

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)

#### **持續關連交易：**

#### **租賃協議**

本公司及其多家附屬公司已就香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心多個單位、停車位及提供管理服務與永聯基地產訂立租約，並各自於二零零七年八月二十五日、二零零七年九月一日及二零零七年十一月一日生效，就單位而言為期十二個月，而就停車位而言則按月續租。

永聯基地產現時為本公司之全資附屬公司，惟根據永聯基地產協議向南地香港出售永聯基地產完成生效起，根據上市規則第14A章，租賃協議將構成本公司之持續關連交易。

租賃協議項下之年度交易金額在上市規則第14A.34條規定之限額之內，故根據上市規則第14A章，租賃協議可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。

\* 僅供識別

二零零七年十二月十二日

富聯國際集團有限公司(「本公司」)董事會宣佈，下列租賃協議(合稱「租賃協議」)經已訂立：

#### 自二零零七年八月二十五日及二零零七年九月一日起生效之租賃協議

本公司及其多家附屬公司(瑞興紡織國際、堅柏紡織、富源、富聯地產及豐晟)(作為租戶)與永聯基地產(作為業主)已訂立租賃協議，自二零零七年八月二十五日及二零零七年九月一日開始至二零零八年八月三十一日(包括當日)止為期十二個月。租賃協議涉及3、5、8、12、15、17、18、20、23及24樓之單位(覆蓋總樓面面積59,694平方呎)及停車位。每月租金及其他付款總額為數約600,000港元，須於每月預先支付。

#### 自二零零七年十一月一日起生效之租賃協議

本公司及其多家附屬公司(裕美、Telwin、德裕企業、皇都投資、裕美出口商及裕美國際)(作為租戶)與永聯基地產(作為業主)已訂立租賃協議，自二零零七年十一月一日開始至二零零八年十月三十一日(包括當日)止為期十二個月。租賃協議涉及3、4、6、23、24及25樓之單位(覆蓋總樓面面積45,495平方呎)及停車位。每月租金、管理費及空調費總額為數約400,000港元，須於每月預先支付。

#### 上限金額

根據永聯基地產協議，本公司及USIPI已同意促使永聯基地產與租賃協議之租戶訂立租賃附函，以(其中包括)記錄租賃協議項下截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止財政年度之應付款項總額將分別不超逾14,100,000港元、15,400,000港元及16,100,000港元之年度上限。

年度上限經參考(其中包括)(i)本集團現時於裕美工業中心租賃單位之面積及位置；(ii)獨立第三方租戶現行應付租金；(iii)裕美工業中心之獨立第三方租戶過往租金增長率；及(iv)裕美工業中心租金於截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之估計增長潛力後釐定。

## 交易之理由

訂立租賃協議旨在續租本公司及其多家附屬公司於裕美工業中心佔用之處所。

租賃協議之條款乃永聯基地產與本公司及其多家附屬公司(視乎情況而定)按公平基準磋商，並符合一般商業條款。處所之租金乃於參考同一樓宇類似租約之現行市場租金後達成。

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款及租賃附函乃本公司及其附屬公司(不包括南地及其附屬公司)於日常業務過程中訂立，符合一般商業條款(即不遜於可從獨立第三方獲得之條款)，且與年度上限均屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

租賃協議之各個百分比率(溢利比率除外)按年合計及年度上限少於2.5%。因此，租賃協議及租賃附函以及年度上限須遵守上市規則申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守獲得獨立股東批准之規定。

誠如本公司及其多家附屬公司(作為一方)與永聯基地產(本身為本公司之附屬公司)(作為另一方)過往之安排，本公司根據上市規則過往無須就其作出申報及發表公佈。

## 本公司及永聯基地產之主要業務

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。本公司為投資控股公司，而其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、服務式住宅物業管理、成衣製造及買賣、品牌產品分銷及投資活動。

永聯基地產為於香港註冊成立之有限公司，並於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司。其為香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心(概約總樓面面積為394,000平方呎)之法定及實益擁有人。

誠如本公佈所解釋，於永聯基地產協議完成後，本公司及其多家附屬公司將繼續佔用香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心多個單位及停車位。

### 訂約各方之關係

南地之全資附屬公司Allied Effort Limited為本公司另外兩家附屬公司之主要股東，因此為本公司之關連方。於永聯基地產協議完成生效後，永聯基地產將成為南地之間接全資附屬公司及Allied Effort Limited之聯繫人士，並因此成為本公司之關連人士。

### 南地之主要業務

南地為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市。該公司為投資控股公司，而其主要附屬公司從事物業投資、發展及管理、倉儲及投資控股。

於本公佈日期，本公司持有南地已發行股本約79.26%。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「年度上限」	指	租賃協議及租賃附函項下截至二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年之最高應付代價；
「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；
「董事」	指	本公司董事；
「豐晟」	指	豐晟有限公司，為本公司之附屬公司；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司，除另有指明外，不包括南地及其附屬公司；
「堅柏紡織」	指	堅柏紡織有限公司，為本公司之附屬公司；
「獨立股東」	指	除於永聯基地產協議項下擬進行之交易中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人士以外之股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「百分比率」	指	根據上市規則第14章賦予之涵義；
「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；
「瑞興紡織國際」	指	瑞興紡織國際有限公司，為本公司之附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「皇都投資」	指	皇都投資有限公司，為本公司之附屬公司；
「德裕企業」	指	德裕企業有限公司，為本公司之附屬公司；
「Telwin」	指	Telwin Industrial Limited，為本公司之附屬公司；
「租賃協議」	指	永聯基地產與本公司若干附屬公司訂立之現有許可及租賃協議，內容有關永聯基地產向本公司若干附屬公司租賃／授予許可使用位於裕美工業中心之若干單位及停車位以及提供管理服務；

「租賃附函」	指	由永聯基地產向本公司若干附屬公司發出之附函，以(其中包括)記錄租賃協議項下之應付款項總額將不超逾年度上限；
「裕美」	指	裕美國際實業有限公司，為本公司之附屬公司；
「裕美出口商」	指	裕美出口商有限公司，為本公司之附屬公司；
「裕美工業中心」	指	所有位於並於土地註冊處註冊為新九龍內地段第4899號之土地或土塊及建於其上之所有樓宇及建築物及所有其上之附加物，現稱為香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心；
「裕美國際」	指	裕美國際(香港)有限公司，為本公司之附屬公司；
「永聯基地產」	指	永聯基地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並於本公佈日期為本公司之間接附屬公司；
「永聯基地產協議」	指	USIPI(作為賣方)、南地香港(作為買方)、本公司及南地於二零零七年十一月二十二日訂立之買賣協議，內容有關永聯基地產之已發行股本及若干有關集團內公司間應收款項，須待本公司股東及南地股東根據上市規則並在其規定之範圍內批准，方可作實；
「富源」	指	富源國際有限公司，為本公司之附屬公司；
「USIPI」	指	USI Properties International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司；
「富聯地產」	指	富聯地產有限公司，為本公司之附屬公司；

「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，為本公司之直接附屬公司，其已發行股份於聯交所上市；及
「南地香港」	指	南聯地產(香港)有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司及南地之間接附屬公司。

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

二零零七年十二月十二日

於本公佈日期，本公司董事為：

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

本公佈僅透過香港交易及結算所有限公司之網站[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)及本公司之網站[www.usi.com.hk](http://www.usi.com.hk)發佈，而不會在任何報章刊發。