
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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所有閩港控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格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商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就因本通函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。

股份之買賣可透過由香港結算設立及運作之中央結算系統進行交收。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問有關交收安排之詳情，以及該等安排對閣下之權利及權益可能構成之影響。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購閩港控股有限公司證券之邀請或要約。



FUJIAN HOLDINGS LIMITED

閩 港 控 股 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00181)

有 關 轉 讓 該 物 業 及 根 據 特 別 授 權 發 行 股 份 之 主 要 及 關 連 交 易

本公司之財務顧問



ASIAN CAPITAL
(CORPORATE FINANCE) LIMITED

卓亞(企業融資)有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司

董事會函件載於本通函第6頁至第23頁。獨立董事委員會函件載於本通函第24頁至第25頁。獨立財務顧問函件載於本通函第26頁至第43頁。謹訂於二零一六年八月十一日上午十時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。股東特別大會適用之代表委任表格連同回執已隨本通函附奉。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將代表委任表格按其上印備之指示填妥，並交回本公司之註冊辦事處，地址為香港中環干諾道中200號信德中心西座33樓3306至08室，惟無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，惟閣下受委代表之授權將隨之無效。

二零一六年七月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	閩港控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議及認購協議完成轉讓及認購事項
「完成日期」	指	完成發生之日期
「條件」	指	「認購事項之先決條件」一段項下之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	轉讓之代價，金額為148,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開以考慮及酌情批准轉讓及特別授權之股東特別大會
「福建華興」	指	福建省華興集團有限責任公司，一家於中國成立之有限公司
「華興實業」	指	福建華興實業公司，其被視為實益擁有華鑫之70%已發行股本之權益
「華閩實業」	指	福建華閩實業(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，並為中國國有企業
「華興信託」	指	福建華興信託投資公司，其被視為實益擁有華鑫之30%已發行股本之權益

釋 義

「開發集團」	指	福建省投資開發集團有限責任公司，一家於中國成立之有限公司，並為中國國有企業
「華閩投資」	指	華閩投資集團有限公司，一家於香港成立之有限公司
「福建國資委」	指	福建省人民政府國有資產監督管理委員會
「旅遊集團」	指	福建省旅遊發展集團有限責任公司，一家於中國成立之有限公司，並為中國國有企業
「福旅投」	指	福建旅遊投資集團有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為中國國有企業，其已發行股本由旅遊集團全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「華晶科技」或 「認購人」	指	華晶科技投資有限公司，為控股股東，其實益持有425,830,722股股份，佔本公司已發行股本約53.14%
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「華閩茗睿」	指	華閩茗睿(廈門)旅遊有限公司，一家於中國成立之有限公司
「獨立董事委員會」	指	就考慮轉讓及認購事項而成立之董事會委員會，由全體獨立於轉讓及認購事項之獨立非執行董事組成

釋 義

「獨立財務顧問」	指	滙盈融資有限公司，一家根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	華晶科技、華鑫及彼等之聯繫人(其被視為於合共506,436,154股股份中擁有權益)以外之股東
「獨立人士」	指	身為獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之各方之人士
「最後交易日」	指	二零一六年六月十七日
「最後實際可行日期」	指	二零一六年七月二十日
「最後截止日期」	指	二零一六年十二月三十一日或訂約方可能書面協定之有關其他日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所運作之證券交易所，其乃獨立於聯交所創業板且與之並行運作
「辦公室A」	指	香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓2101-2102室
「辦公室C及辦公室D」	指	香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓2106-2111室
「浩特」	指	浩特有限公司，一家於香港成立之有限公司，並為旅遊集團之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓的辦公室A、C及D，其進一步載述於買賣協議

釋 義

「買方」	指	益潤亞太投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，即轉讓之買方
「其餘購買價」	指	代價減去總認購價，即20港元
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一六年六月十七日就轉讓訂立之物業買賣協議
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「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	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「華鑫」	指	華鑫(香港)控股有限公司，一家於香港成立之有限公司
「特別授權」	指	提呈供股東在股東特別大會上授予董事以供配發及發行認購股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	認購人根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司、認購人、賣方與買方於二零一六年六月十七日就(其中包括)認購事項訂立之協議
「認購價」	指	認購價每股認購股份0.43港元
「認購股份」	指	認購人將根據認購協議認購之合共344,186,000股股份
「總認購價」	指	認購價乘以認購股份數目，即金額147,999,980港元

釋 義

「轉讓」	指	賣方根據買賣協議及認購協議之條款向買方轉讓該物業
「賣方」	指	華閩旅遊有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，即旅遊集團之間接全資附屬公司
「廈門大酒店」	指	廈門東南亞大酒店有限公司，一家於中國成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「廈門東南亞大酒店」	指	廈門東南亞大酒店，一幢位於中國福建省廈門市思明區廈禾路908號之酒店
「%」	指	百分比



FUJIAN HOLDINGS LIMITED

閩港控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00181)

執行董事

汪小武(主席)

陳丹雲

陳揚

非執行董事

馮強

張帆

王瑞煉

獨立非執行董事

林廣兆

梁學濂

吳文拱

敬啟者：

**有關轉讓該物業
及
根據特別授權發行股份之
主要及關連交易**

註冊辦事處：

香港

中環干諾道中200號

信德中心

西座

33樓3306至08室

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年六月十七日之公佈，內容有關(其中包括)轉讓及認購事項。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)轉讓及認購事項之進一步詳情；(ii)有關該物業之估值報告及若干財務資料；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；及(v)股東特別大會通告。

董事會函件

買賣協議及認購協議之主要條款載列如下。

買賣協議

日期

二零一六年六月十七日(交易時段後)

訂約方

- (1) 益潤亞太投資有限公司(作為買方)；
- (2) 華閩旅遊有限公司(作為賣方)

於最後實際可行日期，賣方為旅遊集團之間接全資附屬公司，而旅遊集團則為控股股東。

將予收購之該物業

該物業位於香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓的辦公室A、C及D。該物業為一項建築面積約8,340平方呎之商業物業，目前由賣方出租，該物業於二零一五年六月一日至二零一六年五月三十一日應佔之總租金收入為3,972,700港元(不包括差餉、管理費及空調費以及其他開銷)。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該物業之租戶(包括華閩旅遊預訂有限公司)及彼等各自之最終實益擁有人於最後實際可行日期均為獨立人士。

根據陳與陳會計師事務所有限公司所發出該物業之損益表(載於本通函附錄二)，該物業於截至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各年應佔之租金收入(不包括差餉、管理費及空調費以及其他開銷)為3,787,200港元，該物業於上述期間應佔之除稅前溢利分別為3,768,811港元及3,761,013港元，而該物業於上述期間應佔之除稅後溢利則分別為3,212,946港元及3,206,434港元。

於最後實際可行日期，賣方為該物業之唯一合法及實益擁有人。賣方於一九九三年五月二十七日收購該物業，而賣方有關該物業之原收購成本為36,080,000港元。

董事會函件

代價乃由買方及賣方經考慮(其中包括)由普敦國際評估有限公司發出的估值報告內該物業於估值日期二零一六年六月一日之經評估價值148,000,000港元而進行公平磋商後達致。估值報告之詳情載於本通函附錄四。

訂約方可藉書面協議終止買賣協議。

完成轉讓

完成將於二零一六年十二月三十一日或之前發生。

買賣協議之其他條件

買賣協議載有香港法例第219章物業轉易及財產條例(「物業轉易及財產條例」)附表二A部所載之條件。倘買賣協議之條文與物業轉易及財產條例之條文有任何不一致或衝突，則在法律允許及許可下，應以買賣協議之條文為準。

認購協議

日期

二零一六年六月十七日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司(作為發行人)；
- (2) 華晶科技投資有限公司(作為認購人)；
- (3) 華閩旅遊有限公司(作為賣方)；及
- (4) 益潤亞太投資有限公司(作為買方)

於最後實際可行日期，認購人為旅遊集團之全資附屬公司，並為持有425,830,722股股份(佔本公司已發行股本約53.14%)之控股股東。

標的事宜

認購人將認購且本公司將向認購人配發及發行達總數之認購股份，以及買方將於完成時以現金向賣方支付其餘購買價，以作為賣方於完成時向買方轉讓之代價。

認購股份

認購股份佔：

- (1) 於最後交易日之已發行股份約42.95%；
- (2) 於最後實際可行日期之已發行股份約42.95%；及
- (3) 經認購股份擴大之已發行股份約30.05%。

認購價

認購價即每股認購股份0.430港元，較：

- (1) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.400港元溢價約7.50%；
- (2) 於緊接最後交易日前最近五個連續交易日之平均收市價每股股份0.410港元溢價約4.88%；
- (3) 於緊接最後交易日前最近十個連續交易日之平均收市價每股股份0.415港元溢價約3.74%；
- (4) 於緊接最後交易日前最近十五個連續交易日之平均收市價每股股份0.418港元溢價約2.87%；及
- (5) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.470港元折讓約8.51%。

認購價乃經參考近期市況以及股份市價而經訂約方按公平基準磋商後釐定。

認購事項之先決條件

認購事項須待達成(或豁免，按適用者)下列條件後，方告作實。

- (1) 必要的大多數獨立股東在股東大會上批准認購事項及特別授權；
- (2) 聯交所上市委員會批准認購股份在聯交所主板上市及買賣；

董事會函件

- (3) 於完成之前、之時或之後，股份上市或聯交所主板的股份未有遭取消或撤回，且聯交所或證監會概無表示將會取消或撤回股份在聯交所主板上市，或其將反對股份在聯交所主板持續上市；
- (4) 本公司已經取得有關認購事項之所有必要政府及監管批准及同意；
- (5) 直至完成日期（包括該日），認購協議內之保證在所有重大方面仍然屬真實、準確、完整及正確，且於任何重大方面均並無誤導成份；及
- (6) 買賣協議所指之條件。

上文第(3)、(4)、(5)及(6)段所載之條件可由本公司及買方於最後截止日期下午五時正或之前向賣方及認購人發出書面通知全部或部分及有條件或無條件豁免。為免生疑問，上文第(1)及(2)段內之條件一概不得由任何訂約方豁免。

特別授權

認購股份將根據將在股東特別大會上自獨立股東取得之特別授權配發及發行。

認購股份之地位及上市

認購股份將於發行後在所有方面均與於配發當日之已發行股份享有同等權益。本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

完成

待達成（或豁免，按適用者）條件後，完成將於訂約方協定之日期及時間發生。為免生疑問，轉讓及認購事項須同時完成。

於完成時：

- (1) 賣方及買方須根據買賣協議之條款及條件完成轉讓；
- (2) 買方須藉直接轉賬至賣方於香港的一家持牌銀行存置之指定賬戶以即時可供動用之資金悉數支付其餘購買價；

- (3) 本公司須向認購人配發及發行認購股份，並須於其後立即將認購人登記為本公司有關認購股份之股東；及
- (4) 按照認購人之選擇，本公司須以認購人之名義發出有關認購股份之股票，並須(i)向認購人或認購人可能指示之其他人士交付有關認購股份之最終股票；或(ii)交付股票至香港中央結算有限公司，以供記入認購人可能就此目的指示而由香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統賬戶。

