

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購富聯國際或南地證券之邀請或要約。

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)



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)

聯合公佈

嘉誠代表富聯國際
提出之自願有條件證券交易要約
以收購南地股本中全部已發行股份
(富聯國際或其附屬公司已持有者除外)
及
富聯國際之非常重大收購事項
及
富聯國際之關連交易
及
有關富聯國際股份之清洗豁免
及
恢復買賣

CAZENOVE

嘉誠亞洲有限公司

富聯國際之財務顧問

1. 要約

富聯國際及南地聯合宣佈，嘉誠將代表富聯國際提出自願有條件證券交易要約，以收購南地股本中全部已發行股份（富聯國際或其附屬公司已持有者除外）。

* 僅供識別

2. 要約之代價

要約之代價為：

就每股南地股份 2.825股新富聯國際股份。

3. 要約之條件

要約須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 根據上市規則之規定，要約及根據作為要約之代價配發及發行新富聯國際股份已獲富聯國際股東於股東大會上批准為一項非常重大收購事項；
- (b) 根據上市規則第13.36(1)(a)條之規定，富聯國際向接納要約之南地股東（Crossbrook、富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士除外）配發及發行新富聯國際股份已於股東大會上獲富聯國際股東批准；
- (c) 根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士（新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生除外）收購南地股份以及根據作為要約之代價向彼等各別配發新富聯國際股份已於股東大會上獲富聯國際之獨立股東批准為一項關連交易，並且就上市規則第13.36(1)(a)條而言，為遵照上市規則之規定；
- (d) 執行人員已根據守則授出清洗豁免；
- (e) 根據守則之規定，清洗豁免已獲富聯國際之獨立股東於股東大會上批准；
- (f) 按新交所上市手冊及其他適用法規之規定，根據永泰承諾接納要約已獲得所需之永泰股東之批准；
- (g) 於首個截止日期下午四時正（或富聯國際根據守則之規限下可能決定之較後時間及／或日期）前已就南聯股份之要約收到有效接納（及在准許情況下，並無被撤回），連同富聯國際或其附屬公司於要約前或於要約期間收購或同意收購之南地股份，將使富聯國際（連同其附屬公司）持有逾50%南地投票權；
- (h) 聯交所批准根據要約條款而發行作為轉讓南地股份代價之新富聯國際股份上市及買賣；

- (i) 於本公佈日期至所有其他條件達成當日止，南地集團全部成員公司繼續擁有償債能力與並非處於任何無償債能力或破產訴訟或類似事宜當中，且南地集團任何成員公司之全部或任何部份資產或業務亦無在全球任何地方被委任清盤人、臨時清盤人、財產接管人或其他執行任何類似職責之人士；
- (j) 在守則第30.1條附註2之規限下，於上文條件(g)項獲達成日期或之前並無發生任何事件，導致要約或富聯國際根據要約收購任何南地股份無法執行、違法或無法進行，又或會對要約或其任何部份或收購任何南地股份加上任何額外重大條件或責任；
- (k) 在守則第30.1條附註2之規限下，並無發生任何影響載於南地截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表中之資產淨值（即南地之資產總額減去其負債總額）之重大不利變動；及
- (l) 除與完成要約有關者外，南地股份在聯交所之上市地位未被撤銷，也未就此收到證監會及／或聯交所之任何指示，使南地股份在聯交所之上市地位會或可能會被撤銷。

富聯國際保留全部或部份豁免所有或任何條件（上文(a)至(h)所述之條件除外）之權利。

4. 永泰承諾

富聯國際已收到永泰及Crossbrook（永泰之全資附屬公司）之有條件承諾。根據承諾，Crossbrook有條件地承諾（其中包括）接納有關其實益持有之全部南地股份（即71,790,500股南地股份，佔南地於本公佈日期全部已發行股本約27.65%）之要約。Crossbrook接納有關該等南地股份之要約之責任，須待永泰及Crossbrook提供之永泰承諾，以及Crossbrook接納要約，已獲並未被新交所上市手冊禁止投票之永泰股東批准後方可作實。

有條件承諾亦規定，於要約截止或失效之前，除要約外，Crossbrook不得就全部或任何作為承諾有關之南地股份或於該等股份之權益作出任何出售、轉讓、抵押、施加產權負擔、授出任何購股權或以其他方式之出售，或准許出售、轉讓、抵押或其他之出售或設立或授出任何其他產權負擔或購股權，或就全部或任何該等股份接受或促使接受任何其他要約。

有條件承諾進一步規定，Crossbrook及永泰須（而永泰則須促使其附屬公司、其各自之董事，以及Crossbrook及永泰各自之董事）遵守適用於要約及清洗豁免之守則之全部條文（包括有關買賣南地及富聯國際證券之限制）。在不影響上述之情況下，Crossbrook及永泰各自不得（而永泰則須促使其附屬公司、其各自之董事，以及Crossbrook及永泰各自之董事）不得於守則附表VI第3段所述期間訂立該段所述之任何導致失去資格之交易。

5. 綜合文件

預期載有要約之條款及詳情、南地獨立董事委員會之意見、南地獨立財務顧問函件連同有關要約之接納及轉讓表格之綜合文件（包括要約文件及南地董事會之回應文件），將於本公佈日期起計35日內寄發予南地股東。

6. 非常重大收購事項、配發及發行新富聯國際股份及關連交易

根據上市規則，該要約收購南地股份將構成富聯國際之非常重大收購事項，因此要約須經富聯國際股東於股東大會上批准。有關富聯國際股東將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或他人代其持有之任何富聯國際股份就有關非常重大收購之決議案投票。

根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之南地股東（Crossbrook、富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士除外）配發及發行新富聯國際股份亦須經富聯國際股東於股東大會上批准。就上市規則第13.36(1)(a)條而言，有關富聯國際股東將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或他人代其持有之任何富聯國際股份就有關上述配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

根據上市規則，Crossbrook為富聯國際之關連人士，因此，富聯國際根據要約向Crossbrook收購南地股份，以及富聯國際根據要約向Crossbrook配發及發行新富聯國際股份以作為代價將構成富聯國際按上市規則定義之關連交易。富聯國際根據要約向富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士收購南地股份，以及富聯國際根據要約向富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士配發及發行新富聯國際股份以作為代價，根據上市規則第14A章，將亦構成富聯國際之一項關連交易。根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之上述該等人士配發及發行新富聯國際股份亦須富聯國際股東於股東大會上批准。根據上市規則第13.36(1)(a)條，要約因此須待根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際關連人士（新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生除外）收購南地股份以及作為要約代價向彼等各別配發新富聯國際股份已獲得富聯國際獨立股東於股東大會上按照上市規則之規定就上市規則第14A章及上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條而言作為一項關連交易根據上市規則第13.36(1)(a)條予以批准，方為作實。有關富聯國際股東將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或代為持有之任何富聯國際股份就有關就上市規則第14A章而言之關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條而言向接納要約之上述該等人士配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

根據上市規則，新鴻基地產及郭炳聯先生為富聯國際之關連人士，根據要約向新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生或董事收購南地股份，以及作為要約代價向彼等各別配發及發行新富聯國際股份，根據上市規則第14A章，將亦構成富聯國際之一項關連交易。根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份將亦須富聯國際股東於股東大會上批准。因此，上述收購及配發及發行新富聯國際股份將亦須按照上市規則之規定作為就上市規則第14A章而言之關連交易及就上市規則第13.36(1)(a)條而言一項關連交易須經由富聯國際獨立股東另行於股東大會上予以批准。該項批准並非要約之條件，而新鴻基地產已承諾不接納關於其或其任何聯繫人士實益持有之南地股份之要約，惟有獲得該項批准之部份除外。新鴻基地產股東及任何其他富聯國際股東及彼等各自之任何聯繫人士於新鴻基地產關連交易有重大利益者，將須於放棄富聯國際之股東特別大會上放棄以其持有或他人代其持有之任何富聯國際股份有關就上市規則第14A章而言之新鴻基地產關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

