

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)

須予披露交易：

間接持有之附屬公司出售股本權益 及恢復買賣

富聯國際集團有限公司（「本公司」）董事欣然宣佈，於二零零七年十一月二十二日，本公司及其間接全資附屬公司USI Properties International Limited（「USIPI」）與南聯地產控股有限公司（「南地」）及其全資附屬公司南聯地產（香港）有限公司（「南地香港」）及Allied Effort Limited（「Allied Effort」）（統稱「買方」）訂立股份買賣協議。根據該等協議，USIPI同意出售而買方同意購買永聯基地產有限公司（「永聯基地產」）及Grandeur Investments Limited（「Grandeur」）之全部已發行股本以及永錠有限公司（「永錠」）之70%已發行股本（即本公司於永錠之全部權益）以及若干有關集團內公司間應收款項，總代價為1,125,000,000港元（於完成後可予調整）（根據永聯基地產、Grandeur及永錠之經審核賬目）。

予以出售之實體於香港擁有三項物業－香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心；香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心；及香港灣仔軒尼斯道314-324號W Square。

由於Allied Effort持有永錠及本公司其他兩間附屬公司10%或以上之已發行股本，根據上市規則，南地及其附屬公司為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易，並須受報告、公佈及獨立股東於股東特別大會批准之規定所規限。根據上市規則第14章，出售事項合共亦構成本公司一項須予披露交易。

董事會將成立獨立董事委員會，以就該等協議向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。該等協議各自之完成須待本公司股東根據上市規則及在其規定之範圍內批准，方可作實。

* 僅供識別

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)該等協議；(ii)召開股東特別大會之通告；及(iii)上市規則規定之其他資料之詳情。

應本公司要求，股份已於二零零七年十一月二十三日上午九時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年十一月二十六日上午九時三十分起恢復股份買賣。

1. 該交易

本公司董事欣然宣佈，於二零零七年十一月二十二日，本公司及其間接全資附屬公司USIPI與買方訂立股份買賣協議。根據該等協議，USIPI同意出售而買方同意購買永聯基地產及Grandeur之全部已發行股本以及永錠之70%已發行股本（即本公司於永錠之全部權益）以及若干有關集團內公司間應收款項，總代價為1,125,000,000港元（於完成後可予調整）。

予以出售之實體於香港擁有三項物業－香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心；香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心；及香港灣仔軒尼斯道314-324號W Square。

於本公佈日期，本公司持有南地已發行股本約79.26%。Allied Effort持有永錠已發行股本之其餘30%。

除上文及下文第11節所披露者外，於作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，南地、南地香港及Allied Effort以及彼等之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。

根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易，並須受報告、公佈及獨立股東於股東特別大會批准之規定所規限。根據上市規則第14章，出售事項合共亦構成本公司一項須予披露交易。因此，該等協議各自之完成須待本公司股東根據上市規則並在其規定之範圍內批准，方可作實。

該等協議各自之主要條款載列如下。該等協議各自之完成無須待其餘之該等協議完成亦可作實。

2. 該等協議

永聯基地產協議

- 日期 : 二零零七年十一月二十二日
- 賣方 : USIPI, 本公司之間接全資附屬公司
- 買方 : 南地香港
- 將予出售之資產 : 永聯基地產之全部已發行股本(「永聯基銷售股份」)及永聯基地產結欠USIPI之若干有關集團內公司間應收款項(「永聯基集團內公司間應收款項」)
- 物業 : 永聯基地產持有香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心(「裕美工業中心」)之法定及實益業權
- 代價 : 總代價約498,000,000港元,包括就永聯基銷售股份之約475,000,000港元及就永聯基集團內公司間應收款項之約23,000,000港元
- 付款條款 : 總代價將於永聯基地產協議完成時以現金悉數支付
- 條件 : 獲得南地股東根據上市規則及在其規定之範圍內批准就購買永聯基地產全部已發行股本之決議案
- 盡職審查證明南地香港對根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13條證明永聯基地產妥為擁有裕美工業中心之有價業權合理地滿意
- 完成 : 預期將於二零零七年十二月三十一日完成或(倘遲於該日)於股東特別大會及南地股東特別大會上批准買賣永聯基地產後第三個營業日(或訂約各方可能議定之有關其他日期)完成,而最後期限為二零零八年二月二十八日(或訂約各方可能議定之有關其他日期)

