

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)

## 股東特別大會通告

茲通告南聯地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年七月九日(星期一)上午十時正假座香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

### 普通決議案

#### 1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認永泰地產(香港)有限公司(「永泰地產香港」，為本公司控股公司永泰地產有限公司(「永泰」)之全資附屬公司，作為租戶)與始都有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)完成後終止為本公司之附屬公司，作為業主)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件租賃協議(「新租賃協議一」，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)月租(不包括管理費、政府差餉及所有其他租戶支銷)港幣507,603.00元；及(ii)管理費每月港幣85,595.80元(管理費可由始都有限公司或物業管理人不時檢討)租用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，租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)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使新租賃協議一項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可

能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與新租賃協議一有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認永泰地產發展有限公司(「永泰地產發展」，為永泰之全資附屬公司，作為租戶)與永錠有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之附屬公司，作為業主)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件租賃協議(「新租賃協議二」，其註有「**B**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)月租(不包括管理費及空調費、政府差餉及所有其他租戶支銷)港幣303,412.50元；及(ii)管理費及空調費每月港幣40,455.00元(管理費及空調費可由永錠有限公司或物業管理人不時檢討)租用香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square 25樓及閣樓，總建築面積約為8,091平方呎，租期由執行人員(定義見本公司日期為二零一二年六月二十日之通函(「通函」，其註有「**C**」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)同意此租賃協議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)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使新租賃協議二項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與新租賃協議二有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認True Synergy Limited(永泰之全資附屬公司，作為租戶)與永錠有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之附屬公司，作為業主)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件租賃協議(「新租賃協議三」，其註有「**D**」字樣之副

本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)月租(不包括管理費及空調費、政府差餉及所有其他租戶支銷)港幣192,885.00元；及(ii)管理費及空調費每月港幣35,821.50元(管理費及空調費可由永錠有限公司或物業管理人不時檢討)租用香港灣仔軒尼詩道314至324號W Square 6樓，總建築面積約為5,511平方呎，租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)，以及據此擬進行之交易；及

- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使新租賃協議三項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與新租賃協議三項有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

#### 4. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認怡生物業管理有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之附屬公司，作為特許權承授人)與Chericourt Company Limited(「Chericourt」，本公司現有間接非全資附屬公司，將於以實物方式分派後仍為本公司之附屬公司，作為特許權授予人)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件特許權協議(「特許權協議一」，其註有「E」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)特許權月費(不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷)港幣9,751.92元；及(ii)管理費每月港幣2,577.60元(管理費可由物業管理人不時檢討)租用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，租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)，特許權費豁免期則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)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使特許權協議一項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可

能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與特許權協議一有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

5. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認南聯地產代理有限公司(本公司之現有間接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之附屬公司，作為特許權承授人)與Chericourt (作為特許權授予人)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件特許權協議(「特許權協議二」，其註有「F」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)特許權月費(不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷)港幣10,527.88元；及(ii)管理費每月港幣2,426.40元(管理費可由物業管理人不時檢討)租用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，租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)，特許權費豁免期則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)，以及據此擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使特許權協議二項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與特許權協議二有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

6. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認百草堂有限公司(作為租戶)與Chericourt(作為業主)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件租賃協議(「新租賃協議四」，其註有「G」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關根據協議所載條款及條件以(i)月租(不包括管理費、政府地租及差餉以及所有其他租戶支銷)港幣18,452.90元；及(ii)管理費每月港幣4,678.20元(管理費可由物業管理人不時檢討)租用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，租期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)，以及據此擬進行之交易；及

- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使新租賃協議四項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與新租賃協議四有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

## 7. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認Future Best Developments Limited(「餘下控股公司」，為本公司之全資附屬公司，作為買方)與百領國際有限公司(「百領」，由本公司董事鄭維志先生以及彼之兄弟鄭維強先生及鄭維榮先生擁有之公司，作為賣方)及南地財務有限公司(「南地財務」，為本公司之非全資附屬公司)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件買賣協議(「南地財務股份銷售協議」，其註有「H」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關餘下控股公司根據協議所載條款及條件並在其規限下向百領購買40股南地財務已發行股本中每股面值港幣1元之股份(「南地財務銷售股份」，相當於南地財務全部已發行股本約4.76%)，現金代價相等於南地財務於完成買賣南地財務銷售股份當日之綜合資產淨值1/21，以及據此擬進行及與其有關之所有交易；
- (b) 批准南地財務於根據南地財務股份銷售協議完成收購南地財務銷售股份當日(及與此同時)向百領償還南地財務欠付百領之全部股東貸款；
- (c) 批准(i) Chericourt向南地財務宣派及派付股息，金額相等於根據南地財務股份銷售協議完成收購南地財務銷售股份當日或前後Chericourt所有或近乎所有可供分派儲備；及(ii)南地財務根據南地財務股份銷售協議向百領及餘下控股公司宣派及派付股息，金額相等於南地財務所有可供分派儲備(包括上文所述Chericourt以股息形式向其分派之儲備)；及

