
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之任何內容或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部富聯國際集團有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

USI Holdings Limited
富聯國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

須 予 披 露 及 關 連 交 易：
間 接 持 有 之 附 屬 公 司
出 售 股 本 權 益

獨立董事委員會函件載於本通函第16頁。

* 僅供識別

二零零七年十二月十三日

目 錄

釋義	1
董事會函件	
緒言	5
該交易	6
該等協議	7
南地之重大及關連交易	10
完成後之調整	10
擔保人	10
進行交易之理由、裨益及其影響	10
各公司之資料	11
有關物業之資料	12
持續關連交易	13
南地及買方之主要業務	14
本公司主要業務	14
本公司與南地之關係	14
上市規則之規定	15
獨立董事委員會	15
其他資料	15
獨立董事委員會函件	16
附錄一 — 物業估值	17
附錄二 — 一般資料	24

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「該等協議」	指	永聯基地產協議、Grandeur協議及永錠協議；
「Allied Effort」	指	Allied Effort Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為南地之附屬公司；
「年度上限」	指	租賃協議及租賃附函項下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之最高應付代價；
「營業日」	指	香港銀行開放營業之日(不包括星期六或星期日)；
「本公司」	指	富聯國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市；
「完成」	指	該交易完成；
「完成日期」	指	(i) 倘條件於二零零七年十二月二十四日前達成，即二零零七年十二月三十一日；或 (ii) 倘條件於二零零七年十二月二十四日後達成，即條件須達成後第三個營業日；或 (iii) 協議各方可能同意之其他日期；
「條件」	指	完成永聯基地產協議、Grandeur協議及永錠協議(視情況而定)各自之先決條件；
「持續關連交易」	指	永聯基地產根據租賃協議及租賃附函，就其向租戶租賃／授予許可使用位於裕美工業中心之若干單位及車位及提供管理服務之持續關連交易；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「Grandeur」	指	Grandeur Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司；
「Grandeur協議」	指	USIPI (作為賣方)、南地香港 (作為買方)、本公司及南地於二零零七年十一月二十二日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣Grandeur已發行股本及若干有關集團內公司間應收款項；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，除另有指明外，不包括南地及其附屬公司；
「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	由本公司獨立非執行董事 (馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生) 組成之本公司獨立董事委員會，以就該等協議向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除於該交易中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人士以外之股東；
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月七日，即刊發本通函前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	根據上市規則第14章賦予之涵義；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.50港元之普通股；

釋 義

「瑞興中心」	指	所有位於並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第5890號之土地或土塊以及建於其上之所有樓宇及建築物及所有其上之附加物，現稱為香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「租戶」	指	若干本公司之附屬公司；
「租賃協議」	指	永聯基地產就其向租戶租賃／授予許可使用位於裕美工業中心之若干單位及車位以及提供管理服務而與租戶訂立之現有許可及租賃協議；
「租賃附函」	指	由永聯基地產向租戶發出之附函，以(其中包括)記錄租賃協議項下之應付款項總額將不得超逾年度上限；
「該交易」	指	本公司於永聯基地產及Grandeur之全部已發行股本及於永錠之70%已發行股本所佔之間接權益出售及轉讓予南地附屬公司；
「裕美工業中心」	指	所有位於並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第4899號之土地或土塊及建於其上之所有樓宇及建築物及所有其上之附加物，現稱為香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心；
「永聯基地產」	指	指永聯基地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期為本公司之間接附屬公司；
「永聯基地產協議」	指	USIPI(作為賣方)、南地香港(作為買方)、本公司及南地於二零零七年十一月二十二日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣永聯基地產之已發行股本及若干有關集團內公司間應收款項；

釋 義

「USIPI」	指	USI Properties International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「永錠」	指	永錠有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期為本公司之間接附屬公司；
「永錠協議」	指	USIPI (作為賣方)、Allied Effort (作為買方)、本公司及南地於二零零七年十一月二十二日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣永錠之70%已發行股本及若干有關集團內公司間應收款項；
「南地股東特別大會」	指	將予召開以考慮並酌情批准該交易之南地股東特別大會；
「南地」	指	南聯地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接附屬公司，其已發行股份於聯交所上市；
「南地香港」	指	南聯地產(香港)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為南地之附屬公司；及
「W Square」	指	所有位於並於土地註冊處註冊為海傍地段第122號之餘段及海傍地段第122號D段之土地或土塊及建於其上之所有樓宇及建築物及所有其上之附加物，現稱為香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square。

USI Holdings Limited
富聯國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

執行董事：

鄭維志 太平紳士GBS (主席)

鄭維新 太平紳士

(行政總裁及副主席)

鄭文彪

周偉偉

吳德偉

區慶麟

非執行董事：

郭炳聯

黃奕鑑

(彼亦為郭炳聯之替任董事)

康百祥

駱思榮

獨立非執行董事：

馬世民CBE

方鏗 太平紳士GBS

楊傑聖

敬啟者：

須予披露及關連交易：
間接持有之附屬公司出售股本權益及
持續關連交易

緒言

本公司董事於二零零七年十一月二十三日宣佈，本公司及其間接全資附屬公司USIPI與南地及其全資附屬公司南地香港及Allied Effort (統稱「買方」) 訂立股份買賣協議。根據該等協議，USIPI同意出售而買方同意購買永聯基地產及Grandeur之全部已發行股本以及永錠之

