
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有福邦控股有限公司股份，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、股票經紀或其他註冊證券機構或其他代理商，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，並明確表示概不會就因本通函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。



持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4至12頁。獨立董事委員會函件載於本通函第13頁。

粵海證券有限公司(獨立財務顧問)函件(當中載有致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第14至23頁。

福邦控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年一月六日(星期四)上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會或其任何續會，股東特別大會通告載於本通函第28至29頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥表格，並盡快惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司在香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。

* 僅供識別

二零一零年十二月二十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	13
粵海證券函件.....	14
附錄一 一 一般資料.....	24
股東特別大會通告.....	28

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	鴻基收購榮邦股本中1股面值1.00美元之股份（即其全部已發行股本）以及榮邦於二零一零年八月十三日欠張先生之股東貸款
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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（包括年度上限）及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就管理協議（包括年度上限）向獨立股東提供意見而成立之獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）
「獨立股東」	指	張先生及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「土地」	指	位於中國西安市未央區之兩幅土地，地盤面積約為134,357平方米及19,739平方米，分別作住宅及商業用途
「最後實際可行日期」	指	二零一零年十二月十六日，即本通函付印前為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
「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託合同
「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

釋 義

「物業項目」	指	於土地上發展住宅及商業區之項目
「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	本公司將舉行之股東特別大會，藉以考慮並酌情批准管理協議（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

人民幣按人民幣1.00元兌1.17港元之匯率換算為港元。



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)

執行董事：

張曦先生 (主席)

陳碧芬女士 (董事總經理)

趙鋼先生

楊國瑜先生

李新民先生

關錦鴻先生

華宏驥先生

獨立非執行董事：

康寶駒先生

于濱先生

馬燕芬女士

梁凱鷹先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心28樓2807室

持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一零年十一月二十九日之公佈。於二零一零年十一月二十九日，榮邦（本公司之全資附屬公司）與管理人訂立管理協議，據此，管理人將就位於中國西安市未央區土地之物業項目向榮邦提供專業管理服務。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)管理協議（包括年度上限）之進一步資料；(ii)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）致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

* 僅供識別

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；

董事會函件

- (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，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；

董事會函件

- (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) 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）。
- (3) 自收購事項於二零一零年八月十三日完成後，根據西安市當地政府近期出台之地區發展計劃，土地周邊地區將主要開發為商業區、展覽中心、豪華酒店及其他高檔樓宇。此外，土地附近亦會興建一座濕地公園。為順應近期土地周邊地區的發展，本公司變更物業項目之樓宇計劃，轉而透過使用質量更為上乘之建材以及進行更好裝修開發較豪華住宅及商業樓宇。然而，物業項目仍將開發為住宅及商業樓宇，故本公司日期為二零一零年六月二十八日之通函所述物業項目之最初樓宇計劃將無重大變動，惟將選用質量更為上乘之建材及裝修，以及部份住宅單位將開發為裝修房而非最初計劃中之毛坯房除外。由於土地之土地使用權並無變動及所有已完成增值工程並無使物業項目之總建築面積出現大幅變動，故毋須取得相關政府部門之額外批准。根據現有樓宇計劃及估計預算，估計總建築費用為人民幣35億元。預期建築成本可透過出售物業所得收入及／或銀行融資（倘需要）撥款。

- (4) 倘管理人未能根據管理協議及時向榮邦呈交任何計劃、會議記錄、管理報告（以電子文檔形式）或檢驗報告，則管理人須按日向榮邦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%）。
- (5) 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。
- (6) 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。粵海證券已在粵海證券函件中解釋管理協議需要更長合約期限之理由，並確認就該類型合約之有關期限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於管理協議生效日期後15日內根據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

誠如本公司日期為二零一零年六月二十八日之通函中所述，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業務，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，並在中國聘用一支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。參與物業項目之管理團隊中之主要專家履歷詳情如下：