7. 清洗豁免

Crossbrook將根據要約獲發新富聯國際股份。儘管Crossbrook及與其一致行動之人士現時持有富聯國際超過50%之投票權，但倘Crossbrook獲發新富聯國際股份致使其持有富聯國際之投票權達30%或以上，根據守則第26條，Crossbrook有責任就其尚未擁有之富聯國際之所有證券提出強制性全面收購要約。因此，倘須承擔上述責任提出強制性全面收購要約，則Crossbrook將就守則第26條豁免註釋附註1向執行人員提出清洗豁免申請。倘執行人員授出清洗豁免，則須經（其中包括）富聯國際獨立股東於股東大會上以投票方式批准。

8. 於南地之股權

於最後實際可行日期，富聯國際透過其全資附屬公司Twin Dragon Investments Limited及瑞興紡織國際有限公司持有42,991,387股南地股份，佔南地已發行股本約16.56%。相關股份將不會構成與要約有關之南地股份一部份。

於最後實際可行日期，鄭維志先生及鄭維強先生透過其各自之配偶擁有27,000股及165,000股南地股份，分別佔南地已發行股本約0.01%及0.06%。鄭維志先生及鄭維強先生均為富聯國際之董事，就守則而言二人均被視為就要約與富聯國際一致行動之人士。有關股份將構成南地股份（要約之有關股份）一部份。

於最後實際可行日期，Crossbrook（永泰之全資附屬公司）實益持有71,790,500股南地股份，佔南地已發行股本約27.65%。Crossbrook為富聯國際之聯營公司（根據守則之定義），因此被視為就要約與富聯國際一致行動之人士。有關股份將構成南地股份（要約之有關股份）一部份。

於最後實際可行日期，郭炳聯先生實益持有2,449,000股南地股份，佔南地已發行股本約0.94%。郭炳聯先生為富聯國際之非執行董事，亦為新鴻基地產之執行董事。有關股份將構成與要約有關之南地股份之一部份。

9. 守則第2.4條

根據守則第2.4條，由於要約構成反向收購及／或鄭維志先生及鄭維新先生均為富聯國際之執行董事，亦為南地之非執行董事及／或郭炳聯先生作為富聯國際之非執行董事亦於南地股份擁有實益權益及／或永泰（透過其附屬公司）同為富聯國際與南地之主要股東，故可能存在守則第2.4條附註3之含義下之利益衝突。因此，富聯國際董事會須就要約是否符合富聯國際股東之利益聽取獨立財務意見。

富聯國際董事會之獨立成員已委任金榜融資(亞洲)有限公司就有關守則第2.4條、關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免擔任其獨立財務顧問，金榜融資(亞洲)有限公司已守則第2.4條之目的向富聯國際董事會提供口頭意見，認為作出要約乃符合富聯國際股東之利益，包括(i)要約將優化富聯國際之資產負債表及損益表；(ii)要約將令富聯國際擁有更穩定及多元化之收入基礎；(iii)要約將擴大富聯國際之股東基礎並提高其股份流動性；(iv)要約將改善富聯國際之盈利資產淨值及資產負債比率；及(v)在要約中每股南地股份之代價之換股比率與富聯國際股價及南地股價之間之歷史性換股比率可作比較。有關制訂要約(以及有關關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免)之富聯國際獨立財務顧問之完整意見將載於通函內。

10. 富聯國際股東特別大會及通函

富聯國際將召開股東特別大會，以批准要約、作為要約之代價配發及發行新富聯及國際股份及根據要約擬進行或要求之所有交易及事宜。

載有(其中包括)要約、非常重大收購事項、關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免之進一步詳情、富聯國際獨立董事委員會及富聯國際獨立財務顧問就守則第2.4條、關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免之意見，連同富聯國際股東特別大會之通告之通函，將根據守則及上市規則盡早寄發予富聯國際股東。

鄭氏家族成員、永泰、任何其他富聯國際股東及彼等各自之聯繫人士於要約、非常重大收購事項、關連交易或清洗豁免中擁有重大利益者，將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就關於要約、非常重大收購事項、關連交易、清洗豁免及向就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條而言接納要約之南地股東(新鴻基地產各方除外)配發及發行新富聯國際股份之任何有關決議案投票。

新鴻基地產股東及任何其他富聯國際股東及彼等各自之任何聯繫人士於新鴻基地產關連交易有重大利益者，將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就有關就上市規則第14A章而言之新鴻基地產關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

11. 暫停及恢復買賣

應富聯國際及南地之要求，富聯國際及南地各自之股份於二零零七年三月二十六日上午九時三十二分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。

富聯國際及南地已向聯交所申請其各自之股份於二零零七年四月十一日上午九時三十分恢復買賣。

12. 富聯國際於截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務業績

富聯國際董事目前預期富聯國際將於二零零七年四月十七日前後公佈其截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務業績。有關業績將載於綜合文件內。

警告：要約之完成須待要約各項條件獲履行或豁免（如適用）後方可作實。因此，本公佈之刊發在任何方面均不表示要約會完成。因此富聯國際股東及南地股東及一般投資者在買賣富聯國際股份及南地股份時應謹慎行事。

就南地而言，本公佈乃根據守則之規定而作出，僅用於知會南地股東南地已獲通知要約將被提出之事實。南地董事不會在本公佈內就贊成或反對要約作出任何推薦，並強烈推薦南地股東在收到載有要約之綜合文件及彼等已收到南地獨立董事委員會及南地獨立財務顧問就要約發出之意見之前，不要就要約作出任何定論。

謹敦促各投資者在富聯國際發佈截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務業績前，就富聯國際股份及南地股份作出投資決定時應謹慎行事。

要約

富聯國際及南地聯合公佈，嘉誠將代表富聯國際提出之自願有條件證券交易要約，以收購南地股本中全部已發行股份（富聯國際或其附屬公司已持有者除外）。

要約已根據執行人員所負責之守則進行。

要約之代價

要約之代價為：

就每股南地股份 **2.825股新富聯國際股份。**

根據每股南地股份換2.825股富聯國際股份之換股比率及於本公佈之日所發行之216,693,901股南地股份（不包括富聯國際或其附屬公司所持有之股份），富聯國際將作為要約代價發行新富聯國際股份之數目最多為612,160,270股，佔本公告之日526,767,089股富聯國際股份之現有已發行股本約116.21%，並佔緊隨發行新富聯國際股份經擴大後1,138,927,359股富聯國際股份富聯國際已發行股本約53.75%。

就每股南地股份所釐定之2.825股新富聯國際股份之要約，已經由富聯國際按富聯國際及南地近期財務表現（包括富聯國際及南地之資產淨值）以及富聯國際股份及南地股份近期之交投表現進行釐定。

根據要約下每股南地股份12.80港元之代價（根據於最後交易日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.53港元計算2.825股富聯國際股份之價值）計算，259,685,288股南地股份即南地全部已發行股本之價值約為3,324百萬港元。

價值比較

根據於最後交易日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.53港元計算，每股南地股份折合價值12.80港元之要約：

- (a) 較截至最後交易日期每股南地股份於聯交所收市價13.20港元折讓約3.03%；
- (b) 較截至最後交易日期前最後十個交易日（包括最後交易日期）之每股南地股份之平均收市價約13.20港元折讓約3.03%；
- (c) 較截至最後交易日期前一個月（包括最後交易日期）之每股南地股份平均收市價約13.11港元折讓約2.36%；及
- (d) 較於二零零六年三月三十一日每股南地股份之經審核綜合資產淨值約17.01港元折讓約24.75%（按二零零六年三月三十一日南地經審核綜合資產淨值約4,419百萬港元及259,685,288股已發行南地股份計算）及於二零零六年九月三十日每股南地股份之未經審核綜合資產淨值約18.78港元折讓約31.84%（按二零零六年九月三十日南地未經審核資產淨值約4,876百萬港元及259,685,288股已發行南地股份計算）。

