
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之任何內容或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部富聯國際集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容所產生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

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄：一般資料	9

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「Century Rise」	指	Century Rise Limited，於香港註冊成立的有限公司
「本公司」	指	富聯國際集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「飛廣」	指	飛廣有限公司，於香港註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及其共同控制實體
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「合營公司」	指	Wisekey Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「合營集團」	指	合營公司及Century Rise
「合營夥伴」	指	Nan Fung Development、Nan Fung Resources、King Chance及飛廣或其任何一名
「King Chance」	指	King Chance Development Limited，於香港註冊成立的有限公司
「批地」	指	Century Rise同意就向香港政府收購土地而訂立有關土地的賣地協議及條件
「土地」	指	於土地註冊處（新界）註冊位於香港新界大埔白石角填海工程第一期A地盤大埔市地段第187號的一幅土地

釋 義

「最後可行日期」	指	二零零七年四月二十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「協議大綱」	指	飛廣、其他合營夥伴與合營公司於二零零七年四月四日訂立的協議大綱
「標準守則」	指	上市公司董事進行證券交易的標準守則
「Nan Fung Development」	指	Nan Fung Development Limited，於香港註冊成立的有限公司
「Nan Fung Resources」	指	Nan Fung Resources Limited，於香港註冊成立的有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「富聯國際股份」	指	本公司股本每股0.50港元的股份

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)

執行董事:

鄭維志 太平紳士 *GBS* (主席)

鄭維新 太平紳士 (行政總裁)

鄭文彪

吳德偉

區慶麟

總辦事處及主要營業地點:

香港

九龍

新蒲崗

五芳街二號

裕美工業中心二十五樓

非執行董事:

鄭維強

郭炳聯

黃奕鑑

(彼亦為郭炳聯之代董事)

康百祥

註冊辦事處:

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事:

馬世民 *CBE*

方鏗 太平紳士 *GBS*

楊傑聖

敬啟者:

須予披露交易
成立合營公司
用以在香港發展土地

緒言

董事會於二零零七年四月四日宣佈，本公司全資附屬公司飛廣與其他合營夥伴及合營公司訂立協議大綱，同意收購合營公司15%權益，合營公司的業務為發展土地。根據上市規則第14.07條，本公司向合營公司作出的承擔總額，最高相關應用的百分比率估計超過5%但少於25%。因此，根據上市規則，協議大綱屬於本公司的須予披露交易。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關該協議大綱的詳情及本集團若干一般資料。

協議大綱詳情

合營公司

二零零七年四月四日，本公司全資附屬公司飛廣與其他合營夥伴及合營公司訂立協議大綱，以成立合營公司發展土地。

土地

Century Rise同意接受批地。根據批地內容，Century Rise可由二零零七年三月十三日起擁有土地，為期50年，土地僅可作私人住宅用途。Century Rise為合營公司的全資附屬公司。

協議大綱訂約方

1. Nan Fung Development
2. Nan Fung Resources
3. King Chance
4. 飛廣
5. 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飛廣除外）及彼等各自的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）的第三方。

董事會函件

合營公司的擁有權

根據協議大綱，各合營夥伴須於二零零七年四月十日按等同每股1美元的價格認購而合營公司須配發股份，致使合營公司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
King Chance	50	50%
Nan Fung Development	30	30%
Nan Fung Resources	5	5%
飛廣	15	15%
合計	100	100%

合營公司及Century Rise的管理層

合營公司及Century Rise的董事會各自包括八名董事。King Chance、Nan Fung Development及飛廣分別有權委任四名、三名及一名董事。

根據協議大綱，Century Rise董事須成立執行委員會，負責監管及監察土地發展，包括有關發展的日常行政及管理。該執行委員會將有四名成員。King Chance有權委任兩名成員，而Nan Fung Development及Nan Fung Resources有權共同提名一名成員，而飛廣則有權委任一名成員。

董事會函件

代價

根據協議大綱，飛廣：

- (a) 須向Nan Fung Development支付現金15美元，作為飛廣認購合營公司配發合營公司股份的象徵式代價；及
- (b) 已向合營集團提供股東貸款7,500,000港元（相等於Century Rise就土地支付的按金15%），並須向合營集團提供另一筆股東貸款309,000,000港元（相等於地價餘額的15%）。其他合營夥伴已經以相同方式按所持合營公司股權比例向合營集團提供股東貸款。Century Rise已動用上述股東貸款向香港政府支付50,000,000港元，作為地價的部分款項，並將動用另一筆股東貸款，向香港政府支付餘下地價。