張女士，36歲，目前為管理人之主要股東及董事。張女士於一九九五年取得廈門大學經濟學院國際經貿系學士學位。自一九九九年，張女士積極參與中國土地項目投資（包括但不限於）：於一九九九年，成立濟南君豪置業有限公司以在中國山東開發100,000平方米之住宅區；於二零零一年，成立濟南萬豪房地產開發有限公司以在中國濟南市開發別墅項目；於二零零一年，為開發水岸豪景項目收購廈門丹鷺房地產開發有限公司；於二零零二年，參與位於中國重慶佔地面積600,000平方米之「創冠山頂花園」物業開發項目；於二零零九年，收購大連環球外商俱樂部有限公司以在中國大連開發金石灘國家旅遊度假區金座莊園；及於二零一零年，收購中國廈門同安區一幅約126,184平方米之土地以開發巴厘香泉項目。

陳文先生，44歲，於一九八八年畢業於武漢大學。陳先生在規劃及設計工程以及參與中國各種土地開發項目方面擁有近20年經驗。他曾參與以下住宅開發項目：北京億城華府景觀，一個佔地面積400市畝之綜合住宅項目；深圳華強旅遊城，一個面積為460市畝之綜合物業項目；及南昌清水灣，一個佔地面積200市畝之住宅物業項目。陳先生亦曾參與以下商業土地項目：南昌金域名都，一個佔地160市畝之綜合物業項目（包括辦公室及酒店）；及西安金山美地，一個佔地面積80市畝之綜合物業項目（包括一座四星級酒店及住宅公寓）。

董事會函件

沈益人先生，41歲，已取得建築博士學位，並為中國一級註冊建築師。沈先生於物業開發項目規劃、建設、園林景觀及室內設計方面擁有18年經驗。沈先生之前曾擔任北京區域綠城投資公司、綠城集團上海綠景置業有限公司及綠城景觀上海公司總經理。他曾參與以下中國土地項目：杭州春江花園、上海綠城、北京綠城百合公寓、江蘇陽光城市景觀設計及浙江富陽雲水山居別墅區景觀設計。

陳佩楓先生，43歲，為一級註冊建築師。陳先生於物業開發項目規劃、建設、園林景觀及室內設計方面擁有20年經驗。彼之前曾擔任為廈門建德開發有限公司、廈門丹鷺房地產開發有限公司、麗心（廈門）娛樂有限公司及香港僑豐控股有限公司總經理。他曾參與廈門水岸豪景及廈門巴厘香墅之景觀及室內設計以及大連君海項目之規劃及設計。

賈濤先生，38歲，高級工程師及一級註冊建築師。賈先生於建築設計工程方面擁有14年經驗。他曾參與以下項目：上海普陀區真如中心（一個佔地600,000平方米之商業物業項目）、北京首都機場飛行員活動中心、吳江絲綢廣場及越南胡志明市300,000平方米之住宅項目。

張奕先生，36歲，已取得金融及法律雙學位。張先生於物業開發方面擁有15年經驗，擅長物業項目之規劃及管理。他曾擔任萬科國企房地產服務有限公司市場推廣經理及中國房地產開發集團南方置業有限公司營運部主管。他曾參與鎮江風景城邦（1,200市畝）、福州江南水都（2,800市畝）、西安長安國際廣場（一座五星級酒店）及北京香泉城別墅（1,500市畝）等項目。

朱恒譜先生，81歲，畢業於清華大學建築系，彼為中國一級註冊建築師。朱先生於建築設計工程方面擁有45年經驗，他曾獲委任為北京工業設計院海南分院總建築師及深圳國際企業服務公司建築總監。他曾參與以下建設項目：鞍山冶鐵博物館、北京市工人俱樂部及廣東南海西樵山風景旅遊區規劃。

董事會函件

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）認為年度上限屬公平合理。就本公司及獨立股東而言，管理協議之該等條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立並符合本公司及獨立股東之整體利益。鑑於其與張女士之關係，張先生已放棄就批准管理協議（包括年度上限）之董事會決議案進行投票。

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（持有1,592,826,000股本公司股份，佔本公司全部已發行股本的3.49%）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。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第28至29頁。股東特別大會或其任何續會將於二零一一年一月六日（星期四）上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行，以考慮及酌情批准管理協議（包括年度上限）。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上所列印之指示填妥表格，並盡快惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司在香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。

董事會函件

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會上的所有表決必須以投票方式進行。股東特別大會主席將按照本公司章程細則規定就將於股東特別大會上提呈之決議案要求進行投票表決。根據上市規則第14A.54條，於管理協議中擁有重大權益（因身為股東而擁有者除外）之任何關連人士以及任何股東及其聯繫人士均須於股東特別大會上放棄投票。張先生及其聯繫人士必須並將於股東特別大會上放棄投票。

