
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函之任何內容或對所應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之註冊證券交易商、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(「本公司」)股份，應立即將本通函送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

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分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 及 關 連 交 易
成 立 一 家 合 營 企 業

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 之 獨 立 財 務 顧 問
派 杰 亞 洲 有 限 公 司

Piper Jaffray

獨立董事委員會函件載於本通函第9頁，當中載有其向獨立股東提供之推薦意見，而獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問派杰亞洲有限公司意見函件載於本通函第10至22頁。

本公司謹訂於二零零八年六月六日(星期五)上午11時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店2樓維港廳IV(或緊隨於同日上午10時正在同一地點召開之本公司股東週年大會結束或休會後)舉行股東特別大會，召開該大會之通告載於本通函第38至39頁。無論閣下能否出席該大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥有關表格並盡快交回本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何須於該大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席該大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零八年五月二十二日

目 錄

釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件	9
派杰亞洲有限公司函件	10
附錄一 – 物業估值	23
附錄二 – 一般資料	28
股東特別大會通告	38

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	富聯國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	合營公司根據合營協議向Glory Strength及DNP完成發行新股份；
「先決條件」	指	完成合營協議之先決條件；
「發展項目」	指	一棟包括115個住宅公寓單位及115個車位之樓宇，將由賣方發展，地址為Geran No. 49875 Lot 1315 Seksyen 57, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur, Malaysia；
「董事」	指	本公司董事；
「DNP」	指	DNP Holdings Berhad，於馬來西亞註冊成立之有限公司，其股份於馬來西亞證券交易所主板上市；
「Glory Strength」	指	Glory Strength International Limited，本公司全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「獨立董事委員會」	指	由馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生組成之獨立董事委員會，以就合營協議向獨立股東提供建議；
「獨立股東」	指	除永泰及其聯繫人士外之股東；
「合營協議」	指	本公司、DNP及合營公司於二零零八年四月二十三日訂立之合營企業及股東協議；
「合營公司」	指	Kualiti Gold Sdn Bhd，於馬來西亞註冊成立之公司；

釋 義

「Lanson Place」	指	Lanson Place Hospitality Management (Malaysia) Limited，本公司全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立；
「Lanson Place Bermuda」	指	Lanson Place Hotels & Residences (Bermuda) Limited，本公司全資附屬公司，於百慕達註冊成立；
「最後實際可行日期」	指	二零零八年五月十六日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「標準守則」	指	上市公司董事進行證券交易之標準守則；
「購買協議」	指	賣方及合營公司就發展項目訂立之買賣協議；
「零吉」	指	零吉，馬來西亞法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准合營協議而將予舉行之股東特別大會；
「股東」	指	股份持有人；
「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；
「賣方」	指	Starpuri Development Sdn Bhd，DNP全資附屬公司，於馬來西亞註冊成立；
「永泰」	指	Wing Tai Holdings Limited，於新加坡註冊成立之公司，為本公司控股股東，其已發行股份於新加坡交易所有限公司上市；及
「南聯」	指	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，本公司之附屬公司，其股份於聯交所上市。

就本通函而言，以零吉列值之金額已按1零吉兌2.5港元之比率轉換成港元。

董事會函件

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SBS (副主席兼行政總裁)

鄭文彪

周偉偉

吳德偉

區慶麟

香港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

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事：

郭炳聯

黃奕鑑 (彼亦為郭炳聯之替任董事)

康百祥

駱思榮

獨立非執行董事：

馬世民CBE

方鏗 太平紳士GBS

楊傑聖

敬啟者：

須予披露及關連交易：
成立一家合營企業

緒言

董事會於二零零八年四月二十四日公佈，於二零零八年四月二十三日，本公司、DNP及合營公司就合營公司訂立合營協議，藉以收購發展項目及以服務式公寓形式經營發展項目。根據合營協議之條款，待先決條件達成後，本公司全資附屬公司Glory Strength將按票面值每股1.00零吉，以現金認購125,000股合營公司新股份。該等新股份將佔合營公司50%之權益，而合營公司餘下50%之權益將由DNP擁有。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供有關合營協議之詳情、獨立董事委員會之意見及召開股東特別大會以批准合營協議項下擬進行之交易之通告。

合營協議

於二零零八年四月二十三日，本公司、DNP公司及合營公司就合營公司訂立合營協議，藉以收購發展項目及以服務式公寓形式經營發展項目。根據合營協議之條款：

- (a) 合營公司將於合營協議訂立日期起計六個月(或本公司與DNP可能協定之有關其他期間)內訂立購買協議；
- (b) 合營公司將就發展項目，於合營協議訂立日期起計六個月(或本公司與DNP可能書面協定之有關其他期間)內按本公司與DNP可能協定之有關條款，就Lanson Place提供服務式公寓管理服務與Lanson Place訂立經營協議，並就Lanson Place Bermuda授權合營公司使用Lanson Place Bermuda若干商標及商號與Lanson Place Bermuda訂立特許使用權協議；及
- (c) 除合營公司將根據購買協議購入115個泊車位外，賣方將授予合營公司選擇權，以按本公司與DNP互相協定之價格，於發展項目所處地點額外購入最多115個泊車位。

合營協議須待下列先決條件於合營協議訂立日期起計三個月屆滿當日或之前達成後方可作實：

- (a) 取得馬來西亞總理部門之境外投資委員會之批准(於二零零八年四月二十九日獲批准，條件為DNP將於合營公司中保持50%之控股權)；
- (b) 取得獨立股東之批准；
- (c) 取得DNP股東之批准；及
- (d) 為完成合營協議項下擬進行之交易，取得法律及法規項下之所有其他監管批准。

待先決條件達成後，Glory Strength將於先決條件達成後30日(或本公司與DNP可能協定之有關其他期間)內按票面值每股1.00零吉，以現金認購125,000股合營新股份。該等新股

董事會函件

份將佔合營公司50%之權益，而合營公司餘下50%之權益將由DNP擁有。按此基準，就會計目的而言，合營公司將被視為本公司之共同控制實體，並使用比例會計法於本公司之賬目入賬。

合營公司之董事會最多包括4名董事。本公司及DNP各有權提名最多2名董事。

根據購買協議，發展項目之總代價為139,750,000零吉，相等349,375,000港元。根據購買協議，發展項目之代價須以分期方式向賣方支付，首期將於簽署購買協議時支付，而最後一期則於合營公司在空置之情況下接管發展項目後支付。收購之相關費用、將發展項目轉為服務式公寓之成本、經營前開支及合營公司根據合營協議之條款將獲授選擇權以另外購入115個泊車位之估計代價預期為67,250,000零吉，相等於168,125,000港元。按此基準，本集團於合營公司之總承擔不超過258,750,000港元。本集團擬以內部資源及／或銀行借貸撥付有關承擔。

倘合營公司需要任何額外資金，則有關資金須按合營公司股東合理接受之條款向銀行或財務機構取得。倘需要合營公司之股東支持(不論以貸款、抵押或擔保形式)方可為合營公司取得任何融資，而合營公司之股東就此互相同意，則Glory Strength及DNP(或彼等各自之控股公司)將會在法例許可之情況下，按照該等於合營公司之股權比例以個別基準提供有關財務支援。倘合營公司其中一名股東提供有關財務支援(不論直接或透過其任何控股公司提供)惟另外一名股東不提供有關財務支援，則不提供支援之股東須向另外一名股東作出彌償保證，彌償該股東因財務支援相關之任何索償而可能蒙受之任何損失，致使各股東就有關索償承擔之債務與彼等於合營公司之股權比例相同。

有關DNP及本公司之資料

DNP為於馬來西亞註冊成立之公司，業務為投資控股。DNP附屬公司之業務包括成衣製造、成衣零售、物業發展及物業投資。DNP之股份於馬來西亞證券交易所主板上市。於二零零六年，賣方以總代價59,000,000零吉(相等於147,500,000港元)收購正在發展之發展項目之所處地點。按發展項目可出售總面積淨額及其所處地點上其他已發展或將予發展之樓宇計算，發展項目應佔該地點之有關總代價約為13,220,000零吉(相等於33,050,000港元)。