完成後，本公司之控制權將無變動。

聲明及保證

本公司、買方、賣方及認購人各自向認購協議其他訂約方作出之聲明及保證乃與認購協議類似性質之協議常見的聲明及保證。

- (1) 本公司向認購人及賣方聲明及保證：
 - (a) 本公司已根據香港法例正式註冊成立並有效存續；
 - (b) 本公司訂立或本公司履行其在認購協議項下的責任及據此擬進行的交易(包括根據認購協議配發及發行認購股份)不會及將不會導致觸犯或違反(i)本公司的憲制文件；(ii)本公司就根據認購協議擬進行的交易受其所規限的任何司法權區的法律、規則及法規；或(iii)本公司受其約束的任何協議或其他文據或對本公司具有管轄權的任何政府部門的任何判決、命令或法令；
 - (c) 本公司已正式授權、簽立及交付認購協議，並根據其條款對本公司構成對其可強制執行的法律及具約束力責任；
 - (d) 待達成條件後，其擁有全部權力、授權及身份配發及發行認購股份，並已採取所有必要行動，包括但不限於取得政府部門的所有必要批准及同意，以訂立及履行其在認購協議項下的責任及據此擬進行的交易；

董事會函件

- (e) 特別授權有能力及足以涵蓋向認購人配發及發行認購股份；及
 - (f) 認購股份將於配發及發行時：
 - (i) 根據本公司的憲制文件及所有適用法律、規則及法規獲正式授權、有效配發及發行；
 - (ii) 繳足及並無附有任何產權負擔，並在所有方面與於配發日期之已發行股份享有同等權益；
 - (iii) 可自由轉讓及不受任何法律、合約或其他方式的任何轉讓或出售限制規限；及
 - (iv) 正式上市，並獲許於聯交所主板買賣。
- (2) 買方向認購人及賣方聲明及保證：
- (a) 買方已根據香港法例正式註冊成立並有效存續；
 - (b) 認購人訂立或買方履行其在認購協議項下的責任及據此擬進行的交易不會及將不會導致觸犯或違反(i)買方的憲制文件；(ii)買方就根據認購協議擬進行的交易受其所規限的任何司法權區的法律、規則及法規；或(iii)買方受其約束的任何協議或其他文據或對認購人具有管轄權的任何政府部門的任何判決、命令或法令；
 - (c) 買方已正式授權、簽立及交付認購協議，並根據其條款對賣方構成對其可強制執行的法律及具約束力責任；及
 - (d) 其已採取所有必要行動，包括但不限於取得政府部門的所有必要批准及同意，以訂立及履行其在認購協議項下的責任及據此擬進行的交易。
- (3) 賣方向本公司及買方聲明及保證：
- (a) 賣方已根據香港法例正式註冊成立並有效存續；

董事會函件

- (b) 賣方訂立或賣方履行其在認購協議項下的責任及據此擬進行的交易不會及將不會導致觸犯或違反(i)賣方的憲制文件；(ii)賣方就根據認購協議擬進行的交易受其所規限的任何司法權區的法律、規則及法規；或(iii)賣方受其約束的任何協議或其他文據或對賣方具有管轄權的任何政府部門的任何判決、命令或法令；
 - (c) 賣方已正式授權、簽立及交付認購協議，並根據其條款對賣方構成對其可強制執行的法律及具約束力責任；及
 - (d) 其已採取所有必要行動，包括但不限於取得政府部門的所有必要批准及同意，以訂立及履行其在認購協議項下的責任及據此擬進行的交易。
- (4) 認購人向本公司及買方聲明及保證：
- (a) 認購人已根據英屬處女群島法律正式註冊成立並有效存續；
 - (b) 認購人訂立或認購人履行其在認購協議項下的責任及據此擬進行的交易不會及將不會導致觸犯或違反(i)認購人的憲制文件；(ii)賣方就根據認購協議擬進行的交易受其所規限的任何司法權區的法律、規則及法規；或(iii)認購人受其約束的任何協議或其他文據或對認購人具有管轄權的任何政府部門的任何判決、命令或法令；
 - (c) 認購人已正式授權、簽立及交付認購協議，並根據其條款對認購人構成對其可強制執行的法律及具約束力責任；及
 - (d) 其已採取所有必要行動，包括但不限於取得政府部門的所有必要批准及同意，以訂立及履行其在認購協議項下的責任及據此擬進行的交易。
- (5) 賣方及認購人就該物業向本公司及買方聲明及保證：
- (a) 賣方對該物業擁有良好及可出售業權；

董事會函件

- (b) 其樓宇擁有權證為具有良好地位、適當、存續及維持有效；
- (c) 於完成時，該物業不附帶任何產權負擔；
- (d) 該物業毋須受限於以任何第三方或其他第三方權利為受益人之任何限制性契諾、地役權、限制、審批及許可；
- (e) 所有地租及付款以及有關前述各項之應付款項已悉數支付，亦無因尚未悉數支付任何該等付款或金額而發生將令任何人士有權對該物業行使任何進入權並管有該物業的情況；
- (f) 已全面遵守及履行相關政府部門作出或發出的一切要求及通知，亦無未有履行或未有遵守的責任或要求；
- (g) 概無強制性採購命令或收回命令，或可能影響該物業之任何其他類似命令或指示，亦無封閉令、清拆令或清除令，或可能影響該物業之任何其他類似命令或指示；
- (h) 概無就該物業之鄰近物業擁有人及租戶各自之邊界或進入方式而與其存在糾紛，亦無其他投訴、行動、糾紛或要求，或可能對彼等各人或其用途造成重大影響之任何其他類似申請；
- (i) 已取得有關房地產的一切必要許可、同意及批准（如樓宇擁有權證），並已遵守及履行其項下的契諾及責任；該物業之現時用途遵守適用法律，亦無將會導致有關同意及批准遭到沒收、解除、撤回或不再重續之情況；
- (j) 賣方並無訂約出售或放棄管有或出租或授出任何選擇權、優先購買權、優先承購權或以其他方式出售其於該物業之權益或其任何部分，亦無對有關權益進行按揭、押記或以其他方式加設產權負擔或同意如此行事；
- (k) 概無政府及／或任何公眾健康、污染或環境法律或法規轄下之相關部門發出任何書面通知、命令或指示；

董事會函件

- (l) 該物業之用途並無違反由政府租契或相關政府部門發出的佔用許可證(如有)所指定的獲許用途者，而賣方並無收到書面通知指該物業的現時用途違反監管現時用途的任何適用法律；及
- (m) 賣方全權擁有使用及享有該物業之一切必要權利、契諾及地役權，前提是可能擁有包括(但不限於)進出該物業及使用目前全部已獲准的進入點之一切必要權利、契諾及地役權。

各項保證均保須：

- (i) 被詮釋為分開及獨立，且不應受參照認購協議內任何內容的限制；
- (ii) 於認購協議日期作出並被視為於緊接完成前經參考當時存在的事實及情況複述。

各訂約方依據其他訂約方所作出的保證訂立認購協議及根據認購協議擬進行的交易(包括認購事項)。

終止認購事項

本公司可藉向其他訂約方發出書面通知，在任何下列情況下於完成日期前隨時終止認購協議：

- (1) 倘任何條件於最後截止日期或之前未有獲達成(或獲豁免)；
- (2) 倘買賣協議根據其條款遭終止；
- (3) 倘本公司知悉違反認購協議所載由訂約方作出的任何保證，或任何事件致令任何該等保證於任何方面屬失實、不準確、不完整、不正確或具有誤導成份；
- (4) 倘已經取消或撤回股份在聯交所主板上市，或聯交所已表示將會取消或撤回股份在聯交所主板上市；或
- (5) 倘(i)國家或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況或貨幣匯率或外匯管制出現任何變動或涉及潛在變動之任何事態發展；(ii)任何政府部門全面暫停香港或中國之商業銀行活動；(iii)敵對或恐怖主義行為爆發或升級，而就上文(i)至(iii)任何一項而言，個別或共同會或合理預期將會造成重大不利影響；或(iv)聯交所的證券買賣全面暫停或遭受重大限制。

董事會函件

股權架構之變動

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行認購股份後之股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行認購股份後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
華晶科技(認購人)及其聯繫人(附註a及c)	433,882,772	54.14%	778,068,772	67.92%
華鑫(附註b及c)	<u>72,553,382</u>	<u>9.05%</u>	<u>72,553,382</u>	<u>6.33%</u>
小計	506,436,154	63.19%	850,622,154	74.25%
獨立股東	<u>294,923,846</u>	<u>36.81%</u>	<u>294,923,846</u>	<u>25.75%</u>
總計	<u>801,360,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,145,546,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (a) 華晶科技及其聯繫人持有433,882,772股股份(佔本公司已發行股本約54.14%)，其中(i)425,830,722股股份(佔本公司已發行股本約53.14%)由華晶科技持有；及(ii)8,052,050股股份(佔本公司已發行股本約1.00%)由浩特持有。華晶科技及浩特各自之已發行股本均由華閩投資全資實益擁有，華閩投資由華閩實業全資實益擁有，而華閩實業則由福建國資委控制及監督的中國國有企業旅遊集團全資實益擁有。根據證券及期貨條例，華閩投資、華閩實業及旅遊集團各自均被視為於433,882,772股股份中擁有權益。
- (b) 華鑫實益持有72,553,382股股份。華鑫之已發行股本分別由華興信託及華興實業擁有30%及70%權益。華興信託及華興實業均由福建華興全資實益擁有，而福建華興則由福建國資委控制及監督的中國國有企業開發集團全資實益擁有。根據證券及期貨條例，華興信託、華興實業、福建華興及開發集團各自均被視為於72,553,382股股份中擁有權益。
- (c) 除旅遊集團及開發集團均由福建國資委控制及監督外，旅遊集團連同其聯繫人(即華閩實業、華閩投資、華晶科技、浩特及本集團)與開發集團及連同聯繫人(即福建華興、華興信託、華興實業及華鑫)之間概無其他持股關係。

董事會函件

租賃協議之主要條款概要

	日期為二零一六年七月六日的租賃協議	日期為二零一六年一月二十一日的租賃協議	日期為二零一三年六月十九日的租賃協議
租出物業	辦公室A(亦稱為辦公室01至02)	辦公室C及部分辦公室D(亦稱為2106至2110室)	21樓部分辦公室D
租戶	波頓香精香料(香港)有限公司	華閣旅遊預訂有限公司	永豐物業投資有限公司
付款條款	須於租約期內各及每曆月第1日並無任何扣減預先支付	須於租約期內各及每曆月第1日並無任何扣減預先支付	須於各及每曆月第29日並無任何扣減預先支付
租期	由二零一六年六月一日至二零一八年五月三十一日(包括首尾兩天)兩年	由二零一六年一月一日至二零一七年十二月三十一日(包括首尾兩天)兩年	由二零一三年八月二十九日至二零一六年八月二十八日(包括首尾兩天)三年
每月租金及付款期	每曆月88,000港元,不包括管理費、差餉及地租以及所有其他水電費用。	每曆月212,000港元,不包括管理費、差餉及地租以及所有其他水電費用。	每曆月62,700港元,不包括管理費、差餉及地租以及所有其他水電費用。
逾期付金	租戶須向業主支付該租金的利息,或於租金或其他金額到期當日直至上述租金或其他金額經已支付為止按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠利率以上的2%計息的其他金額,有關利息將按月計算。租戶欠租的應付利息本身不應被視作租金	租戶須向業主支付該租金的利息,或於租金或其他金額到期當日直至上述租金或其他金額經已支付為止按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠利率以上的2%計息的其他金額,有關利息將按月計算。租戶欠租的應付利息本身不應被視作租金	租戶須向業主支付該租金的利息,或於租金或其他金額到期當日直至上述租金或其他金額經已支付為止按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠利率以上的2%計息的其他金額,有關利息將按月計算

