

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)

公佈 須予披露交易 成立合營公司 用以在香港重新發展土地

董事會宣佈，本公司與WDC就收購土地作重新發展用途成立合營公司。本公司、WDC、管理人、發展商、Real Sincere、合營公司與項目公司於二零零七年十一月二日訂立協議大綱。根據協議大綱之條款，發展商（本公司之全資附屬公司）已收購合營公司30%權益。合營公司餘下之70%權益已由Real Sincere（WDC之全資附屬公司）收購。項目公司（合營公司之全資附屬公司）與賣方於二零零七年十一月二日就收購土地訂立臨時買賣協議。

根據協議大綱，發展商及Real Sincere同意提供股東貸款，作為土地代價50%之資金，並同意餘下之土地代價及工程成本將以無追索權方式由外部融資提供資金（除該外部融資之貸方要求之超出保證範圍之任何成本外）。（據此基準，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少於5%。）估計倘合營集團無法取得該外部融資，發展商及Real Sincere亦同意按彼等於合營公司之持股比例以股東貸款為餘下之土地代價及工程成本提供資金，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%。按此基準，根據上市規則，本交易將屬於本公司之須予披露交易。載有該交易詳情之通函將盡快寄予股東。

* 僅供識別

交易之詳情

合營公司

於二零零七年十一月二日，本公司、WDC、管理人、發展商、Real Sincere、合營公司與項目公司訂立協議大綱，就收購土地作重新發展用途成立合營公司。根據協議大綱之條款，發展商（本公司之全資附屬公司）已收購合營公司30%權益。合營公司餘下之70%權益已由Real Sincere（WDC之全資附屬公司）收購。項目公司為合營公司之全資附屬公司。合營集團之業務為持有及重新發展土地、拆除土地現有建築物、於土地上興建並管理、出租及／或銷售該等住宅物業。項目公司與賣方於二零零七年十一月二日就收購土地訂立臨時買賣協議。管理人（本公司之全資附屬公司）為該項目管理人。

根據協議大綱之條款，本公司就發展商及管理人履行於協議大綱下之責任作出擔保，WDC則就Real Sincere履行於協議大綱下之責任作出擔保。

協議大綱訂約方

1. 本公司
2. WDC
3. 發展商
4. Real Sincere
5. 管理人
6. 合營公司
7. 項目公司

在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，WDC、Real Sincere及彼等各自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

緊隨簽訂協議大綱後，合營公司按每股1美元之價格向Real Sincere及發展商配發股份。合營公司現時之持股架構如下：

股東	所持已發行 股份數目	持股百分比
Real Sincere	7,000	70%
發展商	3,000	30%
合計	<u>10,000</u>	<u>100%</u>

合營集團之管理層

Real Sincere及發展商分別有權向每家合營集團成員公司之董事會委任四名董事及兩名董事。Real Sincere及發展商已分別向每家合營集團成員公司之董事會委任三名董事及兩名董事。

代價

根據協議大綱：

(1) 發展商：

- (a) 已按每股1美元之價格認購且已獲配發3,000股合營公司股份；
- (b) 已向合營公司提供貸款15,000,000港元（相等於項目公司就收購土地支付之首次按金之30%）；
- (c) 將向合營公司提供另一筆貸款29,040,000港元（相等於項目公司將支付之另一筆按金之30%）；及
- (d) 將向合營公司提供另一筆貸款176,160,000港元（相等於土地代價50%金額之30%扣減上述兩筆按金，前提為餘下50%之土地代價將由外部融資提供資金）。

(2) Real Sincere:

- (a) 已按每股1美元之價格認購且已獲配發7,000股合營公司股份；
- (b) 已向合營公司提供貸款35,000,000港元（相等於項目公司就收購土地支付之首次按金之70%）；
- (c) 將向合營公司提供另一筆貸款67,760,000港元（相等於項目公司支付之另一筆按金之70%）；及
- (d) 將向合營公司提供另一筆貸款411,040,000港元（相等於土地代價50%金額之70%扣減上述兩筆按金，前提為餘下50%之土地代價將由外部融資提供資金）。

土地代價為1,468,000,000港元。目前估計工程成本將為440,000,000港元。根據協議大綱之條款，土地代價之50%將按股東於合營公司之持股比例以股東貸款方式提供資金，餘下之土地代價及工程成本將以無追索權方式由外部融資提供資金（除該外部融資之貸方要求之超出保證範圍之任何成本外）。目前估計倘合營集團無法取得該外部融資，發展商及Real Sincere亦同意按彼等於合營公司之持股比例以股東貸款為餘下之土地代價及工程成本提供資金，本公司就土地代價及工程成本向合營公司作出之承擔總額將為572,400,000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。

Real Sincere 及 WDC之資料

Real Sincere 為WDC之全資附屬公司。WDC為Wachovia Corporation之全資附屬公司。Wachovia Corporation為一家多元化金融服務公司，提供廣泛零售銀行及經紀、資產及財產管理以及企業及投資銀行產品及服務。Wachovia Corporation之股份於紐約證券交易所上市。

訂立協議大綱之理由

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集團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。董事認為協議大綱及土地代價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

根據協議大綱，發展商及Real Sincere同意提供股東貸款，作為土地代價50%之資金，並同意餘下之土地代價及工程成本將以無追索權方式由外部融資提供資金（除該外部融資之貸方要求之超出保證範圍之任何成本外）。（據此基準，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少於5%。）估計倘合營集團無法取得該外部融資，發展商及Real Sincere亦同意按彼等於合營公司之持股比例以股東貸款為餘下之土地代價及工程成本提供資金，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%。按此基準，根據上市規則，本交易將屬於本公司之須予披露交易。

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。

本公佈使用之詞語

於本公佈內，除文義另有所指外，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
「發展商」	指	Ace Future Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營公司」	指	Solid Bond Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「合營集團」	指	合營公司及項目公司

「土地」	指	於土地註冊處註冊內地段第4626號、4627號、4628號及4629號之一幅土地及位於西摩道9A至9H內地段第585號之餘下部分及香港英輝臺5A、5B、6、6A、7及7A (地盤面積約為20,000平方呎)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理人」	指	富聯地產有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「協議大綱」	指	本公司、發展商、WDC、Real Sincere、管理人、合營公司與項目公司於二零零七年十一月二日訂立之協議大綱
「項目公司」	指	Cateavon Limited，於香港註冊成立之有限公司
「Real Sincere」	指	Real Sincere Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」	指	HKDN Limited，英皇集團(國際)有限公司之全資附屬公司，其股份於聯交所上市
「WDC」	指	Wachovia Development Corporation，於北卡羅萊納州註冊成立之有限公司

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

二零零七年十一月五日

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