董事會函件

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

訂立合營協議之原因

本公司之策略為擴展其Lanson Place於亞洲主要城市之服務式住宅投資及管理業務，當中包括吉隆坡、新加坡、香港、上海及北京。

董事會對馬來西亞之物業市場抱樂觀態度，當中以高檔住宅及服務式住宅為甚。董事會相信透過合營公司收購發展項目之權益不僅會加強本公司之資產組合，更會鞏固本公司於馬來西亞服務式住宅市場之優勢。DNP獲選為合營夥伴，蓋因DNP乃以吉隆坡為基地之發展商，經驗豐富，加上本公司將能夠利用其市場智慧及專業知識。董事會注意到購買協議項下發展項目之總代價反映獨立專業估值師Knight Frank (Ooi & Zaharin Sdn Bhd)於二零零八年三月十八日對發展項目所作出之估值139,750,000零吉(相等於349,375,000港元)。有關估值為經過適當市場推廣後，自願賣家及自願買家於估值日期在各自知情、審慎及不受脅迫之情況下，就發展項目達成買賣之公平交易之估計金額。物業估值師於達致有關估值時使用比較法。該方法參考類似或替代物業之銷售以及相關市場數據，並就影響價值之因素之差額作出調整，訂立估計價值。於二零零七年六月三十日，發展項目於DNP賬目中錄得約14,714,000零吉之應佔賬面值。董事會認為合營協議乃按一般商業條款協定，其條款對本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

合營協議之上市規則含義

根據本集團於合營公司之總承擔不超過258,750,000港元之基準，上市規則第14.07條項下本公司就於合營公司總承擔而言之最高適用百分比率超過5%但少於25%。因此，根據上市規則第14章，協議構成本公司一項須予披露交易。

由於永泰為本公司之控股股東，而DNP則為永泰之附屬公司，故根據上市規則，DNP為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合營協議構成本公司一項關連交易。由於本公司就於合營公司總承擔而言之最高適用百分比率超過2.5%，合營協議須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公佈之規定，並須取得獨立股東之批准。

董事會函件

獨立董事委員會已告成立，其成員包括馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生，以就合營協議向獨立股東提供意見。派杰亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就合營協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。完成須待(其中包括)獨立股東批准後方可作實。

倘本集團於合營公司之總承擔有任何增加，致使任何適用百分比率達致或超過25%，本公司將會將交易重新分類，並遵守上市規則第14章之相關規定。

本公司將舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准合營協議。永泰及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄投票。就本公司作出一切合理查詢後得悉，於最後實際可行日期，永泰已控制或有權行使控制有關其各自股份之投票權。

合營協議項下擬進行之交易之財務影響

本集團於合營公司之承擔將以內部資源及／或銀行借款撥付。倘有關承擔以內部資源撥付，是項交易將不會對本集團之資產總值或資產淨值造成任何影響。倘有關承擔以銀行借款撥付，本集團之資產總值及負債總值將有所增加，幅度為有關借款之金額，因此，是項交易將不會對本集團之資產淨值造成任何影響。發展項目現正處於開發早期，故此不會為本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之盈利帶來任何正面貢獻。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年六月六日(星期五)上午11時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店2樓維港廳IV(或緊隨於同日上午10時正在同一地點召開之本公司股東週年大會結束或休會後)舉行股東特別大會，召開該大會之通告載於本通函第38至39頁。於股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准合營協議及其項下擬進行之交易。

根據本公司之公司細則第71條，提呈大會表決之決議案會以舉手方式表決，除非於宣佈舉手表決結果時或之前或撤銷任何其他投票表決要求時，下列人士要求以投票方式表決：

- (i) 大會主席；或

董事會函件

- (ii) 當時有權於大會上投票之最少三位親身(或倘股東為法團，則為其正式授權代表)或委派代表出席之股東；或
- (iii) 代表有權於大會上投票之全體股東投票權總額不少於十分之一，並親身(或倘股東為法團，則為其正式授權代表)或委派代表出席之一位或多位股東；或
- (iv) 持有賦予於大會上投票權利之股份，其實繳股本總額相等於賦予該權利之所有股份實繳股款總額不少於十分之一，並親身(或倘股東為法團，則為其正式授權代表)或委派代表出席之一位或多位股東。

由於上市規則規定，就尋求股東批准關連交易而舉行之股東大會必須以投票方式進行表決，故股東特別大會主席將行使本公司之公司細則第71(i)條賦予之權力，促使以投票方式就於股東特別大會上提呈之普通決議案表決。

推薦意見

董事會認為合營協議乃按一般商業條款協定，其條款對本公司及股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

敬請閣下參閱本通函第9頁之獨立董事委員會函件及本通函第10至22頁之派杰亞洲有限公司致獨立董事委員會及獨立股東函件。

一般資料

敬請閣下參閱載於本通函附錄二之一般資料。

此致

列位股東 台照

代表
富聯國際集團有限公司
主席
鄭維志
謹啟

二零零八年五月二十二日

獨立董事委員會函件

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)

敬啟者：

須予披露及關連交易 成立一家合營企業

吾等謹此提述本公司於二零零八年五月二十二日發出之通函(「通函」)，本函件亦為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮合營協議之條款就本公司及股東整體利益而言是否公平合理，並就此向獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下留意載於本通函第3至8頁之「董事會函件」及載於本通函第10至22頁之「派杰亞洲有限公司函件」，當中載有(其中包括)致吾等及獨立股東就合營協議條款之建議及推薦意見，以及其建議及推薦意見之主要因素及理由。

經考慮派杰亞洲有限公司之建議及推薦意見後，吾等認為合營協議之條款符合本公司及股東之整體利益，且按公平合理之條款進行。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將予提呈以批准合營協議及其項下擬進行交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
富聯國際集團有限公司
獨立非執行董事
馬世民
方鏗
楊傑聖

二零零八年五月二十二日

* 僅供識別

派杰亞洲有限公司函件

以下為派杰亞洲有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃編製以供載入本通函：

PiperJaffray.

香港
金鐘道89號
力寶中心
1座39樓3902B室

敬啟者：

關連交易： 成立一家合營企業

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就成立合營公司（「關連交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關上述交易之詳情載於 貴公司於二零零八年五月二十二日致股東之通函（「通函」）之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件亦為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用辭彙與通函所界定者具備相同涵義。

於二零零八年四月二十三日， 貴公司、DNP及合營公司就合營公司訂立合營協議，藉以收購發展項目及以服務式公寓形式經營發展項目。根據合營協議之條款，待先決條件達成後， 貴公司全資附屬公司Glory Strength將按票面值每股1.00零吉，以現金認購125,000股合營公司新股份。該等新股份將佔合營公司50%之權益，而合營公司餘下50%之權益將由DNP擁有。

由於永泰為 貴公司之控股股東，而DNP則為永泰之附屬公司，故根據上市規則，DNP為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合營協議構成 貴公司一項關連交易。由於 貴公司就合營公司總承擔258,750,000港元而言之最高適用百分比率超過2.5%，合營協議須遵守上市規則第14A章項下有關呈報及公佈之規定，並須取得獨立股東之批准。