董事會函件

日期為二零一六年七月六日的租賃協議

日期為二零一六年一月二十一日之租賃協議

日期為二零一三年六月十九日的租賃協議

維修責任

倘物業或其任何部分於任何時候因火災、水災、暴風、風災、颶風、施工缺陷、白蟻、地震、地地下陷或任何其他原因(並非歸因於租戶的行為或違規)而遭受損毀或破壞而不宜使用及佔用,或被宣佈為不宜使用及佔用,或須受限於封閉令,或因任何理由而無法進入,根據所承受損害的性質及程度,則租金或其相當一部分應予扣減及暫停計算,直至物業可再次適宜供佔用及使用,而業主應向租戶支付任何已預先支付租金的任何有關扣減金額,惟有關扣減金額須為訂約方之間書面協定的有關總額,或(倘訂約方未能達成協議)(由一名仲裁員根據第609章仲裁條例之條文或當時有效之任何法定修改或重新頒令釐定,及倘因物業情況或任何當地法規或其他非業主所能控制的情況,而使恢復物業並不可行或無理,則業主並無責任恢復物業,及倘業主未能於收取書面通知的一個月內恢復物業,以向租戶恢復物業,或倘物業被宣佈為不宜使用及佔用,或應繼續受限於上述封閉令,或於一個月期間仍未能居住,租戶可立刻或於其後合理時間內,就任何先前索賠或違反其所載之協議規定條款及條件,在不損害任何一方的權利及補救措施且不損害租戶收回其項下以按金方式已付總額的權利下對另一方終止此協議。

倘物業或其任何部分於任何時候因火災、水災、暴風、風災、颶風、施工缺陷、白蟻、地震、地地下陷或任何其他原因(並非歸因於租戶的行為或違規)而遭受損毀或破壞而不宜使用及佔用,或被宣佈為不宜使用及佔用,或須受限於封閉令,或因任何理由而無法進入,根據所承受損害的性質及程度,則租金或其相當一部分應予扣減及暫停計算,直至物業可再次適宜供佔用及使用,而業主應向租戶支付任何已預先支付租金的任何有關扣減金額,惟有關扣減金額須為訂約方之間書面協定的有關總額,或(倘訂約方未能達成協議)(由一名仲裁員根據第609章仲裁條例之條文或當時有效之任何法定修改或重新頒令釐定,及倘因物業情況或任何當地法規或其他非業主所能控制的情況,而使恢復物業並不可行或無理,則業主並無責任恢復物業,及倘業主未能於收取書面通知的一個月內恢復物業,以向租戶恢復物業,或倘物業被宣佈為不宜使用及佔用,或應繼續受限於上述封閉令,或於一個月期間仍未能居住,租戶可立刻或於其後合理時間內,就任何先前索賠或違反其所載之協議規定條款及條件,在不損害任何一方的權利及補救措施且不損害租戶收回其項下以按金方式已付總額的權利下對另一方終止此協議。

倘物業或其任何部分於任何時候因火災、水災、暴風、風災、颶風、施工缺陷、白蟻、地震、地地下陷或任何其他原因(並非歸因於租戶的行為或違規)而遭受損毀或破壞而不宜使用及佔用,或被宣佈為不宜使用及佔用,或須受限於封閉令,或因任何理由而無法進入,根據所承受損害的性質及程度,則租金或其相當一部分應予扣減及暫停計算,直至物業可再次適宜供佔用及使用,而業主應向租戶支付任何已預先支付租金的任何有關扣減金額,惟有關扣減金額須為訂約方之間書面協定的有關總額,或(倘訂約方未能達成協議)(由一名仲裁員根據第609章仲裁條例之條文或當時有效之任何法定修改或重新頒令釐定,及倘因物業情況或任何當地法規或其他非業主所能控制的情況,而使恢復物業並不可行或無理,則業主並無責任恢復物業,及倘業主未能於收取書面通知的一個月內恢復物業,以向租戶恢復物業,或倘物業被宣佈為不宜使用及佔用,或應繼續受限於上述封閉令,或於一個月期間仍未能居住,租戶可立刻或於其後合理時間內,就任何先前索賠或違反其所載之協議規定條款及條件,在不損害任何一方的權利及補救措施且不損害租戶收回其項下以按金方式已付總額的權利下對另一方終止此協議。

代價

代價148,000,000港元將由買方於完成轉讓後悉數支付予賣方。

賣方及認購人之資料

賣方為於香港註冊成立之有限公司，且於最後實際可行日期為旅遊集團(一名控股股東)之間接全資附屬公司。其主要業務活動為旅客業務。

認購人為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為旅遊集團之間接全資附屬公司。其主要業務活動為投資控股。

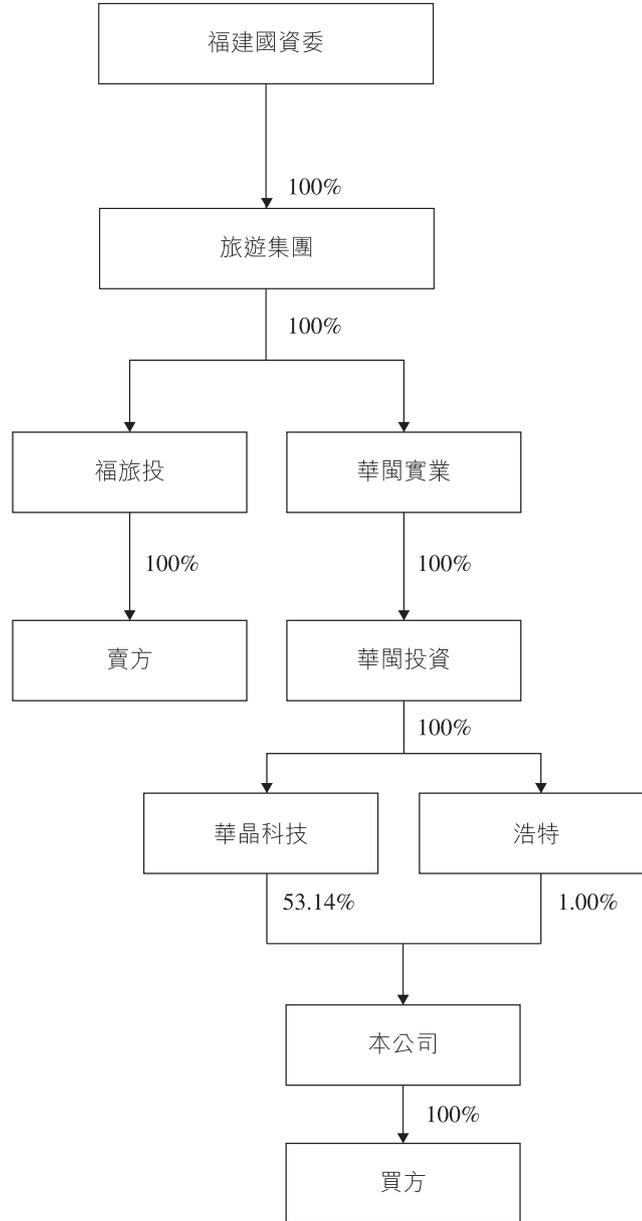
買方及本集團之資料

買方為於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。其主要業務活動為投資控股。

本集團主要從事酒店及物業發展、物業投資及投資控股業務。

訂約方之股權架構

下圖載列訂約方於最後實際可行日期之股權架構：



轉讓對本集團之財務影響

由於該物業相關租賃協議下之租戶所貢獻的租金收入將於完成後與本集團綜合入賬，故預期轉讓將對本集團之收益及盈利具有正面影響。根據本通函附錄三所載之本集團未經審核備考財務資料，於轉讓完成後及假設轉讓已於二零一五年十二月

三十一日完成，本集團之淨資產將由約234,800,000港元增加至約381,400,000港元，相當於綜合總資產增加約147,300,000港元及本集團綜合總負債增加約700,000港元。

進行轉讓及認購事項之原因及裨益

本集團主要從事酒店及物業發展、物業投資及投資控股業務。本集團一直探索合適投資機遇，並對香港物業市場的長遠前景抱持樂觀態度。董事會認為，轉讓將會擴大本集團目前具有優質資產之投資物業組合並使組合多元化、加強本集團之收入及現金流量基礎及為本集團提供資本升值潛力。本集團有意經營該物業以作長期投資，藉以透過保留現有租賃協議賺取租金收入，租期於二零一六年八月二十八日至二零一六年五月三十一日期間兩年或三年屆滿。於租賃協議屆滿後，本公司有意按現行市場租金重續或尋求新租戶。

董事會認為，認購事項反映控股股東華晶科技對本公司長遠及可持續發展之信心及承擔，而控股股東之持續支持對確保本集團之業務穩定性及長遠發展乃屬至關重要。

按照上述基準，本集團訂立買賣協議及認購協議，而董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及認購協議之條款均按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，旅遊集團通過認購人及浩特(均為其全資附屬公司)持有433,882,772股股份(佔本公司已發行股本約54.14%)。此外，旅遊集團通過福旅投(其全資附屬公司)持有賣方之100%已發行股本。因此，賣方及認購人均為本公司關連人士。由於有關轉讓之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，轉讓構成本公司之主要及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第13.36條，認購股份將根據特別授權發行，而特別授權須經股東批准後方告作實。誠如上文所載，認購人(為一名控股股東)為本公司關連人士，並被視為於轉讓及認購事項中擁有利益。因此，認購人、華鑫及彼等之聯繫人(被視

董事會函件

為合共於506,436,154股股份中擁有權益)須在股東特別大會上就批准轉讓及特別授權之提呈決議案放棄投票。除上述者外及據董事經於最後實際可行日期作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東參與轉讓或認購事項或於當中擁有利益，而令彼須在股東特別大會上就批准轉讓及特別授權之提呈決議案放棄投票。

執行董事汪小武先生及陳揚先生亦擔任認購人之董事、執行董事陳丹雲女士亦擔任賣方之董事及非執行董事馮強先生亦擔任福旅投(其持有賣方之100%已發行股本)之董事，故被視為於買賣協議及認購協議中擁有利益。因此，汪小武先生、陳丹雲女士、陳揚先生及馮強先生已就批准買賣協議及認購協議之相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於買賣協議或認購協議中擁有重大利益並須就相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准轉讓及發行認購股份之特別授權。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮買賣協議及認購協議之條款以及其下擬進行之交易，並就獨立股東在股東特別大會上如何就有關分別根據買賣協議及認購協議擬進行之轉讓及認購事項之普通決議案投票提供建議及作出推薦意見。林廣兆先生、梁學濂先生及吳文拱先生已獲董事會委任出任獨立董事委員會之成員。概無獨立董事委員會成員於買賣協議、認購協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大利益。滙盈融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

股東及潛在投資者應注意，完成須待認購協議之先決條件獲達成及／或豁免後，方告作實，故擬進行之轉讓及認購事項未必會完成。股東及潛在投資者亦應注意，轉讓及認購事項均涉及風險，且彼等應審慎考慮及評估所有風險。股東及潛在投資者務請於買賣本公司證券時極為審慎行事。

董事會函件

推薦意見

滙盈融資有限公司已獲本公司委聘為獨立財務顧問，以就買賣協議及認購協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

謹請閣下垂注本通函第24頁至第25頁所載有關買賣協議及認購協議之獨立董事委員會函件。謹請閣下亦垂注本通函第26頁至第43頁所載滙盈融資有限公司就相同事宜致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