* 僅供識別

董事會函件

70%已發行股本(即本公司於永錠之全部權益)以及若干有關集團內公司間應收款項,總代價約為1,125,000,000港元(可予調整)(根據於該交易完成日期永聯基地產、Grandeur及永錠之經審核賬目)。

予以出售之實體於香港擁有三項物業—香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心;香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心;及香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square。

根據上市規則第14章,出售事項亦共同構成本公司一項須予披露交易。此外,根據上市規則,南地及其附屬公司為本公司之關連人士,而根據上市規則第14A章,出售事項構成本公司之關連交易。南地為本公司之非全資附屬公司。聯交所已向本公司授出一項豁免,毋須遵守取得股東於股東大會上批准及委任獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之規定。

持續關連交易包括根據於該等協議日期前訂立之租賃協議,由永聯基地產向租戶出租裕美工業中心內若干單位及泊車位以及提供管理服務而訂立之租約/許可證。待永聯基地產協議完成後,永聯基地產將成為南地之附屬公司,而租賃協議、租賃附函以及其項下擬進行之持續關連交易將構成本公司之關連交易,並須受上市規則報告及公佈之規定所規限,但獲豁免須取得獨立股東批准之規定。

董事會已成立獨立董事委員會,成員包括本公司獨立非執行董事(馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生),以考慮該等協議是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益,以及持續關連交易是否於本公司及其附屬公司(不包括南地及其附屬公司)日常業務過程中按一般商業條款(即不遜於獨立第三方可提供之條款)進行,以及持續關連交易及年度上限是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

本通函旨在向閣下提供有關該等協議及持續關連交易之詳情,並載列獨立董事委員會就該等協議及持續關連交易以及年度上限之意見。

該交易

下文所載為該等協議各自之主要條款。各項協議之完成無須待其餘之該等協議完成亦可作實。

董事會函件

該等協議

永聯基地產協議

- 日期 : 二零零七年十一月二十二日
- 賣方 : USIPI
- 買方 : 南地香港
- 將予出售之資產 : 完成時永聯基地產之全部已發行股本(「永聯基地產銷售股份」)及永聯基地產結欠USIPI之若干集團內公司間應收款項(「永聯基地產集團內公司間應收款項」)
- 物業 : 永聯基地產持有裕美工業中心之法定及實益業權
- 代價 : 總代價約498,000,000港元,包括就永聯基地產銷售股份之約475,000,000港元及就永聯基地產集團內公司間應收款項之約23,000,000港元。總代價須按下文所述予以調整
- 付款條款 : 總代價將於完成時以現金悉數支付
- 條件 : (i) 獨立股東於南地股東特別大會上通過有關批准永聯基地產協議所述安排之決議案;及
- (ii) 盡職審查已證明永聯基地產為裕美工業中心之註冊及實益擁有人並擁有良好可轉讓業權,且南地香港認為結果令其合理滿意。
- 達成條件之最後限期為二零零八年二月二十八日(或訂約各方可能協定之該等較後日期)。
- 完成 : 完成將於完成日期進行,預期為二零零七年十二月三十一日

董事會函件

總代價乃本公司、USIPI、南地及南地香港參考於二零零七年九月三十日之永聯基地產未經審核資產淨值及永聯基地產集團內公司間應收款項之未經審核金額後按公平原則磋商達成。

Grandeur協議

- 日期 : 二零零七年十一月二十二日
- 賣方 : USIPI
- 買方 : 南地香港
- 將予出售之資產 : 完成時Grandeur之全部已發行股本(「Grandeur銷售股份」)及Grandeur結欠USIPI之若干有關集團內公司間應收款項(「Grandeur集團內公司間應收款項」)
- 物業 : Grandeur擁有瑞興中心之法定及實益業權
- 代價 : 總代價約314,000,000港元,包括就Grandeur銷售股份之約135,000,000港元及就Grandeur集團內公司間應收款項之約179,000,000港元。總代價須按下文所述予以調整
- 付款條款 : 總代價將於完成時以現金悉數支付
- 條件 : (i) 獨立股東於南地股東特別大會上通過有關批准Grandeur協議所述安排之決議案 ;
- (ii) 盡職審查已證明Grandeur為瑞興中心之註冊及實益擁有人並擁有良好可轉讓業權,且南地香港認為結果令其合理滿意。
- 達成條件之最後限期為二零零八年二月二十八日(或訂約各方可能協定之該等較後日期)
- 完成 : 完成將於完成日期進行,預期為二零零七年十二月三十一日

總代價乃本公司、USIPI、南地及南地香港參考於二零零七年九月三十日之Grandeur未經審核資產淨值及Grandeur集團內公司間應收款項之未經審核金額後按公平原則磋商達成。