於最後交易日期每股富聯國際股份於聯交所收市價4.53港元：

- (a) 較截至最後交易日期前最後十個交易日（包括最後交易日期）每股富聯國際股份平均收市價約4.55港元折讓約0.44%；
- (b) 較截至最後交易日期前一個月（包括最後交易日期）每股富聯國際股份平均收市價約4.51港元溢價約0.44%；及
- (c) 較於二零零五年十二月三十一日每股富聯國際股份之經審核綜合資產淨值約3.53港元溢價約28.32%（按二零零五年十二月三十一日富聯國際經審核綜合資產淨值約1,856.6百萬港元及526,255,339股已發行富聯國際股份計算）及於二零零六年六月三十日每股富聯國際股份之未經審核綜合資產淨值約4.78港元折讓約5.24%（按二零零六年六月三十日富聯國際未經審核資產淨值約2,516.8百萬港元及526,255,339股已發行富聯國際股份計算）。

最高與最低價格

南地於最後交易日期之市值約為3,428百萬港元。南地股份於緊接最後交易日期前之六個月期間收市價，最高為二零零六年九月二十五日之14.10港元，而最低收市價分別為於二零零六年十二月二十八日、二零零六年十二月二十九日、二零零七年一月二日及二零零七年一月三日之12.60港元。

要約之條件

要約須待下列條件獲達成後方可作實：

- (a) 根據上市規則之規定，要約及根據作為要約之代價配發及發行新富聯國際股份已獲富聯國際股東於股東大會上批准為一項非常重大收購事項；
- (b) 根據上市規則第13.36(1)(a)條之規定，富聯國際向接納要約之南地股東（Crossbrook、富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士除外）配發及發行新富聯國際股份已於股東大會上獲富聯國際股東批准；
- (c) 根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士（新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生除外）收購南地股份以及根據作為要約之代價向彼等各別配發新富聯國際股份已於股東大會上獲富聯國際之獨立股東批准為一項關連交易，並且就上市規則第13.36(1)(a)條而言，為遵照上市規則之規定；
- (d) 執行人員已根據守則授出清洗豁免；
- (e) 根據守則之規定，清洗豁免已獲富聯國際之獨立股東於股東大會上批准；
- (f) 按新交所上市手冊及其他適用法規之規定，根據永泰承諾接納要約已獲得所需之永泰股東之批准；
- (g) 於首個截止日期下午四時正（或富聯國際根據守則之規限下可能決定之較後時間及／或日期）前已就南聯股份之要約收到有效接納（及在准許情況下，並無被撤回），連同富聯國際或其附屬公司於要約前或於要約期間收購或同意收購之南地股份，將使富聯國際（連同其附屬公司）持有逾50%南地投票權；
- (h) 聯交所批准根據要約條款而發行作為轉讓南地股份代價之新富聯國際股份上市及買賣；
- (i) 於本公佈日期至所有其他條件達成當日止，南地集團全部成員公司繼續擁有償債能力與並非處於任何無償債能力或破產訴訟或類似事宜當中，且南地集團任何成員公司之全部或任何部份資產或業務亦無在全球任何地方被委任清盤人、臨時清盤人、財產接管人或其他執行任何類似職責之人士；

- (j) 在守則第30.1條附註2之規限下，於上文條件(g)項獲達成日期或之前並無發生任何事件，導致要約或富聯國際根據要約收購任何南地股份無法執行、違法或無法進行，又或會對要約或其任何部份或收購任何南地股份加上任何額外重大條件或責任；
- (k) 在守則第30.1條附註2之規限下，並無發生任何影響載於南地截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務報表中之資產淨值（即南地之資產總額減去其負債總額）之重大不利變動；及
- (l) 除與完成要約有關者外，南地股份在聯交所之上市地位未被撤銷，也未就此收到證監會及／或聯交所之任何指示，使南地股份在聯交所之上市地位會或可能會被撤銷。

富聯國際保留全部或部份豁免所有或任何條件（上文(a)至(h)所述之條件除外）之權利。

要約能否成為無條件屬未知之數。因此，富聯國際股東及南地股東及一般投資者於買賣富聯國際股份及南地股份時應審慎行事。

永泰承諾

富聯國際已收到永泰及Crossbrook（永泰之全資附屬公司）之有條件承諾。根據承諾，Crossbrook有條件地承諾（其中包括）接納有關其實益持有之全部南地股份（即71,790,500股南地股份，佔南地於本公佈日期全部已發行股本約27.65%）之要約。Crossbrook接納有關該等南地股份之要約之責任，須待永泰及Crossbrook提供之永泰承諾，以及Crossbrook接納要約，已獲並未被新交所上市手冊禁止投票之永泰股東批准後方可作實。

有條件承諾亦規定，於要約截止或失效之前，除要約外，Crossbrook不得就全部或任何作為承諾有關之南地股份或於該等股份之權益作出任何出售、轉讓、抵押、施加產權負擔、授出任何購股權或以其他方式之出售，或准許出售、轉讓、抵押或其他之出售或設立或授出任何其他產權負擔或購股權，或就全部或任何該等股份接受或促使接受任何其他要約。

有條件承諾進一步規定，Crossbrook及永泰須（而永泰則須促使其附屬公司、其各自之董事，以及Crossbrook及永泰各自之董事）遵守適用於要約及清洗豁免之守則之全部條文（包括有關買賣南地及富聯國際證券之限制）。在不影響上述之情況下，Crossbrook及永泰各自不得（而永泰則須促使其附屬公司、其各自之董事，以及Crossbrook及永泰各自之董事）不得於守則附表VI第3段所述期間訂立該段所述之任何導致失去資格之交易。

新富聯國際股份之性質

新富聯國際股份將與全部配發及發行該等股份當日之已發行富聯國際其他股份在各方面享有同等權益。將發行之新富聯國際股份概無附有任何留置權、抵押及產權負擔，並附帶各種相關權利，包括悉數收取於新富聯國際股份發行日期或之後所宣派、作出或支付之所有股息及其他分派之權利。新富聯國際股份之轉讓不受任何限制。富聯國際將向聯交所申請批准根據作為要約之代價之新富聯國際股份在聯交所上市及買賣。

要約之條款

任何南地股東接納要約，將視為構成有關人士保證，其根據要約出售之所有股份將不附帶任何留置權、抵押、選擇權、索償、衡平權、不利權益、優先購買權及任何其他第三方權利或任何性質之產權負擔及其產生或附有之一切權利，包括但不限於悉數收取於本公佈日期或之後所宣派、作出或支付之股息及其他分派（如有）。

代價之支付

根據要約之代價將盡快支付，但將於要約成為或在各方面被宣佈成為無條件，或與南地股份被提呈以待正式接納要約之日兩者中以較後者日期起計之十天內。

南地股東須注意，一旦接納要約，新富聯國際股份之任何零碎部份將不再予以考慮，而新富聯國際股份之該等零碎部份亦不再發行。

南地股東亦須注意，富聯國際股份之每手買賣單位為2,000股，現時並無意就由於接納要約而引起之富聯國際股份零碎部份之買賣作出任何安排。

要約之對象範圍

收購人擬向全體南地股份持有人提出要約，包括於相關記錄日期在南地股東名冊所載註冊地址位於香港以外之人士。向居於香港以外地區之南地股東提出要約或許會受有關司法管轄權區之適用法律所影響。非香港居民而希望接受要約之股東應瞭解並遵守其所在司法管轄權區之任何適用規定。

要約將在法律規定之範圍內延展至非香港居民之南地股東。富聯國際可能會就向身處香港以外司法管轄權區之南地股東派發綜合文件，或該等股東接收有關綜合文件之事宜尋求合適之法律意見。收購人保留權利對收取有關要約或綜合文件須受海外司法管轄權區之法律所限制（包括出售新富聯國際股份及向南地股東支付扣除任何交易費用後之所得款項）之南地股東就要約之條款作出特別安排。此外，收購人亦保留權利對註冊地址於海外之南地股東以公告或在報章刊登廣告（並非一定在該等股東居住之司法管轄權區發行）之形式就任何事項發出通知，包括作出要約。即使該等股東無法收到或閱讀該通知，有關通知仍將被視為已充分全面發出。