根據協議大綱條款，發展土地須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的股權比例各自提供或促使彼等各自的控股公司或（取得有關合營夥伴同意後）有關銀行或其他財務機構接納的其他人士各自提供擔保及其他形式的抵押，作為外部融資的擔保。（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所持的合營公司股權總額。）合營公司有意透過銀行借貸將已經用作支付土地地價的股東貸款再融資。

土地的地價為2,110,000,000港元。目前估計土地工程及發展成本為650,000,000港元。因此飛廣向合營集團作出的承擔總額估計為414,000,000港元。本公司有意以內部資源及／或銀行借貸用作承擔的資金。

董事會函件

其他合營夥伴的資料

Nan Fung Development為Chen's Holdings Limited的全資附屬公司，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由陳廷驊先生的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，乃信和置業有限公司的全資附屬公司。信和置業有限公司主要在香港從事物業發展及投資，其股份在聯交所上市。

訂立協議大綱的理由

飛廣為本公司（投資控股公司）的全資附屬公司。本公司的主要附屬公司從事成衣生產及貿易、品牌產品分銷、物業租賃及管理、物業發展、物業發展管理、提供酒店服務及投資服務。

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的資產組合，亦可加強本公司在香港豪宅市場的地位。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的整體利益。

協議大綱的財務影響

本集團將以內部資源及／或銀行借貸用作有關合營集團的承擔。因此，交易不會對本集團的資產總值及資產淨值有任何影響。土地尚在發展階段，因此不會於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度為本集團帶來盈利。

一般資料

根據上市規則第14.07條，本公司向合營公司作出的承擔總額，最高相關應用的百分比率估計超過5%但少於25%。因此，根據上市規則，協議大綱屬於本公司的須予披露交易。

董事會函件

合營夥伴將就股東協議進行磋商。股東協議將載有協議大綱有關事項的詳細條文。協議大綱將於簽訂股東協議時終止。股東協議條款與本函件所述協議大綱的條款如有重大差異，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的承擔總額增加而使相關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章的有關規定。

其他資料

敬請閣下參閱載於本通函附錄的一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

主席

鄭維志

謹啟

二零零七年四月三十日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，致使其中所載聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊記錄，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

1. 股份權益

董事姓名	持有股份數目					佔本公司 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	合計	
鄭維志	2,225,999	-	148,439,086 附註(a)	110,595,862 附註(b)	261,260,947	49.60%
鄭維新	2,150,000	-	-	110,595,862 附註(b)	112,745,862	21.40%
鄭文彪	-	-	-	110,595,862 附註(b)	110,595,862	21.00%
鄭維強	-	-	-	110,595,862 附註(b)	110,595,862	21.00%
吳德偉	113,250	762,000	-	-	875,250	0.17%
區慶麟	449,000	-	-	-	449,000	0.08%

附註：

- (a) 鄭維志先生因在合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 擁有公司權益，故被視為擁有此等公司實益擁有之 148,439,086 股富聯國際股份權益。合成資源有限公司、Pofung Investments Limited 及 Broxbourne Assets Limited 分別實益擁有 68,747,996 股、66,698,122 股及 12,992,968 股富聯國際股份。
- (b) 鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位先生均為一信託基金之受益人，該信託基金之資產包括間接擁有由 Brave Dragon Limited 及 Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited 實益擁有之 110,595,862 股富聯國際股份之權益，詳情載於下文「主要股東」一節。

2. 本公司於相關股份之權益

(a) 認股權

於最後可行日期按本公司認股權計劃授予一名獨立非執行董事且尚未行使之認股權詳情如下：

董事姓名	授出日期	於最後可行日期		每股普通 股行使價
		認股權數目	行使期限	
馬世民	二零零五年 四月十九日	1,000,000 股	二零零六年 四月十九日 至二零一零年 四月十八日	2.125 港元

附註：已授出之認股權行使期限為二零零六年四月十九日至二零一零年四月十八日，需由授出日期起計每滿一週年按總數每年以百分之二十五計逐步生效。該等認股權乃根據本公司於二零零三年六月十日採納的認股權計劃授出。