獨立董事委員會已告成立，其成員包括馬世民先生、方鏗先生及楊傑聖先生，以就合營協議向獨立股東提供意見。

意見基礎

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴該公佈所載或提述之聲明、資料、意見、估值及陳述(有關吾等或吾等提供者除外)(統稱「相關資料」)。吾等假設該公佈所載或提述之所有聲明、資料、意見、估值及陳述於作出及／或提供時於所有方面均屬真實、完整及準確，並於本意見函件(「函件」)寄發日期在所有方面仍為真確無誤。吾等亦假設董事於該公佈內所作出之所有信念、意見、假設及意向聲明均經審慎周詳查詢後合理及真誠地發表。吾等並無理由懷疑董事就該公佈向吾等提供之資料及陳述以及作出之聲明之真實性、準確性及完整性或任何其他相關資料之真實性、準確性及完整性，而董事向吾等表示，該公佈所載及提述之資料及陳述中概無遺漏有關 貴公司及／或 貴集團之任何重大事實。

吾等認為已獲得足夠之資料以達致獨立意見，作為吾等依賴相關資料之真實性、準確性及完整性之合理依據，並為吾等之推薦意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況將致使相關資料成為失實、不確或誤導。然而，吾等並無就相關資料進行任何獨立查證，亦無對該公佈所述之任何相關交易或 貴公司之業務、財政狀況或前景進行任何獨立調查。

吾等為根據香港法例第571章證券及期貨條例登記之持牌證券交易商及企業融資顧問，並連同吾等之聯屬公司一併提供全面之財務顧問及經紀服務。於一般買賣業務過程中，吾等及吾等之聯屬公司可不時為自身或客戶之利益進行交易及持有 貴公司之證券(包括衍生證券)。

主要考慮因素及理由

於達致吾等關於關連交易條款之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

A. 合營公司之詳情

(i) 合營公司之架構

合營公司將由Glory Strength(貴公司全資附屬公司)及DNP直接組建。根據合營協議，Glory Strength及DNP將分別出資合營公司註冊資本總額之50%，即125,000零吉(相等於約312,500港元)，於完成後分為合營公司125,000股每股1.00零吉之股份。

(ii) 合營公司之資本要求

根據合營協議之條款，合營公司將就收購發展項目訂立購買協議。根據購買協議，發展項目之總代價為139,750,000零吉（相等於約349,375,000港元）。發展項目將由合營公司以服務式公寓形式經營。收購之相關費用、將發展項目轉為服務式公寓之成本、經營前開支及合營公司根據合營協議之條款將獲選擇權以另外購入115個泊車位之估計代價預期為67,250,000零吉（相等於約168,125,000港元）。因此，Glory Strength於合營公司之總承擔預期不超過258,750,000港元。貴集團擬以內部資源及銀行借貸撥付有關承擔，而DNP將撥付相同承擔。

鑒於Glory Strength及DNP於合營公司之資本承擔總額與其各自於合營公司之股權比例相同，且全數為現金，吾等認為有關安排乃公平合理。

於二零零七年十二月三十一日，貴集團擁有自由現金及銀行結存約1,806,400,000港元。按此基準並計及經營業務預期產生之現金流量，董事認為貴集團擁有足夠內部資源用以撥付其於合營公司之資本註資。

(iii) 合營公司之董事會組成

合營公司之董事會組成與合營夥伴各自於合營公司之資本註資比例相同。根據合營協議之條款，合營公司之董事會應由四名董事組成。Glory Strength及DNP各有權提名最多兩名董事。

鑒於將由Glory Strength及DNP提名之董事人數與其各自於合營公司之股權比例相同，吾等認為有關安排乃公平合理。

(iv) 發展項目之詳情

發展項目為一棟包括115個多層住宅單位及115個泊車位之樓宇，將由賣方發展，地址為Geran no. 49875 Lot 1315 Seksyen 57, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur, Malaysia。根據獨立估值師Knight Frank (Ooi & Zaharin Sdn Bhd) (「Knight Frank」) 就發展項目編製之物業估值報告(「估值報告」)，發展項目之價值為139,750,000零吉(假設發展項目以優良質素全部竣工，並已於隨後取得有關監管機關之所有批准)。該發展項目現時處於初步施工階段，基建、土方及地基挖掘工作正在進行中。據貴公司告知，發展項目預期將於二零一一年竣工並於二零一二年開始營運。

B. 進行關連交易之理由及裨益

貴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、服務式住宅物業投資及管理、成衣製造及貿易、品牌產品分銷及投資活動。

DNP為於馬來西亞註冊成立之公司，業務為投資控股。DNP附屬公司之業務包括成衣製造、成衣零售、物業發展及物業投資。DNP之股份於馬來西亞證券交易所主板上市。

誠如董事會函件所述，關連交易之理由及裨益概述如下：

- (i) 貴公司之策略為擴展其Lanson Place於亞洲主要城市之服務式住宅投資及管理業務，當中包括吉隆坡、新加坡、香港、上海、北京；
- (ii) 董事會對馬來西亞之物業市場抱樂觀態度，當中以高檔住宅及服務式住宅為甚。透過合營公司收購發展項目之權益不僅會加強 貴公司之資產組合，更可鞏固貴公司於馬來西亞服務式住宅市場之優勢；及
- (iii) DNP獲選為合併夥伴，蓋因DNP乃以吉隆坡為基地之發展商，經驗豐富，加上貴公司將能夠利用其市場智慧及專業知識。

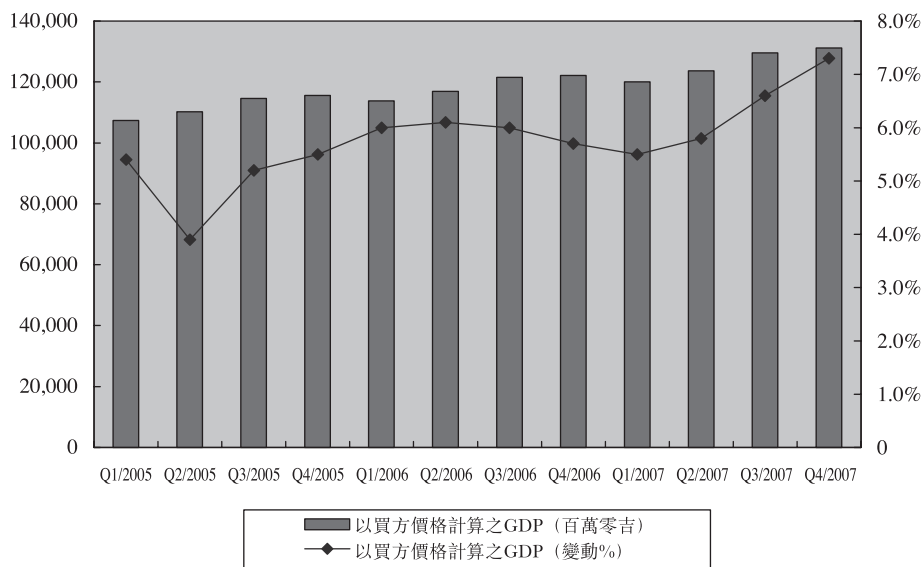
誠如董事會函件所載，董事會認為合營協議乃按一般商業條款協定，其條款對 貴公司及股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

C. 馬來西亞物業市場概覽

吾等已研究馬來西亞政府近期公佈之若干官方經濟及物業市場統計數據。根據馬來西亞統計局之數據，馬來西亞經濟持續以較快速度增長，二零零七年第四季本地生產總值（「GDP」）同比增長7.3%，為自二零零四年第二季以來馬來西亞經濟所經歷之最高增長。二零零七年全年之增長率由二零零六年之5.9%進一步增至6.3%。下圖描述馬來西亞GDP於二零零五至二零零七年之發展趨勢：

圖1

按固定價格計算之本地生產總值(2000年=100)