若任何相關法律禁止海外南地股東接收綜合文件及／或獲得配發及發行根據作為要約之代價之富聯國際股份，或只有在履行富聯國際董事認為屬過度繁複之義務或負擔之條件或要求後才能進行，則綜合文件將不會向該等在海外之南地股東派發。富聯國際屆時將根據守則第8條註釋3之規定，申請執行人員可能要求之任何豁免。為使執行人員授出有關豁免，執行人員必須信納，為了使海外司法管轄權區之南地股東接收綜合文件而會有過度繁複之負擔，例如向海外南地股東刊發綜合文件便須根據海外法律將有關文件登記為發售章程，而身處有關司法管轄權區之南地股東人數相對較少。

有關在海外之南地股東接收綜合文件之任何安排將另行公佈。

要約之完成

倘於首個截止日期或之前，要約之條件仍未達成（或獲批准豁免），除非經收購人延期，否則要約將失效。在此情況下，收購人將在此後盡早發佈公佈。收購人可宣佈要約就接納而言為無條件要約之最後時間及日期，為最後期限下午七時正。

倘要約之條件均已達成（或獲批准豁免），南地股東將在其後盡早獲得公佈通知。

印花稅

就接納要約產生之於香港股份過戶登記分處登記之南地股份應付予賣方及買方從價印花稅，乃按有關接納每1,000港元或其部份應支付1.00港元之代價計算，將由富聯國際承擔。

南地獨立董事委員會及南地獨立財務顧問

南地之董事會包括十二名董事，其中四名（周偉偉先生、林煥彬先生、陳周薇薇女士、鍾漢城先生）為執行董事，三名（鄭維志先生、鄭維新先生、唐明千先生）為非執行董事，其餘五名（沈弼男爵、林紀利先生、何福康先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生）為獨立非執行董事。此外，南地董事會有一名替任董事（區慶麟先生為鄭維志先生及鄭維新先生之替任董事）。概無南地非執行董事（鄭維志先生及鄭維新先生及彼等之替任董事區慶麟先生除外）同時兼任富聯國際或永泰之董事，因此，就要約而言，根據守則鄭維志先生及鄭維新先生不被認為具備獨立身份而可成為獨立董事委員會委員。由南地董事會成立就要約向南地獨立股東提供建議之獨立董事會，成員為林紀利先生、何福康先生、羅嘉瑞醫生、鮑文先生及唐明千先生。由於年紀及現時之健康狀況，沈弼男爵將不會擔任南地獨立董事委員會成員。除唐明千先生擁有600,000南地股份權益外，概無該等董事持有任何南地股份、富聯國際股份或永泰股份權益，亦概無任何獨立董事委員會成員持有南地、富聯國際或永泰授予之任何股份購股權。新百利有限公司已獲南地獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，就要約向南地獨立董事委員會提供意見。

綜合文件

預期載有要約之條款及詳情、南地獨立董事委員會之意見、南地獨立財務顧問函件連同有關要約之接納及轉讓表格之綜合文件(包括要約文件及南地董事會之回應文件)，將於本公佈日期起計35日內寄發予南地股東。

要約之原因

於本公佈日期，富聯國際(透過其全資附屬公司Twin Dragon Investments Limited及瑞興紡織國際有限公司)持有南地已發行股本約16.56%，而永泰(透過其全資附屬公司Crossbrook)持有南地已發行股本約27.65%。此外，於本公佈日期永泰(透過其全資附屬公司Brave Dragon Limited及Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Ltd)持有富聯國際已發行股本約21%，根據上市規則，永泰為富聯國際之主要股東。

富聯國際董事認為，倘富聯國際及永泰於南地之權益獲得重組，則富聯國際之價值將會提升從而對其及其股東有利。因此，富聯國際董事決定作出自願有條件要約以完成富聯國際及永泰於南地之權益之建議重組。然而，由於富聯國際董事作出要約之主要意向為進行重組，而不是將南地私有化，故富聯國際董事藉此希望確保南地股東能夠保留(如願意)其於南地作為可擁有繼續獨立上市地位之實體(視乎要約之接納水平)之權益。因此，要約之條件為接獲有效接納之有關南地股份數目將導致富聯國際持有南地50%以上之投票權(此乃根據守則有關要約之允許最低接納水平)，而並非於收購要約通常所見之90%接納水平，在後者情況要約人的意向為收購受要約人之所有股份。

富聯國際董事相信，由於在要約完成後可有更加穩定及多樣之收入基礎和更佳之資產負債狀況，富聯國際將更佳地利用資本市場集資以應付未來業務擴展本，共可讓富聯國際參與更具規模之物業項目。

富聯國際董事亦認為，要約引致之重組將提升富聯國際及南地兩者之整體狀況。要約完成後，富聯國際股價將可以更清楚反映富聯國際及南地兩者之實質價值。此外，由於要約之代價為發行新富聯國際股份，這將擴大富聯國際之股東基礎。富聯國際董事相信，此舉將可提高富聯國際股票之流動性。

有關南地之意向及南地及富聯國際公眾持股量

由於富聯國際董事作出要約之意向非為對南地進行私有化，倘富聯國際根據要約收購南地已發行股份少於90%(其所持有之股份及與其一致行動之人士除外)，富聯國際預計，南地之上市地位於要約完成後(如可行)將會繼續。倘在寄發綜合文件起計四個月內富聯國際收購已發行南地股份(不包括由富聯國際及與其一致行動之人士持有之股份)不少於90%，即使提出要約之意向並非私有化南地，富聯國際仍保留行使開曼群島公司法(二零零四版)第88章項下之權利，及根據守則第2.11條強制收購彼等未被富聯國際根據要約收購之南地股份，並於隨後將南地股份於聯交所除牌。

聯交所已表明，倘若於要約截止時，公眾持有富聯國際股份及／或南地股份少於25%，或倘若聯交所認為：

- (a) 在富聯國際股份及／或（如適用）南地股份之交易中存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾並無持有充足之富聯國際股份及／或（如適用）南地股份以維持有秩序市場，

則聯交所將會考慮行使酌情權，暫停富聯國際股份及／或（如適用）南地股份之買賣。

有關富聯國際之資料

富聯國際乃於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所上市。該公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事成衣製造及貿易、品牌產品分銷、物業租賃及管理、物業發展、物業發展管理、提供酒店服務及投資業務。富聯國際之股本包括1,320,000,000股每股面值0.50港元之股份，其中526,767,089股於最後實際可行日期已發行。

於最後實際可行日期，根據富聯國際於二零零三年六月十日採納之購股權計劃而授出可認購1,000,000股富聯國際股份之購股權尚未獲行使，及根據富聯國際於二零零五年六月十七日採納之股份獎勵計劃而授出可認購合共2,647,250股富聯國際股份之獎勵尚未獲行使。除本公佈披露者外，富聯國際並無其他類別之已發行相關證券。有關富聯國際之其他資料載於綜合文件。