經考慮到滙盈融資有限公司之意見，獨立董事委員會認為買賣協議及認購協議符合一般商業條款，而買賣協議及認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議、認購協議及其項下擬進行之交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及認購協議按一般商業條款訂立，而買賣協議及股份認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議、認購協議及其項下擬進行之交易。

附加資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
閩港控股有限公司
主席
汪小武

二零一六年七月二十五日



FUJIAN HOLDINGS LIMITED

閩港控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00181)

敬啟者：

**有關轉讓該物業之
主要及關連交易**

吾等提述本公司日期為二零一六年七月二十五日之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等作為獨立非執行董事，已獲委任組成獨立董事委員會，以就買賣協議及認購協議之條款以及其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理，以及買賣協議、認購協議及其項下擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。滙盈融資有限公司已就此獲委聘為獨立財務顧問。吾等謹請閣下垂注載於通函第6頁至第23頁之董事會函件及載於通函第26頁至第43頁之獨立財務顧問函件，載有(其中包括)彼等就轉讓及認購事項致吾等之意見及建議以及彼等達致意見及建議時考慮之主要因素及原因。

經計及獨立財務顧問之意見及建議及彼等達致意見時考慮之主要因素及原因，吾等認為，買賣協議及認購協議符合一般商業條款，而買賣協議及認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。因此，吾等建議獨立股東投

獨立董事委員會函件

票贊成於股東特別大會上提呈之決議案以批准買賣協議、認購協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

林廣兆先生

梁學濂先生
獨立非執行董事
謹啟

吳文拱先生

二零一六年七月二十五日

以下為滙盈融資有限公司就轉讓及根據特別授權發行股份致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件全文，編製以供載入本通函。



VC CAPITAL LIMITED
滙盈融資有限公司

敬啟者：

有關轉讓該物業及
根據特別授權發行股份之
主要及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)買賣協議及認購協議之條款是否公平合理及屬一般商業條款，且轉讓是否屬於 貴公司的一般及正常業務過程；及(ii)轉讓及認購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益(有關詳情載於 貴公司寄發予股東日期為二零一六年七月二十五日之通函(「通函」)內所載之董事會函件(「董事會函件」)，本函件組成通函之一部分)向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年六月十七日(交易時段後)， 貴公司宣佈買方(即 貴公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售該物業，代價為148,000,000港元。代價乃由買方及賣方經考慮(其中包括)由普敦國際評估有限公司發出的估值報告內該物業於估值日期(二零一六年六月一日)之經評估價值148,000,000港元而進行公平磋商後達致。

完成後，認購人將認購且 貴公司將按每股認購股份0.43港元之認購價向認購人配發及發行344,186,000股股份，以清償147,999,980港元之代價，而買方將以現金向賣方支付其餘購買價20港元。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，旅遊集團通過認購人及浩特（均為其全資附屬公司）持有433,882,772股股份，佔 貴公司已發行股本約54.14%。此外，旅遊集團通過福旅投（其全資附屬公司）持有賣方之100%已發行股本。因此，賣方及認購人均為 貴公司關連人士。由於有關轉讓之若干適用百分比率超過25%但少於100%，轉讓構成 貴公司之主要及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。認購人（為 貴公司之控股股東及關連人士）被視為於轉讓及認購事項中擁有權益。因此，認購人、華鑫及其聯繫人（被視為合共於506,436,154股股份中擁有權益）須在股東特別大會上就批准轉讓及特別授權之提呈決議案放棄投票。除上述者外及據董事經於最後實際可行日期作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東參與轉讓或認購事項或於當中擁有利益，而今彼須在股東特別大會上就批准轉讓及特別授權之提呈決議案放棄投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，成員包括林廣兆先生、吳文拱先生及梁學濂先生，以就(i)獨立股東而言，買賣協議及認購協議之條款是否屬一般商業條款及公平合理；(ii)買賣協議、認購協議及其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何在股東特別大會上就有關買賣協議、認購協議及其項下擬進行之交易之普通決議案投票，向獨立股東提出推薦意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色為就(i)買賣協議及認購協議之條款是否公平合理及屬一般商業條款，且轉讓是否屬於 貴公司的一般及正常業務過程；(ii)轉讓及認購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何在股東特別大會上就有關轉讓及認購事項以及分別根據買賣協議及認購協議擬進行之普通決議案投票，提出獨立意見。吾等作為就轉讓及認購事項向獨立董事委員會提出建議之獨立財務顧問之委任已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件

滙盈融資有限公司(「滙盈融資」)與 貴公司、賣方、認購人、華鑫、買方或彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動之任何人士概無聯繫，因此被視為合資格就轉讓及認購事項之條款以及分別根據買賣協議及認購協議擬進行之交易提供獨立建議。除 貴公司就此項委聘應向吾等支付之一般專業費用外，概不存在任何安排致使滙盈融資可據此向 貴公司、賣方、認購人、華鑫、買方或彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

吾等依賴 貴集團管理層所提供之資料及事實以及所表達之意見而制訂吾等之意見。吾等假設 貴集團管理層提供之所有資料及申述於編製或作出時均為真實準確，且於截至最後實際可行日期止仍繼續屬真實準確，而 貴集團管理層願就此獨力承擔責任。倘於通函日期起至股東特別大會日期止期間發生任何其後重大變動，而會影響或更改吾等之意見，吾等將會盡快通知獨立董事委員會及獨立股東。吾等並無理由懷疑 貴集團管理層向吾等提供之資料及申述之真實性、準確性或完整性。吾等獲告知，所提供之資料及所發表之意見並無遺漏任何重大事實。因此，吾等並無理由懷疑通函所提供及提述之資料已隱瞞或遺漏任何相關資料，亦無理由懷疑 貴集團管理層向吾等提供之意見及申述之合理性，且吾等概不知悉任何事實或情況將會導致吾等所獲提供之資料及所獲作出之申述失實、不準確或具誤導成分。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無獨立查核 貴集團管理層所提供之資料。

全體董事共同及各別對通函所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事實，致令通函所載任何陳述有所誤導。

所考慮之主要因素及理由

於制定吾等對轉讓及認購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(1) 貴公司之背景資料

貴集團主要從事酒店及物業發展、物業投資及投資控股業務。

於最後實際可行日期，貴集團持有以下投資物業權益：

投資物業	租約屆滿 日期	建築面積 (平方呎)	落成年份	貴集團 應佔權益
香港				
商用				
九龍深水埗 青山道 84-90 號 新明閣地下 1、3 及 4 號店舖及 相連之天井以及 一樓及二樓全層	二零四七年	10,464	一九八一年	50%
其他				
九龍觀塘 月華街 52 號 月明樓第 54、55、 56、57 及 58 號電單車泊位	二零四七年	—	一九七五年	100%
酒店物業	合營屆滿 日期	地盤面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	貴集團 應佔權益
中國				
中華人民共和國 福建省廈門市開元區 廈禾路 908 號 廈門東南亞大酒店	二零二五年	60,381	225,827	100%

於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團分別自酒店營運產生約9,300,000港元及24,300,000港元，佔總收益約87.5%及94.6%。然而，於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度，酒店營運分別錄得分類虧損約4,300,000港元及5,100,000港元。

另一方面，於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團分別自投資物業產生約1,300,000港元及1,400,000港元之租金；經計及於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年十二月三十一日止年度之投資物業公平值變動之收益分別約6,900,000港元及約4,000,000港元後，分別錄得分類溢利約8,000,000港元及5,300,000港元。根據二零一五年年報，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴集團於香港的物業之出租率接近完全租出，為貴集團持續帶來穩定租金收入。香港物業租金收入約為1,390,000港元，而貴集團於去年同期則錄得約1,340,000港元。在本地經濟穩定發展帶動下，貴集團有信心在二零一六年度能取得持續的收益增長。續租租金向上調整及穩定的租用率將推動貴集團物業收益增長。

經考慮到從投資物業賺取租金為貴集團的主要業務活動之一，吾等認為，就賺取租金而言，轉讓屬於貴公司的一般及正常業務過程。

(2) 進行轉讓之原因及裨益

貴集團一直探索合適投資機遇，並對香港物業市場的長遠前景抱持樂觀態度。

根據一份來自一家獨立環球房地產服務供應商（其服務包括物業銷售、租賃、評估及估值）網站的研究及預測報告—二零一六年第一季度香港寫字樓（「研究報告」），資本值將於二零一六年繼續高企，此乃基於兩個原因。第一個解釋為由於美國於二零一六年的利率上升幅度或速度明顯地將不會如原先預期待般大或快，故展望香港的利率增長將會放緩，香港的實際利率（目前約為-2%）將於一段時間內處於負數水平。此外，香港通脹率持續維持正數，負利率環境應導致寫字樓價格於高位徘徊。第二個原因是太多資金追捧太少存貨，情況當更多封閉式基金預定於二零一六年屆滿時尤甚，而且中國境外投資持續。受惠於聯繫匯率制度，香港的貨幣風險低於亞洲其他市場，令香港的資本市場整體上對長遠投資而言屬於相對較安全的港口。人民幣進一步貶值繼續是中國公司的焦點，而投資於香港正是中國投資者分散風險及對沖貨幣疲弱的簡單方法。再者，部份中國企業為一次性解決有關租金承擔能力的問題以減低風險及增加

年度經營現金流量，正考慮購買寫字樓自用作為長遠策略的可行性。基於該等原因，整體寫字樓購買價應該於二零一六年持續高企。儘管如此，通常會有若干個別業主因信心下跌而以較低價格減持其寫字樓單位。分層業權的寫字樓售價估計將於二零一六年下跌5%。

根據同一報告，整體甲級寫字樓的空置率於二零一六年第一季仍處於2.7%的低水平；中環及九龍東的次級市場的比率持續呈向下趨勢。儘管中環的租金承擔能力下降，惟以中國為基地的金融公司帶來持續需求，有助將中環的空置率由二零一五年第四季的1.5%推低至二零一六年第一季的1.4%。鑒於空置率接近歷史低位，整體甲級寫字樓租金按季溫和增長1.1%至二零一六年第一季的每月每平方呎73.1港元。這跟隨二零一五年達13.5%的升幅。中環甲級租金現時較二零一一年五月的高位低1%，二零一六年第一季的每月每平方呎平均租金為119.6港元。根據研究報告，儘管二零一六年至今股票市場波動及中環的空置率現時偏低，惟中國公司繼續搶購中環及金鐘一帶的昂貴寫字樓空間，吾等認為，對鄰近該物業之附近地區寫字樓空間的需求可望持續，且售價於目前現行市況下將保持穩定波幅。研究報告亦預料整體甲級寫字樓租金將於二零一六年增長5.4%，當中以港島東區的升幅最高，預期增長率為9.0%，其後為中環(8.4%)以及灣仔／銅鑼灣(6.4%)。

該物業位於香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓的辦公室A、C及D。該物業為一項建築面積約8,340平方呎之商業物業。單位A、C及D目前由賣方出租。單位A的租期已於二零一六年七月六日重續兩年至二零一八年五月三十一日；而月租由78,000港元增加至88,000港元(不包括管理費、差餉及地租以及全部水電費用)。由二零一七年十二月三十一日到期為期兩年的單位C及部分單位D每月產生總租金212,000港元(不包括管理費、差餉及地租以及全部水電費用)。單位D其他部分每月產生租金62,700港元(不包括管理費、差餉及地租以及全部水電費用)，年期為三年直至二零一六年八月二十八日。