董事會函件

永錠協議

- 日期 : 二零零七年十一月二十二日
- 賣方 : USIPI
- 買方 : Allied Effort
- 將予出售之資產 : 完成時永錠之70%已發行股本(「永錠銷售股份」)(即本公司於永錠之全部權益)及永錠結欠USIPI之若干有關集團內公司間應收款項(「永錠集團內公司間應收款項」)
- 物業 : 永錠持有W Square之合法及實益業權
- 代價 : 總代價約313,000,000港元,包括就永錠銷售股份之約110,000,000港元及就永錠集團內公司間應收款項之約203,000,000港元。總代價須按下文所述予以調整
- 結欠銀行款項 : 完成時Allied Effort將因其收購永錠銷售股份而承擔USIPI就永錠結欠東亞銀行有限公司之未償還結欠銀行款項70%之責任,估計本金金額約為281,000,000港元
- 付款條款 : 總代價將於永錠協議完成時以現金悉數支付
- 條件 : (i) 獨立股東於南地股東特別大會上通過有關批准永錠協議所述安排之決議案;及
- (ii) 盡職審查已證明永錠為W Square之註冊及實益擁有人並擁有良好可轉讓業權,且南地香港認為結果令其合理滿意。
- 達成條件之最後限期為二零零八年二月二十八日(或訂約各方可能協定之該等較後日期)。
- 完成 : 完成將於完成日期進行,預期為二零零七年十二月三十一日

董事會函件

總代價乃本公司、USIPI、南地及Allied Effort參考於完成日期之永錠未經審核估計經調整資產淨值及永錠集團內公司間應收款項之結餘後按公平原則磋商達成。

南地之重大及關連交易

該等協議根據上市規則，各自構成南地一項關連交易，而該交易根據上市規則整體構成南地一項重大收購。

因此，該等協議各自之完成須待南地股東根據上市規則及在其規定之範圍內批准，方可作實。根據上市規則，本公司及其聯繫人士將不會於南地股東特別大會上行使彼等持有之任何南地股份附帶之投票權。

完成後之調整

各該等協議項下應付之代價可於有關協議完成後按實際金額作出調整(上調或下調)，以反映永聯基地產及Grandeur資產淨值於二零零七年九月三十日之差額，以及永錠於完成時之估計經調整資產淨值與有關公司於有關完成日期之資產淨值之差額。該項調整將基於永聯基地產協議、Grandeur協議及永錠協議項下有關物業之投資物業、土地租約及發展中物業分別545,000,000港元、345,000,000港元及975,000,000港元之協定價值而作出。

有關公司於截至有關協議完成日期(包括當日)之所有盈虧應累計至或歸屬於有關賣方賬目，並於完成賬目中以適當之調整處理。

擔保人

本公司為各該等協議之一方，以保證其附屬公司USIPI履行各該等協議項下之責任。

進行交易之理由、裨益及其影響

董事認為此策略性舉動是本集團重組及發展策略之一部分。本集團於今年七月進行企業重組後，本公司於最後實際可行日期持有南地已發行股本約79.26%權益。集團之發展策略是讓富聯國際集中發展物業項目，透過物業發展收益及資本增值實現盈利增長，而南地將專注於優化投資及回報帶動之發展策略。董事認為，透過是次注入資產，本公司能優化

董事會函件

其資產架構，這將更有效分配財政資源及運用融資能力，令本公司及南地得以在最短時間內達致一定之規模以支持快速發展。注資將為本公司提供現金代價約1,125,000,000港元，以支持其拓展新發展項目，並改善本公司之財政狀況。

董事因此相信，本公司於該交易主體之三項物業之權益由南地持有將較為合適，因南地擁有物業投資之專業知識，對經擴大投資物業組合之管理可取得規模經濟效益。

該交易預期不會對本公司之盈虧造成任何重大影響，亦不會對本公司之盈利、資產及負債造成任何重大不利影響，此乃由於本公司於永聯基地產、Grandeur及永錠之間接權益將轉讓予南地之附屬公司(本公司之間接非全資附屬公司)，而彼等各自將繼續為本公司之間接附屬公司。因此，於該交易完成後，永聯基地產、Grandeur及永錠將繼續透過本公司之附屬公司南地，作為本公司之間接附屬公司。

本公司擬動用該交易所得款項淨額作為一般營運資金，以償還若干銀行貸款及為日後資本投資項目撥付資金。

因此，董事相信該交易不會對本公司造成任何重大不利影響，且符合本公司最佳利益。

董事認為該交易之條款及條件為公平合理及按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體利益。

各公司之資料

永聯基地產為於香港註冊成立之有限公司，並於本通函日期為本公司之間接附屬公司。永聯基地產為香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心之法定及實益擁有人。

下表顯示截至二零零六年十二月三十一日止及二零零五年十二月三十一日止財政年度之永聯基地產應佔資產淨值、除稅前溢利及除稅後溢利：

	資產淨值	除稅前溢利	除稅後溢利
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至二零零六年十二月三十一日止財政年度	364	84	69
截至二零零五年十二月三十一日止財政年度	295	44	37

董事會函件

Grandeur為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於本通函日期為本公司之間接全資附屬公司。Grandeur為香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心之法定及實益擁有人。

下表顯示截至二零零六年十二月三十一日止及二零零五年十二月三十一日止財政年度之Grandeur應佔資產淨值、除稅前溢利及除稅後溢利：

	資產淨值 百萬港元	除稅前溢利 百萬港元	除稅後溢利 百萬港元
截至二零零六年十二月三十一日止財政年度	82	54	45
截至二零零五年十二月三十一日止財政年度	37	57	51

永錠為於香港註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期為本公司之間接附屬公司（當中30%已發行股本透過南地間接持有）。永錠為香港灣仔軒尼詩道314-324號W Square之法定及實益擁有人。

