權益 |
| 「南地財務股份銷售協議」 | 指 | 由百領、餘下控股公司及南地財務於二零一二年六月十八日就買賣由百領所持有南地財務股份而簽訂的協議，根據該協議，百領將出售而餘下控股公司將購買尚餘的南地財務之約4.76%少數股東權益 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

承董事會命
永泰地產有限公司
 公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零一二年六月十九日

於本公告日期，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 |

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，並確認於作出一切合理查詢後，就彼等所知，本公告所載意見乃於充分謹慎考慮後作出，且並無遺漏其他事實以致本公告所載任何聲明產生任何誤導。