投票結果將根據上市規則第2.07C條於股東特別大會後公佈。

推薦意見

董事認為，管理協議（包括年度上限）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案。

獨立董事委員會於考慮粵海證券之意見後，認為(i)管理協議（包括年度上限）之條款乃按一般商業條款訂立，就本公司及獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立管理協議（包括年度上限）符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案以批准管理協議（包括年度上限）。

敬請閣下垂注本通函第13頁所載之獨立董事委員會函件及載於本通函第14至23頁之粵海證券致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，內容有關管理協議（包括年度上限）及彼等達致該等意見時所考慮之主要因素及理由。

此致

列位股東 台照

代表
福邦控股有限公司
主席
張曦
謹啟

二零一零年十二月二十日



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)

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司於二零二零年十二月二十日向其股東刊發之通函（「通函」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件中所用之詞彙與通函中「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就管理協議（包括年度上限）之條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問粵海證券之意見，特別是粵海證券函件中所載之主要因素後，吾等認為，管理協議（包括年度上限）之條款乃按一般商業條款訂立，且對本公司及獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，訂立管理協議（包括年度上限）符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等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以批准管理協議（包括年度上限）。

粵海證券之函件載於本通函第14至23頁，當中載有其向吾等提出之推薦意見及粵海證券達致該等意見時所考慮之主要因素及理由。

此致

列位獨立股東 台照

福邦控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

康寶駒，于濱，馬燕芬及梁凱鷹

謹啟

二零二零年十二月二十日

* 僅供識別

下文載列由獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問粵海證券就管理協議及據此擬進行之交易發出之函件全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座
25樓2505-06室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就管理協議及據此擬進行之交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一零年十二月二十日寄發予股東之通函（「**通函**」，本函件乃其中一部分）內之董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

董事會於二零一零年十一月二十九日宣佈，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。榮邦根據管理協議向管理人支付之管理費為50,000,000港元（「**管理費**」）。

管理協議之估計期限乃待獨立股東在股東特別大會上批准管理協議（包括年度上限）後，自管理協議開始起計為期五年。

根據董事會函件，榮邦與管理人訂立管理協議構成 貴公司於上市規則第14A章項下之非豁免持續關連交易。因此，管理協議須經（其中包括）獨立股東在股東特別大會上批准。除張先生及其聯繫人士外，概無股東須在股東特別大會上就批准管理協議（包括年度上限）提呈之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事康寶駒先生、馬燕芬女士、于濱先生及梁凱鷹先生組成之獨立董事委員會已告成立，以(i)就管理協議（包括年度上限）之條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否公平合理；(ii)就管理協議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)獨立股東應如何於股東特別大會上就批准管理協議及據此擬進行之交易以及年度上限之有關決議案表決一事向獨立股東提供意見。吾等（即粵海證券有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，就此事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基準

在制定吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等乃依據通函所載列或提述之聲明、資料、意見及陳述與董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設董事提供之所有資料及陳述，於作出時及直至最後實際可行日期均屬真確無訛，而董事須對該等資料及陳述負全責。吾等亦假設，董事於通函所作出一切看法、意見、期望及意向之聲明，均經過審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或懷疑吾等所獲提供 貴公司、其顧問及／或董事表達之意見是否合理。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條，採取足夠及必要之步驟，以就吾等之意見提供合理基礎及達成知情見解。

董事共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實，致使通函內任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以作出知情意見及就吾等之建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立深入調查 貴公司、鴻基、榮邦、西安遠聲、管理人、張先生及張女士或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務，吾等亦無考慮訂立管理協議對 貴集團或股東帶來之稅務影響。吾等之意見乃完全基於現有財務、經濟、市場及其他狀況，以及於最後實際可行日期吾等所能獲得之資料。股東須注意，隨後發展（包括任何市場及經濟條件之重大改變）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新有關意見以計入於最後實際可行日期後所發生之事宜或更新、修訂或重新核實吾等之意見。本函件之內容不應解釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券之建議。

最後，本函件內之資料摘錄自己公佈或其他公開資料來源，粵海證券之責任僅為確保有關資料準確地摘錄自有關資料來源。

所考慮之主要因素及理由

就管理協議及據此擬進行之交易達致吾等之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

(1) 管理協議之背景

董事會於二零一零年十一月二十九日宣佈，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。管理協議項下之管理費為50,000,000港元。

