



**WINSOR PROPERTIES HOLDINGS LIMITED**

**南聯地產控股有限公司**

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability

開曼群島註冊成立之有限公司

(股份代號:1036)

## 股東特別大會通告

茲通告南聯地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十二月二十一日(星期五)上午十時正,假座香港九龍尖沙咀東部加連威老道九十八號東海商業中心三樓304室舉行股東特別大會,以考慮及酌情通過下列提呈之決議案為普通決議案,該等決議案將以投票方式進行表決,程序按本公司組織章程細則有關規定進行:

### 普通決議案

(1) 「動議謹此確認、批准及追認:—

- (i) 由USI Properties International Limited(「USIPI」)(作為賣方)、南聯地產(香港)有限公司(「南地香港」,本公司之全資附屬公司)(作為買方)、富聯國際集團有限公司(「富聯國際」)與本公司於二零零七年十一月二十二日簽署,有關以總代價497,802,045港元(可按該協議條款予以調整)買賣永聯基地產有限公司(其持有位於香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心)之全部已發行股本及相關股東貸款(「第一項貸款」)之有條件協議(「永聯基地產協議」,註有「A」字樣之協議副本已提呈是次大會,並由大會主席簽署以資識別);
- (ii) 由USIPI(作為賣方)與南地香港(作為買方)、富聯國際與本公司於二零零七年十一月二十二日簽署,有關以總代價313,960,412港元(可按該協議條款予以調整)買賣Grandeur Investments Limited(其持有位於香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心)之全部已發行股本及相關股東貸款(「第二項貸款」)之有條件協議(註有「B」字樣之協議副本已提呈是次大會,並由大會主席簽署以資識別);及
- (iii) 由USIPI(作為賣方)與Allied Effort Limited(本公司之全資附屬公司)(作為買方)、富聯國際與本公司於二零零七年十一月二十二日簽署,有關以總代價312,767,044港元(可按該協議條款予以調整)買賣永錠有限公司(其持有位於香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square)70%之已發行股本及相關股東貸款(「第三項貸款」)之有條件協議(註有「C」字樣之協議副本已提呈是次大會,並由大會主席簽署以資識別)

(統稱「該等協議」)；並授權本公司董事(「董事」)作出董事全權酌情認為必要、適當、合適或權宜之一切行動及事宜，簽署及簽訂一切其他文件及採取措施，以實施、進行該等協議(包括(但不限於)簽署第一項貸款、第二項貸款及第三項貸款之轉讓書)或擬據其進行之任何交易。」

(2) 「**勳議**自永聯基地產協議完成時起，確認、批准及追認：一

- (i) 永聯基地產有限公司(「永聯基地產」)分別向富聯國際集團有限公司及Wing Tai Holdings Limited之若干附屬公司(「該等租戶」)出租／許可出租(「該等租賃」)裕美工業中心之若干單位及停車位以及提供管理服務；
- (ii) 於截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止三個財政年度，該等租戶應付予永聯基地產該等租賃項下之總數額上限分別為不超過16,400,000港元、17,900,000港元及18,700,000港元(統稱「年度上限」)；
- (iii) 永聯基地產就該等租賃簽訂之租賃協議(「租賃協議」)；及
- (iv) 永聯基地產向該等租戶發出補充函件(「租賃補充函件」)，當中(其中包括)記錄，於截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年就該等租賃項下應付之總數額上限應為不超過年度上限之數額；

並授權本公司董事(「董事」)作出董事全權酌情認為必要、適當、合適或權宜之一切行動及事宜，簽署及簽訂一切其他文件及採取措施，以實施、進行該等租賃、年度上限、租賃協議及租賃補充函件或擬據其進行之任何交易。」

承董事會命  
南聯地產控股有限公司  
公司秘書及集團法律顧問  
譚頌翔

香港，二零零七年十二月五日

附註：

1. 凡有資格出席本公司股東大會及於會上投票之任何本公司股東，均有權委派一名人士（須為個人）代其出席及代其投票。以投票方式進行表決時，股東可親自或委派代表投票。委任代表毋須為本公司之股東。隨函附奉代表委任表格。
2. 委任代表之文據必須由委任人或其書面授權之授權人親筆簽署，倘委任人為公司，則必須於代表委任表格蓋上公司印鑑，或由高級人員、授權人或經正式授權之人士親筆簽署。
3. 經簽署之委任代表之文據及授權書或經簽署之其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之上述授權書或授權文件之副本，須送交至本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀東部加連威老道98號東海商業中心二樓（註明呈交「公司秘書」），惟無論如何須在文據所列名之人士擬投票之股東大會或續會指定召開時間48小時前交回。
4. 填妥及交回委任代表之文據後，股東仍可親身出席股東大會及於會上投票，於此情況下，則委任代表之文據將視為已撤回論。
5. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可親身或委派代表於股東大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一位有關之聯名登記持有人親身或委派代表出席股東大會，則只有排名最前或（視乎情況而定）較前之出席會議之人士方有權就聯名持有之股份投票。就此而言，排名先後概以聯名持有人就聯名持有股份而於股東名冊上登記之次序為準。
6. 一份載有此通告資料之通函已經寄予股東。
7. 本公司董事會由十二位董事組成，周偉偉先生、林煥彬先生、陳周薇薇女士、鍾漢城先生及區慶麟先生為執行董事；鄭維志先生、鄭維新先生及唐明千先生為非執行董事；及沈弼男爵、林紀利先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生為獨立非執行董事。

於本公佈日期，本公司董事會由下列十二位董事組成：

**執行董事**

周偉偉先生  
林煥彬先生  
陳周薇薇女士  
鍾漢城先生  
區慶麟先生

**非執行董事**

鄭維志先生  
鄭維新先生  
唐明千先生

**獨立非執行董事**

沈弼男爵  
林紀利先生  
羅嘉瑞醫生  
鮑文先生