總代價乃本公司、USIPI、南地及南地香港參考於二零零七年九月三十日之永聯基地產未經審核資產淨值及永聯基集團內公司間應收款項之未經審核金額後按公平原則磋商後達成。

Grandeur協議

- 日期 : 二零零七年十一月二十二日
- 賣方 : USIPI, 本公司之間接全資附屬公司
- 買方 : 南地香港
- 將予出售之資產 : Grandeur之全部已發行股本(「Grandeur銷售股份」)及Grandeur結欠USIPI之若干有關集團內公司間應收款項(「Grandeur集團內公司間應收款項」)
- 物業 : Grandeur持有香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心(「瑞興中心」)之合法及實益業權
- 代價 : 總代價約314,000,000港元, 包括就Grandeur銷售股份之約135,000,000港元及就Grandeur集團內公司間應收款項之約179,000,000港元
- 付款條款 : 總代價將於Grandeur協議完成時以現金悉數支付
- 條件 : 獲得南地股東根據上市規則及在其規定之範圍內批准就購買Grandeur全部已發行股本之決議案
盡職審查證明南地香港對根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13條證明Grandeur妥為擁有瑞興中心之有價業權合理地滿意
- 完成 : 預期將於二零零七年十二月三十一日完成或(倘遲於該日)於股東特別大會及於南地股東特別大會上批准買賣Grandeur後第三個營業日(或訂約各方可能議定之有關其他日期)完成, 而最後期限為二零零八年二月二十八日(或訂約各方可能議定之有關其他日期)

總代價乃本公司、USIPI、南地及南地香港參考於二零零七年九月三十日之Grandeur未經審核資產淨值及Grandeur集團內公司間應收款項之未經審核金額後按公平原則磋商達成。

永錠協議

- 日期 : 二零零七年十一月二十二日
- 賣方 : USIPI, 本公司之間接全資附屬公司
- 買方 : Allied Effort
- 將予出售之資產 : 永錠之70%已發行股本(「永錠銷售股份」)(即本公司於永錠之全部權益)及永錠擁有之若干有關集團內公司間應收款項(「永錠集團內公司間應收款項」)
- 物業 : 永錠持有香港灣仔軒尼斯道314-324號W Square(「W Square」)之合法及實益業權
- 代價 : 總代價約313,000,000港元, 包括就永錠銷售股份之約110,000,000港元及就永錠集團內公司間應收款項之約203,000,000港元
- 結欠銀行款項 : Allied Effort將因其收購永錠股份而負上USIPI就永錠結欠東亞銀行之未償還結欠銀行款項70%之責任, 於完成時估計本金金額約為281,000,000港元
- 付款條款 : 總代價將於永錠協議完成時以現金悉數支付
- 條件 : 獲得南地股東根據上市規則及在其規定之範圍內批准就購買永錠全部已發行股本70%之決議案
盡職審查證明南地香港對根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13條證明永錠妥為擁有W Square之有價業權合理地滿意
- 完成 : 預期將於二零零七年十二月三十一日完成或(倘遲於該日)於股東特別大會及南地股東特別大會上批准買賣永錠後第三個營業日(或訂約各方可能議定之有關其他日期)完成, 而最後期限為二零零八年二月二十八日(或訂約各方可能議定之有關其他日期)

總代價乃本公司、USIPI、南地及Allied Effort參考於完成日期之永錠資產淨值及永錠集團內公司間應收款項之未經審核估計經調整金額後按公平原則磋商達成。

3. 南地關連交易

該等協議根據上市規則，各自構成南地一項關連交易，而全部交易根據上市規則構成南地一項重大收購。

因此，該等協議各自之完成須待南地股東根據上市規則及在其規定之範圍內批准，方可作實。根據上市規則，本公司及其聯繫人士將不會於南地股東特別大會上行使其持有之任何南地股份附帶之投票權。

