

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，並表明不會對本公佈全部或任何部分內容或因依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)

須予披露交易及關連交易：

成立一家合營企業

於二零零八年四月二十三日，本公司、DNP 及合營公司就合營公司訂立合營協議，藉以收購發展項目及以服務式公寓形式經營發展項目。根據合營協議之條款，待先決條件達成後，本公司全資附屬公司 **Glory Strength** 將按票面值每股 1.00 零吉，以現金認購 125,000 股合營公司新股份。該等新股份將佔合營公司 50% 之權益，而合營公司餘下 50% 之權益將由 DNP 擁有。

根據本集團於合營公司之總承擔不超過 258,750,000 港元之基準，上市規則第 14.07 條項下本公司就於合營公司總承擔而言之最高適用百分比率超過 5% 但少於 25%。因此，根據上市規則第 14 章，合營協議構成本公司一項須予披露交易。

由於永泰為本公司之控股股東，而 DNP 則為永泰之附屬公司，故根據上市規則，DNP 為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，合營協議構成本公司一項關連交易。由於本公司就合營公司總承擔而言之最高適用百分比率超過 2.5%，合營協議須遵守上市規則第 14A 章項下有關呈報及公佈之規定，並須取得獨立股東之批准。

獨立董事委員會已告成立，其成員包括馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生，以就合營協議向獨立股東提供意見。派杰亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就合營協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。**Glory Strength** 根據合營協議認購合營公司之股份一事須待（其中包括）獨立股東批准後方可作實。

本公司將舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准合營協議。永泰及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將於實際可行情況下，盡快向股東寄發一份通函，當中載有(i)合營協議之詳情、(ii)股東特別大會通告及(iii)上市規則項下規定之其他資料。

* 僅供識別

合營協議

於二零零八年四月二十三日，本公司、DNP 及合營公司就合營公司訂立合營協議，藉以收購發展項目及以服務式公寓形式經營發展項目。根據合營協議之條款：

- (a) 合營公司將於合營協議訂立日期起計六個月（或本公司與 DNP 可能協定之有關其他期間）內訂立購買協議；
- (b) 合營公司將就發展項目，於合營協議訂立日期起計六個月（或本公司與 DNP 可能書面協定之有關其他期間）內，按本公司與 DNP 可能協定之有關條款，就 Lanson Place 提供服務式公寓管理服務與 Lanson Place 訂立經營協議，並就 Lanson Place Bermuda 授權合營公司使用 Lanson Place Bermuda 若干商標及商號與 Lanson Place Bermuda 訂立特許使用權協議；及
- (c) 除合營公司將根據購買協議購入 115 個泊車位外，賣方將授予合營公司選擇權，以按本公司與 DNP 互相協定之價格，於發展項目所處地點額外購入最多 115 個泊車位。

合營協議須待下列先決條件於合營協議訂立日期起計三個月屆滿當日或之前達成後方可作實：

- (a) 取得馬來西亞總理部門之境外投資委員會之批准；
- (b) 取得獨立股東之批准；
- (c) 取得 DNP 股東之批准；及
- (d) 為完成合營協議項下擬進行之交易，取得法律及法規項下之所有其他監管批准。

待先決條件達成後，Glory Strength 將於先決條件達成後 30 日（或本公司與 DNP 可能協定之有關其他期間）內按票面值每股 1.00 零吉，以現金認購 125,000 股合營公司新股份。該等新股份將佔合營公司 50% 之權益，而合營公司餘下 50% 之權益將由 DNP 擁有。按此基準，就會計目的而言，合營公司將被視為本公司之共同控制實體，並將使用比例會計法於本公司之賬目入賬。

合營公司之董事會最多包括 4 名董事。本公司及 DNP 各有權提名最多 2 名董事。

根據購買協議，發展項目之總代價為 139,750,000 零吉，相等於約 349,375,000 港元。根據購買協議，發展項目之代價須以分期方式向賣方支付，首期將於簽署購買協議時支付，而最後一期則於合營公司在空置之情況下接管發展項目後支付。收購之相關費用、將發展項目轉為服務式公寓之成本、經營前開支及合營公司根據合營協議之條款將獲授選擇權以另外購入 115 個泊車位之估計代價預期為 67,250,000 零吉，相等於約 168,125,000 港元。按此基準，本集團於合營公司之總承擔預期不超過 258,750,000 港元。本集團擬以內部資源及／或銀行借貸撥付有關承擔。

倘合營公司需要任何額外資金，則有關資金須按合營公司股東合理接受之條款向銀行或財務機構取得。倘需要合營公司之股東支持（不論以貸款、抵押或擔保形式）方可為合營公司取得任何融資，而合營公司之股東就此互相同意，則 **Glory Strength** 及 **DNP**（或彼等各自之控股公司）將會在法例許可之情況下，按照該等於合營公司之股權比例以個別基準提供有關財務支援。倘合營公司其中一名股東提供有關財務支援（不論直接或透過其任何控股公司提供）惟另外一名股東不提供有關財務支援，則不提供支援之股東須向另外一名股東作出彌償保證，彌償該股東因財務支援相關之任何索償而可能蒙受之任何損失，致使各股東就有關索償承擔之債務與彼等於合營公司之股權比例相同。