下表顯示截至二零零六年十二月三十一日止財政年度及由二零零四年十月十三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間之永錠應佔資產淨值、除稅前虧損及除稅後虧損：

	資產淨值 百萬港元	除稅前虧損 百萬港元	除稅後虧損 百萬港元
截至二零零六年十二月三十一日止財政年度	(2)	1	1
截至二零零五年十二月三十一日止財政期間	(1)	1	1

有關物業之資料

於二零零七年上半年，本集團之工業大廈（包括裕美工業中心及瑞興中心）錄得總公平值收益67,000,000港元，並於全期錄得佔用率約85%（二零零七年度未經審核中期賬目）。

W Square 目前已作預租，並將於二零零八年一月可供佔用。

裕美工業中心、瑞興中心及W Square之樓面總面積（按平方呎計）分別約為394,000平方呎、187,000平方呎及115,000平方呎。

由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製之估值報告載於本通函附錄一。

持續關連交易

待永聯基地產協議完成後，永聯基地產將成為南地之附屬公司，而租賃協議、租賃附函以及其項下擬進行之持續關連交易將構成本公司之關連交易。

持續關連交易包括根據於該等協議日期前(於二零零七年八月、九月及十一月)訂立之租賃協議，由永聯基地產向租戶出租裕美工業中心內若干單位及泊車位以及提供管理服務而訂立之租約／許可證，單位為期十二個月，而泊車位則按月計算。

租賃協議項下於該等協議年期之應付租金及其他付款總額合共約每年12,200,000港元。

根據永聯基地產協議，富聯國際及USIPI 同意促使向租戶發出租賃附函，以(其中包括)記錄租賃協議項下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財政年度之應付款項總額將分別不超過14,100,000港元、15,400,000港元及16,100,000港元之年度上限。

年度上限經參考(其中包括)(i)本集團現時於裕美工業中心租賃單位之面積及位置；(ii)獨立第三方租戶現行應付租金；(iii)裕美工業中心之獨立第三方租戶過往租金增長率；及(iv)裕美工業中心租金於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之估計增長潛力後釐定。

租賃協議及租賃附函乃按一般商業條款訂立，且租賃協議之各個百分比率(溢利比率除外)按年合計及年度上限少於2.5%。因此，租賃協議及租賃附函以及年度上限須遵守上市規則申報及公佈之規定，惟獲豁免遵受獲得獨立股東批准之規定。

董事認為，租賃協議之條款及條件及租賃附函乃本公司及其附屬公司(不包括南地及其附屬公司)於日常業務過程中訂立，符合一般商業條款，且與年度上限均屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

南地及買方之主要業務

南地香港及Allied Effort為南地之全資附屬公司。南地為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。該公司為投資控股公司，其主要附屬公司從事物業投資、發展及管理、倉儲及投資控股。

於最後實際可行日期，本公司持有南地已發行股本約79.26%。

本公司主要業務

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。本公司為投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、款待管理、成衣製造及買賣、品牌產品分銷及投資活動。

本公司與南地之關係

本公司持有南地已發行股本約79.26%。本公司執行董事及南地董事及董事總經理周偉偉先生，持有南地已發行股本約1%。本公司及南地主席鄭維志先生於其配偶持有之27,000股南地股份(佔南地已發行股本少於0.01%)中擁有權益。鄭氏家族成員鄭維強先生於其配偶持有之165,000股南地股份(佔南地已發行股本少於0.06%)中擁有權益。

本公司附屬公司與南地之間若干關係如下：

- (a) 本公司全資附屬公司USIPI擁有永錠有限公司70%已發行股本(為永錠銷售股份)。餘下30%由南地全資附屬公司Allied Effort擁有；
- (b) 本公司全資附屬公司USI Holdings (B.V.I.) Limited擁有Pangold Development Limited 80%已發行股本。餘下20%由Allied Effort擁有；及
- (c) 本公司全資附屬公司USIPI擁有Universal Plus Limited 80%已發行股本。餘下20%由Allied Effort擁有。Universal Plus Limited為合營公司，擁有另一間由獨立於本公司及南地之人士組成之合營公司50%股權。

董事會函件

除本文及以下各部分及附錄二披露者外，在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，南地、南地香港及Allied Effort及彼等之實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

上市規則之規定

根據上市規則第14章，該等協議共同構成本公司一項須予披露交易。此外，根據上市規則，南地及其附屬公司為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。南地為本公司之非全資附屬公司。聯交所已向本公司授出一項豁免，毋須遵守取得股東於股東大會上批准及委任獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之規定。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已經成立，以考慮該等協議是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益，以及持續關連交易是否於本公司及其附屬公司(不包括南地及其附屬公司)日常業務過程中按一般商業條款(即不遜於獨立第三方之條款)進行，以及持續關連交易及年度上限是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

其他資料

敬請閣下參閱載於本通函附錄二之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表
富聯國際集團有限公司
主席
鄭維志
謹啟

二零零七年十二月十三日

獨立董事委員會函件

USI Holdings Limited 富聯國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：369)

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司於二零零七年十二月十三日發出之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文意另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮並就該等協議之條款是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益，以及持續關連交易依吾等認為是否於本公司及其附屬公司(不包括南地及其附屬公司)日常業務過程中按一般商業條款及不遜於可從獨立第三方獲得之條款訂立，以及持續關連交易及年度上限是否公平合理且符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下留意載於通函第5頁至第15頁之「董事會函件」，當中載有(其中包括)該等協議及持續關連交易之資料。