4. 完成後之調整

各該等協議項下應付之代價可於有關協議完成後作出調整（上調或下調），以反映永聯基地產及Grandeur資產淨值於二零零七年九月三十日之差額，以及永錠於完成時之估計經調整資產淨值與於有關完成日期之有關公司資產淨值之差額。該項調整將按投資物業、土地租約及發展中物業分別為545,000,000港元、345,000,000港元及975,000,000港元之協定價值分別於永聯基地產協議、Grandeur協議及永錠協議項下有關物業。

各該等協議完成前之所有盈虧將列入本公司賬目。

5. 擔保人

USI為各該等協議之一方，以保證其附屬公司USIPI履行各該等協議項下之責任。

6. 進行交易之理由、裨益及其影響

董事認為此策略性舉動是本集團重組及發展策略的一部份。本集團於今年七月進行企業重組後，本公司於本公佈日期持有南地約79.26%權益。集團的發展策略是讓富聯國際集中發展物業項目，透過物業發展收益及資本增值實現盈利增長，而南地將專注於優化投資及回報帶動之發展策略。董事認為，透過是次注資，本公司優化了本身之資產架構，這將更有效分配財政資源及運用融資能力，令本公司及南地得以在最短時間內達致一定之規模以支持快速發展。注入資產將為本公司提供現金代價1,125,000,000港元，以支持其拓展新發展項目。

董事因此相信，本公司於該交易主體之三項物業之權益由南地持有將較為合適，因南地擁有物業投資之專業知識，對經擴大投資物業組合之管理可取得規模經濟效益。

該交易預期不會對本公司之盈虧造成任何重大影響，此乃由於本公司於永聯基地產、Grandeur及永錠之間接權益將轉讓予南地之附屬公司（本公司之間接非全資附屬公司）。因此，於該交易完成後，永聯基地產、Grandeur及永錠仍透過本公司之附屬公司南地，將繼續成為本公司之間接附屬公司。

本公司擬動用該交易所得款項淨額作為一般營運資金，以償還若干銀行貸款及為日後資本投資項目撥付資金。

因此，董事相信該交易乃符合本公司最佳利益。董事認為該交易之條款及條件為公平合理，且屬於一般商業條款，符合本公司及股東之整體利益。

7. 各公司之資料

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。永聯基地產為香港九龍新蒲崗五芳街2號裕美工業中心之法定及實益擁有人。

下表顯示截至二零零六年十二月三十一日止及二零零五年十二月三十一日止財政年度之永聯基地產應佔資產淨值、除稅前溢利及除稅後溢利：

	資產 淨值	除稅前 溢利	除稅後 溢利
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至二零零六年十二月三十一日止財政年度	364	84	69
截至二零零五年十二月三十一日止財政年度	295	44	37

Grandeur為於英屬處女群島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。Grandeur為香港九龍九龍灣常悅道13號瑞興中心之法定及實益擁有人。

下表顯示截至二零零六年十二月三十一日止及二零零五年十二月三十一日止財政年度之 Grandeur 應佔資產淨值、除稅前溢利及除稅後溢利：

	資產 淨值 百萬港元	除稅前 溢利 百萬港元	除稅後 溢利 百萬港元
截至二零零六年十二月三十一日止財政年度	82	54	45
截至二零零五年十二月三十一日止財政年度	37	57	51

永錠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附屬公司（當中已發行股本之30%由南地間接持有）。永錠為香港灣仔軒尼詩道314-324號 W Square 之法定及實益擁有人。

下表顯示截至二零零六年十二月三十一日止財政年度及由二零零四年十月十三日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日期間之永錠應佔資產淨值、除稅前虧損及除稅後虧損：

	資產淨值 (負數) 百萬港元	除稅前 虧損 百萬港元	除稅後 虧損 百萬港元
截至二零零六年十二月三十一日止財政年度	(2)	1	1
截至二零零五年十二月三十一日止財政年度	(1)	1	1

8. 有關物業之資料

於二零零七年上半年，本集團之工業大廈（包括裕美工業中心及瑞興中心）錄得總公平值收益67,000,000港元，並於全期錄得佔用率約85%（二零零七年度未經審核中期賬目）。