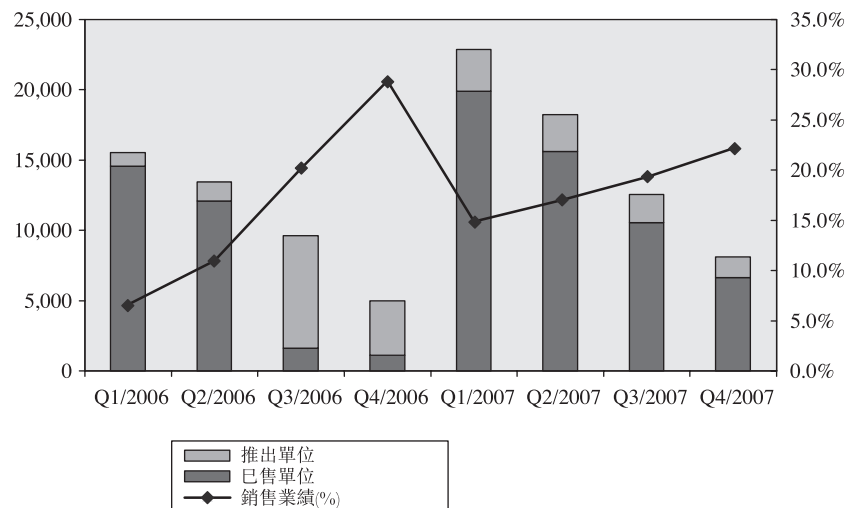


資料來源：馬來西亞統計局

根據馬來西亞財政部估算及物業服務處(Valuation and Property Services Department)刊發之「物業市場狀況報告(Property Market Status Reports)」，吾等注意到，自二零零七年初以來推出之新住宅物業之銷售業績呈穩步增長趨勢，而於二零零六年第三季至二零零七年第四季馬來西亞住宅物業積壓之情況亦得到改善(見下圖2及圖3)。下列圖表分別概述於二零零六年第三季至二零零七年第四季在馬來西亞推出之新住宅物業及積壓物業之相關統計數據：

圖2

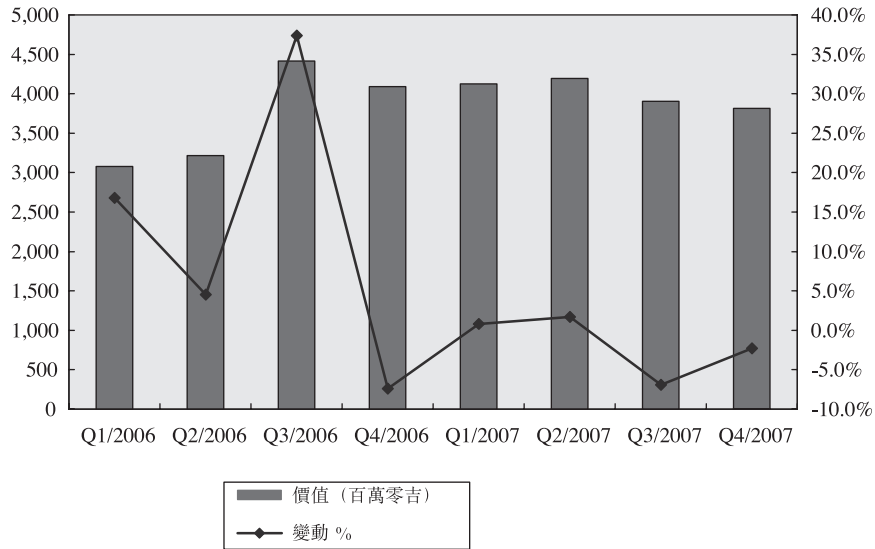
馬來西亞新住宅樓推出概況



資料來源：馬來西亞財政部估算及物業服務處刊發之「物業市場狀況報告」

圖3

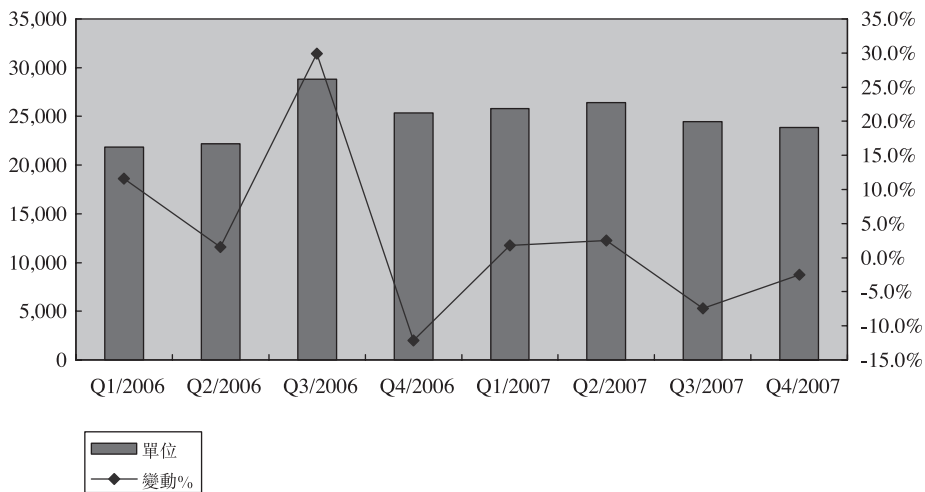
馬來西亞物業積壓概況(按價值計)(住宅物業)



資料來源：馬來西亞財政部估算及物業服務處刊發之「物業市場狀況報告」

圖4

馬來西亞物業積壓概況(按單位計)(住宅物業)



資料來源：馬來西亞財政部估算及物業服務處刊發之「物業市場狀況報告」

附註：分別於圖3及圖4中的「物業積壓」僅涉及住宅單位，該等單位已竣工並獲發適合居住證書 (Certificate of Fitness of Occupation)，而於二零零六一月一日或之後推出供銷售起計九個月後尚未售出。

誠如上文圖2、圖3及圖4所示，馬來西亞之主要住宅市場於近期若干季度新推出較多單位且銷售業績錄得較高增長。以上數據亦表明，馬來西亞住宅物業市場供應過量之狀況已有所改善，由二零零六年第三季約28,827個單位減至二零零七年第四季約23,866個單位，期內市場上過量住宅物業之減幅約為17.21%。市場容量增大表明馬來西亞住宅市場信心已逐步提升。預期馬來西亞物業市場將因持續專著住宅發展項目而表現更穩健。

此外，馬來西亞財政部估算及物業服務處刊發之「二零零七年第三季物業銷售數據」報告披露，於二零零七年第三季，多層住宅物業之交易量佔吉隆坡住宅物業交易總量之42%，而二零零六年同期則佔40%。同時，誠如「二零零七年第四季物業市場狀況報告」所示，於二零零七年第四季，吉隆坡新住宅之銷售業績在馬來西亞14州中位居前七位。

另外，為鼓勵及吸引更多外資進入物業市場，馬來西亞政府亦大幅調整對境外人士擁有物業之規管。自二零零六年十二月二十一日起，境外人士可購買每單位價值超過250,000零吉之住宅物業而無須取得外資委員會(Foreign Investment Committee)之批准。此舉旨在鼓勵境外投資者購買高檔住宅物業，增加外幣流入量，以及推動物業及建築業之發展。此外，住房業亦間接受益於馬來西亞政府力推「馬來西亞：我的第二家園計劃」。該計劃允許來自世界各地符合一定條件之人士持社交訪問准證及多次入境簽證在馬來西亞長期居留。

有鑒於此，吾等認為受穩步增長之馬來西亞經濟推動，馬來西亞物業市場亦表現穩健。住宅物業之銷售業績提升及積壓住宅物業之售出單位增加亦表明馬來西亞物業市場發展向好。

D. 貴集團之資產組合

誠如 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度年報所披露， 貴集團於亞洲(包括中國、香港、新加坡及馬來西亞)擁有多個住宅物業發展項目及服務式住宅物業投資及管理項目，概述如下：

