

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)

**持續關連交易：**  
**經營及特許使用權協議**

於二零零九年一月八日，Lanson Place Malaysia、Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Bermuda (均為本公司之全資附屬公司) 訂立以下經營協議及特許使用權協議。

- (a) (i) Lanson Place Singapore 就提供服務式公寓管理服務與 Winshine Investment Pte Ltd 訂立一份經營協議及(ii) Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號，與 Winshine Investment Pte Ltd 訂立一份特許使用權協議，此兩份協議內容有關一棟位於 167 Penang Road, Singapore 之服務式公寓，年期由二零零九年一月八日至二零一九年一月七日止；
- (b) (i) Lanson Place Malaysia 就提供酒店式公寓管理服務與 Seniharta Sdn Bhd 訂立一份經營協議及(ii) Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號，與 Seniharta Sdn Bhd 訂立一份特許使用權協議，此兩份協議內容有關一棟位於 1, Jalan Ampang Hilir, 55000 Kuala Lumpur, Malaysia 之酒店式公寓，年期由二零零九年一月八日至二零一九年一月七日止；
- (c) (i) Lanson Place Malaysia 就提供服務式公寓管理顧問服務，與 Seniharta Sdn Bhd 訂立一份經營協議及(ii) Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號，與 Seniharta Sdn Bhd 訂立一份特許使用權協議，此兩份協議內容均有關一棟位於 6, Jalan Ampang Hilir, 55000 Kuala Lumpur, Malaysia 之服務式公寓，年期由二零零九年一月八日至二零一九年一月七日止；及
- (d) (i) Lanson Place Malaysia 就提供服務式公寓管理顧問服務，與合營公司訂立一份經營協議（取替本公司於二零零八年四月二十四日發出之公佈內所述之服務式公寓管理服務）及(ii) Lanson Place Bermuda 根據合營協議之條款，就授權合營公司使用其若干商標及商號，與合營公司訂立一份特許使用權協議。上述兩份協議內容均與發展項目有關，並於二零零九年一月八日訂立，年期由發展項目作為服務式公寓開始經營之日（預計為二零一一年七月一日）起為期十年。

合營公司、Winshine Investment Pte Ltd 及 Seniharta Sdn Bhd 均為永泰之聯繫人士，而永泰亦為本公司之主要股東，因此，根據上市規則，合營公司、Winshine Investment Pte Ltd 及 Seniharta Sdn Bhd 均為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A 章，經營及特許使用權協議均構成本公司之持續關連交易。

根據經營及特許使用權協議之估計年度上限，有關經營及特許使用權協議之相關百分比率預期為每年超過 0.1%但低於 2.5%。因此，經營及特許使用權協議須遵守上市規則第 14A 章項下申報及公佈之規定，惟毋須獲本公司獨立股東批准。由於經營及特許使用權協議之年期均達十年，故根據上市規則第 14A.35(1)條須委聘一名獨立財務顧問，以說明需要三年以上期限之理由並確認此類合約需要此期限是否符合一般商業慣例。

## 經營及特許使用權協議

於二零零九年一月八日，Lanson Place Malaysia、Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Bermuda（均為本公司之全資附屬公司）訂立以下經營及特許使用權協議。

- (a) (i) Lanson Place Singapore 就提供服務式公寓管理服務訂立一份經營協議；及
- (ii) Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號訂立一份特許使用權協議，

就有關一棟位於 167 Penang Road, Singapore 之服務式公寓，分別與 Winshine Investment Pte Ltd 訂立一份經營協議及一份特許使用權協議，為期十年，年期由二零零九年一月八日至二零一九年一月七日止。根據有關協議，Lanson Place Singapore 或 Lanson Place Bermuda（視情況而定）可以現金收取下列費用：

- (1) 基本管理費，金額相當於該服務式公寓每個營運年度的收入淨額之若干百分比，該費用須於 Winshine Investment Pte Ltd 收到該服務式公寓的每月財政報告後二十天內繳付；
- (2) 每個營運年度之管理獎金，金額相當於該服務式公寓於扣除固定開支及特許權使用費前之年度總收入的若干百分比，該費用須於 Winshine Investment Pte Ltd 收到該服務式公寓的已審核年度財務報告後二十天內繳付；及
- (3) 每個營運年度之固定特許權使用費，該費用須於每個營運年度開始後二十天內繳付。