(b) 獎勵股份

按本公司股份獎勵計劃授予若干執行董事之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	獎勵日期	於最後可行日期	
		獎勵股份數目	歸屬期
鄭維志	二零零五年	450,000	二零零七年九月十三日
	九月十三日		至二零零八年九月十二日
	二零零六年	546,000	二零零七年一月十二日
	四月二十五日		至二零零九年一月十一日
鄭維新	二零零五年	450,000	二零零七年九月十三日
	九月十三日		至二零零八年九月十二日
	二零零六年	546,000	二零零七年一月十二日
	四月二十五日		至二零零九年一月十一日
吳德偉	二零零五年	67,500	二零零七年九月十三日
	九月十三日		至二零零八年九月十二日
	二零零六年	44,250	二零零八年一月十二日
	四月二十五日		至二零零九年一月十一日
區慶麟	二零零五年	112,500	二零零七年九月十三日
	九月十三日		至二零零八年九月十二日
	二零零六年	82,500	二零零八年一月十二日
	四月二十五日		至二零零九年一月十一日

附註：

- (a) 獎勵股份乃根據本公司股東於二零零五年六月十七日通過的股份獎勵計劃授予指定僱員（包括執行董事）以現金認購富聯國際股份之權利。
- (b) 每股認購價為富聯國際每股股份面值。當以權利行使認購富聯國際股份時，認購股份的資金由本公司提供。

本節披露之所有股份權益均為本公司股份之好倉。除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債券中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第7及8分部須知會本公司及聯交所、已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內或根據標準守則規定已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄，下列人士（本公司董事及行政總裁除外）擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	實益持有股份數目	持股百分比
Brave Dragon Limited	106,345,862	20.19
Wing Tai Holdings Limited	110,595,862	21.00 (附註1)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	110,595,862	21.00 (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	110,595,862	21.00 (附註2)
Wing Tai Asia Holdings Limited	110,595,862	21.00 (附註2)
Wing Sun Development Private Limited	110,595,862	21.00 (附註2)
Terebene Holdings Inc.	110,595,862	21.00 (附註2)
Winlyn Investment Pte Ltd.	110,595,862	21.00 (附註2)
合成資源有限公司	68,747,996	13.05 (附註3)
Pofung Investments Limited	66,698,122	12.66 (附註3)

股東名稱	持有實益股份數目	持股百分比
永泰出口商有限公司	135,446,118	25.71 (附註3)
雄聲發展有限公司	135,446,118	25.71 (附註3)
永泰(鄭氏)控股有限公司	148,439,086	28.18 (附註4)
Triple Surge Limited	28,260,000	5.36 (附註5)
Fourseas Investments Limited	47,413,992	9.00 (附註5)
Wesmore Limited	83,946,158	15.94 (附註6)
新鴻基地產發展有限公司	131,504,150	24.96 (附註6)

附註：

- (1) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本及持有Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited之100%已發行股本。Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited擁有4,250,000股富聯國際股份。
- (2) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家族信託基金之受託人，持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。鄭維志、鄭維新、鄭文彪及鄭維強諸位先生為該基金之受益人。Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited為單位信託基金之受託人，實益擁有Wing Tai Asia Holdings Limited之100%已發行股份及Terebene Holdings Inc.之61.3%已發行股份。Wing Tai Asia Holdings Limited透過其全資附屬公司Wing Sun Development Private Limited持有Wing Tai Holdings Limited之28.09%已發行股份。Terebene Holdings Inc.持有Winlyn Investment Pte Ltd.之59.3%已發行股份，而Winlyn Investment Pte Ltd.則持有Wing Tai Holdings Limited之9.19%已發行股份。
- (3) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司及Pofung Investments Limited之100%已發行股本，憑藉其在這兩家公司擁有公司權益，因此被視為擁有由這兩家公司所持有富聯國際股份之權益。

因雄聲發展有限公司於永泰出口商有限公司擁有公司權益，故前者被視為擁有後者於富聯國際股份之權益。
- (4) 因永泰(鄭氏)控股有限公司於雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited擁有公司權益，故永泰(鄭氏)控股有限公司被視為擁有由雄聲發展有限公司及Broxbourne Assets Limited所擁有富聯國際股份之權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有12,992,968股富聯國際股份。