獨立財務顧問函件

貴集團有意經營該物業以作長期投資，藉以透過保留現有租賃協議賺取租金收入。下表載列總租金收入及代價所意味的相關租金回報率：

期間	根據租賃協議為 貴集團帶來的 租金淨收入	代價所意味的 租金回報率
由二零一四年一月一日至 二零一四年十二月三十一日	3,787,200 港元	2.56 %
由二零一五年一月一日至 二零一五年十二月三十一日	3,787,200 港元	2.56 %
由二零一五年六月一日至 二零一六年五月三十一日	3,972,700 港元	2.68 %

經考慮到(i)轉讓屬於 貴集團的一般及正常業務過程；(ii)轉讓代表 貴集團分散及擴大其投資組合的機會；(iii)預期市場對香港寫字樓物業維持需求；及(iv)該物業乃用作長遠投資用途，並將為 貴集團貢獻穩定租金收入，吾等同意 貴公司管理層之意見，認為轉讓符合 貴公司及股東之整體利益。

(3) 買賣協議及認購協議之主要條款

於二零一六年六月十七日(交易時段後)，買方(貴公司全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售該物業，代價為148,000,000港元。

代價

代價乃由買方及賣方經考慮(其中包括)該物業於估值日期(二零一六年六月一日)之經評估價值148,000,000港元而進行公平磋商後達致。代價148,000,000港元相等於由普敦國際評估有限公司發出的估值報告內之估值金額。

貴公司、認購人、賣方及買方訂立認購協議，據此，訂約方同意，該物業之代價將藉：(i)由 貴公司按總認購價向認購人配發344,186,000股認購股份；及(ii)由買方向賣方支付其餘購買價(即現金20港元)償付。董事認為，發行認購股份以償付代價將有助減少轉讓可能需要的現金開支。

為理解採納目前交易架構之理由，吾等已與 貴公司管理層討論，並留意到 貴公司於與賣方進行公平磋商後，決定根據認購協議發行 344,186,000 股認購股份。其餘購買價 20 港元為代價與總認購價之差額。經考慮到 (i) 認購價較認購協議日期每股股份之收市價溢價約 7.50%，(ii) 誠如本函件下文「與涉及代價發行之其他關連交易之比較」一段所指出，有關溢價屬於可資比較交易的範圍（較於刊發相關公佈前最後交易日之股份收市價折讓 21.56% 至溢價 27.74%）內；及 (iii) 發行認購股份以清償代價將有助於減少可能須就轉讓作出的現金支出，吾等認為，目前交易架構屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

估值

為評估代價的合理性及公平性，吾等已審閱本通函附錄四所載的估值報告及與獨立估值師就達致估值時所採納的方法及所利用的基準及假設進行討論。於吾等與獨立估值師討論的過程中，吾等注意到獨立估值師曾於二零一六年五月二十六日實地到訪該物業並視察該物業。根據估值報告，在對物業權益進行估值時，獨立估值師已採納投資法並計及現行租金及租約之復歸收入潛力。獨立估值師已確認，在為該物業估值時，其已遵守上市規則第 5 章及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（二零一二年版）之所有相關規定。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢 (i) 獨立估值師與 貴公司訂立之委聘條款；(ii) 獨立估值師於編製估值報告方面的相關資格與經驗；及 (iii) 獨立估值師進行估值時所採取之步驟及盡職審查方法。基於委聘函件及獨立估值師提供之其他相關資料，以及根據吾等與獨立估值師的訪談，吾等信納獨立估值師之委聘條款及其編製估值報告之資格與經驗。獨立估值師亦確認其獨立於 貴集團、賣方、認購人及彼等各自之聯繫人。

獨立財務顧問函件

估值基準及假設的進一步詳情載於本通函附錄四所載之估值報告。於吾等與獨立估值師就估值基準及假設進行討論時，吾等並無發現可導致吾等懷疑估值所採納的主要基準及假設或所使用的資料之任何重大事實。

由於代價148,000,000港元相等於估值金額，吾等認為買賣協議之條款屬於一般商業條款，且代價對獨立股東而言屬公平合理。

代價股份

根據董事會函件，344,186,000股認購股份佔(i)於最後實際可行日期之已發行股份約42.95%；及(ii)經認購股份擴大之已發行股份約30.05%。認購股份將於發行後在所有方面均與於配發當日之已發行股份享有同等權益。認購股份將根據將在股東特別大會上自獨立股東取得之特別授權配發及發行。

認購價0.43港元較：

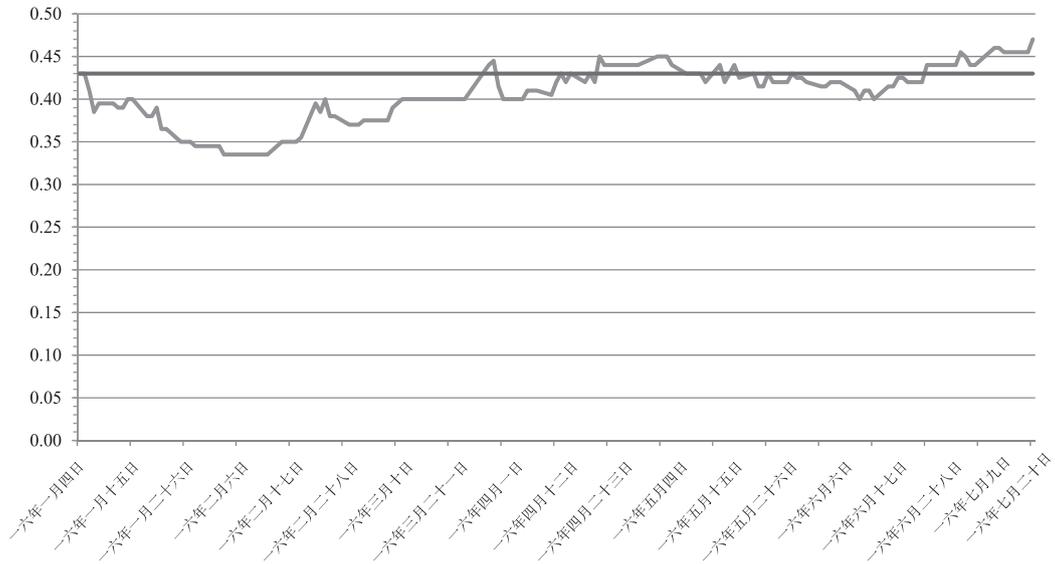
- (i) 於最後交易日（即二零一六年六月十七日）在聯交所所報之收市價每股股份0.400港元溢價約7.50%；
- (ii) 於緊接最後交易日前最近五個連續交易日之平均收市價每股股份0.410港元溢價約4.88%；
- (iii) 於緊接最後交易日前最近十個連續交易日之平均收市價每股股份0.415港元溢價約3.74%；
- (iv) 於緊接最後交易日前最近十五個連續交易日之平均收市價每股股份0.418港元溢價約2.87%；及
- (v) 於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.470港元折讓約8.51%。

認購價乃經參考近期市況及股份市價而經訂約方按公平基準磋商後釐定。

過往股價表現

以下載列自二零一六年一月一日起至最後實際可行日期(包括該日)(「回顧期間」)的股份收市價之波動：

股份於回顧期間的每日收市價(港元)



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期間內，股份的最低及最高收市價為聯交所所報於由二零一六年二月三日至二零一六年二月十二日的每股股份0.335港元及最後實際可行日期的每股股份0.470港元。回顧期間內的股份平均每日收市價為每股股份約0.408港元。認購價較回顧期間內的(i)最高收市價折讓約8.51%；(ii)平均每日收市價溢價約5.39%；及(iii)最低收市價溢價約28.36%。

股份收市價自於二零一六年一月一日的每股股份0.430港元穩定下行至其於二零一六年二月三日至二零一六年二月十二日之最低價每股股份0.335港元。其與恒生指數自二零一六年一月一日的21,327點下跌至二零一六年二月三日的18,992點之走勢一致。

股份收市價反覆波動，由二零一六年二月十五日的0.350港元按大致上行之走勢升至二零一六年三月三十日的0.445港元。董事確認，彼等並不知悉任何導致股份收市價呈上行走勢的原因。於二零一六年三月二十四日交易時段結束後，貴公司公佈貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績，淨虧損由截至二零一四年十二月三十一日止年度約500,000港元大幅增加至截至二零一五年十二月三十一日止年度約2,136,000港元。然而，股份收市價於二零一六年三月二十九日(即刊發上述公佈後首個交易日)急升10.00%至0.440港元。其後，股份收市價於二零一六年三月三十一日下跌至0.415港元。董事確認，彼等並不知悉任何導致股份收市價波動的原因。

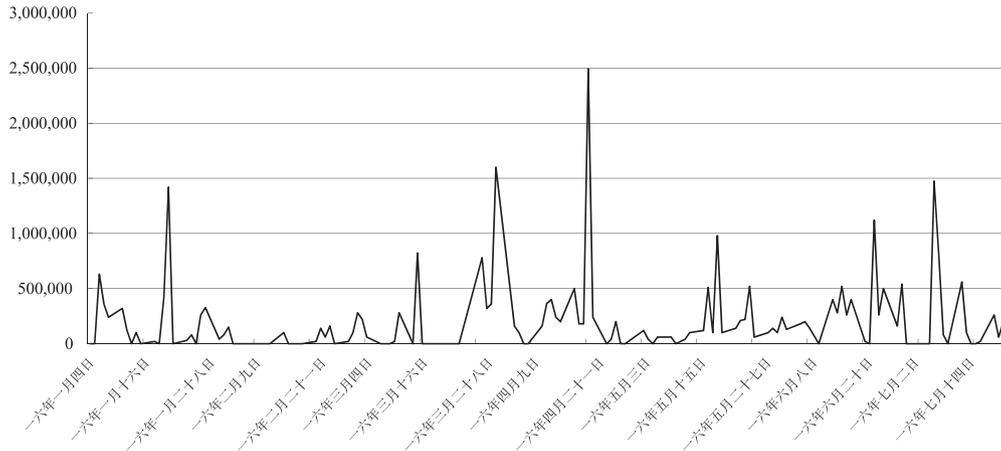
於二零一六年四月一日起直至最後實際可行日期，股份收市價相對穩定，介乎於0.400港元至0.470港元。吾等注意到，於二零一六年五月十二日及二零一六年五月十八日交易時段後，貴公司分別作出有關租賃協議之持續關連交易及控股股東變更的公佈。儘管如此，股份收市價於該等公佈刊發後維持穩定。於二零一六年六月十七日交易時段後，貴公司宣佈轉讓該物業及根據特別授權發行股份。於二零一六年六月二十日(即刊發該公佈後首個交易日)，股份收市價由0.400港元上升至0.415港元。於其後的回顧期間內，股份收市價其後平穩上升，並於最後實際可行日期達到最高收市價0.470港元。董事確認，彼等並不知悉任何導致股份收市價波動的原因。

經考慮到多個因素，包括(i)認購價較最後交易日每股股份收市價溢價約7.50%；(ii)認購價較回顧期間股份平均每日收市價溢價約5.39%；(iii)認購價處於回顧期間股份收市價的範圍內；及(iv)股份收市價自二零一六年四月一日起呈穩定趨勢，吾等認為認購價屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

過往成交量

以下載列股份於回顧期間之每日成交量：

股份於回顧期間之每日成交量



資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

股份每月的平均每日成交量以及平均每日成交量佔回顧期間內各歷月月初的已發行股份總數的相關百分比表列如下：

二零一六年	平均每日 成交量 股份數目	各月月初的 已發行 股份數目	平均每日 成交量佔 各月月初的 已發行股份 總數的百分比 概約百分比
一月	216,375	801,360,000	0.03 %
二月	42,778	801,360,000	0.01 %
三月	154,474	801,360,000	0.02 %
四月	352,862	801,360,000	0.04 %
五月	173,333	801,360,000	0.02 %
六月	259,524	801,360,000	0.03 %
七月 (附註2)	273,435	801,360,000	0.03 %

