

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，並表明不會就本公佈全部或任何部分內容或因倚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 成立合營公司 用以在香港發展土地

董事會宣佈，本公司與Nan Fung Development、Nan Fung Resources、嘉華及信和協定於二零零七年九月十七日之土地拍賣會上透過唯邦以競投方式購入土地。唯邦已成功投得土地。本公司之全資附屬公司峻迪與其他合營夥伴及合營公司訂立協議大綱，據此確認本公司協議透過峻迪收購合營公司15%權益，合營公司之業務為發展土地。根據上市規則第14.07條，本公司向合營公司作出之承擔總額，最高相關應用之百分比率估計超過5%但少於25%。因此，根據上市規則，協議大綱屬於本公司之須予披露交易。載有協議大綱詳情之通函將盡快寄予股東。

### 合營公司

於二零零七年九月十七日，本公司與Nan Fung Development、Nan Fung Resources、嘉華及信和協定於同日之土地拍賣會上透過唯邦以競投方式購入土地。唯邦已於二零零七年九月十七日成功投得土地。於二零零七年十月五日，本公司之全資附屬公司峻迪與其他合營夥伴及合營公司訂立協議大綱，據此確認本公司協議透過峻迪收購合營公司15%權益，合營公司之業務為持有及發展土地、於土地上興建物業並管理、出租及／或銷售該等物業。將於土地上發展之該等物業之總樓面面積約為714,493平方呎。此土地發展項目預期於二零一一年十月前後完成。

### 土地

唯邦同意接受批地。土地之面積約為238,164平方呎。根據批地內容，唯邦可由二零零七年十月十五日起擁有土地，為期50年，土地僅可作私人住宅用途。唯邦為合營公司之全資附屬公司。

\* 僅供識別

## 協議大綱訂約方

1. Nan Fung Development
2. Nan Fung Resources
3. King Chance
4. Wealthy Vision
5. 峻迪
6. 合營公司

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，各合營夥伴（本公司全資附屬公司峻迪除外）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。

## 合營公司之擁有權

根據協議大綱，於簽訂協議大綱之時為合營公司全部股份之唯一法定及實益擁有人之Nan Fung Development同意按每股1美元之價格向其他合營夥伴轉讓部份該等股份。轉讓已於二零零七年十月五日簽訂協議大綱後完成。合營公司現由合營夥伴按以下比例擁有：

合營夥伴	所持已發行	
	股份數目	持股百分比
Nan Fung Development	300	30%
Nan Fung Resources	50	5%
King Chance	350	35%
Wealthy Vision	150	15%
峻迪	150	15%
合計	<u>1,000</u>	<u>100%</u>

## 合營公司及唯邦之管理層

合營公司及唯邦之董事會各自由八名董事組成。Nan Fung Development及King Chance分別有權委任三名董事，而Wealthy Vision及峻迪則分別有權委任一名董事。Nan Fung Resources將無權委任任何合營公司或唯邦之董事。合營公司及唯邦各自之三名董事已於簽訂協議大綱之同時獲Nan Fung Development委任。King Chance、Wealthy Vision及峻迪於二零零七年十月五日簽訂協議大綱後進一步委任合營公司及唯邦各自之董事。

根據協議大綱，唯邦董事須成立執行委員會，負責監管及監察土地發展，包括有關發展之日常行政及管理。該執行委員會將有四名成員。Nan Fung Development及Nan Fung Resources有權共同委任一名成員，而King Chance、Wealthy Vision及峻迪則分別有權委任一名成員。

有關發展土地之主要項目經理將為Nan Fung Development（或由Nan Fung Development指定之公司）。

## 代價

根據協議大綱，峻迪：

- (a) 已於二零零七年十月五日簽訂協議大綱後向Nan Fung Development象徵式支付現金150美元，作為Nan Fung Development向峻迪轉讓合營公司股份之代價；
- (b) 已向合營集團提供貸款3,750,000港元（相等於唯邦就土地支付之按金15%）；及
- (c) 須向合營集團提供另一筆貸款678,750,000港元（相等於二零零七年十月十五日須付地價餘額之15%）。

其他合營夥伴已向合營集團提供貸款，並將會以相同方式按所持合營公司股權比例向合營集團提供貸款。唯邦已動用上述貸款向香港政府支付25,000,000港元，作為土地地價之部分款項，並將動用二零零七年十月十五日所獲之另一筆貸款，向香港政府支付土地之餘下地價。