下文載列富聯國際於要約完成之前及之後（假設富聯國際（連同其附屬公司）持有南地50.1%或100%總已發行股本）之股權架構。

名稱	於本公佈日期		於要約完成後 (假設富聯國際 (連同其附屬公司)持有 南地50.1%已發行股本) (附註1)		於要約完成後 (假設富聯國際 (連同其附屬公司)持有 南地100%已發行股本)	
	持有 富聯國際 股份 之數目	富聯國際 已發行 股本之 概約 百分比	持有 富聯國際 股份 之數目	富聯國際 已發行 股本之 概約 百分比	持有 富聯國際 股份 之數目	富聯國際 已發行 股本之 概約 百分比
鄭氏家族	152,815,085	29.01%	152,815,085	19.77%	153,357,485	13.46%
Wing Tai Holdings Limited (包括其附屬公司)	110,595,862	21.00%	313,404,025	40.55%	313,404,025	27.52%
新鴻基地產發展有限公司 (包括其附屬公司)	131,504,150	24.96%	131,504,150	17.02%	136,956,400	12.03%
富聯國際董事 (鄭氏家族成員除外)	1,324,250	0.25%	1,324,250	0.17%	8,242,675	0.72%
其他	130,527,742	24.78%	173,807,990	22.49%	526,966,774	46.27%
總計	526,767,089	100%	772,855,500	100%	1,138,927,359	100%

附註：

- (1) 上述要約完成後之富聯國際股權架構（假設富聯國際（連同其附屬公司）持有南地50.1%已發行股本），計及Crossbrook（永泰之全資附屬公司）就其所實益持有之南地股份接納要約，而將向其發行之任何新富聯國際股份（假設已獲得永泰之相關股東所批准），但尚未計及倘鄭維志先生及鄭維強先生各自之配偶、郭炳聯先生及新鴻基地產發展有限公司就彼等所持有之南地股份接納要約，將向彼等發行之任何新富聯國際股份。

有關南地之資料

南地乃於開曼群島註冊成立之有限公司，並於聯交所上市。該公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司從事物業投資、發展及管理、倉庫業務與投資控股。南地之股本包括750,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中259,685,288股於最後實際可行日期已發行。除本公佈披露者外，南地並無尚未行使之權益證券（包括衍生工具、權益相關可兌換證券、或認股權證、購股權或有關南地之任何股本之認購權）。有關南地之其他資料將於綜合文件內提供。

由於不會根據要約發行新南地股份，故不接納要約之南地股東於南地之持股權益不會被攤薄。假設要約成為無條件並計及永泰承諾，富聯國際將成為最大單一南地股東。

根據南地截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，南地扣除少數股東權益前之資產賬面淨值合共為4,420,946,000港元。根據南地截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表（載於南地於二零零六年十二月二十日刊發之中期報告），南地扣除少數股東權益前之資產賬面淨值為4,880,335,000港元。

根據南地截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，南地於該等年度之除稅及未計特殊項目前之純利分別為478,571,000港元及943,161,000港元，而南地於該兩年度之除稅及扣除特殊項目後之純利則分別為463,761,000港元及819,058,000港元。

於南地股份及衍生工具之權益

於最後實際可行日期，富聯國際及就要約與其一致行動之人士擁有以下南地股份或對以下南地股份擁有控制或指令權：

股東姓名	權益之性質及持有者身份			持有南地 股份總數	所佔南地 已發行股本 百分比
	實益持有 之權益	由配偶持有 之權益	由所控制 法團持有 之權益		
Crossbrook (包括鄭維志、 鄭維新、鄭維強及 鄭文彪之權益)	71,790,500 (附註1)	192,000 (附註2)	-	71,982,500	27.72%
富聯國際 (包括USI Holdings (B.V.I.) Limited、Twin Dragon Investments Limited及瑞興紡織 國際有限公司)	-	-	42,991,387 (附註3)	42,991,387	16.56%

附註：

- (1) 鄭維志先生、鄭維新先生、鄭維強先生及鄭文彪先生為一項家族信託之受益人，該家族信託之資產包括被視為由永泰透過其全資附屬公司Crossbrook擁有之71,790,500股南地股份之間接權益。根據證券及期貨條例第XV部規定，永泰被視為於所有由Crossbrook實益持有之南地股份中擁有權益。
- (2) 鄭維志及鄭維強之配偶分別於27,000股及165,000股南地股份擁有權益。
- (3) 該42,991,387股南地股份其中42,900,887股由Twin Dragon Investments Limited實益擁有，其餘90,500股則由瑞興紡織國際有限公司實益持有。該兩個法團均為USI Holdings (B.V.I.) Limited之全資附屬公司，而後者本身為富聯國際之全資附屬公司。根據證券及期貨條例第XV部規定，USI Holdings (B.V.I.) Limited被視為於所有由Twin Dragon Investments Limited及瑞興紡織國際有限公司實益持有之南地股份中擁有權益，而富聯國際亦被視為於所有由USI Holdings (B.V.I.) Limited擁有權益之南地股份中擁有權益。

除上文披露者外，富聯國際或就要約與其一致行動之人士概無擁有任何南地股份或對任何南地股份擁有控制或指令權，或持有有關南地股份之可換股證券、認購權證或購股權（或其他已發行衍生工具）。

富聯國際及與其一致行動之人士於本公佈日期前之六個月（包括本公佈日期）內有關南地股份之買賣，或有關南地股份之可轉換證券、認股權證或購股權（或其他有已發行衍生工具）涉及之價值將於本綜合文件內披露。

其他協議或安排

富聯國際確認，除本公佈披露者外，概無就富聯國際股份訂立任何其他安排（不論以購股權、彌補保證或以其他方式）而對要約而言屬重大者。

南地確認，除本公佈披露者外，概無就南地股份訂立任何其他安排（不論以購股權、彌補保證或以其他方式）而對要約而言屬重大者。

富聯國際確認，除本公佈披露者外，並無參與或訂立任何協議或安排，而此等協議或安排關乎其可或不可對要約加設一項先決條件或條件之情況。

非常重大收購事項、配發及發行新富聯國際股份及關連交易

由於上市規則第14.07條所載有關富聯國際根據要約收購南地股份之最高百分比比率超過100%，而根據上市規則，該等收購將構成富聯國際之非常重大收購事項，因此要約須經富聯國際股東於股東大會上批准。有關富聯國際股東將須於富聯國際之股東特別大會上放棄以其持有或代為持有之任何富聯國際股份就有關非常重大收購之決議案投票。

根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之南地股東（Crossbrook、富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士除外）配發及發行新富聯國際股份亦須經由富聯國際股東於股東大會上批准。就上市規則第13.36(1)(a)條而言，有關富聯國際股東將須於富聯國際之股東特別大會上放棄以其持有或代為持有之任何富聯國際股份就上述配發及發行新富聯國際股份有關之決議案投票。

於本公佈日期，根據上市規則，Crossbrook為富聯國際之關連人士（因為其為富聯國際主要股東永泰之附屬公司）。因此，根據上市規則，富聯國際根據要約向Crossbrook收購南地股份，以及富聯國際向Crossbrook配發及發行新富聯國際股份作為要約之代價將構成富聯國際之關連交易。富聯國際根據要約向富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士收購南地股份，以及富聯國際根據要約向富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士配發及發行新富聯國際股份以作為代價，根據上市規則第14A章，將亦構成富聯國際之一項關連交易。根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之上述該等人士配發及發行新富聯國際股份亦須富聯國際股東於股東大會上批准。要約因此須待根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際關連人士（新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生除外）收購南地股份以及作為要約代價向彼等各別配發新富聯國際股份已獲得富聯國際獨立股東於股東大會上按照上市規則之規定就上市規則第14A章及上市規則第13.36(1)(a)條而言作為一項關連交易予以批准，方為作實。有關富聯國際股東將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或代為持有之任何富聯國際股份就有關就上市規則第14A章而言之關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條而言向接納要約之上述該等人士配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

根據上市規則，新鴻基地產及郭炳聯先生為富聯國際之關連人士，根據要約向新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生或董事收購南地股份，以及作為要約代價向彼等各別配發及發行新富聯國際股份，根據上市規則第14A章，將亦構成富聯國際之一項關連交易。根據上市規則第13.36(1)(a)條，向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份將亦須富聯國際股東於股東大會上批准。因此，上述收購及配發及發行新富聯國際股份將亦須按照上市規則之規定作為就上市規則第14A章而言之關連交易及就上市規則第13.36(1)(a)條而言一項關連交易須經由富聯國際獨立股東另行於股東大會上予以批准。該項批准並非要約之條件，而新鴻基地產已承諾不接納關於其或其任何聯繫人士實益持有之南地股份之要約，惟有獲得該項批准之部份除外。新鴻基地產股東及任何其他富聯國際股東及彼等各自之任何聯繫人士於新鴻基地產關連交易有重大利益者，將須於放棄富聯國際之股東特別大會上放棄以其持有或他人代其持有之任何富聯國際股份有關就上市規則第14A章而言之新鴻基地產關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

