

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而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)

持續關連交易

延長現有經營協議期限之補充經營協議

董事會於二零零八年四月三十日宣佈，Lanson Place 與 WFOE 訂立補充經營協議，以修改現有經營協議。根據補充經營協議之條款，現有經營協議之年期將延長至二零一八年六月二十一日。

根據上市規則，補充經營協議構成本公司之持續關連交易。由於補充經營協議乃按一般商業條款訂立，而上市規則第14.07條界定之相關百分比率最高預期為每年超過0.1%但少於2.5%，故須遵守上市規則第14A.45條至14A.47條項下之報告及公佈規定，惟毋須獲本公司獨立股東批准。

1. 補充經營協議之背景及詳情

茲提述本公司於二零零五年六月二十三日發表之公佈，內容有關本公司宣佈（其中包括）於二零零五年六月二十二日，Lanson Place 及 WFOE 訂立現有經營協議。

根據現有經營協議，Lanson Place 負責管理及運作該項目。現有經營協議由二零零五年六月二十二日起計為期三年。

Lanson Place 就此可以現金收取：

- (a) 基本管理費，金額相當於每個營運年度收入淨額之若干百分比，該費用每月須於 WFOE 收到該項目每月財政報告後二十天內繳付；及
- (b) 每個營運年度之管理獎金（如有），金額相當於有關營運年度之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利之若干百分比，該費用須於 WFOE 收到該項目經審核年度財務報告後二十天內繳付。

以上費用之金額乃經 Lanson Place 與 WFOE 公平磋商後互相同意釐定，並已參考本集團於可比較項目中所收取之管理費。

WFOE 亦會向 Lanson Place 償付其於運作及管理該項目時產生之若干實付費用。

現有經營協議將繼續有效至二零零八年六月二十一日屆滿為止。

* 僅供識別

有鑑於現有經營協議即將屆滿，董事會宣佈於二零零八年四月三十日，Lanson Place 與 WFOE 訂立補充經營協議，以修改現有經營協議。補充經營協議之訂約各方協定現有經營協議之年期延長至二零一八年六月二十一日。

於二零零五年六月二十三日之公佈內，本公司同時宣佈 Lanson Place Bermuda 已與 WFOE 訂立特許協議。根據特許協議，Lanson Place Bermuda 已向 WFOE 授出免使用費之非獨家特許權，以就該項目以服務式公寓運作，於中國使用若干商標。特許協議規定其年期須與現有經營協議之年期相同。因此，特許協議之年期亦因補充經營協議而延長至二零一八年六月二十一日。

2. 年度上限

董事預計，經補充經營協議修改之現有經營協議之全年總值上限（「年度上限」）如下：

截至十二月三十一日止年度(百萬港元)

二 零 零 八 年	二 零 零 九 年	二 零 一 零 年	二 零 一 一 年	二 零 一 二 年	二 零 一 三 年	二 零 一 四 年	二 零 一 五 年	二 零 一 六 年	二 零 一 七 年	二 零 一 八 年
3.3	4.0	4.8	5.6	6.5	7.6	8.4	9.2	10.1	11.2	12.3

年度上限指估計根據經補充經營協議修改後之現有經營協議應付予 Lanson Place 之費用及償付開支之全年總值上限。年度上限乃按照以下基準釐定：

- (a) 截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度之歷史財務資料。截至二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日止兩個財政年度，現有經營協議之全年總值分別約為 1,523,000 港元及 2,612,000 港元；
- (b) 公開市場研究資料披露之上海可比較物業之收益；
- (c) 該項目目前之入住率；
- (d) 估計上海二零零八年至二零一零年之年度通脹率為 10%，二零一一年至二零一三年為 8%，期後為 5%；及
- (e) 估計二零零八年至二零一零年人民幣兌港元之年度升值率為 10%，二零一一年至二零一三年為 8%，期後為 5%。

3. 有關本公司及補充經營協議訂約各方之主要業務資料

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司從物業發展、物業投資及管理、服務式住宅投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及投資活動。

