

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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告全部或任何部分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。



Fulbond Holdings Limited

福 邦 控 股 有 限 公 司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1041)

持續關連交易

茲提述本公司日期為二零一零年六月九日及二零一零年八月十三日之公告以及日期為二零一零年六月二十八日之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)收購榮邦之全部已發行股本及出讓其股東貸款。於收購協議完成後，本公司將在位於中國西安市未央區之土地上之物業項目中擁有60%權益。

管理協議

董事會謹此宣佈，於二零一零年十一月二十九日，本公司全資附屬公司榮邦與管理人訂立管理協議，據此，管理人將就物業項目向榮邦提供專業管理服務。

鑑於張女士為本公司執行董事兼主席張先生之胞妹，且彼於管理人股本中持有60%股權，因而彼為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，榮邦與管理人訂立管理協議構成本公司之持續關連交易。鑑於上市規則之適用百分比比率(盈利比率除外)高於2.5%及年度代價超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，管理協議須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定，且須接受年度審核。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除張先生及其聯繫人士外，概無股東於管理協議中擁有重大權益。因此，除張先生及其聯繫人士外，概無股東須就將於股東特別大會上提呈批准管理協議(包括年度上限)之決議案放棄投票。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)管理協議（包括年度上限）之進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就管理協議（包括年度上限）致獨立股東之函件；(iii)粵海證券就管理協議（包括年度上限）致本公司獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，將於二零一零年十二月二十日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述本公司日期為二零一零年六月九日及二零一零年八月十三日之公告以及日期為二零一零年六月二十八日之通函（「通函」），內容有關（其中包括）本公司全資附屬公司鴻基向本公司執行董事張先生收購榮邦之全部已發行股本及出讓其股東貸款。除非文義另有所指，否則通函所界定之詞語在本公告中具有相同涵義。

於收購完成後，本公司將透過目標公司持有西安遠聲60%股權，西安遠聲為一間在中國註冊成立之公司，持有位於中國西安市未央區之土地之土地使用及開發權。

管理協議

於二零一零年十一月二十九日，榮邦與管理人訂立管理協議，據此，管理人同意就物業項目向榮邦提供專業管理及顧問服務。

日期

二零一零年十一月二十九日

訂約方

- (1) 榮邦（本公司之全資附屬公司）
- (2) 管理人

管理協議之主要條款

- (1) 管理人同意就物業項目向榮邦提供專業管理及顧問服務，有關概要載列如下：
 - (a) 維持或批准物業項目所涉各方之間之關係，包括但不限於有關政府部門及機關；
 - (b) 操縱、管理及控制所有承包商、分包商及承包方之工作，包括編製將與承包商訂立之協議、甄選承包商及分包商以及報告施工進度；
 - (c) 管理、監督及協調各設計環節之設計工作；
 - (d) 組織、管理及監督材料及設備之採購工作，包括組織一切施工之招標程序及就材料及設備之價格及質量聯絡潛在供應商；
 - (e) 根據設計方案，控制、協調及維持施工之持續進度；
 - (f) 就原材料、設備及操作系統之選擇、工地之使用及不同施工方案之可能性提供建議；
 - (g) 就建築合約之條款及設計方案之內容提供建議；
 - (h) 協助控制建設費用。管理人須於簽訂管理協議後一個月內向榮邦提出控制建設費用之機制，於完成全部建設工程後三個月內協助所有相關方完成賬目結算，並於經榮邦最終批准後結清賬款結餘；
 - (i) 於完成建設工程後一個月內，編撰所有所涉建設工程之整套文件，並將其原件及一份副本送呈榮邦；
 - (j) 組織、控制及確保所有建設工程之質量達到規定標準；
 - (k) 在工地提供現場管理控制及服務，以確保工地之安全、保護、支援及材料運輸符合西安市有關法規之規定；
 - (l) 於完成建設工程後，協調及協助有關政府部門及機關進行所有檢查及調查程序；

- (m) 協調及監督維修工作，使其符合所有有關維修協議，並於此後編撰所有協議資料及文件，並將其送呈榮邦；及
- (n) 組織、建議及安排簽訂所有有關保險政策，以確保榮邦之資產均已投保及受保險保護。

(2) 榮邦同意向管理人支付：

- (a) 一筆管理費50,000,000港元（花紅（如有）除外），將由榮邦分以下三期支付：
 - (i) 第一期：23,000,000港元，即管理費總額之46%，將於管理協議生效日期後15日內支付；
 - (ii) 第二期：13,500,000港元，即管理費總額之27%，將於發出商品房預售許可證後15日內支付（「第二期條件」）；
 - (iii) 第三期：13,500,000港元，即管理費總額之27%，將於發出確認物業項目全部建設工程已完成之合格證書及結清所有訂約方賬款（經獨立第三方審核）後15日內支付（「第三期條件」）。
- (b)
 - (1) 倘(i)建設工程遭遇延誤；及(ii)管理人根據管理協議履行其職責時出現違約，則管理人須承擔榮邦之財務損失。據此，管理人應付之賠償金額將須經訂約各方磋商後釐訂，惟於任何情況下不得超過榮邦應付之管理費（經扣除稅項）。
 - (2) 於收購事項完成後，物業項目之建築規劃已變更為開發高檔住宅樓宇。根據現有建築規劃及估計預算，估計總建設費用為人民幣3,500,000,000元。
 - (3) 倘榮邦未能根據管理協議及時向管理人呈交任何計劃、會議記錄、管理報告（以電子文檔形式）或檢驗報告，則榮邦須按日向管理人支付相等於該期管理費0.05%之罰款（即罰款=拖欠天數x該期管理費x0.05%）。
 - (4) 根據上市規則，管理協議須待獨立股東於股東特別大會上批准管理協議（包括年度上限）後方可作實。