表5

物業	地點	性質	建築面積
<i>I. 住宅發展項目</i>			
漆喬	香港	別墅發展項目	160,000平方呎
大埔市	香港	低密度豪華發展項目	1,809,000平方呎
半山區西摩道	香港	住宅發展項目	165,000平方呎
亞皆老街157號	香港	豪華住宅發展項目	90,000平方呎
<i>II. 服務式住宅物業投資及管理</i>			
香港Lanson Place	香港	酒店	114,097平方呎
Lanson Place錦麟天地	中國	服務式住宅	237,249平方呎
Lanson Place Winsland ^{附註1}	新加坡	服務式住宅	64,907平方呎
Lanson Place Ambassador Row ^{附註1}	馬來西亞	服務式住宅	190,049平方呎
Lanson Place Kondominium No.8 ^{附註1}	馬來西亞	多層住宅	256,969平方呎
Lanson Place新城國際	中國	服務式住宅	218,181平方呎

附註1： 貴集團僅為有關物業提供管理服務，而並無於該等物業中擁有任何股本權益。

吾等據上文注意到， 貴集團一直專注於香港物業發展項目，並無於香港以外地區有重大的分佈。吾等認為，鑒於馬來西亞經濟及吉隆坡物業市場近期之增長，收購發展項目符合 貴集團力求成為一家足跡遍佈亞洲之強大穩健綜合物業發展商之策略及目標，而由於發展項目將成為 貴公司於馬來西亞之首個住宅物業發展項目，故亦可鞏固 貴集團於馬來西亞服務式住宅市場之優勢。

E. DNP之物業市場經驗

DNP透過其附屬公司主要從事成衣製造、貿易、物業發展及物業投資業務，並為永泰之附屬公司。

誠如永泰截至二零零七年六月三十日止年度年報（「永泰二零零七年年報」）所披露，永泰透過DNP於馬來西亞經營物業業務。DNP為永泰之區域性網絡分支，已於馬來西亞完成多個高檔住宅項目，包括多層住宅、服務式住宅、露台及半獨立式房屋及公寓。永泰截至二零零七年六月三十日止年度年報亦披露，永泰其中一個馬來西亞新項目Meritz已於二零零七年一月推出並全數售出。該項目為一幢31層豪華服務式住宅大樓，包括110個兩房及三房公寓單位。除永泰二零零七年年報所披露者外，DNP於馬來西亞吉隆坡及檳城持有建築面積約10,800,000平方呎之土地儲備。

DNP為永泰之附屬公司，由新加坡人擁有及管理，令其具備於馬來西亞經營之獨特優勢。DNP較馬來西亞同業之優勢在於，其母公司以質素享有盛譽並擁有遍佈新加坡、香港及中國之龐大富有買家網絡。

有鑒於此，吾等認為DNP熟悉馬來西亞之物業市場，尤其是住宅物業市場，並認為貴公司將能夠透過與此類當地企業成立合營公司，充分利用其市場智慧及專業知識。

F. 代價及估值基準

誠如董事會函件所述，合營公司將以每股股份1.00零吉之價格向Glory Strength發行及配發125,000股股份，相當於 貴公司向合營公司之註冊資本合共注入125,000零吉（相等於約312,500港元），並將以現金支付。另一方面，Glory Strength預期將出資估計收購費用（涵蓋根據合營協議將另外購入之115個泊車位）以及發展項目之相關經營開支及費用總和之50%，即約33,625,000零吉（相等於約84,062,500港元）。Glory Strength於合營公司之資本承擔總額乃按其於合營公司之股權比例作出，與DNP之資本承擔總額相同。

根據合營協議，合營公司將就收購發展項目權益，於合營協議訂立日期起計六個月（或 貴公司與DNP可能協定之有關其他期間）內訂立購買協議。誠如董事所告知，有關收購之總代價139,750,000零吉（相等於約349,375,000港元）乃經參考Knight Frank對發展項目之估值139,750,000零吉釐定。

吾等經已審閱Knight Frank編製之估值報告(「估值報告」)，並與彼等磋商達至該物業於二零零八年三月十八日市值所採納之方法及採用之假設。吾等獲Knight Frank告知，發展項目於估值當日仍處於初步施工階段，基建、土方及地基挖掘工作正在進行中，故在該階段提供發展項目之公平市值並不實際。Knight Frank達至139,750,000零吉之估值時，乃假設發展項目以優良質素全部竣工並經適當裝修、安裝及配置合適設備，並經參考相關市場上已有之可供比較銷售證據。吾等獲Knight Frank告知，於評估發展項目時假設發展項目全部竣工乃市場慣例。

此外，為評估收購發展項目之代價是否公平合理，吾等已參照 貴公司就向一獨立第三方賣方收購 貴公司一項位於北京之物業發展項目而進行之可比較交易，該交易詳情披露於 貴公司日期為二零零六年九月七日之公佈。有關物業收購之估值乃參考該期間之近期市場交易採用類似方法達至。

考慮到收購發展項目將於發展項目全部竣工、經裝修、安裝及配置設備時完成，以及有關收購之代價相等於Knight Frank對發展項目之估值，吾等認為， 貴集團就收購發展項目於合營公司之上述總承擔屬公平合理。

G. 財務影響

資產淨值

合營公司將被視為 貴公司之共同控制實體。因此，貴集團佔合營公司資產淨值之50%將記入 貴集團之綜合資產負債表。由於 貴集團於合營公司投資之賬面值將相等於收購合營公司新股份之代價，故收購合營公司新股份將不會對 貴集團之資產淨值造成重大影響。

盈利

貴集團應佔合營公司業績之部分將採用比例會計法記入 貴集團綜合損益表。 貴集團因而將佔合營公司業績約50%。於發展項目開始營運之前，除合營企業產生之費用(可由 貴集團部分或全部資本化)外， 貴集團之盈利將不會受到重大影響。一旦發展項目開始經營，預計日後收入(扣除開支後如為正數)將增加 貴集團之盈利。

流動資金及資產負債比率

貴公司將以現金支付收購合營公司新股份之全部代價，貴集團之現金結餘將減少相同金額。另一方面，誠如董事會函件所披露，貴集團擬以內部資源及／或銀行借貸撥付總承擔，而貴集團之流動資金及資產負債比率將受到之不利影響，則取決於貴集團日後動用內部資源及銀行借貸撥付有關款項之情況。倘總承擔由內部資源或銀行借貸悉數撥付，則基於貴集團於二零零七年十二月三十一日之即期流動資金及資產負債狀況，將不會對貴集團之流動資金及資產負債比率造成重大不利影響。

推薦意見

吾等注意到，合營協議須待若干條件(包括獨立股東於股東特別大會上批准關連交易)達成後，方可作實。

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- 馬來西亞近期之GDP增長及物業市場前景看好；
- 貴集團之住宅物業組合；
- 資本註資為現金形式且與DNP及Glory Strength各自於合營公司之股權比例相同；
- DNP於馬來西亞物業市場之經驗及專業知識；
- Knight Frank就發展項目估值所採用之估值基準及方法；
- 收購發展項目之代價相等於估值報告所披露之發展項目估值；
- 關連交易對貴集團整體將產生之財務影響；及
- 本函件所述之所有其他分析、理由及因素，

派杰亞洲有限公司函件

吾等認為合營協議及關連交易之條款符合 貴公司及其股東之整體利益，並屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供意見，建議彼等投票贊成將於股東特別大會上提呈之各項決議案。吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之各項決議案。

此致

獨立董事委員會、列位獨立股東及董事會 台照

代表
派杰亞洲有限公司
執行董事
趙不傲

二零零八年五月二十二日

敬啟者：

市政廳發展令(編號：DBKL.JPRB.1125/61)所確認，將位於LOT NO. 1315, SECTION 57, TITLE NO. GERAN 49875, TOWN AND DISTRICT OF KUALA LUMPUR, WILAYAH PERSEKUTUAN, KUALA LUMPUR 之擬興建項目C座之估值

(下文稱為「目標物業」)