Lanson Place 主要從事服務式住宅管理。

WFOE 之主要業務為擁有、經營、管理、出售及變現其於該項目之所有權。

4. 訂立補充經營協議之原因

Lanson Place 負責運作及管理該項目。董事認為訂立長期經營協議可確保運作及管理服務能夠持續；藉此可進一步鞏固及拓展本集團之服務式管理業務，對本集團有利。

董事（包括本公司獨立非執行董事）已審閱補充經營協議，認為補充經營協議乃按一般商業條款訂立，其條款實屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

5. 上市規則之含意

補充經營協議之訂約方 WFOE 乃 MSREF IV International 之附屬公司，而 MSREF IV International 則為本公司附屬公司之主要股東。因此，WFOE 乃 MSREF IV International 之聯繫人士及本公司之關連人士。根據上市規則，補充經營協議構成本公司之持續關連交易。

由於補充經營協議已按一般商業條款訂立，而上市規則第 14.07 條界定之相關百分比率最高預期為每年超過 0.1%但少於 2.5%，故補充經營協議須遵守上市規則第 14A.45 條至 14A.47 條項下之報告及公佈規定，惟毋須獲本公司獨立股東批准。

倘超過年度上限，或再更新經補充經營協議延長之現有經營協議之年期，以及其條款出現重大變動時，本公司將遵守上市規則第 14A.37 條至 14A.40 條項下之持續責任，並會重新遵守相關上市規則。

6. 獨立財務顧問

補充經營協議為期超過三年。根據上市規則第 14A.35(1)條，有關持續關連交易之協議期限不得超過三年，交易性質使然之特殊情況除外。本公司因此委聘派杰亞洲有限公司出任獨立財務顧問，以就補充經營協議之年期提供意見。根據證券及期貨條例，該公司為可從事第 1 類（證券買賣）及第 6 類（就企業融資提供意見）之持牌法團。

獨立財務顧問考慮到：

- (a) 必須訂立一項較現有經營協議年期更長之經營協議，以協調 Lanson Place 與 WFOE 雙方之利益；
- (b) 由於該項目為本集團在中國首個服務式住宅管理項目，本集團可充份利用與 WFOE 之持續合約關係，在中國建立「Lanson Place」品牌；
- (c) 鑑於管理服務式公寓項目之起始成本（例如市場推廣工作及執行系統與程序）龐大，訂立長期管理合約屬正常市場慣例，以便利用在經營中投入之時間及資源爭取金錢方面之利益；及
- (d) 一些有關提供跨境服務式住宅管理服務之其他公司對經營協議或類似安排所訂之年期一般為十年或以上；

獨立財務顧問因此認為現有經營協議之年期需要進一步延長三年以上；對此類合約而言，該年期乃正常商業慣例。

本公佈所用之詞彙

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「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，其已發行股份於香港聯合交易所有限公司上市；
「董事」	指	本公司之董事；
「現有經營協議」	指	WFOE 與 Lanson Place 於二零零五年六月二十二日訂立之服務式住宅經營協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「Lanson Place」	指	Lanson Place Hospitality Management Limited (前稱 Lanson Place Management Limited)，本公司之附屬公司，於香港註冊成立；
「Lanson Place Bermuda」	指	Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited，本公司之附屬公司，於百慕達註冊成立；
「特許協議」	指	WFOE 與 Lanson Place Bermuda 於二零零五年六月二十二日訂立之特許協議；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「MSREF IV International」	指	The Morgan Stanley Real Estate Fund IV International Funds，由多家私人股份房地產投資基金組成；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	位於中國上海市興業路 168 號之 106 家服務式公寓，包括錦麟天地項目第 2 座，以及服務式公寓之停車場及會所設施，總樓面面積約為 22,041 平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「補充經營協議」	指	WFOE 與 Lanson Place 於二零零八年四月三十日訂立之補充經營協議；
「WFOE」	指	Shanghai Jinlin Tiandi Serviced Apartment Management Co., Ltd.，本公司擁有其 23.4%之權益。

承董事會命
富聯國際集團有限公司
 公司秘書兼財務總監
馮靜雯

香港，二零零八年四月三十日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

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