土地之地價為4,550,000,000港元。目前估計土地工程及發展成本為1,450,000,000港元。因此本公司向合營集團作出之承擔總額估計為900,000,000港元。本公司有意以內部資源及／或銀行借貸用作承擔之資金。

根據協議大綱條款，發展土地將按合理商業條款向銀行及其他財務機構作外部融資，倘未能獲得外部融資或融資不足，則以股東貸款作為資金。倘銀行或其他財務機構要求，則合營夥伴須根據協議大綱條款按所持合營公司之股權比例各自提供或促使彼等各自之控股公司或（取得有關合營夥伴同意後）有關銀行或其他財務機構接納之其他人士各自提供擔保及其他形式之抵押，作為外部融資之擔保。（就上句而言，Nan Fung Development及Nan Fung Resources將視為單一合營夥伴，所持合營公司股權為Nan Fung Development及Nan Fung Resources所持之合營公司股權總額。）合營公司有意透過銀行借貸已經或將會用作支付土地地價之貸款再融資。

## 其他合營夥伴之資料

Nan Fung Development為Chen's Holdings Limited之全資附屬公司，並由陳廷驊先生最終全資實益擁有。Nan Fung Development主要在香港從事物業發展及投資。

Nan Fung Resources由Crosby Investment Holdings Inc.全資擁有，為一家投資控股公司。Nan Fung Resources由陳廷驊先生之女兒陳慧慧女士最終全資實益擁有。

King Chance為一家投資控股公司，乃信和之全資附屬公司。信和主要在香港從事物業發展及投資，其股份在聯交所上市。

Wealthy Vision為一家投資控股公司，乃嘉華之全資附屬公司。嘉華之主要附屬公司主要在中華人民共和國、香港及東南亞從事物業發展及投資。嘉華之股份於聯交所上市。

## 訂立協議大綱之理由

峻迪為本公司（投資控股公司）之全資附屬公司。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、提供酒店服務、成衣生產及貿易、品牌產品分銷及其他投資活動。

董事對香港物業市場（特別是豪宅市場）感到樂觀。董事會相信透過合營公司收購土地權益不僅提升本公司之資產組合，亦可加強本公司在香港豪宅市場之地位。董事認為協議大綱按一般商業條款訂立，對本公司及股東公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 一般資料

根據上市規則第14.07條，本公司向合營公司作出之承擔總額，最高應用之百分比率估計超過5%但少於25%。因此，根據上市規則，協議大綱屬於本公司之須予披露交易。載有（其中包括）協議大綱詳情之通函將盡快寄予股東。

合營夥伴將致力就股東協議進行磋商。股東協議將載有協議大綱有關事項之詳細條文。協議大綱將於簽訂股東協議時終止。股東協議條款與本公佈所述協議大綱之條款如有重大差異，則本公司將根據上市規則另行刊發公佈。

倘本公司向合營公司作出之承擔總額增加而使應用之百分比率達到或超過25%，則本公司會將交易重新分類，並遵守上市規則第14章之有關規定。

## 釋義

於本公佈內，除另有指明外，以下詞語具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	富聯國際集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「峻迪」	指	峻迪有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「香港」及「港元」	指	分別指中華人民共和國香港特別行政區及香港法定貨幣港元
「合營公司」	指	嘉榮投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「合營集團」	指	合營公司及唯邦
「合營夥伴」	指	Nan Fung Development、Nan Fung Resources、King Chance、Wealthy Vision及峻迪或其任何一名
「嘉華」	指	嘉華國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「King Chance」	指	King Chance Development Limited，於香港註冊成立之有限公司，為信和之全資附屬公司
「批地」	指	唯邦同意就向香港政府收購土地而訂立有關土地之賣地協議及條件
「土地」	指	於土地註冊處（新界）註冊位於香港新界大埔白石角發展區第一期B地盤大埔市地段第186號之一幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「協議大綱」	指	峻迪、其他合營夥伴與合營公司於二零零七年十月五日訂立之協議大綱
「Nan Fung Development」	指	Nan Fung Development Limited，於香港註冊成立之有限公司
「Nan Fung Resources」	指	Nan Fung Resources Limited，於香港註冊成立之有限公司
「唯邦」	指	唯邦有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「股東」	指	本公司股東

「信和」	指	信和置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Wealthy Vision」	指	Wealthy Vision Limited，於香港註冊成立之有限公司，為嘉華之全資附屬公司

承董事會命  
富聯國際集團有限公司  
公司秘書兼集團法律顧問  
鍾少華

香港，二零零七年十月五日

**董事會成員**

**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