

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，並明確表示不會就本公佈全部或任何部分內容所產生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)

公佈
主要交易
成立一家合營集團
以尋求於中國之房地產商機

於二零零八年六月十日，董事會宣佈 USI BVI 及 Hongkong Land BVI 已根據股東協議成立合營集團，以尋求該地域之房地產商機。本集團為合營集團利益而作出的資本承擔總額於該日已超過上市規則第 14.07 條項下最高適用百分比率 5% 之相應金額。有鑑於此，根據上市規則，此交易當時已構成本公司一項須予披露交易。有關須予披露交易之通函已於二零零八年六月二十七日寄發予股東。

誠如本公司於二零零八年六月十日發出之公佈及二零零八年六月二十七日發出之通函所述，倘本集團為合營集團利益而作出之資本承擔總額增加，致使任何適用百分比率達致或超過 25%，本公司將對該交易重新分類並遵守上市規則第 14 章之相關規定。於二零零八年十二月二十三日，本集團同意向合營集團作出約 188,000,000 港元的進一步資本承擔，令本集團為合營集團利益而作出之資本承擔總額超過上市規則第 14.07 條項下最高適用百分比率 25%。有鑑於此，根據上市規則，該交易現構成本公司一項主要交易。主要股東已按照上市規則第 14.44 條，書面批准前述根據股東協議為合營集團利益而作出之任何進一步資本承擔。載有該交易詳情之通函將於實際可行情況下儘快寄發予股東。

交易

於二零零八年六月十日，董事會宣佈 Hongkong Land BVI (Hongkong Land China 之全資附屬公司)、Hongkong Land China、USI BVI (本公司之全資附屬公司)、本公司及宏博於二零零七年十月八日簽訂股東協議，據此，USI BVI 及 Hongkong Land BVI 已成立合營集團以尋求該地域之房地產商機。合營集團擬著重於中國一線城市及增長迅速之二線城市進行綜合物業發展項目，特別是環渤海地區、長江三角洲及中國西南部地區之城市。

根據股東協議，本公司及 Hongkong Land China 分別就 USI BVI 及 Hongkong Land BVI 履行股東協議項下之責任作出擔保。

經作出所有合理查詢後，就董事所盡悉、深知及確信，Hongkong Land China、Hongkong Land BVI 及彼等各自之最終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。

宏博由 USI BVI 及 Hongkong Land BVI 分別擁有 40% 及 60% 之權益。

宏博之股東於股東協議項下向合營集團提供資金之責任，須經合共持有宏博股份 75% 以上股權之股東批准，包括（根據宏博現時所有權之基準）USI BVI 之批准。

於二零零七年十二月十八日，宏博之全資附屬公司好鈞及星力透過一家合營公司提升成立合營企業。好鈞及星力分別擁有提升已發行股本 50.51% 及 49.49% 之權益。提升於環渤海地區遼寧省瀋陽市沈北區內擁有多個地盤之權益。

於二零零八年六月十日，USI BVI 及 Hongkong Land BVI 同意為合營集團之利益作出額外資本承擔，致使本集團的資本承擔總額於同日達致上市規則第 14.07 條項下最高適用百分比率的 5%。根據上市規則，此交易於當日構成本公司一項須予披露交易。有關須予披露交易之通函已於二零零八年六月二十七日寄發予股東。

誠如本公司於二零零八年六月十日發出之公佈及二零零八年六月二十七日發出之通函所述，倘本集團為合營集團利益而作出之資本承擔總額增加，致使任何適用百分比率達致或超過 25%，本公司將對該交易重新分類並遵守上市規則第 14 章之相關規定。於二零零八年十二月二十三日，本集團同意向合營集團作出約 188,000,000 港元之進一步資本承擔，令本集團為合營集團利益而作出之資本承擔總額合計約 563,000,000 港元。本集團已或有意以現金及／或企業保證向合營集團作出其所有資本承擔。有鑑於宏博乃由 USI BVI 及 Hongkong Land BVI 分別擁有 40% 及 60% 之權益，本集團向合營集團作出之資本承擔總額佔宏博股東為合營集團利益作出之資本承擔總額之 40%。（本集團已作出資本承擔總額約 361,000,000 港元（其中 USI BVI 已同意作出之資本承擔總額約 563,000,000 港元）。）宏博股東為合營集團之利益按合營集團業務的資金需求釐定資本承擔額。按二零零八年六月十日之公佈所披露，合營集團已動用並計劃繼續動用來自 USI BVI 及 Hongkong Land BVI 之資本承擔，用作收購及清拆位於瀋陽市沈北區及渾南區總佔地面積約 960,000 平方米之地盤撥付所需資金，以將該等地盤發展成優質住宅物業（包括就該等地盤撥付規劃、設計工程及興建工程所需資金）。合營集團已完成收購該等地盤，但並未收購及決定收購任何其他地盤。