W Square 目前已作預租，並將於二零零八年一月可供佔用。

裕美工業中心、瑞興中心及 W Square 之概約樓面面積（按平方呎計）分別為394,000平方呎、187,000平方呎及115,000平方呎。

於永聯基地產買賣完成後，本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。

9. 南地及買方之主要業務

南地香港及Allied Effort為南地之全資附屬公司。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，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%。

10. 本公司主要業務及權益

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。其為投資控股公司，其主要附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、款待管理、成衣製造及買賣、品牌產品分銷及投資活動。

11. 本公司及南地之關係

本公司持有南地已發行股本約79.26%。本公司執行董事及南地董事及董事總經理周偉偉先生，持有南地已發行股本約1%。本公司及南地主席鄭維志先生於其配偶持有之27,000股南地股份（佔南地已發行股本少於0.01%）中擁有權益。鄭維強先生於其配偶持有之165,000股南地股份（佔南地已發行股本少於0.06%）中擁有權益。

本公司附屬公司及南地之若干關係如下：

- (a) 本公司全資附屬公司USIPI擁有永錠發展有限公司之已發行股本（為永錠銷售股份）70%。餘下30%由南地全資附屬公司Allied Effort擁有；
- (b) 本公司全資附屬公司USI Holdings (B.V.I.) Limited擁有Pangold Development Limited已發行股本80%。餘下20%由Allied Effort擁有；及
- (c) 本公司全資附屬公司USIPI擁有Universal Plus Limited已發行股本80%。餘下20%由Allied Effort擁有。Universal Plus Limited為合營公司，擁有另一間由獨立於本公司及南地之人士組成之合營公司50%。

12. 上市規則

由於Allied Effort持有根據上文第11節所指之永錠及本公司其他附屬公司10%或以上之已發行股本，根據上市規則，南地及其附屬公司為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易，並須受報告、公佈及獨立股東於股東特別大會批准之規定所規限。根據上市規則第14章，該等協議亦共同構成本公司一項須予披露交易。因此，根據上市規則之規定及遵守上市規則，各項協議之完成須待本公司股東批准，方可作實。

本公司董事會將成立獨立董事委員會，以就該等協議向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)該等協議；(ii)召開股東特別大會之通告；及(iii)上市規則規定之其他資料之詳情。

13. 暫停買賣及申請恢復買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年十一月二十三日上午九時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零七年十一月二十六日上午九時三十分起恢復股份買賣。

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：

「該等協議」	指	永聯基地產協議、Grandeur協議及永錠協議；
「Allied Effort」	指	Allied Effort Limited，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；
「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；
「完成」	指	該等協議或其中之一完成（視文義而定）；
「董事」	指	本公司董事；

「股東特別大會」	指	將予召開以考慮並酌情批准(其中包括)該等協議之本公司股東特別大會;
「Grandeur」	指	Grandeur Investments Limited, 於英屬處女群島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;
「Grandeur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有條件買賣協議, 內容有關Grandeur已發行股本及若干有關集團內公司間應收款項;
「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;
「獨立董事委員會」	指	將予成立之本公司獨立董事委員會, 以就該等協議向獨立股東提供意見;
「獨立股東」	指	除於該等協議中擁有重大權益之人士以外之股東;
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則;
「股東」	指	本公司已發行股本中每股面值0.50港元之普通股之持有人;
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.50港元之普通股;
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司;
「該交易」	指	本公司於永聯基地產、Grandeur及永錠之間接權益轉讓予南地附屬公司;
「永聯基地產」	指	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有條件買賣協議, 內容有關永聯基地產已發行股本及若干有關集團內公司間應收款項;

「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；
「永錠」	指	永錠有限公司，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；
「永錠協議」	指	USIPI（作為賣方）、Allied Effort（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有條件買賣協議，內容有關永錠已發行股本及若干有關集團內公司間應收款項；
「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；
「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；及
「南地股東特別大會」	指	將予召開以考慮並酌情批准（其中包括）該交易之南地股東特別大會。

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

二零零七年十一月二十三日

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

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及本公司之網站www.usi.com.hk發佈，而不會在任何報章刊發。