吾等認為，該等協議之條款乃屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，以及持續關連交易乃於本公司及其附屬公司(不包括南地及其附屬公司)日常業務過程中按一般商業條款及不遜於可從獨立第三方獲得之條款訂立，以及持續關連交易及年度上限均屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
富聯國際集團有限公司
獨立非執行董事
馬世民
方鏗
楊傑聖
謹啟

二零零七年十二月十三日

* 僅供識別

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其於二零零七年九月三十日對裕美工業中心、瑞興中心及W Square進行之估值所編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2501 5590

香港中環
交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

位於香港多項物業權益之估值

吾等遵照閣下之指示，對富聯國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）所持並位於香港之多項物業權益（詳列於隨附之估值概要中）進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零七年九月三十日資本值之意見，以供刊發公眾通函之用。

吾等對各項物業權益之估值乃根據其市值所作出之意見，所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫之情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日期進行公平物業交易所獲得之估計價格」。

市值為賣方於市場上合理取得之最佳價格及買方於市場上合理取得之最優惠價格。此項估值不包括因特別條款或其他情況包括特殊融資、售後租回安排、合營企業、管理協議、與出售有關之任何人士提供之特別代價或優惠，或任何具特別價值之事項而引致之估計價格升跌。估計物業權益之市值時，並不包括買賣成本，亦不會與任何相關稅項抵銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)及根據香港聯合交易所有限公司頒佈之上市規則第5章之規定而編製。

於對 貴集團持作投資之第一類物業權益進行估值時，吾等乃參考市場上之銷售憑證，並於適當情況下以吾等獲提供之附表所示淨收入資本化為基準。吾等已考慮有關開支，並於適當時就可能復歸之收入作出撥備。

於對 貴集團持作翻新工程之第二類物業權益進行估值時，吾等乃假設該物業將根據吾等獲提供之 貴集團最新翻新計劃翻新及竣工，並假設已獲得該等計劃之批文。於達致估值意見時，吾等已參考當地可資比較之交易，亦已考慮將用於完成及反映翻新物業質量之翻新工程之翻新成本。「完工時之市值」指吾等假設該物業之翻新工程已於估值日期完工時按交吉基準計算之合共售價之意見。

吾等並無獲得有關該等物業權益之任何業權文件，惟已在土地註冊處對物業權益進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關所有權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料及接納吾等所獲得有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、樓宇平面圖、發展成本、地盤及樓面面積及一切其他相關事宜之意見。在估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件所載資料列出，故僅為約數。吾等並無進行任何實地量度。吾等並無理由懷疑向吾等提供之資料之真確性。 貴集團亦已表示，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該等物業之外部，亦曾在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察期間，吾等未有發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無測試任何樓宇設施。

吾等之估值並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
新蒲崗
五芳街二號
裕美工業中心
二十五樓
富聯國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)
謹啟

二零零七年十二月十三日

附註：陳超國先生為特許產業測量師、MSC、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS (GP)，自一九八七年六月起出任合資格估值師，在香港物業估值方面擁有約23年經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零零七年 九月三十日 現況下 貴集團 應佔之資本值
第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業權益			
1. 九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	345,000,000港元	100%	345,000,000港元
2. 九龍 新蒲崗 五芳街2號 裕美工業中心	545,000,000港元	100%	545,000,000港元
	小計：		890,000,000港元
第二類 — 貴集團於香港持作翻新項目之物業權益			
3. 香港 灣仔 軒尼詩道314-324號 W Square	850,000,000港元	70%	595,000,000港元
	小計：		595,000,000港元
	總計：		1,485,000,000港元

估值證書

第一類 — 貴集團於香港持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
1. 九龍 九龍灣 常悅道13號 瑞興中心	該物業包括一個地盤，登記地盤面積約為1,696.00平方米(18,256平方呎)。	該物業大部分根據不同租約出租，大部分為期兩年，最遲於二零一零年二月屆滿，每月租金總額約為1,250,000港元(大部分不包括差餉及管理費)。	345,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 345,000,000港元)
新九龍內地段 第5890號	目前該地盤上建有一幢12層高工業大廈(包括一層閣樓及一層地庫)，於一九八六年左右落成。該大廈之地庫及地下乃指定用作工場、泊車位及上落貨區，而上層樓層則計劃用作工場。	泊車位乃月租或時租，於二零零七年九月取得收入約86,000港元。	
	該大廈之總建築面積約為17,356.65平方米(186,827平方呎)。		
	該物業亦包括位於大廈地庫及地下之10個私家車泊車位、9個貨車泊車位及1個貨櫃車泊車位。		
	新九龍內地段第5890號按賣地條件第11538號持有，年期於二零四七年六月三十日屆滿。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司擁有100%應佔權益之Grandeur Investments Limited。
- (2) 該物業附帶一項三方法定押記／按揭，以取得銀行融資，另附帶一項租金轉讓書，兩者均以渣打銀行為受益人。
- (3) 於二零零六年九月二十二日編製之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖(編號S/K13/25)中，該物業目前位於劃分為「其他指定用途」註明「商業」之地段。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
2. 九龍 新蒲崗 五芳街2號 裕美工業中心 新九龍內地段 第4899號	<p data-bbox="456 416 847 524">該物業包括一個地盤，登記地盤面積約為2,357.86平方米(25,380平方呎)。</p> <p data-bbox="456 573 847 882">目前該地盤上建有一幢26層高工業大廈(包括低層地下)，於一九七八年左右落成。該大廈之低層地下乃計劃用作員工飯堂，而地下及二樓乃指定用作工場、泊車位及上落貨區。3至25樓計劃用作工場。該大廈編排層數時並無設有一樓。</p> <p data-bbox="456 931 847 1039">該大廈之總建築面積約為36,588.81平方米(393,842平方呎)。</p> <p data-bbox="456 1088 847 1196">該物業亦包括位於大廈地下及二樓之75個私家車泊車位及8個貨車泊車位。</p> <p data-bbox="456 1245 847 1357">新九龍內地段第4899號乃按政府租契持有，年期於二零四七年六月三十日屆滿。</p>	<p data-bbox="884 416 1131 763">該物業大部分根據不同租約出租，大部分為期一至兩年，最遲於二零一零年二月屆滿，月租總額約為1,500,000港元(大部分不包括差餉及管理費)。</p> <p data-bbox="884 813 1131 965">泊車位乃月租或時租，於二零零七年九月取得收入約199,000港元。</p>	<p data-bbox="1203 416 1401 568">545,000,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 545,000,000港元)</p>