富聯國際將召開股東特別大會，以批准要約、根據要約作為代價而配發及發行新富聯國際股份、非常重大收購事項、關連交易、新鴻基地產關連交易、清洗豁免及根據要約擬進行或要求之所有交易及事宜。

載有（其中包括）要約、非常重大收購事項、關連交易、新鴻基地產關連交易、清洗豁免之進一步詳情、富聯國際獨立董事委員會及富聯國際獨立財務顧問就守則第2.4條對關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免之意見，連同富聯國際股東特別大會之通告之通函，將根據上市規則盡早寄發予富聯國際股東。

清洗豁免

Crossbrook將根據要約收購新富聯國際股份。儘管Crossbrook及與其一致行動之人士現時持有富聯國際超過50%之投票權，但倘Crossbrook收購新富聯國際股份致使其持有富聯國際之投票權達30%或以上，根據守則第26條，Crossbrook有責任就其尚未擁有之富聯國際之所有證券提出強制性全面收購要約。倘(a)要約之條件達成（或如獲允許豁免）及(b)接獲不超過183,300,000股南地股份（佔於最後實際可行日期南地已發行股本約70.59%）之有效接納要約，Crossbrook收購之新富聯國際股份將令其持有富聯國際之投票權達30%或以上。因此，倘須承擔上述責任提出強制性全面收購要約，則Crossbrook將就守則第26條豁免註釋附註1向執行人員提出清洗豁免申請。倘執行人員授出清洗豁免，則須經（其中包括）富聯國際獨立股東於股東大會上以投票方式批准。

於同富聯國際之董事就發行新富聯國際股份作為要約之代價進行磋商、討論或達成共識或協議（包括非正式討論）之後至本公佈刊發日期之前六個月，Crossbrook及與其一致行動之人士並無獲得富聯國際之投票權。

富聯國際將召開特別股東大會，以批准清洗豁免。

載有（其中包括）清洗豁免、要約、非常重大收購事項、關連交易、新鴻基地產關連交易之進一步詳情、富聯國際獨立董事委員會及富聯國際獨立財務顧問就守則第2.4條、關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免之意見，連同富聯國際股東特別大會之通告之通函，將根據上市規則盡早寄發予富聯國際股東。

除下表載列者外，於最後實際可行日期，Crossbrook或任何與其一致行動之人士概無擁有任何富聯國際股份之投票權、或任何有關富聯國際股份之可換股證券、認購權證及購股權、或任何有關富聯國際證券之任何已發行衍生工具擁有控制或指令權，亦無就富聯國際股份或Crossbrook之股份訂立任何安排（不論以購股權、彌補保證或以其他方式）而對作為清洗豁免主體之交易而言屬重大者，而Crossbrook並無參與或訂立任何協議或安排，而此等協議或安排關乎其可或不可對要約加設一項先決條件或條件之情況。

有關個別人士於富聯國際股份之權益

董事姓名	持有股份數目					總數	佔富聯國際 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
鄭維志	2,225,999	-	148,439,086 (附註a)	110,595,862 (附註b)		261,260,947	49.60%
鄭維新	2,150,000	-	-	110,595,862 (附註b)		112,745,862	21.40%
鄭文彪及鄭維強	-	-	-	110,595,862 (附註b)		110,595,862	21.00%
區慶麟	449,000	-	-	-		449,000	0.08%
吳德偉	113,250	762,000	-	-		875,250	0.17%

附註：

- (a) 鄭維志先生因在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故被視為透過永泰（鄭氏）控股有限公司、雄聲發展有限公司、永泰出口商有限公司擁有由此等公司實益持有富聯國際股份共148,439,086股股份之權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited及Broxbourne Assets Limited分別實益持有富聯國際股份68,747,996股、66,698,122股及12,992,968股。
- (b) 鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位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由Brave Dragon Limited及Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Ltd實益持有之110,595,862股富聯國際股份。

富聯國際股份之其他相關權益

股東名稱	實益持有股數	佔富聯國際 已發行股本 百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	20.19%
永泰、Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited、Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited、 Wing Tai Asia Holdings Limited、 Wing Sun Development Private Limited、 Terebene Holdings Inc.及Winlyn Investments Pte Ltd	110,595,862 (附註1及2)	21.00%
合成資源有限公司	68,747,996 (附註3)	13.05%
Pofung Investments Limited	66,698,122 (附註3)	12.66%
永泰出口商有限公司	135,446,118 (附註3)	25.71%
雄聲財務有限公司	135,446,118 (附註3)	25.71%
Broxbourne Assets Limited	12,992,968 (附註4)	2.47%
永泰(鄭氏)控股有限公司	148,439,086 (附註4)	28.18%

附註：

- (1) 永泰實益持有 Brave Dragon Limited 之 89.4% 已發行股份及持有 Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited 之 100% 已發行股份。Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited 擁有 4,250,000 股富聯國際股份。
- (2) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited 為一家族信託之受託人，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、鄭文彪先生及鄭維強先生為該家族信託之受益人。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited 為單位信託基金之受託人，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 持有永泰之 28.09% 已發行股份。Terebene Holdings Inc. 持有 Winlyn Investments Pte Ltd 之 59.3% 已發行股份，而 Winlyn Investments Pte Ltd 則持有永泰之 9.19% 已發行股份。
- (3) 永泰出口商有限公司實益持有合成資源有限公司及 Pofung Investments Limited 之 100% 已發行股本，因此於此等公司擁有公司權益，故被視為擁有由此等公司所持有之富聯國際股份。

由於雄聲發展有限公司擁有永泰出口商有限公司之公司權益，故此前者被視為擁有由後者所持有之富聯國際股份。

- (4) 由於永泰（鄭氏）控股有限公司擁有雄聲發展有限公司及 Broxbourne Assets Limited 之公司權益，故此永泰（鄭氏）控股有限公司被視為擁有雄聲發展有限公司及 Broxbourne Assets Limited 所持之富聯國際股份。Broxbourne Assets Limited 實益持有富聯國際 12,992,968 股股份。

根據富聯國際股份獎勵計劃或購股權計劃授予相關個別人士之獎勵詳情

董事姓名	可予作為獎勵之 富聯國際股份數目	歸屬期限
鄭維志	450,000	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日
	546,000	二零零七年一月十二日至 二零零九年一月十一日
鄭維新	450,000	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日
	546,000	二零零七年一月十二日至 二零零九年一月十一日
區慶麟	112,500	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日
	82,500	二零零七年一月十二日至 二零零九年一月十一日
吳德偉	67,500	二零零七年九月十三日至 二零零八年九月十二日
	44,250	二零零七年一月十二日至 二零零九年一月十一日

附註：每股認購價為富聯國際股份之面值。

認購股份之資金將由富聯國際於執行董事行使認購富聯國際股份之權利時撥付。

名稱	與購股權相關之 富聯國際股份數目	行使期
馬世民	1,000,000	二零零六年四月十九日至 二零一零年四月十八日

富聯國際獨立董事委員及富聯國際獨立財務顧問

富聯國際董事會包括十二名董事，其中五名（鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生、吳德偉先生及區慶麟先生）為執行董事，四名（鄭維強先生、郭炳聯先生、黃奕鑑先生、康百祥先生）為非執行董事，其餘三名（馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生）為獨立非執行董事。除鄭維強先生外，概無富聯國際非執行董事同時兼任永泰之董事，因此，就清洗豁免而言，根據守則鄭維強先生不被認為具備獨立身份而可成為獨立董事委員會之一。就清洗豁免向富聯國際獨立股東提供建議而由富聯國際董事會成立之獨立董事會，成員為馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生。除根據富聯國際股份購股權計劃向馬世民先生授予之1,000,000份股份購股權外，概無獨立董事會成員持有任何富聯國際股份或永泰股份權益，亦概無任何獨立董事會成員持有富聯國際或永泰授予之任何股份購股權。