以上費用之金額乃 Lanson Place Singapore、Lanson Place Bermuda 與 Winshine Investment Pte Ltd 經公平磋商後互相同意釐定，並已參考本集團於可比較項目中所收取之相關費用。

根據經營協議，Winshine Investment Pte Ltd 亦同意向 Lanson Place Singapore 償付其於經營及管理該項目時產生之若干實付費用。

- (b) (i) Lanson Place Malaysia 就提供服務式公寓管理服務訂立一份經營協議；及
- (ii) Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號訂立一份特許使用權協議，

就有關一棟位於 1, Jalan Ampang Hilir, 55000 Kuala Lumpur, Malaysia 之酒店式公寓，分別與 Seniharta Sdn Bhd 訂立一份經營協議及一份特許使用權協議，為期十年，年期由二零零九年一月八日至二零一九年一月七日止。根據有關協議，Lanson Place Malaysia 或 Lanson Place Bermuda（視情況而定）可以現金收取下列費用：

- (1) 基本管理費，金額相當於該酒店式公寓每個營運年度的收入淨額之若干百分比，該費用須於 Seniharta Sdn Bhd 收到該酒店式公寓的每月財政報告後二十天內繳付；
- (2) 每個營運年度之管理獎金，金額相當於該酒店式公寓於扣除固定開支及特許權使用費前之年度總收入的若干百分比，該費用須於 Seniharta Sdn Bhd 收到該酒店式公寓的已審核年度財務報告後二十天內繳付；及

- (3) 每個營運年度之固定特許權使用費，該費用須於每個營運年度開始後二十日內繳付。

以上費用之金額乃 Lanson Place Malaysia、Lanson Place Bermuda 與 Seniharta Sdn Bhd 經公平磋商後互相同意釐定，並已參考本集團於可比較項目中所收取之相關費用。

根據經營協議，Seniharta Sdn Bhd 亦同意向 Lanson Place Malaysia 償付其於經營及管理該項目時產生之若干實付費用。

- (c) (i) Lanson Place Malaysia 就提供服務式公寓管理顧問服務訂立一份經營協議；及
- (ii) Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號訂立一份特許使用權協議，

就有關一棟位於 6, Jalan Ampang Hilir, 55000 Kuala Lumpur, Malaysia 之服務式公寓，分別與 Seniharta Sdn Bhd 訂立一份經營協議及一份特許使用權協議，為期十年，年期由二零零九年一月八日至二零一九年一月七日止。根據有關協議，Lanson Place Malaysia 或 Lanson Place Bermuda（視情況而定）可以現金收取下列費用：

- (1) 基本顧問費，金額相當於該服務式公寓每個營運年度的收入淨額之若干百分比，該費用須於 Seniharta Sdn Bhd 收到該服務式公寓的每月財政報告後二十天內繳付；
- (2) 每個營運年度之固定特許權使用費，該費用須於每個營運年度開始後二十天內繳付。

以上費用之金額乃 Lanson Place Malaysia、Lanson Place Bermuda 與 Seniharta Sdn Bhd 經公平磋商後互相同意釐定，並已參考本集團於可比較項目中所收取之相關費用。

- (d) (i) Lanson Place Malaysia 就提供服務式公寓管理顧問服務，訂立一份經營協議（取替本公司於二零零八年四月二十四日發出之公佈內所述之服務式公寓管理服務）；及
- (ii) Lanson Place Bermuda 根據合營協議之條款就授權使用其若干商標及商號，

就有關發展項目，於二零零九年一月八日分別與合營公司訂立一份經營協議及一份特許使用權協議。上述兩份協議之年期均由發展項目作為服務式公寓開始經營之日（預計為二零一一年七月一日）起為期十年。根據有關協議，Lanson Place Malaysia 或 Lanson Place Bermuda（視情況而定）可以現金收取下列費用：