本估值證書乃就Kualiti Gold Sdn. Bhd. (「Kualiti Gold」) 收購目標物業之建議而編製，以供載入致富聯國際集團有限公司 (「富聯國際」) 股東之通函內。Kualiti Gold現時為DNP之全資附屬公司，而根據DNP及富聯國際集團有限公司之建議合營公司，DNP透過Kualiti Gold成為富聯國際之關連方。

吾等接獲富聯國際集團有限公司之指示，就持作發展之目標物業之永久權益進行估值。估值之編製已符合產業經紀估價者和評價者局(The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents)頒佈之估值標準而編製，並符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之所有規定。

估值所採用之基礎為**市值**。所謂市值，乃指「經適當推銷後，自願賣家與自願買家於估值日就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無強迫之情況下自願進行交易。」

根據指示，吾等已於二零零八年三月十八日視察目標物業，並於Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur Land Office對所有權進行調查。然而，此調查僅為建立有關估值之詳細內容而作出。

吾等之委託人特別指示吾等就以下基礎及假設，為目標物業估值。

假設擬興建項目(獲確認為C座)連同其已劃出之停車場及綜合公寓／服務式公寓發展項目，根據日期為二零零七年四月十七日獲批准之發展規劃(編號：(209)dImDBKL.JPRB.1125/61)及其後從吉隆坡市政廳取得之所有批准，於其所在地以良好技術全面竣工，並已清付有關法定費用及獲發一紙竣工及合格證書。

吾等之進一步指示為以「整樓」之基準對C座進行估值，並考慮可能之大批購買折扣。

吾等同時假設該等公寓已經適當地佈置、粉飾及裝潢，以符合估值報告描述之建議標準。

目標物業於二零零八年三月十八日 ： 139,750,000.00零吉
之市值(按「整樓」之基準) (壹億叁千玖佰柒拾伍萬馬來西亞零吉正)。

倘任何一方擬依賴基於上述假設而作出之估值，則應尋求適當之專業意見，因為報告之估值乃基於尚未實現或未完全實現之假設。

吾等獲悉，香港聯合交易所有限公司亦會要求目標物業於現況之市值。然而，由於目標物業僅為在建之高檔公寓及服務式公寓發展項目之一部分，當中包括三幢樓高43層之公寓(A、B及C座)、一幢樓高四層之服務式公寓(D座)、一幢樓高五層之多層泊車大樓、兩層地庫停車場、游泳池及公寓／服務式公寓設施，故吾等未能提供目標物業於現況之市值。

因此，吾等提供了整個在建之高檔公寓及服務式公寓發展項目於現況之市值，而擬興建項目C座(目標物業)僅組成其中一部分。

該發展項目於二零零八年三月十八日： 87,000,000.00零吉
之市值(按「現況」之基準) (捌千柒佰萬馬來西亞零吉正)。

此致

香港
九龍新蒲崗
五芳街二號
裕美工業中心
二十五樓
富聯國際集團有限公司
董事會 台照

代表

Knight Frank (Ooi & Zaharin Sdn Bhd)

Ooi Yew Hock, FISM

註冊估值師，V-273

董事總經理

二零零八年五月二十二日

附註： *Ooi Yew Hock, FISM*，註冊估值師，V-273，在馬來西亞於地產專業服務及顧問方面擁有超過26年工作經驗。

估值證書

市政廳發展令(編號:DBKL.JPRB.1125/61)所確認,將位於LOT NO. 1315, SECTION 57, TITLE NO. GERAN 49875, TOWN AND DISTRICT OF KUALA LUMPUR, WILAYAH PERSEKUTUAN, KUALA LUMPUR之擬興建項目C座

編號:V/08/0089/cyf

視察日期:二零零八年三月十八日

物業及佔用期	詳情	佔用詳情	於二零零八年三月十八日之市值
<p>法定詳情</p> <p>市政廳發展令(編號:DBKL.JPRB.1125/61)所示之擬興建項目C座,將位於Lot No. 1315, Section 57, Title No. Geran 49875, Town and District of Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan, Kuala Lumpur。</p> <p>未分割前原來地段之土地面積</p> <p>9,764平方米(105,100平方呎)。</p> <p>地稅</p> <p>每年25,875.00零吉</p> <p>佔用期</p> <p>屬永久權益。</p> <p>登記業主</p> <p>Starpuri Development Sdn Bhd</p> <p>土地用途類別</p> <p>大廈</p> <p>明文規定</p> <p>「本估值證書描述之土地僅可用作住宅及商用目的之混合發展項目。」</p> <p>產權負擔</p> <p>無</p>	<p>物業種類</p> <p>一幢擬興建之公寓大廈(獲確認為C座)連同其已劃出之停車場組成在建之高檔公寓及服務式公寓發展項目之一部分,當中包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 三幢樓高43層之公寓(A、B及C座)、 2) 一幢樓高四層之服務式公寓(D座)、 3) 一幢樓高五層之多層泊車大樓、 4) 兩層地庫停車場、及 5) 游泳池及公寓/服務式公寓設施。 <p>吾等之委託人特別指示吾等為擬興建發展項目內,其中一幢獲確認為C座之公寓大廈進行估值。</p> <p>C座樓高43層,三樓為位於公共平台上之中轉層,43樓為複式閣樓。全幢大廈包括115個公寓單位及115個已劃出之泊車位。</p> <p>C座擬興建之總建築面積(不包括地庫停車場之樓層)</p> <p>22,456.54平方米(241,722平方呎)</p> <p>C座擬興建之可出售面積</p> <p>18,546.91平方米(199,639平方呎)</p> <p>計劃詳情</p> <p>該物業位於指定作為混合發展用途之區域內。</p>	<p>在建工程</p> <p>於吾等視察之日,吾等注意到目標發展項目現時正處於初步施工階段,基建、土方及地基挖掘工作正在進行中。</p> <p>根據Messrs. DP Architects Sdn. Bhd. 於二零零七年三月三十日向 Messrs. Econpile (M) Sdn. Bhd. 發出之判函副本,簽署及完成擬為 Starpuri Development Sdn. Bhd. 興建之發展項目(位於Lot No. 1315, Section 57, Jalan Ceylon, Kuala Lumpur)之打樁工程之主要臨時合約金額為13,777,888.00零吉。</p> <p>根據中期估值證書第07號、Messrs. DP Architects Sdn. Bhd. 於二零零八年四月十五日,就在建之發展項目之興建及竣工向 Messrs. Econpile (M) Sdn. Bhd. 發出之付款證書,吾等注意到截至二零零八年三月十八日已完成之工程之價值為8,605,594.73零吉。</p> <p>經參考 Messrs. DP Architects Sdn. Bhd. 於二零零八年一月十八日發出之另一封判函(編號:M3.121cbsbL/HT/HT:cpg/0556),吾等注意到項目之興建已判定予 Messrs Crest Builder Sdn. Bhd., 合約金額為285,000,000.00零吉。</p> <p>目標發展項目預期於二零一零年十二月竣工。</p>	<p>估值方法</p> <p>比較法</p> <p>假設擬興建項目C座連同其已劃出之停車場及綜合公寓/服務式公寓發展項目,根據日期為二零零七年四月十七日獲批准之發展規劃(編號:(209)d1mDBKL.JPRB.1125/61)及其後從吉隆坡市政廳取得之所有批准,於其所在地以良好技術全面竣工,並已清付有關法定費用及獲發一紙竣工及合格證書。</p> <p>吾等之進一步指示為以「整樓」之基準對C座進行估值,並考慮可能之大批購買折扣。</p> <p>吾等同時假設該等公寓已經適當地佈置、粉飾及裝潢,以符合估值報告描述之建議標準。</p> <p>市值</p> <p>139,750,000.00零吉(壹億叁千玖佰柒拾伍萬馬來西亞零吉正)。</p> <p>倘任何一方擬依賴基於上述假設而作出之估值,則應尋求適當之專業意見,因為報告之估值乃基於尚未實現或未完全實現之假設。</p>