有關 DNP 及本公司之資料

DNP 為於馬來西亞註冊成立之公司，業務為投資控股。**DNP** 附屬公司之業務包括成衣製造、成衣零售、物業發展及物業投資。**DNP** 之股份於馬來西亞證券交易所主板上市。於二零零六年，賣方以總代價 59,000,000 零吉（相等於 147,500,000 港元）收購正在發展之發展項目之所處地點。按發展項目可出售總面積淨額及其所處地點上其他已發展或將予發展之樓宇計算，發展項目應佔該地點之有關總代價約為 13,220,000 零吉（相等於 33,050,000 港元）。

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、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及投資活動。

訂立合營協議之原因

本公司之策略為擴展其 **Lanson Place** 於亞洲主要城市之服務式住宅投資及管理業務，當中包括吉隆坡、新加坡、香港、上海及北京。

董事會對馬來西亞之物業市場抱樂觀態度，當中以高檔住宅及服務式住宅為甚。董事會相信透過合營公司收購發展項目之權益不僅會加強本公司之資產組合，更可鞏固本公司於馬來西亞服務式住宅市場之優勢。**DNP** 獲選為合營夥伴，蓋因 **DNP** 乃以吉隆坡為基地之發展商，經驗豐富，加上本公司將能夠利用其市場智慧及專業知識。董事會注意到購買協議項下發展項目之總代價反映獨立專業估值師 **Knight Frank (Ooi & Zaharin Sdn Bhd)** 於二零零八年三月十八日對發展項目所作出之估值 139,750,000 零吉（相等於 349,375,000 港元）。有關估值為經過適當市場推廣後，自願賣家及自願買家於估值日期在各自知情、審慎及不受脅迫之情況下，就發展項目達成買賣之公平交易之估計金額。物業估值師於達致有關估值時使用比較法。該方法參考類似或替代物業之銷售以及相關市場數據，並就影響價值之因素之差額作出調整，訂立估計價值。董事會認為合營協議乃按一般商業條款協定，其條款對本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

合營協議之上市規則含義

根據本集團於合營公司之總承擔不超過 258,750,000 港元之基準，上市規則第 14.07 條項下本公司就於合營公司總承擔而言之最高適用百分比率超過 5%但少於 25%。因此，根據上市規則第 14 章，合營協議構成本公司一項須予披露交易。

由於永泰為本公司之控股股東，而 DNP 則為永泰之附屬公司，故根據上市規則，DNP 為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，合營協議構成本公司一項關連交易。由於本公司就於合營公司總承擔而言之最高適用百分比率超過 2.5%，合營協議須遵守上市規則第 14A 章項下有關呈報及公佈之規定，並須取得獨立股東之批准。

獨立董事委員會已告成立，其成員包括馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生，以就合營協議向獨立股東提供意見。派杰亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就合營協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。完成須待（其中包括）獨立股東批准後方可作實。

本公司將舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准合營協議。永泰及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將於實際可行情況下，盡快向股東寄發一份通函，當中載有(i)合營協議之詳情、(ii)股東特別大會通告及(iii)上市規則項下規定之其他資料。

倘本集團於合營公司之總承擔有任何增加，致使任何適用百分比率達致或超過 25%，本公司將會將交易重新分類，並遵守上市規則第 14 章之相關規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具備以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「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，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	合營公司根據合營協議向 Glory Strength 及 DNP 完成發行新股份；
「先決條件」	指	完成合營協議之先決條件；
「發展項目」	指	一棟包括 115 間住宅公寓單位及 115 個車位之樓宇，將由賣方發展，地址為 Geran No. 49875 Lot 1315 Seksyen 57, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur, Malaysia；

「DNP」	指	DNP Holdings Berhad，於馬來西亞註冊成立之有限公司，其股份於馬來西亞證券交易所主板上市；
「Glory Strength」	指	Glory Strength International Limited，本公司全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	由馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生組成之獨立董事委員會，以就合營協議向獨立股東提供建議；
「獨立股東」	指	除永泰及其聯繫人士外之股東；
「合營協議」	指	本公司、DNP 及合營公司於二零零八年四月二十三日訂立之合營企業及股東協議；
「合營公司」	指	Kualiti Gold Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司；
「Lanson Place」	指	Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited，本公司全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立；
「Lanson Place Bermuda」	指	Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited，本公司全資附屬公司，於百慕達註冊成立；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「購買協議」	指	賣方及合營公司就發展項目訂立之買賣協議；
「零吉」	指	零吉，馬來西亞法定貨幣；
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准合營協議而將予舉行之股東特別大會；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「賣方」 指 Starpuri Development Sdn Bhd，DNP 全資附屬公司，於馬來西亞註冊成立；及

「永泰」 指 Wing Tai Holdings Limited，於新加坡註冊成立之公司，為本公司之控股股東。

就本公佈而言，以零吉列值之金額已按 1 零吉兌 2.5 港元之比率轉換成港元。

承董事會命

富聯國際集團有限公司

公司秘書兼財務總監

馮靜雯

香港，二零零八年四月二十四日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事：

鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生、周偉偉先生、吳德偉先生及區慶麟先生

非執行董事：

郭炳聯先生、黃奕鑑先生（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥先生及駱思榮先生

獨立非執行董事：

馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生