- (1) 基本顧問費，金額相當於合營公司每個營運年度的收入淨額之若干百分比，該費用須於合營公司收到該服務式公寓的每月財政報告後二十天內繳付；
- (2) 每個營運年度之顧問獎金，金額相當於合營公司於扣除固定開支及特許權使用費前之年度總收入的若干百分比，該費用須於合營公司收到該服務式公寓的已審核年度財政報告後二十天內繳付；及

- (3) 每個營運年度之固定特許權使用費，該費用須於每個營運年度開始後二十日內繳付。

以上費用之金額乃 Lanson Place Malaysia、Lanson Place Bermuda 與合營公司經公平磋商後互相同意釐定，並已參考本集團於可比較項目中所收取之相關費用。

## 年度上限

董事會估計根據經營及特許使用權協議項下應付之基本管理費、基本顧問費、管理獎金、顧問獎金及特許權使用費於其各自有關年期內之最高全年總額如下：

截至十二月三十一日止年度（百萬港元）												
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
6.5	7.2	9.0	12.8	13.3	15.1	17.0	18.7	20.0	21.3	9.3	10.0	10.7

年度上限指根據經營及特許使用權協議項下應付予 Lanson Place Malaysia、Lanson Place Singapore 及 Lanson Place Bermuda 之費用之最高全年總額估計。由於經營及特許使用權協議（有關發展項目者除外）將於二零一九年一月屆滿，因此截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度上限會下降。有關發展項目的經營及特許使用權協議預期於二零二一年六月屆滿。年度上限乃按照以下基準釐定：

- 截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，各年相關費用之最高全年總額（有關發展項目者除外）分別約為 4,300,000 港元及 4,900,000 港元；
- 有關項目之當前房價及入住率（發展項目除外）；
- 公開市場研究資料所披露之馬來西亞或新加坡（視情況而定）之可比較物業收入；及
- 馬來西亞令吉兌港元及新加坡元兌港元之預計匯率。

## 有關本公司、經營及特許使用權協議各方之資料

本公司為投資控股公司，其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。

Winshine Investment Pte Ltd 乃一間於新加坡註冊成立之公司，從事物業發展及物業投資。

Seniharta Sdn Bhd 乃一間於馬來西亞註冊成立之公司，從事物業發展及物業投資。

合營公司乃為收購及經營發展項目而於馬來西亞註冊成立之公司。

## 訂立經營及特許使用權協議之原因

董事會認為，訂立長期經營及特許使用權協議有利於確保本集團在提供經營及管理以及顧問服務（視情況而定）的持續性，藉此可進一步鞏固及拓展本集團於亞洲主要城市之服務式住宅業務。

本公司董事（包括獨立非執行董事）已考慮經營及特許使用權協議，並認為該等協議乃本集團在一般及日常業務過程中訂立，為正常商業條款且其條款均屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益。

### 經營及特許使用權協議之上市規則含義

合營公司、Winshine Investment Pte Ltd 及 Seniharta Sdn Bhd 各自均為永泰之聯繫人士，而永泰亦為本公司之主要股東，因此，根據上市規則，合營公司、Winshine Investment Pte Ltd 及 Seniharta Sdn Bhd 均為本公司之關連人士。根據上市規則第 14A 章，經營及特許使用權協議構成本公司之持續關連交易。

根據估計年度上限，有關經營及特許使用權協議之相關百分比率預期為每年超過 0.1% 但低於 2.5%。因此，經營及特許使用權協議須遵守上市規則第 14A 章項下申報及公佈之規定，惟毋須獲本公司獨立股東批准。由於經營及特許使用權協議之年期均達十年，故根據上市規則第 14A.35(1) 條須委聘一名獨立財務顧問，以說明需要三年以上期限之理由，並確認此類合約需要此期限是否符合一般商業慣例。本公司已委聘派杰亞洲有限公司為獨立財務顧問，就經營及特許使用權協議之期限給予意見。