富聯國際董事會已成立就關連交易及新鴻基地產關連交易向富聯國際獨立股東提供建議之獨立董事會，成員包括三名富聯國際之獨立非執行董事（即馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生）。除根據富聯國際股份購股權計劃向馬世民先生授予之1,000,000份股份購股權外，概無獨立董事會成員持有任何富聯國際股份、南地股份或永泰股份權益，亦概無任何獨立董事會成員持有富聯國際、南地或永泰授予之任何股份購股權。

金榜融資（亞洲）有限公司就守則第2.4條獲委任為富聯國際獨立財務顧問，向富聯國際獨立董事委員會就清洗豁免、關連交易及新鴻基地產關連交易提供意見。

於南地之股權

於最後實際可行日期，富聯國際透過其全資附屬公司Twin Dragon Investments Limited及瑞興紡織國際有限公司持有42,991,387股南地股份，佔南地已發行股本約16.56%。該等股份將不會構成與要約有關之南地股份之一部份。

於最後實際可行日期，鄭維志先生及鄭維強先生透過其各自之配偶擁有27,000股及165,000股南地股份，分別佔南地已發行股本約0.01%及0.06%。鄭維志先生及鄭維強先生均為富聯國際之董事，就守則而言二人均被視為就要約與富聯國際一致行動之人士。有關股份將構成南地股份（要約之有關股份）一部份。

於最後實際可行日期，Crossbrook（永泰之全資附屬公司）實益持有71,790,500股南地股份，佔南地已發行股本約27.65%。Crossbrook為富聯國際之聯營公司（根據守則之定義），因此被視為就要約與富聯國際一致行動之人士。有關股份將構成南地股份（要約之有關股份）一部份。

於最後實際可行日期，新鴻基地產實益持有1,930,000股南地股份，佔南地已發行股本約0.74%。有關股份將構成南地股份（要約之有關股份）一部份。

於最後實際可行日期，郭炳聯先生實益持有2,449,000股南地股份，佔南地已發行股本約0.94%。郭炳聯先生為富聯國際之非執行董事，亦為新鴻基地產之執行董事。有關股份將構成南地股份（要約之有關股份）一部份。

守則第2.4條

根據守則第2.4條，由於要約構成反向收購及／或鄭維志先生及鄭維新先生均為富聯國際之執行董事，亦為南地之非執行董事及／或郭炳聯先生作為富聯國際之非執行董事亦於南地股份擁有實益權益及／或永泰（透過其附屬公司）同為富聯國際與南地之主要股東，故可能存在守則第2.4條附註3之含義下之利益衝突。因此，富聯國際董事會須就要約是否符合富聯國際股東之利益聽取獨立財務意見。

富聯國際董事會之獨立成員已委任金榜融資（亞洲）有限公司就有關守則第2.4條、關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免擔任其獨立財務顧問，金榜融資（亞洲）有限公司已守則第2.4條之目的向富聯國際董事會提供口頭意見，認為作出要約乃符合富聯國際股東之利益，包括(i)要約將優化富聯國際之資產負債表及損益表；(ii)要約將令富聯國際擁有更穩定及多元化之收入基礎；(iii)要約將擴大富聯國際之股東基礎並提高其股份流動性；(iv)要約將改善富聯國際之盈利資產淨值及資產負債比率；及(v)在要約中每股南地股份之代價之換股比率與富聯國際股價及南地股價之間之歷史性換股比率可作比較。有關制訂要約（以及有關關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免）之富聯國際獨立財務顧問之完整意見將載於通函內。

富聯國際股東特別大會及通函

富聯國際將召開股東特別大會，以批准要約、配發及發行新富聯國際股份作為要約之代價、非常重大收購事項、關連交易、新鴻基地產關連交易、清洗豁免及根據要約擬進行或要求之所有交易及事宜。

載有（其中包括）要約、非常重大收購事項、關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免之進一步詳情、富聯國際獨立董事委員會及富聯國際獨立財務顧問就守則第2.4條、關連交易、新鴻基地產關連交易及清洗豁免之意見，連同富聯國際股東特別大會之通告之通函，將根據守則及上市規則盡早寄發予富聯國際股東。

根據上市規則第14.33條附註2及上市規則第14A.18條，就根據要約收購南地股份及／或向接納要約之南地股東配發及發行新富聯國際股份而擁有重大利益之任何富聯國際股東及其聯繫人士，須於富聯國際股東特別大會上就有關根據要約收購南地股份及向接納要約之南地股東配發及發行新富聯國際股份而提呈之決議案放棄投票。

鄭氏家族成員、永泰、任何其他富聯國際股東及彼等各自之聯繫人士於要約、非常重大收購事項、關連交易或清洗豁免中擁有重大利益者，將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就關於要約、非常重大收購事項、關連交易、清洗豁免及向就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條而言接納要約之南地股東（新鴻基地產各方除外）配發及發行新富聯國際股份之任何有關決議案投票。

新鴻基地產股東及任何其他富聯國際股東及彼等各自之任何聯繫人士於新鴻基地產關連交易有重大利益者，將須放棄於富聯國際之股東特別大會上以其持有或由他人代其持有之任何富聯國際股份就有關就上市規則第14A章而言之新鴻基地產關連交易及就上市規則第14A章及第13.36(1)(a)條向接納要約之該等新鴻基地產各方配發及發行新富聯國際股份之決議案投票。

有關永泰及CROSSBROOK之資料

永泰乃於新加坡註冊成立之有限公司，並於新交所上市。永泰集團之主要業務包括物業發展及投資，其他業務包括服裝零售、酒店及飲食業。

Crossbrook乃於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為永泰之全資附屬公司。Crossbrook之主要業務為投資控股。

暫停及恢復買賣

應富聯國際及南地之要求，富聯國際及南地各自之股份於二零零七年三月二十六日上午九時三十二分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。

富聯國際及南地已向聯交所申請其各自之股份於二零零七年四月十一日上午九時三十分恢復買賣。

富聯國際於截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務業績

富聯國際董事目前預期富聯國際將於二零零七年四月十七日前後公佈其截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務業績。有關業績將載於綜合文件及通函內。

其他監管事項

富聯國際將根據要約發行新富聯國際股份為收購南地股份融資。

在作出所有合理查詢後，就富聯國際董事所深知、盡悉及確信，除Crossbrook、鄭維志及鄭維強各自之配偶、郭炳聯先生及新鴻基地產發展有限公司外，獲提呈要約之南地股東及其最終實益持有人為富聯國際及其關連人士之獨立第三方。

永泰就Crossbrook於南地之持股之原有成本約為603.4百萬港元。

富聯國際董事（獨立非執行董事除外，其觀點連同富聯國際獨立財務顧問之意見載列於將寄發予富聯國際股東之富聯國際通函）經考慮要約、其中擬進行之交易（包括非常重大收購事項、關連交易、新鴻基地產關連交易）及清洗豁免，認為要約、有關交易及清洗豁免及其條款乃屬公平合理，符合富聯國際股東整體利益。

一般事項

警告：要約之完成須待要約各項條件獲履行或豁免（如適用）後方可作實。因此，本公佈之刊發在任何方面均不表示要約會完成。富聯國際股東及南地股東及一般投資者在買賣富聯國際股份及南地股份時應謹慎行事。

就南地而言，本公佈乃根據守則之規定而作出，僅用於知會南地股東南地已獲通知要約將被提出之事實。南地董事不會在本公佈內就贊成或反對要約作出任何推薦，並強烈推薦南地股東在收到載有要約之綜合文件及彼等已收到南地獨立董事委員會及南地獨立財務顧問就要約發出之意見之前，不要就要約作出任何定論。