物業及佔用期	詳情	佔用詳情	於二零零八年 三月十八日之市值
<p>認可 土地留置權持有人之中止申請由馬來西亞滙豐銀行有限公司提出(參見分別於二零零六年一月十一日及二零零七年十月三十日登記之滙報第288/2006號及15583/2007號)。</p>	<p>目標發展項目獲吉隆坡市政廳於二零零七年四月十七日授出一項獲批准之經修訂發展令(編號:(207)dIm.DBKL.JPRB.1125/61), 惟須遵守其中列明之條款及條件。獲批之地積比率為1:8.48。</p> <p>該發展令乃早前於二零零五年八月二十二日發出之發展令之修訂(曾於二零零六年十月二日延期), 而二零零五年八月二十二日之發展令乃早前分別於一九九七年九月十一日發出之發展令及於一九九七年四月十日發出之原來發展令之修訂。</p> <p>Messrs DP architects Sdn Bhd 於二零零七年三月制定之經修訂建築規劃, 已獲市政廳規劃部門批准(參見於二零零七年四月十七日發出之函件副本, 編號:(209)dIm.DBKL.JPRB.1125/61), 該規劃須支付發展費用4,413,000.00零吉, 以將土地用途由「住宅」改為「限制商業」用途, 並須就額外106個住宅單位支付424,000.00零吉及遵守函件中列明之條款及條件。</p>	<p>市場觀察 二零零七年, 吉隆坡之高檔公寓市場於項目之交投及迅速增長之資本值兩方面均有強勁表現。較舊之「高檔」公寓現時之價格為每平方呎750零吉至965零吉。新公寓/服務式公寓之出現訂立了新標準價格, 該等公寓推出時之價格為每平方呎900零吉至1,000零吉, 現時每平方呎之價格更超過1,500零吉。</p> <p>現時高檔公寓/服務式公寓之供應共有1,619個單位, 預期3,667個額外單位於二零零七年年底至二零一零年投入市場。此外, 逾2,000個單位正在規劃階段。</p> <p>利率上升及通脹壓力已對該等單位之銷售造成影響, 但(房地產收益稅項寬免及外國投資委員會(FIC)放寬境外人士購買物業之控制, 使該等單位之銷售自二零零七年初起穩步上揚。自二零零五年起推出之項目之平均銷售率達89%。</p>	<p>吾等獲悉香港聯合交易所有限公司亦會要求該物業於現況之市值。然而, 由於目標物業僅為在建之高檔公寓及服務式公寓發展項目之一部分, 當中包括三幢樓高43層之公寓(A、B及C座)、一幢樓高四層之服務式公寓(D座)、一幢樓高五層之多層泊車大樓、兩層地庫停車場及游泳池及公寓/服務式公寓設施, 故吾等未能提供目標物業於現況之市值。</p> <p>因此, 吾等提供了整個在建之高檔公寓及服務式公寓發展項目於現況之市值, 而擬興建項目C座(目標物業)僅組成其中一部分。</p> <p>市值 87,000,000.00零吉(捌千柒佰萬馬來西亞零吉正)。</p>

責任聲明

本文件乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。董事願就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任何誤導。

1. 權益披露

於最後實際可行日期，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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第7及8分部須予知會本公司及聯交所之權益及淡倉，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. 於本公司股份之權益（好倉）

董事姓名	持有股份數目				合計	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
鄭維志	2,512,499	—	148,439,086 (附註b)	332,152,024 (附註c)	483,103,609	48.91%
鄭維新	2,573,000	—	—	332,152,024 (附註c)	334,725,024	33.89%
鄭文彪	—	—	—	332,152,024 (附註c)	332,152,024	33.63%
吳德偉	150,500	762,000	—	—	912,500	0.09%
區慶麟	514,000	—	—	—	514,000	0.05%
郭炳聯	—	—	—	6,918,425 (附註d)	6,918,425	0.70%

附註：

(a) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為987,728,918股。

- (b) 鄭維志先生因透過永泰(鄭氏)控股有限公司、雄聲發展有限公司及永泰出口商有限公司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股股份。
- (c) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家族信託基金之受益人，該家族信託基金之資產包括間接擁有由Brave Dragon Limited、Wing Tai Retail Pte. Ltd.(前稱Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited)及Crossbrook Group Limited實益擁有之332,152,024股股份之權益，詳情載於下文「主要股東」一節。
- (d) 郭炳聯先生為一信託基金之受益人，該信託基金之資產包括6,918,425股股份之權益。

2. 於本公司相關股份之權益(好倉)

(a) 認股權

於最後實際可行日期，根據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	認股權數目	行使期限	每股普通股
				行使價
馬世民	19.4.2005	1,000,000	19.4.2006至18.4.2010	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25%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之認股權計劃授出。

(b) 獎勵股份

於最後實際可行日期，根據本公司股份獎勵計劃授予若干執行董事且尚未獲行使之獎勵股份詳情如下：

董事姓名	授予日期	獎勵 股份數目	歸屬日期／歸屬期
鄭維志	13.9.2005	300,000	13.9.2008
	25.4.2006	409,500	12.1.2008至 12.1.2009
	26.7.2007	327,000	8.2.2008至 8.2.2010
鄭維新	13.9.2005	300,000	13.9.2008
	25.4.2006	273,000	12.1.2009
	26.7.2007	327,000	8.2.2008至 8.2.2010
吳德偉	13.9.2005	45,000	13.9.2008
	25.4.2006	29,500	12.1.2009
區慶麟	13.9.2005	75,000	13.9.2008
	25.4.2006	55,000	12.1.2009
	26.7.2007	131,000	8.2.2008至 8.2.2010

附註：

(a) 獎勵股份之頒授乃根據本公司股東於二零零五年六月十七日通過之股份獎勵計劃授予指定僱員(包括執行董事)以現金認購股份之權利。

(b) 每股認購價為一股股份面值。當行使權利認購股份時，認購股份之資金將由本公司提供。

(c) 於相聯法團股份之好倉－南聯

董事姓名	持有普通股數目				合計	佔南聯 已發行股本 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		(附註a)
鄭維志	—	27,000	—	205,835,845 (附註b)	205,862,845	79.27%
鄭維新	—	—	—	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
鄭文彪	—	—	—	205,835,845 (附註b)	205,835,845	79.26%
周偉偉	2,713,000	—	—	—	2,713,000	1.04%
郭炳聯	500	—	—	—	500	0.0002%

附註：

- (a) 於最後實際可行日期，於南聯股本中之已發行股份總數為259,685,288股。
- (b) 鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪先生均為一家庭信託基金之受益人，該家庭信託基金之資產包括間接擁有205,835,845股南聯之股份（「南聯股份」），該等南聯股份分別由Twin Dragon Investments Limited（42,900,887股南聯股份）、瑞興紡織國際有限公司（90,500股南聯股份）及本公司（162,844,458股南聯股份）實益擁有。

本節上述披露之所有於股份之權益均為本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）股份及相關股份之好倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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分部須予知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，及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之任何權益或淡倉。

2. 主要股東

於最後實際可行日期，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：

於本公司股份之好倉

股東名稱	實益持有之 股份數目	持股百分比 (附註1)
Brave Dragon Limited	106,345,862	10.77%
Crossbrook Group Limited	202,808,162	20.53%
Wing Tai Holdings Limited	332,152,024	33.63% (附註2)
Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited	332,152,024	33.63% (附註3)
Deutsche Bank International Trust Co. (Cayman) Limited	332,152,024	33.63% (附註3)
合成資源有限公司	68,747,996	6.96%
Pofung Investments Limited	66,698,122	6.75%
永泰出口商有限公司	135,446,118	13.71% (附註4)
雄聲發展有限公司	135,446,118	13.71% (附註4)
永泰(鄭氏)控股有限公司	148,439,086	15.03% (附註5)
Wesmore Limited	83,946,158	8.50%
新鴻基地產發展有限公司	136,956,400	13.87% (附註6)
華大置業有限公司	76,184,600	7.71%
Franham Group Ltd	76,184,600	7.71% (附註7)
周文軒	112,824,744	11.42% (附註8)
周嚴雲震	112,824,744	11.42% (附註8)
周忠繼	112,609,202	11.40% (附註9)
周尤玉珍	112,609,202	11.40% (附註9)