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司擁有100%應佔權益之永聯基地產有限公司。
- (2) 該物業附帶一項三方法定押記／按揭，以取得銀行融資，另附帶一項租金轉讓書，兩者均以渣打銀行為受益人。
- (3) 於二零零七年十一月十六日編製之慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖(編號S/K11/22)中，該物業目前位於劃分為「其他指定用途」註明「商業」之地段。

第二類 — 貴集團於香港持作翻新項目之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
3. 香港 灣仔 軒尼詩道 314-324號 W Square 海傍地段 第122號D段 及餘段	<p>該物業包括一個面積約710.89平方米 (7,652平方呎) 之長方形地盤。</p> <p>目前該地盤上建有一幢25層高商業／辦公綜合大樓，於一九七八年落成。</p> <p>該大樓計劃翻新為一幢總建築面積約10,659.36平方米 (114,737平方呎) 之商業／辦公大樓。</p> <p>海傍地段第122號乃按政府租契持有，年期由一八六零年十二月二十六日起計為期999年。</p>	該物業現正於翻新工程之最後階段，預期於二零零七年年底竣工。	850,000,000港元 (貴集團應佔 70% 權益： 595,000,000港元)

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司擁有70%應佔權益之永錠有限公司。
- (2) 於二零零七年十一月十六日編製之灣仔分區計劃大綱圖 (編號S/H5/25) 中，該物業目前位於劃分為「商業／住宅」之地段。
- (3) 吾等獲提供一份日期為二零零七年十月二十五日有關該物業現有翻新工程之獲批准樓宇圖則。
- (4) 吾等獲悉該物業之估計翻新成本總額 (包括專業費用) 約為160,000,000港元。截至估值日期所產生之翻新成本總額為74,700,000港元，而於估值日期之完成發展估計尚餘翻新成本總額則約為85,300,000港元。
- (5) 該物業假設於估值日期完成並按交吉基準計算之市值合共為975,000,000港元。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事願就本通函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，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使其中所載聲明產生誤導。

1. 權益披露

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 於本公司股份之權益（好倉）

董事姓名	持有股份數目					合計	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
鄭維志	2,512,499	—	148,439,086 (附註b)	332,152,024 (附註c)	483,103,609	48.92%	
鄭維新	2,436,500	—	—	332,152,024 (附註c)	334,588,524	33.88%	
鄭文彪	—	—	—	332,152,024 (附註c)	332,152,024	33.64%	
吳德偉	135,750	762,000	—	—	897,750	0.09%	
區慶麟	486,500	—	—	—	486,500	0.05%	
郭炳聯	—	—	—	6,918,425 (附註d)	6,918,425	0.70%	

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為987,496,918股。
- (b) 鄭維志先生因透過永泰（鄭氏）控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為擁有此等公司實益擁有之148,439,086股股份權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益擁有68,747,996股、66,698,122股及12,992,968股股份。

- (c) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家庭信託基金之受益人，該家庭信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited及Crossbrook Group Limited實益擁有之332,152,024股之股份權益，詳情載於下文「主要股東」一節。
- (d) 郭炳聯先生為一信託基金之受益人，該信託基金之資產包括6,918,425股股份權益。

2. 於本公司相關股份之權益(好倉)

(a) 認股權

於最後實際可行日期，根據本公司認股權計劃授予一名獨立非執行董事且尚未獲行使之認股權詳情如下：-

董事姓名	授出日期	認股權數目	行使期限	每股普通股 行使價
馬世民	二零零五年 四月十九日	1,000,000	二零零六年 四月十九日 至二零一零年 四月十八日	2.125港元

附註：已授出之認股權行使期限為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，須由授出日期起計每滿一週年按總數每年以百分之二十五計逐步生效。該等認股權乃根據本公司於二零零三年六月十日採納之認股權計劃授出。