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 平均每日成交量乃按該月／該期間的總成交量除以有關月份／期間的交易日數（不包括股份於整個交易日在聯交所暫停買賣的任何交易日）計算。
2. 直至最後實際可行日期。

誠如上表所示，股份在回顧期間內各月／期間的平均每日成交量介乎約42,778股至約352,862股，相當於相關月份月初之已發行股份總數約0.01%及0.04%。

吾等注意到股份交投情況之往績並不活躍，因此股份流動性不強。於二零一六年一月二十一日，股份成交量由佔月初已發行股份總數約0.05%上升至約0.18%，這與該日收市價下跌6.41%一致。於二零一六年四月一日，即刊發截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績公佈後數天，股份成交量由佔月初已發行股份總數約0.04%上升至約0.20%。於二零一六年四月二十一日，股份成交量由佔月初已發行股份總數約0.02%上升至約0.31%，這與該日收市價上升約7.14%一致。於二零一六年七月五日，股份成交量由佔月初已發行股份總數的零上升至約0.18%，與於該日收市價上升約3.41%一致。董事確認，彼等並不知悉任何導致股份成交量於上述日期出現相對較大升幅的原因。除上述日期外，吾等認為，股份成交量於回顧期間相對疏落。

經考慮到股份在公開市場中流動性低，而這可能暗示 貴集團因缺乏有意潛在投資者而難以透過股權集資活動為收購事項籌集巨額資金，吾等認為，認購價屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

與涉及代價發行之其他關連交易之比較

於評估認購事項條款之合理性時，吾等根據在聯交所網站內可供查閱之資料，識別出一份詳盡清單，當中載列8宗由多間聯交所上市公司自二零一六年三月一日起至最後實際可行日期公佈之關連交易（「可資比較交易」）。為進行分析，吾等挑選可資比較交易之基準如下：(i)亦為收購事項之關連交易及(ii)收購事項以發行股份作為代價悉數或部分償付。吾等認為選擇自二零一六年三月一日起超過4個月期間已經足夠及適合吾等作分析用途，因為此期間涵蓋在釐定認購事項的條款時香港股票市場的市況及市場氣氛。經考慮到可資比較交易之條款乃根據與認購事項類似之市況及市場氣氛而釐定，吾等認為可資比較交易可反映關連交易（亦為發行股份作為代價之收購事項）之近期市場趨勢，故吾等認為可資比較交易就比較而言屬公平及具有代表性的樣本。務請股東注意，選出可資比較交易之目的乃旨在提供有關關連交易（亦為涉及代價發行之收購事項）的近期市場趨勢作為全面參考資料，而不論其各自之業務、營運規模、過往記錄、資產基礎、未來前景、股份交易流通量、建議所得款項用途及市值。下表概述吾等對可資比較交易之調查結果詳情。

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	公佈日期	交易總 代價金額 (百萬港元) 概約	須予公佈交易 類型	代價股份之 發行價 (港元)	發行價較	發行價較
						收市價溢價/ 之股份 (折讓)(%)	刊發公佈前 最後五個 交易日之 股份平均 收市價溢價/ (折讓)(%)
強泰環保控股有限公司	1395	一六年六月十七日	172.5	主要交易	0.500	9.89%	7.76% (附註3)
中國現代牧業控股有限公司	1117	一六年六月十六日	494.4	須予披露交易	1.460	9.77%	7.35%
中國新華電視控股有限公司	8356	一六年六月三日	600.0	非常重大交易	0.200	(21.56%)	(17.01%)
奧立仕控股有限公司	860	一六年五月二十五日	588.0	主要交易	0.300	0.00%	(1.60%)
數字王國集團有限公司	547	一六年四月二十八日	232.5	主要交易	0.596	(5.40%)	(10.51%)
中國貴金屬資源控股有限公司	1194	一六年四月二十日	376.0	須予披露交易	0.230	5.02%	5.99%
南京中生聯合股份有限公司	3332	一六年四月六日	133.0	須予披露交易	3.500	27.74%	31.48% (附註3)
中國天化工集團有限公司	362	一六年三月二十一日	143.0	須予披露交易	0.305	7.02%	25.00%
最高						27.74%	31.48%
最低						(21.56%)	(17.01%)
平均						4.06%	6.06%
中位數						6.02%	6.67%
貴公司		一六年六月十七日	148.0	主要交易	0.43	7.50%	5.91% (附註2)

資料來源： 聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

附註1：鄭州煤礦機械集團股份有限公司(股份代號：0564)於二零一六年三月二十九日作出有關非常重大收購事項及涉及代價發行的關連交易的公佈。由於交易中的發行僅涉及A股，吾等認為，該項交易並不適用於吾等的分析。

附註2：為與可資比較交易的計算方式一致，溢價乃按認購價除以於刊發公佈前(包括最後交易日)最後五個交易日之股份平均收市價計算。

附註3：南京中生聯合股份有限公司(股份代號：3332)及強泰環保控股有限公司(股份代號：1395)之公佈乃分別於二零一六年四月六日(交易時段後)及二零一六年六月十七日(交易時段後)作出。於該兩份公佈中，於刊發公佈前最後五個交易日(即最後交易日前)之股份平均收市價均有所提述。就與其他可資比較交易之一致性而言，吾等重新計算該兩間公司於最後五個交易日之平均收市價以納入最後交易日。

根據上述說明，各可資比較交易發行的每股代價股份之發行價較緊接刊發其各自公佈前其各自收市價溢價／折讓的範圍介乎折讓約21.56%至溢價約27.74%，平均為溢價約4.06%，而中位數為溢價約6.02%。認購價指較最後交易日每股股份收市價溢價約7.50%，乃處於可資比較交易之範圍內，惟高於可資比較交易之溢價中位數及平均溢價。

此外，各可資比較交易發行的每股代價股份之發行價較緊接刊發其各自公佈前最後五個連續交易日其各自平均收市價溢價／折讓的範圍介乎折讓約17.01%至溢價約31.48%，平均為溢價約6.06%，而中位數為溢價約6.67%。認購價較緊接刊發公佈前最後五個連續交易日平均收市價溢價約5.91%，乃處於可資比較交易之範圍內，並與可資比較交易之溢價中位數及平均溢價處於相若水平。

雖然可資比較交易各自之溢價／折讓範圍較闊，經考慮到(i)認購價較最後交易日每股股份之收市價溢價，乃處於可資比較交易之範圍內；(ii)自二零一六年四月一日起之股份收市價呈現平穩趨勢；及(iii)股份於回顧期間之流通性偏低，吾等認為認購價就獨立股東而言乃屬公平合理。

(4) 潛在攤薄影響

根據董事會函件「股權架構之變動」一節下之圖表，於最後實際可行日期，獨立股東擁有 貴公司已發行股本中約36.81%權益。緊隨配發及發行認購股份後，獨立股東於 貴公司之合計股權權益將攤薄至 貴公司之經擴大已發行股本約25.75%。

經考慮到轉讓之原因及潛在裨益，以及對代價及認購價之公平性及合理性的分析後，吾等認為，獨立股東於 貴公司的股權權益之潛在攤薄屬可予接受。

(5) 轉讓及認購事項的財務影響

A. 資產淨值

吾等自本通函附錄三內「本集團之未經審核備考財務資料」注意到，於完成後及假設轉讓於二零一五年十二月三十一日完成， 貴集團之資產淨值將會由約234,800,000港元增加至約381,400,000港元，相當於綜合總資產增加約147,300,000港元及本集團綜合總負債增加約700,000港元。

B. 盈利

於完成後，預期 貴集團的未來盈利將因該物業相關租賃協議下租戶所貢獻的淨租金收入(經扣除相關開支及稅項後)而有所改善。截至二零一五年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得淨虧損約2,100,000港元及每股虧損0.33港仙。 貴公司管理層告知，該物業於完成後將產生之租金收入將不會令 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度由錄得每股股份虧損扭轉為每股股份盈利。

吾等已獲 貴公司管理層告知，根據以下假設：(i) 貴集團將於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得與截至二零一五年十二月三十一日止年度相同之虧損(即虧損約2,100,000港元)；(ii)截至二零一六年十二月三十一日止年度，除該物業外， 貴集團將不會收購其他資產以作溢利產生用途；及(iii)完成將於二零一六年八月初發生， 貴集團將於截至二零一六年十二月三十一日止年度自該物業賺取總租金收入約1,800,000港元(經扣除相關開支(包括管理費、差餉及地租)後)。 貴集團於截至二零一六年十

獨立財務顧問函件

二月三十一日止年度之估計每股股份虧損將為每股股份0.03港仙(按緊隨完成後 貴集團於發行認購股份後之經擴大已發行股本1,145,546,000股股份計算)。

C. 流動資金

根據二零一五年年報， 貴集團於二零一五年十二月三十一日的銀行結餘及現金約為127,300,000港元。鑒於轉讓將不會涉及 貴集團的任何即時巨額現金支出(除支付代價20港元以及其他相關費用及開支外)，原因是代價將基本上由 貴公司發行認購股份結付，該結算方法將使 貴集團能保留更多財務資源以供其日後發展。

推薦意見

經考慮到以上主要因素及理由後，吾等認為(i)買賣協議及認購協議之條款均屬公平合理，並符合一般商業條款，且轉讓屬於 貴公司的一般及正常業務過程；及(ii)轉讓及認購事項均符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，藉以批准轉讓及認購事項以及分別根據買賣協議及認購協議擬進行之交易。

此 致

閩港控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

滙盈融資有限公司

董事總經理

周景輝

董事

范靜怡

謹啟

二零一六年七月二十五日

本集團之財務資料

本集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料於二零一四年四月二日刊發之本集團二零一三年年報第43頁至第132頁、於二零一五年四月九日刊發之本集團二零一四年年報第48頁至第136頁及於二零一六年四月十九日刊發之本集團二零一五年年報第53頁至第140頁中披露，該等報告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.fujianholdings.com>)登載。

債務聲明

於二零一六年五月三十一日，本集團就收購物業、廠房及設備有已訂約但尚未於綜合財務報表撥備的重大資本承擔為數約人民幣2,365,000元(相等於約2,795,000港元)。

除於二零一六年五月三十一日營業日之集團內公司間負債外，本集團概無任何其他未償還之銀行或其他借款、按揭、押記、債券或其他貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、擔保、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸、租購或其他融資租賃承擔或其他或然負債。

近期發展以及財務及貿易前景

於截至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，本集團在香港的物業租金收入分別約為1,340,000港元及1,390,000港元。於二零一五年，本集團在香港的物業之佔用率接近全滿，這為本集團帶來穩定的租金收入。

董事會相信，轉讓符合本集團投資於可產生收入的房地產之策略，而且該物業於長遠具備升值潛力。轉讓完成後，董事預期就本集團之財務及貿易前景而言，本集團之財務狀況最少於截至二零一六年十二月三十一日止本財政年度仍然穩健。董事並不知悉任何可能與其相關之重要資料，包括本通函任何地方未有提述，而公眾人士似乎並不知悉或預期，且可能對本集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度之溢利構成重大影響的一切特別貿易因素或風險(如有)。

