

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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：

#### Two Landmark East 臨時租賃協議

董事欣然宣佈，於二零零九年七月二十日，本公司之間接全資附屬公司富源國際與始都就租用香港九龍觀塘巧明街 100 號 Two Landmark East 27 樓全層訂立臨時租賃協議。

始都乃南聯地產之間接全資附屬公司。由於南聯地產之附屬公司 Allied Effort Limited 乃本公司兩家附屬公司之已發行股本 10%或以上之持有人，根據上市規則，南聯地產及其附屬公司（包括始都）乃本公司之關連人士。而根據上市規則第 14A 章，臨時租賃協議構成本公司之持續關連交易。

臨時租賃協議之年度總代價在上市規則第 14A.34 條指定之限額之內，因此根據上市規則第 14A 章，臨時租賃協議及年度上限均獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵守申報及公佈之規定。

#### 臨時租賃協議

董事欣然宣佈，於二零零九年七月二十日，本公司之間接全資附屬公司富源國際與始都訂立臨時租賃協議。臨時租賃協議之詳細資料載列如下：-

日期：	二零零九年七月二十日
業主：	始都
租戶：	富源國際
該物業：	香港九龍觀塘巧明街 100 號 Two Landmark East 27 樓全層（包括 Landmark East 內最多三個停車位的使用權）。
年期：	約 31 個月，由二零一零年一月一日起至二零一二年七月二十四日（包括首尾兩天）
租金、管理費及其他費用：	每年約 4,032,000 港元，包括租金（不包括政府差餉及所有租戶其他支出）、管理費、空調費用、冷卻自來水費用及停車許可證費用。
交吉日期及許可證限期	二零零九年七月二十五日，而富源國際將享有由二零零九年七月二十五日起至二零零九年十二月三十一日止之免租裝修許可證限期。於許可證限期內，富源國際須支付管理費、空調費用、冷卻自來水費用、停車許可證費用及政府差餉。

\* 僅供識別

免租期	租約期內之三個曆月。於免租期內，富源國際須支付管理費、空調費用、冷卻自來水費用、停車許可證費用及政府差餉。
保證金	以現金方式支付兩個月之租金、管理費及政府差餉。

## 年度上限

根據臨時租賃協議之條款，於截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止四個年度內，富源國際須支付予始都之最高代價將分別不多於 590,000 港元、4,435,000 港元、4,435,000 港元及 2,536,000 港元之年度上限。截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度上限乃指富源國際於上述免租裝修許可證限期內，須支付之管理費、空調費用、冷卻自來水費用、停車許可證費用及政府差餉之最高金額。

年度上限乃參考以下各項目釐定：(i) 於臨時租賃協議所述租金；(ii) 於臨時租賃協議所述管理費及空調費用，惟有關費用可不時更改；(iii) 預期增加之管理費及空調費用；(iv) 於臨時租賃協議所述冷卻自來水費用；及 (v) 因增加使用空調之預期額外空調費用。

## 訂立臨時租賃協議之原因及利益

本集團需要約 20,000 平方呎空間，具體面及交通方便之位置，以便將本集團位於香港不同地點之辦公室集中統籌，從而滿足為支援業務擴展所需要之額外辦公室空間。該物業符合本集團之需要及目前為可供租用。臨時租賃協議乃該物業自獲發入伙紙以來訂立之首份租約。臨時租賃協議之條款乃始都與富源國際按公平原則磋商及按正常商業條款訂立。該物業之租金已參考以下各項後計算：(i) 該物業之面積大小及所在地點；(ii) 目前租賃 Landmark East 其他位置的租戶應付之當前租金；及 (iii) 當前之市場情況。

董事（包括獨立非執行董事）認為，臨時租賃協議乃本集團於日常及慣常業務過程中訂立，且其條款乃按正常商業條款訂立。臨時租賃協議及年度上限均屬公平合理，及符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之規定

始都乃南聯地產之間接全資附屬公司。由於南聯地產之附屬公司 Allied Effort Limited 乃本公司兩家附屬公司之已發行股本 10%或以上之持有人，根據上市規則，南聯地產及其附屬公司（包括始都）乃本公司之關連人士。

有關年度上限之相關百分比率（溢利比率除外）超出 0.1%但低於 2.5%。因此，臨時租賃協議及年度上限均須遵守上市規則第 14A 章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

## 有關本公司之資料

本公司為投資控股公司。本公司之主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及其他投資活動。

## 有關南聯地產及始都之資料

南聯地產為投資控股公司，其主要附屬公司從事物業投資及管理、倉庫業務及投資控股。南聯地產及其附屬公司亦不時參與物業發展活動。

始都為南聯地產之間接附屬公司。始都持有 Landmark East（包括該物業）作為投資物業以賺取租金收入。

## 釋義

「年度上限」	指	根據臨時租賃協議之條款，於截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止四個年度內，富源國際須支付予始都之最高代價；
「始都」	指	始都有限公司，於香港註冊成立之有限公司及南聯地產之間接全資附屬公司；
「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；
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義；
「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；
「Landmark East」	指	位於香港九龍觀塘巧明街 100 號之辦公室發展項目，包括兩幢高層辦公室大樓及停車場設施；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	上市規則第 14 章賦予該詞之涵義；
「臨時租賃協議」	指	始都與富源國際於二零零九年七月二十日就租用該物業訂立之臨時租賃協議；
「該物業」	指	香港九龍觀塘巧明街 100 號 Two Landmark East 27 樓全層；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Two Landmark East」	指	Landmark East 第二座；
「富源國際」	指	富源國際有限公司，於香港註冊成立之公司及本公司之間接全資附屬公司；
「南聯地產」	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，本公司之附屬公司，其已發行股份於聯交所上市。

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，二零零九年七月二十日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

執行董事： 鄭維志、鄭維新、鄭文彪、周偉偉、吳德偉及區慶麟

非執行董事： 郭炳聯、黃奕鑑（彼亦為郭炳聯之替任董事）、康百祥及駱思榮

獨立非執行董事： 馬世民、方鏗及楊傑聖