(b) 獎勵股份

於最後實際可行日期，根據本公司股份獎勵計劃授予若干執行董事且尚未獲行使之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	獎勵日期	獎勵 股份數目	歸屬日期/ 歸屬期
鄭維志	二零零五年九月十三日	300,000	二零零八年九月十三日
	二零零六年四月二十五日	409,500	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
	二零零七年七月二十六日	327,000	二零零八年二月八日至 二零一零年二月七日
鄭維新	二零零五年九月十三日	300,000	二零零八年九月十三日
	二零零六年四月二十五日	409,500	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
	二零零七年七月二十六日	327,000	二零零八年二月八日至 二零一零年二月七日
吳德偉	二零零五年九月十三日	45,000	二零零八年九月十三日
	二零零六年四月二十五日	44,250	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
區慶麟	二零零五年九月十三日	75,000	二零零八年九月十三日
	二零零六年四月二十五日	82,500	二零零八年一月十二日至 二零零九年一月十一日
	二零零七年七月二十六日	131,000	二零零八年二月八日至 二零一零年二月七日

附註：

- (a) 獎勵股份之頒授乃根據本公司股東於二零零五年六月十七日通過之股份獎勵計劃授予指定僱員(包括執行董事)以現金認購股份之權利。
- (b) 每股認購價為一股股份之面值。當行使權利認購股份時，認購股份之資金將由本公司提供。

(c) 於相聯法團股份之好倉－南地

董事姓名	持有普通股數目					合計	佔南地 已發行股本 百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
鄭維志	—	27,000	—	205,835,845 (附註b)	205,862,845	79.27%	
鄭維新	—	—	—	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%	
鄭文彪	—	—	—	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%	

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，於南地股本中之已發行股份總數為259,685,288股。
- (b) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有205,835,845股南地股份(「南地股份」)之權益，該等南地股份分別由Twin Dragon Investments Limited(42,900,887股南地股份)、瑞興紡織國際有限公司(90,500股南地股份)及本公司(162,844,458股南地股份)實益擁有。

本節上述披露之所有於股份之權益均為本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份及相關股份之好倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第7及8分部須予知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，及已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內或根據標準守則規定已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

2. 主要股東

於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士(本公司董事及行政總裁除外)擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	實益持有之 股份數目	持股百分比 (附註1)
Brave Dragon Limited	106,345,862	10.77%
Crossbrook Group Limited	202,808,162	20.54%
Wing Tai Holdings Limited	332,152,024	33.64% (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	332,152,024	33.64% (附註3)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	332,152,024	33.64% (附註3)
合成資源有限公司	68,747,996	6.96%
Pofung Investments Limited	66,698,122	6.75%
永泰出口商有限公司	135,446,118	13.72% (附註4)
雄聲發展有限公司	135,446,118	13.72% (附註4)
永泰(鄭氏)控股有限公司	148,439,086	15.03% (附註5)
Wesmore Limited	83,946,158	8.50%
新鴻基地產發展有限公司	136,956,400	13.87% (附註6)
華大置業有限公司	76,184,600	7.71%
Franham Group Limited	76,184,600	7.71% (附註7)
周文軒	112,824,744	11.43% (附註8)
周巖雲震	112,824,744	11.43% (附註8)
周忠繼	112,609,202	11.40% (附註9)
周尤玉珍	112,609,202	11.40% (附註9)

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為987,496,918股。
- (2) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited之100%已發行股本。Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited擁有22,998,000股股份。
- (3) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家庭信託基金之受託人，該家庭信託基金持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生為該基金之受益人。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，該單位信託基金實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.08%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Ltd.則持有Wing Tai Holdings Limited之9.19%已發行股份。

- (4) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司(「合成」)及Pofung Investments Limited(「Pofung」)之100%已發行股本，因永泰出口商有限公司於合成及Pofung擁有公司權益，故被視為擁有由合成及Pofung所持有之股份權益。

因雄聲發展有限公司於永泰出口商有限公司擁有公司權益，故前者被視為擁有後者所持有之本公司股份權益。

- (5) 因永泰(鄭氏)控股有限公司於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故永泰(鄭氏)控股有限公司被視為擁有由雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所擁有之股份權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有12,992,968股股份。

- (6) 新鴻基地產發展有限公司(「新鴻基地產」)實益擁有Wesmore Limited(「Wesmore」)、Fourseas Investments Limited(「Fourseas」)、Junwall Holdings Ltd(「Junwall」)、Sunrise Holdings Inc.(「Sunrise」)及Country World Ltd.(「Country World」)之100%已發行股本。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited(「Soundworld」)、Units Key Limited(「Units Key」)及Triple Surge Limited(「Triple Surge」)之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為15,651,992股、3,502,000股及28,260,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited(「Techglory」)之100%已發行股本，而Techglory為144,000股股份之實益擁有人。

Sunrise實益擁有Charmview International Ltd(「Charmview」)之100%已發行股本，而Charmview為5,356,200股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd(「Erax Strong」)之100%已發行股本，而Erax Strong為96,050股股份之實益擁有人。

因新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故新鴻基地產被視為擁有由Wesmore、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong所持有之股份權益。

- (7) Franham Group Limited實益擁有華大置業有限公司(「華大置業」)之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故被視為擁有由華大置業所持有之股份權益。