獨立財務顧問認為：

- (a) 為協調 Lanson Place Malaysia、Lanson Place Singapore、Lanson Place Bermuda 與服務式公寓業主之共同利益，必須訂立期限超過三年之經營及特許使用權協議；
- (b) 鑑於管理服務式公寓項目及提供管理顧問服務之起始成本高昂（例如市場推廣工作及執行系統與程序），服務式公寓管理公司訂立長期管理合約或長期顧問合約屬市場正常慣例，以便透過為在合約期間所投放的時間及資源上爭取金錢方面之利益；及
- (c) 一些有關提供跨境服務式住宅管理、顧問及特許權服務的其他公司所訂立的經營及特許使用權協議或類似安排所訂之年期一般為十年或以上。

獨立財務顧問因此認為有關的持續關連交易的性質致使各經營及特許使用權協議的期限須超過三年，而同類型的合同所訂立的類似期限實屬正常商業慣例。

### 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：

「年度上限」	指	根據經營及特許使用權協議之應付基本管理費、基本顧問費、管理獎金、顧問獎金及特許權使用費之最高全年總額；
「聯繫人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義；
「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；
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義；

<b>「發展項目」</b>	指	一棟包含 115 間住宅公寓單位及達至 230 個車位的將發展樓宇，地址為 Geran No. 49875 Lot 1315 Seksyen 57, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur, Malaysia；
<b>「DNP」</b>	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；
<b>「本集團」</b>	指	本公司及其附屬公司；
<b>「港元」</b>	指	港元，香港法定貨幣；
<b>「獨立財務顧問」</b>	指	本公司就有關經營、顧問及特許使用權協議委任的獨立財務顧問；
<b>「合營協議」</b>	指	本公司、合營公司及 DNP 於二零零八年四月二十三日訂立之合營企業及股東協議；
<b>「合營公司」</b>	指	Kualiti Gold Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司；
<b>「Lanson Place Singapore」</b>	指	Lanson Place Hospitality Management (Singapore) Pte Limited，本公司全資附屬公司，於新加坡註冊成立；
<b>「Lanson Place Malaysia」</b>	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；
<b>「Lanson Place Bermuda」</b>	指	Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited，本公司之全資附屬公司，於百慕達註冊成立；
<b>「上市規則」</b>	指	聯交所證券上市規則；
<b>「經營及特許使用權協議」</b>	指	(i) Lanson Place Malaysia 就提供服務式公寓管理顧問服務與合營公司於二零零九年一月八日訂立之經營協議及 Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號與合營公司於二零零九年一月八日訂立之特許使用權協議，此兩份協議與發展項目有關；(ii) Lanson Place Singapore 就提供服務式公寓管理服務與 Winshine Investment Pte Ltd 於二零零九年一月八日訂立之經營協議及 Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號與 Winshine Investment Pte Ltd 於二零零九年一月八日訂立之特許使用權協議，此兩份協議與一棟位於 167 Penang Road, Singapore 之服務式公寓有關；(iii) Lanson Place Malaysia 就提供服務式公寓管理服務與 Seniharta Sdn Bhd 於二零零九年一月八日訂立之經營協議及 Lanson Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號與 Seniharta Sdn Bhd 於二零零九年一月八日訂立之特許使用權協議，此兩份協議與一棟位於 1, Jalan Ampang Hilir, 55000 Kuala Lumpur, Malaysia 之服務式公寓有關；及 (iv) Lanson Place Malaysia 就提供服務式公寓管理顧問服務與 Seniharta Sdn Bhd 於二零零九年一月八日訂立之經營協議及 Lanson

Place Bermuda 就授權使用其若干商標及商號與 Seniharta Sdn Bhd 於二零零九年一月八日訂立之特許使用權協議，此兩份協議與一棟位於 6, Jalan Ampang Hilir, 55000 Kuala Lumpur, Malaysia 之服務式公寓有關；

「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；及
「永泰」	指	Wing Tai Holdings Limited，於新加坡註冊成立之公司。

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**

香港，二零零九年一月八日

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

\* 僅供識別