憑藉穩定的本地經濟增長支持，董事會相信轉讓帶來為本集團提供穩定的收入來源的機遇，從而成為收益增長的動力。

營 運 資 金

董事認為，在並無不可預見的情況下，於計及本集團之內部資源及轉讓之影響後，本集團於本通函日期後未來最少十二個月擁有足以應付其現時需要的營運資金。

重 大 不 利 變 動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

該物業之損益表

Kreston CAC CPA Limited**陳與陳會計師事務所有限公司**

私人及機密

敬啟者：

吾等已審閱位於香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓的辦公室A、C及D之物業(「該物業」)截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年三月三十一日止三個月(有關期間)的隨附損益表及其附註(附錄一)。該物業之損益表乃由賣方(華閩旅遊有限公司)之董事根據相關簿冊及紀錄、相關租約及賣方之會計政策而編製。

賣方就該物業之損益表之責任

賣方之董事負責根據相關簿冊及紀錄、相關租約及賣方所用之相關會計政策編製該等該物業之損益表。彼等亦負責就編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的該物業之損益表而言屬必要的內部控制。

吾等就該物業之損益表之責任

吾等之責任為對該等該物業之損益表達成結論。吾等已根據香港審閱委聘準則(香港審閱委聘準則)第2400號(經修訂)歷史財務報表審閱委聘進行審閱。根據香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)的要求，吾等須就任何令吾等相信該物業之損益表在各重大方面未根據適用財務報告框架編製的事項達成結論，該準則亦要求吾等遵守相關道德規範。

根據香港審閱委聘準則第2400號(經修訂)進行審閱為有限鑒證工作。該物業之損益表審閱工作主要包括對實體管理層與其他人員進行查詢，並應用分析程序以及對取得的證據進行評估。

審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小。因此，我們不會就該等該物業之損益表發表審核意見。

結論

基於吾等的審閱，概無事項令吾等相信該物業於有關期間之損益表並非妥善編製及來自相關簿冊及紀錄、相關租約及賣方所用之相關會計政策。

此 致

香港
中環干諾道中200號
信德中心西座
33樓3306至3308室
閩港控股有限公司
董事會 台照

陳與陳會計師事務所有限公司
執業會計師
劉國華
執業證書編號：P02460

二零一六年七月二十五日

附件一

	截至 二零一六年 三月三十一日 止三個月 港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元
租金收入				
一 來自華閩旅遊 預訂有限公司	636,000	2,098,800	2,098,800	1,213,400
一 來自其他租戶	<u>422,100</u>	<u>1,688,400</u>	<u>1,688,400</u>	<u>1,636,600</u>
	1,058,100	3,787,200	3,787,200	2,850,000
物業直接開支	<u>—</u>	<u>(26,187)</u>	<u>(18,389)</u>	<u>(32,026)</u>
除稅前溢利	1,058,100	3,761,013	3,768,811	2,817,974
稅項	<u>(158,089)</u>	<u>(554,579)</u>	<u>(555,865)</u>	<u>(398,977)</u>
除稅後溢利	<u>900,011</u>	<u>3,206,434</u>	<u>3,212,946</u>	<u>2,418,997</u>

附註1： 租金收入不包括租戶承擔之差餉、管理費及空調費。

附註2： 物業直接開支指重續租約時的維修費用及開支。

附註3： 稅項乃按除稅前溢利扣減該物業的相關年度商業樓宇免稅額之16.5%計算。

附註4： 於二零一三年七月三十一日，全部股份（指賣方原先持有的華閩旅遊預訂有限公司的51%權益）已出售予獨立人士C-Travel International Limited。

A. 本集團之未經審核備考財務資料(假設轉讓已完成)

本集團之未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)已根據摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度年報之本集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製及就隨附附註所述的轉讓之影響(直接歸屬及於事實上得到支持)作出調整,並按照上市規則第4.29段編製,以說明轉讓將如何影響本集團之財務狀況,猶如轉讓已於二零一五年十二月三十一日進行。由於未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製,且基於其假設性質使然,故並非旨在反映本集團於轉讓實際完成時之財務狀況。

	本集團 於二零一五年 十二月三十一日之 綜合財務狀況表 港元 (附註1)	備考調整 港元	附註	本集團 之未經審核備考 綜合財務狀況表 港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	35,993,029			35,993,029
預付租賃款項	18,583,895			18,583,895
投資物業	45,450,000	160,630,000	2	206,080,000
於一間聯營公司之權益	16,767,744			16,767,744
遞延稅項資產	1,894,269			1,894,269
	<u>118,688,937</u>			<u>279,318,937</u>
流動資產				
存貨	324,666			324,666
貿易及其他應收賬款	1,493,295			1,493,295
銀行結餘及現金	127,321,976	(12,630,020)	2	113,957,932
		(1,470,000)	3	
		735,976	4	
	<u>129,139,937</u>			<u>115,775,893</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款	8,257,344	735,976	4	8,993,320
流動資產淨值	<u>120,882,593</u>			<u>106,782,573</u>
總資產減流動負債	<u>239,571,530</u>			<u>386,101,510</u>
股本及儲備				
本公司持有人應佔權益				
股本	747,839,049	147,999,980	2	895,839,029
儲備	(512,989,572)	(1,470,000)	3	(514,459,572)
權益總額	<u>234,849,477</u>			<u>381,379,457</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	4,722,053			4,722,053
	<u>239,571,530</u>			<u>386,101,510</u>

附註：

1. 數字乃摘錄自本集團於二零一五年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(如本公司日期為二零一六年三月二十四日之截至二零一五年十二月三十一日止年度年報所載)。
2. 根據買賣協議，買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售該物業，代價為148,000,000港元；及(ii)本公司、認購人、賣方及買方訂立認購協議，據此，訂約方同意，代價將藉：(a)由本公司按總認購價向認購人配發344,186,000股股份；及(b)由買方向賣方支付其餘購買價(即現金20港元)償付。

認購股份之備考公平值於二零一五年十二月三十一日假設為147,999,980港元。認購股份之備考公平值乃經參考股份於二零一五年十二月三十一日所公佈的收市價每股0.43港元而釐定，猶如轉讓已於二零一五年十二月三十一日完成，並可利用轉讓實際完成日期之市價予以變更。

調整反映轉讓所產生之該物業確認及償付成本160,630,000港元，猶如轉讓已於二零一五年十二月三十一日完成。該物業之成本包括(i)轉讓時該物業之購買價148,000,000港元；(ii)有關轉讓之印花稅12,580,000港元；及(iii)轉讓直接應佔之估計法律費用及其他交易成本50,000港元。

本集團擬持有該等物業作出租及／或升值用途。因此，就本集團之未經審核備考綜合財務狀況表而言，該等物業被分類為投資物業。

3. 調整反映支付編製及刊發本通函應佔之估計法律及專業費用1,470,000港元。
4. 該物業在符合現有租賃協議之規限下出售。根據買賣協議，賣方須於完成後轉讓該物業租戶之租金按金予本集團。調整反映確認該物業租戶之租金按金735,976港元，猶如轉讓已於二零一五年十二月三十一日完成。
5. 概無作出調整以反映本集團於二零一五年十二月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

B. 本集團之未經審核備考財務資料報告(假設轉讓已完成)

以下為我們的申報會計師國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)致董事之報告全文，乃僅供載入本通函而編製。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

獨立申報會計師就編製一份通函所載之未經審核備考財務資料之核證報告**致閩港控股有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對閩港控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出匯報，惟僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司於二零一六年七月二十五日就 貴公司有關轉讓(定義見通函)該物業(定義見通函)之建議主要及關連交易而刊發之通函(「通函」)附錄三A節。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函附錄三A節中闡述。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明有關轉讓該物業之建議主要及關連交易對 貴集團之財務狀況之影響，猶如轉讓已於二零一五年十二月三十一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)而編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該等規範乃基於誠信、客觀、專業能力和應有審慎、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」，並相應設有全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料且由吾等在過往發出之任何報告，除於各報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師須規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用之任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中不會對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入未經審核備考財務資料之目的乃僅供說明重大事項或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或交易已於選定作說明該影響之較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證有關事項或交易於二零一五年十二月三十一日之實際結果會如所呈列者。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製，涉及執行情序評估董事於編製未經審核備考財務資料時是否採用適當標準，以就呈列有關事項或交易之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠合適憑證以釐定：

- 有關未經審核備考調整是否對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對貴集團、就有關事項或交易所編製之未經審核備考財務資料以及其他有關工作情況性質之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言屬適當。

國衛會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一六年七月二十五日

以下為獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就本公司於中華人民共和國香港特別行政區內將持有之物業權益於二零一六年六月一日之估值而發出之函件全文及估值證書全文，乃供載入本通函而編製。



香港灣仔
告士打道46號
捷利中心24樓2401-02室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

吾等之參考編號：NAL/PW/OP/R16114

敬啟者：

有關：香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓的單位A、C及D之估值

吾等遵照閩港控股有限公司(以下簡稱為「貴公司」)之指示，對上述香港特別行政區(以下簡稱為「香港」)之物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必需之該等其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業權益於二零一六年六月一日(以下簡稱為「估值日」)之價值之意見，以供載入貴公司刊發之通函。

本函件(估值報告組成其中一部分)標明所估值之物業權益，闡明吾等之估值基準及方法，並列出吾等於估值過程所作之假設及業權調查以及限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，吾等之定義為「物業經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願之情況於估值日進行交易而應取得之估計金額」。

在對物業權益進行估值時，吾等已採納投資法並計及現行租金及租約之復歸收入潛力。

吾等之估值乃基於假設業主於公開市場以現況出售物業權益，而不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響物業權益價值之類似安排之利益。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，以及出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已就物業權益向土地註冊處進行業權調查。然而，吾等並未審查文件正本以核實業權，亦無確認有否任何修訂。

吾等已於二零一六年五月二十六日視察有關物業之外部及內部。該物業之視察工作由吾等之王明坤先生，*MHKIS RPS(GP)*進行，彼擁有逾25年香港物業估值經驗。除另有說明外，吾等之估值已假設該物業之外部及內部裝修於估值日均處於理想狀況，且概無僭建或結構上之改動。吾等並無獲指示對該物業進行任何結構測量、測試其設備或安排進行任何調查以釐定興建該物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等之估值已假設該物業之維修及狀況合理、沒有使用有害物料及設備運作正常。

吾等並未進行實地測量以核實有關物業之樓面面積是否準確，惟已假設吾等獲提供之文件及樓面圖則所示樓面面積正確無誤。隨附估值證書所載的尺寸、量度及面積乃基於吾等獲提供之文件所載的資料，因此只屬約數。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司就如規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓面面積等事宜及有關物業權益之所有其他相關事項所提供之資料，並接納 貴公司就此給予吾等之意見。

在為有關物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)載列之所有要求。

除另有指明外，吾等估值證書中所列之一切金額均以港元為單位。

吾等謹此確認，吾等在 貴公司、該物業權益或本文所呈報之價值中並無擁有現時或潛在權益。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
中環干諾道中200號
信德中心西座
33樓3306至3308室
閩港控股有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤
MHKIS, RPS(G.P.)
謹啟