謹敦促各投資者，在富聯國際發佈截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務業績前，就富聯國際股份及南地股份作出投資決定時應謹慎行事。

富聯國際已委任嘉誠就要約擔任其財務顧問。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具守則所賦予之涵義
「嘉誠」	指	嘉誠亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）等受規管活動之持牌法團，就要約向富聯國際提供意見之財務顧問
「鄭氏家族」	指	鄭氏家族之成員，而彼等擁有、控制本公佈「有關人士於富聯國際股份之權益」一節所述之鄭維志之公司及個人權益及鄭維新之個人權益項下披露之152,815,085股富聯國際股份或對該等股份擁有指令權
「通函」	指	富聯國際根據上市規則將向全體富聯國際股東刊發之富聯國際股東通函，當中載有要約、非常重大收購事項、關連交易之詳情、有關富聯國際獨立董事委員會及富聯國際獨立財務顧問就守則第2.4條、關連交易及清洗豁免之觀點，連同富聯國際股東特別大會通告

「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「綜合文件」	指	由富聯國際及南地或代表彼等根據守則向全體南地股東刊發之綜合要約及回應文件，當中載有要約之詳情、要約之條款及條件及有關要約之接納及轉讓表格
「關連交易」	指	根據要約向Crossbrook及富聯國際董事及彼等之聯繫人士及任何其他富聯國際之關連人士（新鴻基地產或其聯繫人士，或其或彼等各自之董事（包括郭炳聯先生）除外）收購南地股份，以及作為要約代價向彼等各別配發新富聯國際股份
「Crossbrook」	指	Crossbrook Group Limited，永泰之全資附屬公司，於最後實際可行日期日期實益持有71,790,500股南地股份之權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何代表
「首個截止日期」	指	綜合文件所載之要約首個截止日期，或任何富聯國際可能公佈並獲執行人員批准之較後截止日期
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後交易日期」	指	二零零七年三月二十三日，即於二零零七年三月二十六日暫停南地股份及富聯國際股份之買賣前之最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零零七年四月四日，即刊發本公佈以確定本公佈所載若干資料前之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	收購人可宣佈要約為無條件之最遲日期，即寄發綜合文件日期後第六十日（或執行人員同意之較後日期）
「要約」	指	嘉誠代表富聯國際提出之自願有條件證券交易要約，以收購全部已發行南地股份（富聯國際或其附屬公司已持有者除外）

「有關富聯國際股東」	指	於要約、非常重大收購事項、關連交易或清洗豁免中擁有重大利益之鄭氏家族成員、永泰、任何其他富聯國際股東及彼等各自之聯繫人士
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新交所」	指	新加坡證券交易所
「新交所上市手冊」	指	新交所上市手冊
「新鴻基地產」	指	新鴻基地產發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「新鴻基地產 關連交易」	指	根據要約向新鴻基地產或其聯繫人士，或其或彼等各自之董事（包括郭炳聯先生）收購南地股份，以及作為要約代價向彼等各別配發新富聯國際股份
「新鴻基地產各方」	指	新鴻基地產、其聯繫人士及郭炳聯先生
「新鴻基地產股東」	指	Wesmore Ltd、Triple Surge Ltd、Soundworld Ltd、Units Key Ltd及Techglory Ltd，彼等均為新鴻基地產之全資附屬公司
「富聯國際或收購人」	指	富聯國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「富聯國際董事會」	指	富聯國際之董事會
「富聯國際董事」	指	富聯國際之董事
「富聯國際獨立 董事委員會」	指	本公佈標題為「富聯國際獨立董事委員會及富聯國際獨立財務顧問」一節所指之兩個富聯國際之獨立董事委員會
「富聯國際獨立 財務顧問」	指	金榜融資（亞洲）有限公司，根據證券及期貨條例之持牌證券交易商及機構融資顧問，就守則第2.4條向富聯國際提供意見以及就關連交易及清洗豁免向富聯國際獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問

「富聯國際股東特別大會」	指	本公佈標題為「富聯國際股東特別大會及通函」一節所指之富聯國際之股東特別大會
「富聯國際股東」	指	富聯國際之股東
「富聯國際股份」	指	富聯國際股本中每股面值0.50港元之普通股
「非常重大收購事項」	指	本公佈標題為「非常重大收購事項、配發及發行新富聯國際股份及關連交易」一節所指之非常重大收購事項
「清洗豁免」	指	根據守則第26條豁免註釋附註1證監會豁免Crossbrook就全部富聯國際之證券(於要約完成後已隨即由彼等擁有者除外)作出強制性要約之責任
「永泰」	指	Wing Tai Holdings Limited，於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市
「永泰集團」	指	永泰及其附屬公司
「永泰股份」	指	永泰股本中之普通股
「永泰承諾」	指	本公佈標題為「永泰承諾」一節所指由永泰及Crossbrook向富聯國際作出之有條件承諾
「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，其股份於聯交所上市
「南地董事」	指	南地之董事
「南地集團」	指	南地及其附屬公司
「南地獨立董事委員會」	指	本公佈標題為「南地獨立董事委員會及南地獨立財務顧問」一節所指之獨立董事委員會
「南地獨立財務顧問」	指	本公佈標題為「南地獨立董事委員會及南地獨立財務顧問」一節所指之獨立財務顧問
「南地股份」	指	南地股本中每股0.01港元之普通股
「南地股東」	指	南地之股東

董事

於本公佈日期，富聯國際之董事包括：

執行董事：鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生、吳德偉先生及區慶麟先生

非執行董事：鄭維強先生、郭炳聯先生、黃奕鑑先生及康百祥先生

獨立非執行董事：馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生

於本公佈日期，南地之董事包括：

執行董事：周偉偉先生、林煥彬先生、陳周薇薇女士及鍾漢城先生

非執行董事：鄭維志先生（替任董事：區慶麟先生）、鄭維新先生（替任董事：區慶麟先生）及唐明千先生

獨立非執行董事：沈弼男爵、林紀利先生、何福康先生、羅嘉瑞醫生及鮑文先生

承董事會命
富聯國際集團有限公司
公司秘書兼集團法律顧問
鍾少華

承董事會命
南聯地產控有有限公司
公司秘書兼集團法律顧問
譚頌翔

香港，二零零七年四月十日

富聯國際之董事願共同及個別就本公佈所載資料（有關南地者除外）之準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就彼等所深知，於本公佈所表達之意見（有關南地之意見除外）乃經過謹慎周詳考慮後始行作出，而本公佈並無遺漏其他事實（有關南地之事實除外）而致使本公佈中之任何聲明產生誤導。

南地之董事（由於沈弼男爵年紀及現時健康狀況，不包括沈弼男爵）願共同及個別就本公佈所載資料（有關富聯國際、新鴻基地產各方及永泰之資料除外）之準確性承擔全部責任，並確認經作出一切合理查詢後就彼等所深知，於本公佈所表達之意見（有關富聯國際、新鴻基地產各方及永泰之意見除外）乃經過謹慎周詳考慮後始行作出，而本公佈並無遺漏其他事實（有關富聯國際、新鴻基地產各方及永泰之事實除外）而致使本公佈中之任何聲明產生誤導。

根據守則第3.8條，富聯國際及南地之聯繫人士務須根據守則之規定披露彼等買賣南地股份及富聯國際股份之詳情。

遵照收購守則第3.8條，收購守則第22條附註11全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人之責任

代客買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及之範圍內，確保客戶知悉規則22條下聯繫人及其他人應有之披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日之期間內，代客進行之任何有關證券之交易之總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身之交易之責任，不論交易所涉及之總額為何。

對於執行人員就交易進行之查詢，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易之人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作之過程中，將會向執行人員提供該等交易之有關資料，包括客戶之身分。」

請同時參閱本公佈於信報的內容。