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為987,728,918股。
- (2) Wing Tai Holdings Limited實益擁有Brave Dragon Limited之89.4%已發行股本、Crossbrook Group Limited之100%已發行股本及Wing Tai Retail Pte. Ltd.(前稱Wing Tai Garment Manufactory (Singapore) Pte Limited)之100%已發行股本。Wing Tai Retail Pte. Ltd.擁有22,998,000股股份。
- (3) Deutsche Bank International Trust Co. (Jersey) Limited為一家信託基金之受託人，持有一單位信託基金(「單位信託基金」)之全部基金單位。鄭維志先生、鄭維新先生及鄭文彪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28.08%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。

- (4) 永泰出口商有限公司實益擁有合成資源有限公司（「合成」）及Pofung Investments Limited（「Pofung」）之100%已發行股本，因永泰出口商有限公司在合成及Pofung擁有公司權益，因此被視為擁有由合成及Pofung所持有之股份之權益。

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所擁有股份中之權益。

- (5) 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所擁有股份之權益。Broxbourne Assets Limited實益擁有12,992,968股股份。

- (6) 新鴻基地產發展有限公司（「新鴻基地產」）實益擁有Wesmore Limited（「Wesmore」）、Fourseas Investments Limited（「Fourseas」）、Junwall Holdings Ltd（「Junwall」）、Sunrise Holdings Inc.（「Sunrise」）及Country World Ltd.（「Country World」）之100%已發行股本。

Fourseas實益擁有Soundworld Limited（「Soundworld」）、Units Key Limited（「Units Key」）及Triple Surge Limited（「Triple Surge」）之100%已發行股本。Soundworld、Units Key及Triple Surge分別為15,651,992股、3,502,000股及28,260,000股股份之實益擁有人。

Junwall實益擁有Techglory Limited（「Techglory」）之100%已發行股本，而Techglory為144,000股股份之實益擁有人。

Sunrise實益擁有Charmview International Ltd（「Charmview」）之100%已發行股本，而Charmview為5,356,200股股份之實益擁有人。

Country World實益擁有Erax Strong Development Ltd（「Erax Strong」）之100%已發行股本，而Erax Strong為96,050股股份之實益擁有人。

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、Soundworld、Units Key、Triple Surge、Techglory、Charmview及Erax Strong於股份中所擁有之權益。

- (7) Franham Group Ltd實益擁有華大置業有限公司（「華大置業」）之100%已發行股本，因其於華大置業擁有公司權益，故被視為於華大置業所持有之本公司股份中擁有權益。

- (8) 周文軒先生及其妻子周嚴雲震女士分別持有28,910,696股及7,729,448股股份。

周文軒先生有權行使Franham Group Ltd 50%之投票權，而Franham Group Ltd擁有華大置業100%已發行股本。

因家族權益及於Franham Group Ltd擁有之公司權益，周文軒先生及周嚴雲震女士各自被視為於112,824,744股股份中擁有權益。

- (9) 周忠繼先生及其妻子周尤玉珍女士分別持有36,399,177股及25,425股股份。

周忠繼先生有權行使Franham Group Ltd 50%之投票權，而Franham Group Ltd擁有華大置業100%已發行股本。

因家族權益及於Franham Group Ltd擁有之公司權益，周忠繼先生及周尤玉珍女士各自被視為於112,609,202股股份中擁有權益。

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，於最後實際可行日期，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條存置之登記冊內之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或聘用公司可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，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。

5. 重大不利變動

董事並不知悉自二零零七年十二月三十一日(即本集團最近公佈經審核財務報表之編製日期)以來本集團有任何重大不利變動。

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、鄭維新先生及鄭文彪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、鄭維新先生及鄭文彪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。

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、鄭維新先生、周偉偉先生及區慶麟先生為南聯之董事。鄭維志先生、鄭維新先生及周偉偉先生持有南聯之股本權益。南聯自二零零七年六月起成為本公司之附屬公司。南聯之物業發展業務或會被視為對本集團之物業發展業務構成競爭。

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之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之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. 專業人士資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專業人士資格：

名稱	資格
派杰亞洲有限公司	可從事證券及期貨條例下第一及第六類受規管業務之持牌法團
Knight Frank (Ooi & Zaharin Sdn Bhd)	獨立物業估值師

派杰亞洲有限公司及Knight Frank (Ooi & Zaharin Sdn Bhd)已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

派杰亞洲有限公司及Knight Frank (Ooi & Zaharin Sdn Bhd)已各自確認，於最後實際可行日期，其並無於本公司或本公司之任何附屬公司擁有任何股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。

8. 其他資料

註冊辦事處	Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM12 Bermuda
總辦事處及香港主要營業地點	香港 九龍 新蒲崗 五芳街二號 裕美工業中心二十五樓
公司秘書兼合資格會計師	馮靜雯，香港會計師公會資深會員
主要股份過戶及登記處	The Bank of Bermuda Limited 6 Front Street, Hamilton HM 11 PO Box HM1020 Hamilton HMDX, Bermuda
香港股份過戶及登記分處	卓佳標準有限公司 香港 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓

9. 一般事項

除本通函所披露者外，各董事或擬就任董事或專業人士（於本通函內所提及）已確認，其並無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（即本集團最近公佈經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租用、或本集團任何成員公司建議收購、出售或租用之資產中直接或間接擁有任何權益。

董事確認概無訂立於本通函刊發日期仍然有效而彼等在當中擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

本通函之中英文本如有歧義，概以英文為準。

10. 備查文件

下列文件之副本，由即日起至二零零八年六月五日（包括當日）止一般辦公時間內在本公司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可供查閱：

- (i) 合營協議；
- (ii) 由Knight Frank (Ooi & Zaharin Sdn Bhd)編製之估值報告及估值證書；
- (iii) 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本通函第9頁；
- (iv) 派杰亞洲有限公司發出之函件，全文載於本通函第10至第22頁；及
- (v) 於本附錄「專業人士資格及同意書」一段所述之書面同意書。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告富聯國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年六月六日(星期五)上午11時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店2樓維港廳IV(或緊隨於同日上午10時正在同一地點召開之本公司股東週年大會結束或休會後)舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

普通決議案

「動議：確認、批准及追認由本公司與Kualiti Gold Sdn. Bhd.及DNP Holdings Berhad於二零零八年四月二十三日簽立之合營企業及股東協議(「合營協議」，其副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以資識別)，以及授權任何一名本公司董事就其全權可能認為使合營協議或其項下擬進行之任何交易生效所需、合適、必須或權宜之一切事宜簽署及簽立所有有關進一步文件，並採取所有有關行動。」

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，二零零八年五月二十二日

附註：

1. 任何有權出席上述大會(或其任何續會)及投票之股東均有權委任一名或多名代表出席並於投票表決時代其投票。代表無須為本公司股東，但必須代表股東親身出席。填妥及送交委任代表文件之後，股東仍可親身出席上述大會，並於會上投票。

倘屬聯名登記股份持有人，則任何一位該等人士均可親自或委派代表於上述大會(或其任何續會)按所持股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一位聯名持有人親自

* 僅供識別

股東特別大會通告

或委派代表出席上述大會，則僅在本公司股東名冊上名列首位之出席者方有權就該等股份投票。

2. 按表格上印備之指示填妥及經簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明或經核證之有關授權書或授權文件副本，最遲必須於上述大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前四十八小時送達，本公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
3. 載有本通告相關資料之通函已經寄予本公司各股東。