- (5) 根據上市規則，管理協議之條款須待獨立股東於股東特別大會上批准管理協議（包括年度上限）後開始生效，並於發出確認物業項目全部建設工程已完成之合格證書及結清所有訂約方賬款（經獨立第三方審核），以及由榮邦支付最後一期管理費後終止。自管理協議開始起計，估計期限為五年。粵海證券將根據上市規則之規定，解釋管理協議需要更長合約期限之理由，並確認有關期限對此類合約而言屬一般商業慣例。

年度上限

於截至二零一一年十二月三十一日止期間、本集團截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月，持續關連交易之估計年度上限如下：

	截至 二零一一年 十二月三十一日 止期間	截至 二零一二年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二零一三年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二零一四年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二零一五年 十二月三十一日 止財政年度	截至 二零一六年 五月三十一日 止五個月
年度上限	36,500,000港元 ¹	27,000,000港元 ²	27,000,000港元 ²	27,000,000港元 ²	27,000,000港元 ²	27,000,000港元 ²

- 截至二零一一年十二月三十一日止期間之估計年度上限乃根據管理協議生效後15日內榮邦應付之首期管理費23,000,000港元，連同榮邦應付之第二期管理費13,500,000港元（倘第二期條件達成）而釐定。
- 本集團截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之估計年度上限，乃根據榮邦應付之第二期管理費13,500,000港元及應付之第三期管理費13,500,000港元（倘第二期條件及第三期條件達成）而釐定。

訂立管理協議之理由

誠如通函中所述，董事認為，收購事項將為本集團提供參與中國房地產市場之機會，令本集團擴展其業務至物業開發範疇，長遠而言預期將為本集團業務提供正面貢獻。

本集團主要從事製造及銷售木製產品，需相關方提供專業意見並協助管理及控制物業項目。

管理人主要從事有關物業投資、開發及管理之管理服務，並在中國聘用一個擁有豐富之物業開發及管理經驗之管理團隊。董事相信，管理人可向本集團提供專業意見及協助本集團管理及經營物業項目。

管理費乃經公平磋商後議定，並根據管理協議項下之職責及責任以及管理人相關人員之經驗及資歷而釐定。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括張先生）認為，管理協議之條款屬公平合理。就本公司及獨立股東而言，該等條款屬一般商業條款且符合本公司及獨立股東之整體利益。

上市規則之涵義

張女士持有管理人之60%已發行股本。鑑於張女士為本公司執行董事兼主席張先生之胞妹，因而彼為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，榮邦與管理人訂立管理協議構成本公司之持續關連交易。鑑於上市規則之適用百分比比率（盈利比率除外）高於2.5%及年度代價超過10,000,000港元，故根據上市規則第14A章，管理協議須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定，且須接受年度審核。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除張先生及其聯繫人士外，概無股東於管理協議中擁有重大權益。因此，除張先生及其聯繫人士外，概無股東須就將於股東特別大會上提呈批准管理協議（包括年度上限）之決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就管理協議（包括年度上限）向獨立股東提供意見，並已委任粵海證券，以就管理協議（包括年度上限）向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

一份載有（其中包括）(i)管理協議之進一步詳情；(ii)本公司獨立董事委員會就管理協議（包括年度上限）致獨立股東之函件；(iii)粵海證券就管理協議（包括年度上限）致本公司獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告之通函，將於二零一零年十二月二十日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「榮邦」 指 榮邦投資有限公司，本公司之全資附屬公司

「年度上限」 指 根據管理協議榮邦應付管理人管理費之年度最高總額

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	福邦控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「鴻基」	指	鴻基投資有限公司，本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「粵海證券」或「獨立財務顧問」	指	粵海證券有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問以就管理協議及其項下擬進行之交易向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	張先生及其聯繫人士以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	榮邦與管理人訂立之日期為二零一零年十一月二十九日之建設項目管理委托合同
「管理人」	指	日豐有限公司，一間於開曼群島註冊成立之公司，其60%已發行股本由張女士持有
「張先生」	指	本公司執行董事兼主席張曦先生
「張女士」	指	張先生之胞妹張華芳女士，彼於管理人股本中持有60%股權
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區

「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准管理協議（包括年度上限）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001美元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西安遠聲」	指	西安遠聲實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
福邦控股有限公司
主席
張曦

香港，二零一零年十一月二十九日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即張曦先生、陳碧芬女士、趙鋼先生、楊國瑜先生、李新民先生、關錦鴻先生及華宏驥先生；及四名獨立非執行董事，即康寶駒先生、馬燕芬女士、于濱先生及梁凱鷹先生。

* 僅供識別