合營集團已就住宅發展項目展開初期總體規劃及設計工作，並計劃於二零零九年動工興建。

本集團將繼續以內部資源及／或銀行借貸為合營集團利益作出資本承擔。

有關本公司之資料

本公司之主要附屬公司及共同控制實體從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及投資活動。

有關 Hongkong Land China 之資料

Hongkong Land China 集團於香港商業中心區黃金地帶擁有及管理約 5,000,000 平方呎之優質辦公室及零售單位，並於香港、澳門及中國內地進行一系列物業發展活動。

Hongkong Land China 為 Hongkong Land Holdings Limited 之全資附屬公司，而 Hongkong Land Holdings Limited 乃亞洲首屈一指之物業投資、管理及發展集團之一。

有關星力之資料

星力為一家投資控股公司，主要從事物業投資活動。

經作出所有合理查詢後，就董事所盡悉、深知及確信，星力及其最終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。

訂立交易之原因

董事對中國內地物業市場感到樂觀。董事會相信，中國內地實施之多項宏調措施將有助營造更健康之物業市場，並將為本集團提供更多在中國內地進一步展開全面發展的機會。此外，董事亦預期中國的經濟穩健增長、城市化及人民幣升值將持續帶動中國優質物業之需求。

董事認為，股東協議及本公司為合營集團利益作出之資本承擔乃按一般商業條款協定，就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。

一般事項

於二零零八年十二月二十三日，本集團同意向合營集團作出約 188,000,000 港元的進一步資本承擔，令本集團為合營集團利益而作出之資本承擔總額達致超過上市規則第 14.07 條項下就該資本承擔總額的最高適用百分比率 25%。有鑑於此，根據上市規則，該交易現構成本公司一項主要交易。主要股東已按照上市規則第 14.44 條，書面同意前述根據股東協議為合營集團利益而作出之任何進一步資本承擔。載有交易詳情之通函將於實際可行情況下儘快寄發予股東。

由於(1)並無股東須於本公司就批准進一步資本承擔而召開之股東大會上放棄投票及(2)本公司已取得主要股東（一群密切聯繫的股東，彼等共同實益擁有本公司股本中附有權利出席股東大會並於會上投票之股份面值超過 50%以上）按照上市規則第 14.44 條，以書面批准前述根據股東協議為合營集團利益而作出之任何進一步資本承擔。有關書面批准已被上市規則接納以代替股東大會批准進一步資本承擔，故本公司將不會召開股東大會以批准進一步資本承擔。

主要股東於本公司實益擁有之股份如下：

主要股東名稱	直接持有股份數目	直接持股百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	10.75%
Wing Tai Retail Pte. Ltd. (「Wing Tai」)	37,312,000	3.77%
Crossbrook Group Limited (「Crossbrook」)	202,808,162	20.51%
合成資源有限公司	68,747,996	6.95%
Pofung Investments Limited	66,698,122	6.74%
Broxbourne Assets Limited	12,992,968	1.31%
鄭維志先生 (「鄭維志先生」)	3,030,749	0.31%
鄭維新先生 (「鄭維新先生」)	2,954,750	0.30%
合計	500,890,609	50.64%

根據證券及期貨條例（第 571 章）第 316 節，鄭維志先生於合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 擁有超過三分一已發行股本之權益。彼亦為一信託之受益人，該項信託所持有之資產包括間接擁有 Wing Tai Holdings Limited 股份之權益，而 Wing Tai Holdings Limited 則為 Brave Dragon Limited、Crossbrook 及 Wing Tai 之母公司。（鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維志先生之若干其他家族成員亦為此信託之其他受益人。）

本公佈所用詞語

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具備以下涵義：

「好飽」	指	好飽企業有限公司，宏博的全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立，為合營集團之成員公司
「本公司」	指	富聯國際集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元（香港法定貨幣）
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Hongkong Land BVI」	指	King Noble International Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為 Hongkong Land China 之全資附屬公司
「Hongkong Land China」	指	Hongkong Land China Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司
「Hongkong Land China 集團」	指	Hongkong Land China 及其附屬公司
「合營集團」	指	宏博及其附屬公司
「宏博」	指	宏博有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，由 USI BVI 及 Hongkong Land BVI 分別擁有 40% 及 60% 之權益
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主要股東」	指	Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.、Crossbrook Group Limited、合成資源有限公司、Pofung Investments Limited、Broxbourne Assets Limited、鄭維志先生及鄭維新先生
「中國」	指	中華人民共和國
「提升」	指	提升企業有限公司，好飽的附屬公司，於英屬處女群島註冊成立，為合營集團之成員公司

「人民幣」	指	人民幣（中國法定貨幣）
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	Hongkong Land BVI、Hongkong Land China、USI BVI、本公司及宏博於二零零七年十月八日訂立之股東協議
「星力」	指	星力國際投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該地域」	指	USI BVI與 Hongkong Land BVI可能不時協定之中國及任何其他一個或多個地域
「USI BVI」	指	USI Investment (China) (No. 1) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司全資附屬公司

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

二零零八年十二月二十三日

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（彼亦為郭炳聯先生之替任董事）、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

* 僅供識別