- (5) Fourseas Investments Limited實益擁有Soundworld Limited、Units Key Limited及Triple Surge Limited之100%已發行股本，因其於該等公司中擁有公司權益，故被視為擁有由該等公司持有之本公司股份權益。Soundworld Limited實益擁有15,651,992股富聯國際股份，Units Key Limited實益擁有3,502,000股富聯國際股份，而Triple Surge Limited則實益擁有28,260,000股富聯國際股份。
- (6) 新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）實益擁有Wesmore Limited、Fourseas Investments Limited及Junwall Holdings Ltd.之100%已發行股本，而此等公司則擁有Techglory Limited之100%已發行股本。因新鴻基地產於上述公司擁有公司權益，故此新鴻基地產被視為擁有由Wesmore Limited、Fourseas Investments Limited及Junwall Holdings Ltd.於富聯國際股份所擁有之權益。Techglory Limited實益擁有144,000股富聯國際股份。

本節所披露之所有股份權益均為本公司股份之好倉。除上文所披露者外，就本公司所知，於最後可行日期，概無任何其他人士（本公司董事及行政總裁除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂有任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約。

5. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司並無尚未了結或將面對之重大訴訟或索償。

6. 董事在競爭性業務中之權益

根據上市規則第8.10條之規定，董事在競爭性業務中擁有以下須予披露之權益：

鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生乃永泰（鄭氏）控股有限公司及Pacific Investment Exponents Inc.（「第一組公司」）之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生為永泰（鄭氏）控股有限公司之董事。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生亦為Pacific Investment Exponents Inc.之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Garment Industrial Holdings Limited（「第二組公司」）之主要股東。鄭維志先生及鄭文彪先生均為第二組公司之董事。

鄭維志先生、鄭維新先生、鄭文彪先生及鄭維強先生均為一家族信託之受益人，而該家族信託乃Wing Tai Asia Holdings Limited及Terebene Holdings Inc.（「第三組公司」）之主要股東。鄭維強先生亦為第三組公司之董事。

受第一組公司及第二組公司控制之若干公司在中國經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

與第三組公司有聯繫之若干公司在馬來西亞經營成衣業務，而有關業務或會被視為對本集團之成衣業務構成競爭。

本集團之管理層隊伍與第一組公司、第二組公司及第三組公司之管理層隊伍均分別獨立運作。本集團之管理層已獲指示，凡與第一組公司、第二組公司及第三組公司及／或任何受其控制或與其有聯繫之公司進行任何交易，一律須按公平原則進行。此外，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，不受上述成衣業務所影響。

鄭維志先生及鄭維新先生為南聯地產控股有限公司（「南聯」）之非執行董事並擁有南聯之權益。區慶麟先生乃鄭維志先生及鄭維新先生於南聯之替任董事。而南聯之工業樓宇租賃業務及物業發展業務或會被視為對本集團之物業租賃業務及物業發展業務構成競爭。

本集團之管理層與南聯之管理層均分別獨立運作。本集團之管理層已獲指示，凡與南聯及／或由其控制之公司或與其有聯繫之公司進行任何交易，一律須按公平原則進行。本集團與南聯所出租之工業樓宇均以不同之顧客及市場為對象。此外，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員均會確保本集團有能力按公平原則自行經營其業務，而不受上述南聯之工業樓宇租賃業務及物業發展業務所影響。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生乃新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）之董事。新鴻基地產之業務包括物業發展及投資。彼等僅在此方面被視作在本集團有關的競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生為載通國際控股有限公司（「載通國際」）之董事。載通國際之業務包括物業發展及投資。彼僅在此方面被視為在本集團有關的競爭性業務中擁有權益。

郭炳聯先生及黃奕鑑先生被視作擁有上述競爭性業務之權益，該等業務均由上市公司之獨立管理及行政人員負責管理。在此方面，在本公司獨立非執行董事及審核委員會之努力下，本集團有能力按公平原則自行經營本身之業務，而不受上述競爭性業務所影響。

7. 其他資料

註冊辦事處：	Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM 12 Bermuda
總辦事處及主要營業地點：	香港 九龍 新蒲崗 五芳街二號 裕美工業中心二十五樓
公司秘書	鍾少華，香港特許秘書公會會員
合資格會計師	譚偉英，香港會計師公會會員
主要股份過戶及登記處	The Bank of Bermuda Limited Bank of Bermuda Building Front Street, Hamilton Bermuda
香港股份過戶及登記分處	標準證券登記有限公司 香港 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

本通函之中英文本如有歧義，概以英文為準。