- (d) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使本決議案(a)至(c)段所述南地財務股份銷售協議項下擬進行之任何及所有交易、向百領償還股東貸款以及Chericourt及南地財務宣派及派付股息生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與南地財務股份銷售協議有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

8. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認Cherrytime Investments Limited(「私人公司」，本公司之現有直接全資附屬公司，將於以實物方式分派(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案(b)段)後終止為本公司之全資附屬公司)與Future Best Developments Limited(「餘下控股公司」，於以實物方式分派後仍為本公司之全資附屬公司)所簽訂日期為二零一二年六月十八日之有條件管理安排協議(「管理協議」，其註有「I」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，根據管理協議所載條件並在其規限下，私人公司同意於集團重組(定義見大會通告(本決議案為其組成部分)所載第9項普通決議案)完成後促使其附屬公司向本公司、餘下控股公司及餘下控股公司之附屬公司(統稱「餘下集團」)提供與經營及管理餘下集團名下位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號麗晶中心內所有單位及車位有關之管理及行政服務，包括(但不限於)提供物業及租賃管理、物業銷售之經紀及代理服務、公司秘書、簿記及其他相關行政服務，以及據此擬進行及與其有關之所有交易；及
- (b) 授權本公司董事代表本公司就落實及致使管理協議項下擬進行之任何及所有交易生效及與之有關或由此產生之其他事項作出一切行動及事宜，以及簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，並採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施；及批准與管理協議有關且本公司董事認為符合本公司利益之該等更改、修訂或豁免(該等批准一經簽立即成為決定性證據)。」

9. 「動議待(A)集團重組(定義見通函)完成(與本決議案有關或據此擬進行之事宜除外)；及(B)永泰地產有限公司(「永泰」)(作為賣方)與萬科置業(香港)有限公司(「買方」，作為買方)及萬科地產(香港)有限公司(作為買方之擔保人)就買方收購(i)永泰所直接及間接擁有合共191,935,845股本公司每股面值港幣0.01元之股份(「銷售股份」)；及(ii)(如適用)永泰於中信証券融資(香港)有限公司根據永泰與渣打銀行新加坡分行所簽訂日期為二零一零年十月二十二日之協議代表Wkland Investments Company Limited(「要約人」，為買方之間接全資附屬公司)以總現金代價不少於港幣1,078,621,868元提出無條件強制現金要約以收購本公司股本中所有已發行股份(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)完成前可能收購本公司每股面值港幣0.01元之任何股份(銷售股份除外)所簽訂日期為二零一二年五月十三日之協議(「股份銷售協議」，其註有「J」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)項下所有條件已達成或獲豁免(與本決議案有關或據此擬進行之事宜除外)後，

- (a) 批准本公司向於董事就確定本公司股東(「股東」)獲派股息及以實物方式分派(定義見下文(b)段)權利所釐定記錄日期(「記錄日期」，須為本大會日期後但股份銷售協議完成日期前之日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東宣派及派付特殊現金股息每股港幣0.7803元；及
- (b) 批准透過劃撥本公司任何可供合法分派繳入盈餘賬及／或保留盈利賬之足夠貸方款項(相當於私人公司之投資緊接以實物方式分派前在本公司賬冊之賬面金額)，按一比一基準(即股東於記錄日期每持有一股本公司股本中每股面值港幣0.01元之股份獲發一股私人公司股份)向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東以實物方式分派(「以實物方式分派」)本公司所持Cherrytime Investments Limited股本中每股面值港幣0.01元之所有已發行股份(「私人公司股份」)。本公司董事確認，緊隨以實物方式分派實施日期後，本公司將有能力償還於日常業務過程中到期之債務；及
- (c) 授權本公司董事代表本公司就宣派及支付上文(a)段所述股息、以實物方式分派、股份銷售協議或其項下擬進行之任何交易能否生效或落實

而被視為附帶、產生或有關者作出一切行動及事宜、簽署、蓋章(如需要)及送交所有文件，以及採取彼等可能酌情認為屬必要、適當或合宜之一切措施。」

承董事會命  
南聯地產控股有限公司  
公司秘書  
區紹祺

香港，二零一二年六月二十日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之股東，均有權委任不多於兩名人士(須為個人)為其受委代表，代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘任何股份屬聯名登記持有，則任何一名該等人士均可就該等股份於大會或其任何續會表決(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權表決者；倘超過一名該等聯名持有人出席(不論親身或委派代表)大會或其任何續會，則僅就相關聯名股份排名最先或(視情況而定)較先之人士方有權表決，就此而言，排名先後乃按聯名持有人就相關聯名股份於股東名冊之排名次序而定。
3. 本代表委任表格須由委任人或其以書面正式授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。
4. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要營業地點，地址為香港九龍觀塘巧明街100號Landmark East安盛金融大樓8樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上表決。
5. 本公司將於二零一二年七月九日(星期一)暫停辦理香港過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上表決，所有過戶文件連同相關股票必須於二零一二年七月六日(星期五)下午四時三十分前，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至1716號舖。

於本公告日期，本公司董事如下：

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