- (8) 周文軒先生及其妻子周嚴雲震女士分別持有28,910,696股及7,729,448股股份。

周文軒先生有權行使Franham Group Limited之50%投票權，而Franham Group Limited擁有華大置業100%已發行股本。

因家族權益及於Franham Group Limited擁有之公司權益，周文軒先生及周嚴雲震女士各自被視為擁有112,824,744股之股份權益。

- (9) 周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士分別持有36,399,177股及25,425股股份。

周忠繼先生有權行使Franham Group Limited之50%投票權，而Franham Group Limited擁有華大置業100%已發行股本。

因家族權益及於Franham Group Limited擁有之公司權益，周忠繼先生及周尤玉珍女士各自被視為擁有112,609,202股股份權益。

本節所披露之所有股份權益均為本公司股份之好倉。除上文所披露者外，就本公司所知，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(本公司董事及行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或聘用公司可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無尚未了結或將面對之重大訴訟或索償。

5. 重大不利變動

就董事所知，本集團自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近公佈經審核賬目之編製日期)以來概無任何重大不利變動。

6. 董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，董事在競爭性業務中擁有以下須予披露之權益：

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生乃永泰(鄭氏)控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc. (「第一組公司」)之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生為永泰(鄭氏)控股有限公司之董事。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生亦為Pacific Investment Exponents Inc.之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Garment Industrial Holdings Limited (「第二組公司」)之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生均為第二組公司之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃 Wing Tai Asia Holdings Limited 及 Terebene Holdings Inc. (「第三組公司」) 之主要股東。

受第一組公司及第二組公司控制之若干公司在中國經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

與第三組公司有聯繫之若干公司在馬來西亞經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

本集團之管理層隊伍與第一組公司、第二組公司及第三組公司之管理層隊伍均分別獨立運作。本集團之管理層已獲指示，凡與第一組公司、第二組公司及第三組公司及／或任何受其控制或與其有聯繫之公司進行任何交易，一律須按公平原則進行。此外，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，不受上述成衣業務所影響。

鄭維志先生及鄭維新先生為南地之非執行董事，並擁有南地之權益。區慶麟先生乃南地之執行董事。而南地之工業樓宇租賃業務及物業發展業務或會被視為對本集團之物業租賃業務及物業發展業務構成競爭。

本集團之管理層與南地之管理層均分別獨立運作。本集團之管理層已獲指示，凡與南地及／或由其控制之公司或與其有聯繫之公司進行任何交易，一律須按公平原則進行。本集團與南地所出租之工業樓宇均以不同之顧客及市場為對象。此外，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營其業務，而不受上述南地之工業樓宇租賃業務及物業發展業務所影響。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生乃新鴻基地產發展有限公司 (「新鴻基地產」) 之董事。新鴻基地產之業務包括物業發展及投資。彼等僅在此方面被視作在本集團有關之競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生為載通國際控股有限公司 (「載通國際」) 之董事。載通國際之業務包括物業發展及投資。彼僅在此方面被視為在本集團有關之競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生被視作擁有上述競爭性業務之權益，該等業務均由不同公開上市公司之獨立管理及行政人員負責管理。在此方面，加上本公司獨立非執行董事及審核委員會之努力，本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

7. 專業人士資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專業人士之資格：

名稱	資格
第一太平戴維斯 估值及專業顧問有限公司	獨立物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無於本集團任何成員公司(包括南地及其附屬公司)擁有任何股權，亦無權認購或委派他人認購本集團任何成員公司(包括南地及其附屬公司)之證券(不論是否可依法強制執行)。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已就本通函之刊發出具其同意書，同意以本通函所載之形式及涵義分別轉載其意見及／或引述其名稱或函件，且迄今並無撤回其同意書。

8. 其他資料

註冊辦事處	Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12 Bermuda
總辦事處及香港主要營業地點	香港 九龍 新蒲崗 五芳街二號 裕美工業中心二十五樓
公司秘書	鍾少華，香港特許秘書公會會員
合資格會計師	馮靜雯，香港會計師公會資深會員
主要股份過戶及登記處	The Bank of Bermuda Limited Bank of Bermuda Building 6 Front Street, Hamilton HM 11 Bermuda
香港股份過戶及登記分處	卓佳標準有限公司 香港 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

9. 一般資料

除本通函披露者外，名列本通函之各董事、建議董事或專家已確認彼等於本集團任何成員公司(包括南地及其附屬公司)自二零零六年十二月三十一日(即本集團(包括南地及其附屬公司)最近公佈經審核賬目之編製日期)以來所收購、出售或租用或本集團任何成員公司(包括南地及其附屬公司)擬收購、出售或租用之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

董事已確認，概無於本通函日期仍為有效而任何董事擁有重大權益且對本集團(包括南地及其附屬公司)業務而言屬重大之合同或安排。

本通函之中英文本如有歧義，概以英文為準。

10. 備查文件

下列文件於截至二零零七年十二月二十七日(包括當日)正常營業時間內在本公司位於香港九龍新蒲崗五芳街二號裕美工業中心二十五樓之主要營業地點可供查閱：

- (i) 本公司組織章程及公司細則；
- (ii) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年報；
- (iii) 本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iv) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之函件、估值概要及估值證書，全文載於本通函附錄一；
- (v) 本附錄第7段「專業人士資格及同意書」一節所述之第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司同意書；及
- (vi) 永聯基地產協議、Grandeur協議及永錠協議。