二零一六年七月二十五日

附註： 王明坤先生為註冊專業測量師，擁有逾25年的香港及中國物業估值經驗。

估值證書

將持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年
			六月一日 現況下之資本值
香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓的單位A、C及D	永安集團大廈(「該大廈」)為一幢32層高的辦公大廈，座落於香港核心商業區，許多跨國金融服務公司／領事館／律師事務所均於區內設立總辦事處。該大廈於一九六七年落成。	該物業已悉數出租予三名個別租戶，最新租約於二零一八年五月三十一日屆滿，月租總額為362,700港元(不包括管理費、差餉及地租以及其他水電費用。)於租金或其他總額到期時，租戶須按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠利率以上的2%向業主支付逾期租金或其他總額的利息，直至上述租金或其他總額已獲支付為止。	148,000,000港元 (100%權益)
海旁地段第381號A段及餘段1,000/42,700份每份均等且不可分割分數中的755/1,000份(「該等地段」)	有關物業包括該大廈21樓的單位A、C及D，總建築面積約8,340.16平方呎。 該等地段根據政府租契持有，由一九零三年八月十五日起計為期999年，政府地租總額為每年298港元。		

附註：

- (i) 有關物業之登記擁有人為華閩旅遊有限公司，註冊編號UB4123211號。
- (ii) 有關物業受以下產權負擔所規限：
- (a) 日期為一九八一年十二月十五日之公契，註冊編號UB2199280號；
- (b) 日期為一九九零年一月十二日之分公契及批地契據，註冊編號UB4645190號；
- (c) 日期為一九九五年六月四日之公契之確認契據，註冊編號UB6267082號；
- (d) 日期為一九九五年六月十四日以華閩財務有限公司為受益人之購買選擇權，註冊編號UB6338541號；及
- (e) 日期為一九九七年十月十七日之確認契據，註冊編號UB7335988號。
- (iii) 該物業位於根據於二零一五年十二月十一日展示的中區(港島規劃區第4區)分區計劃大綱圖編號S/H4/15劃分為「商業」用途的地帶內。

責任聲明

本通函遵從上市規則提供有關本集團之資料，而董事共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項致令本通函所載任何陳述產生誤導。

股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨完成後之已發行股本如下：

股份數目

801,360,000	股於最後實際可行日期已發行之股份
<u>344,186,000</u>	股認購股份
<u>1,145,546,000</u>	股緊隨完成後已發行之股份

股份概無面值。

披露董事權益及本公司之淡倉

(a) 董事及高級行政人員於股份之權益及於股份之淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及高級行政人員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、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例

第352條須記入根據該條須存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於股份之好倉及淡倉

董事姓名	身份	於最後實際可行日期	
		股份數目 (附註a)	佔已發行股份 總數之概約 百分比
汪小武	個人	1,560,000 (L)	0.19%
陳丹雲	個人	420,000 (L)	0.05%

附註：

(a) 字母「L」指好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或高級行政人員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，擁有本公司記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士

據董事所知，於最後實際可行日期，於股份中擁有須記入在根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須知會本公司及聯交所之權益，或擁有附帶權利在所有情況下均可於本集團任何成員公

司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之人士(本公司董事或高級行政人員除外)如下：

於股份之好倉及淡倉

主要股東

股東名稱	身份	於最後實際可行日期	
		股份數目 (附註d)	佔已發行股份 總數之概約 百分比
華晶科技(附註a及c)	實益擁有人	425,830,722(L)	53.14%
華閩投資(附註a及c)	受控法團權益	433,882,772(L)	54.14%
華閩實業(附註a及c)	受控法團權益	433,882,772(L)	54.14%
旅遊集團(附註a及c)	受控法團權益	433,882,772(L)	54.14%
華鑫(附註b及c)	實益擁有人	72,553,382(L)	9.05%
華興信託(附註b及c)	受控法團權益	72,553,382(L)	9.05%
華興實業(附註b及c)	受控法團權益	72,553,382(L)	9.05%
福建華興(附註b及c)	受控法團權益	72,553,382(L)	9.05%
開發集團(附註b及c)	受控法團權益	72,553,382(L)	9.05%

附註：

- (a) 華晶科技及其聯繫人持有433,882,772股股份(佔本公司已發行股本約54.14%)，其中(i) 425,830,722股股份(佔本公司已發行股本約53.14%)由華晶科技持有；及(ii) 8,052,050股股份(佔本公司已發行股本約1.00%)由浩特持有。華晶科技及浩特各自之已發行股本均由華閩投資全資實益擁有，華閩投資由華閩實業全資實益擁有，而華閩實業則由福建國資委控制及監督的中國國有企業旅遊集團全資實益擁有。根據證券及期貨條例，華閩投資、華閩實業及旅遊集團各自均被視為於433,882,772股股份中擁有權益。

- (b) 華鑫實益持有72,553,382股股份。華鑫之已發行股本分別由華興信託及華興實業擁有30%及70%權益。華興信託及華興實業均由福建華興全資實益擁有，而福建華興則由福建國資委控制及監督的中國國有企業開發集團全資實益擁有。根據證券及期貨條例，華興信託、華興實業、福建華興及開發集團各自均被視為於72,553,382股股份中擁有權益。
- (c) 除旅遊集團及開發集團均由福建國資委控制及監督外，旅遊集團連同其聯繫人(即華閩實業、華閩投資、華晶科技、浩特及本集團)與開發集團連同其聯繫人(即福建華興、華興信託、華興實業及華鑫)之間概無其他持股關係。
- (d) 字母「L」指好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部披露予本公司之權益或淡倉，或須記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉，或擁有附有帶權利在所有情況下可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

董事於合約及／或安排之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無由本集團任何成員公司訂立而董事於其中擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大之合約或安排仍然存續；及
- (b) 概無董事直接或間接於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂有任何現有或建議合約(將不會於一年內屆滿或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外))。

重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，概無本集團之任何成員公司涉及任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

專家及同意書

以下為其意見及建議載入本通函之專家之資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司	執業會計師
陳與陳會計師事務所有限公司	執業會計師
滙盈融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
普敦國際評估有限公司	物業估值師

所有上述專家已發出其書面同意書，同意以其所示之形式及內容於本通函載入其日期為二零一六年七月二十五日之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。於最後實際可行日期，所有上述專家一概：

- (1) 並無持有本集團任何成員公司之任何股權及並無任何權利(無論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；及
- (2) 並無直接或間接於自二零一五年十二月三十一日(即本集團最新刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

重大合約

以下合約乃由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且屬或可能屬重大之合約：

- (1) 買賣協議；
- (2) 認購協議；

- (3) 本公司全資附屬公司廈門大酒店(作為出租人)與華閩茗睿(作為承租人)就租賃廈門東南亞大酒店內若干物業而訂立日期為二零一六年五月十二日之三份租賃協議，年期由二零一六年四月十六日起至二零一七年四月十五日止為期一年。華閩茗睿根據租賃協議於截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度應付廈門大酒店之最高金額總額(即租金及服務收費)分別為人民幣1,555,015元及人民幣483,214元，此乃截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度之年度上限。該三份租賃協議之詳情載於本公司日期為二零一六年五月十二日之公佈；
- (4) 本公司與華晶科技訂立日期為二零一五年六月二十六日之包銷協議，內容有關(其中包括)就公开发售包銷包銷股份及其他安排。包銷佣金乃按最高包銷股份數目總認購價的2.5%計算，包銷佣金約為1,275,000港元。包銷協議之詳情載於本公司日期為二零一五年七月二十八日之招股章程；及
- (5) 本公司全資附屬公司廈門大酒店(作為出租人)與華閩茗睿(作為承租人)就租賃廈門東南亞大酒店內若干物業而訂立日期為二零一五年四月十三日之三份租賃協議，年期由二零一五年四月十六日起至二零一六年四月十五日止為期一年。華閩茗睿根據租賃協議於截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止年度應付廈門大酒店之最高金額總額(即租金、服務收費及公用事業收費保證金)分別為人民幣1,376,940元及人民幣488,180元，此乃截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度之年度上限。該三份租賃協議之詳情載於本公司日期為二零一五年四月十三日之公佈。

一般事項

- (1) 本公司公司秘書為陳道明先生，為香港會計師公會之執業會員；
- (2) 本公司之註冊辦事處位於香港中環干諾道中200號信德中心西座33樓3306至08室；
- (3) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓；及
- (4) 本通函以中英文編製。就詮釋而言，本通函及隨附之代表委任表格之中英文版如有任何歧義，概以其各自之英文版為準。

備查文件

下列文件之副本自本通函日期起至股東特別大會日期(包括當日)期間，於任何營業日之正常營業時間在位於香港中環干諾道中200號信德中心西座33樓3306至08室之本公司香港主要營業地點備供查閱：

- (1) 本公司之組織章程細則；
- (2) 本公司截至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之年報；
- (3) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第24頁至第25頁；
- (4) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第26頁至第43頁；
- (5) 由陳與陳會計師事務所有限公司所發出該物業之損益表，載於本通函附錄二；
- (6) 由國衛會計師事務所有限公司所發出本集團之未經審核備考財務資料，載於本通函附錄三；
- (7) 由普敦國際評估有限公司所發出有關該物業之物業估值報告，載於本通函附錄四；
- (8) 本附錄「專家及同意書」一段所指的書面同意書；
- (9) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (10) 買賣協議；
- (11) 認購協議；及
- (12) 本通函。

股東特別大會通告



FUJIAN HOLDINGS LIMITED

閩港控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00181)

股東特別大會通告

茲通告閩港控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年八月十一日上午十時正假座香港灣仔摩理臣山道23號南洋酒店一樓宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)(或其任何續會)，藉以審議及酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由益潤亞太投資有限公司(作為買方(「買方」))與華閩旅遊有限公司(作為賣方(「賣方」))於二零一六年六月十七日就轉讓香港中環德輔道中71號永安集團大廈21樓的辦公室A、C及D(於買賣協議進一步載述)(「該物業」)訂立之買賣協議(「買賣協議」)；
- (b) 批准、確認及追認由本公司(作為發行人)、華晶科技投資有限公司(「認購人」)(作為認購人)、賣方及買方於二零一六年六月十七日訂立之認購協議(「認購協議」，連同買賣協議統稱為「該等協議」)，內容有關(其中包括)向認購人發行合共344,186,000股本公司股份(「認購股份」)，以作為根據買賣協議轉讓該物業之代價；
- (c) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准認購股份上市及買賣後，向本公司董事授出特別授權，以供行使本公司之權力根據該等協議之條款及條件配發及發行認購股份；及

股東特別大會通告

- (d) 授權本公司任何董事(或如需加蓋公司印鑑,則本公司任何兩名董事),為及代表本公司簽立(及加蓋本公司之公司印鑑(如有需要))及作出彼/彼等認為就使該等協議以及其項下擬進行之交易生效或與之有關而屬必要、合適、適當或權宜之該等其他文件、文據及協議以及該等行動及事宜。」

承董事會命
閩港控股有限公司
主席
汪小武

香港,二零一六年七月二十五日

附註:

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司任何股東均有權委任一名或多於一名受委代表,代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如任何股份屬聯名註冊持有人持有,則該等人士中任何一人均可親身或委派代表在股東特別大會上就有關股份投票,猶如其為唯一有權投票者;惟如有超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會,則僅在股東名冊中就有關股份排名最先之上述其中一名出席人士方有權就有關股份進行投票。
3. 茲附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本,必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前,親自送交或郵寄至本公司之註冊辦事處,地址為香港中環干諾道中200號信德中心西座33樓3306至08室,方為有效。
5. 股東或其受委代表於出席股東特別大會時須出示其身份證明文件。
6. 出席股東特別大會之股東或受委代表應清楚說明,就決議案而言,彼等乃投票贊成或反對該決議案。就點票而言,棄權票將不會被本公司視為具有投票權。
7. 於股東特別大會提呈之普通決議案將以投票方式進行表決。