管理協議之估計期限乃待獨立股東在股東特別大會上批准管理協議（包括年度上限）後，自管理協議開始起計為期五年。

有關 貴集團之資料

據董事會函件所述， 貴集團主要從事製造及銷售木製產品業務。

粵海證券函件

以下載列 貴集團於截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之財務資料，乃摘錄自 貴公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告（「二零一零年中期報告」）及其截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報：

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千美元 (未經審核)	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千美元 (經審核)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千美元 (經審核)	二零零八年 至 二零零九年 之變動(%)
持續經營業務				
營業額	5,473	15,605	21,883	(28.69)
毛利／(毛損)	(2,757)	1,832	4,306	(57.45)
期內／年內持續 經營業務虧損	(59,402)	(51,737)	(12,107)	327.33
已終止經營業務				
期內／年內已終止 經營業務虧損	(678)	(2,371)	(20,147)	(88.23)

如上表所示， 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之營業額及持續經營業務（即木材業務）毛利均較截至二零零八年十二月三十一日止年度減縮。此外， 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得持續經營業務虧損約51,740,000美元，此乃主要由於衍生金融工具及認股權證公平值錄得淨虧損約47,040,000美元所致。根據二零一零年中期報告並經董事進一步確認，鑑於食品加工及分銷業務表現不佳， 貴集團已於二零一零年一月完成出售該等業務。

於收購事項完成後， 貴公司透過榮邦持有西安遠聲60%股權，進而擁有位於中國西安市未央區土地之土地使用權及開發權。根據土地之最新開發建議，土地將根據物業項目開發為較豪華住宅及商業區。

有關管理人之資料

根據董事會函件，管理人主要從事有關物業投資、開發、管理之管理服務，並在中國聘用一支擁有豐富物業開發及管理經驗之管理團隊。

(2) 訂立管理協議之理由

據董事告知，中國房地產業因獲價格上漲及需求強勁支持而持續上升。中國物業銷售收益增加亦可佐證中國物業市場之升勢。

據董事會函件所述，董事認為收購事項及物業項目（將為 貴集團提供參與中國房地產市場之機會）可令 貴集團拓展業務至物業開發範疇，且長遠而言可為 貴集團業務提供正面貢獻。

儘管 貴集團認為此乃參與中國房地產市場及拓寬 貴集團未來收益流之良機，但董事亦認為，由於 貴集團一直主要從事製造及銷售木製產品業務，房地產開發業務對 貴集團而言屬新業務，故 貴集團需相關方提供專業意見並協助管理及控制物業項目。經吾等查詢後，吾等獲董事告知， 貴公司已嘗試物色潛在專業項目管理公司為其提供有關物業項目之服務。就此而言，鑑於(i) 貴公司無法就服務範圍與其他專業項目管理公司達成協議；及(ii)董事對管理人之經驗及專業知識（有關管理人團隊成員之履歷詳情，請參閱董事會函件「訂立管理協議之理由」一節）充滿信心，董事已決定與管理人就向榮邦提供有關物業項目之專業管理及諮詢服務訂立管理協議。

經考慮上述訂立管理協議之理由，吾等認為管理協議乃於 貴公司日常業務過程中訂立。此外，由於管理協議可能便於及有利於 貴集團對物業項目進行管理，故吾等認為訂立管理協議符合 貴公司及股東之整體利益。

(3) 管理協議之主要條款

據董事確認，管理協議之條款乃訂約各方經公平磋商後釐定，董事認為管理協議之條款乃一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

下表載列管理協議之主要條款（乃摘錄自董事會函件）概要：

- 日期： 二零一零年十一月二十九日
- 訂約方： 榮邦
 管理人
- 管理費： 50,000,000港元，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；及
 - (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。
- 年期： 管理協議之期限須待獨立股東根據上市規則於股東特別大會上批准管理協議（包括年度上限）後開始，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。期限自管理協議開始起計，估計為期五年。
- 內容： 管理人同意就物業項目向榮邦提供管理及顧問服務。有關將予提供服務之詳情，請參閱董事會函件「管理協議之主要條款」一節。

如上文所述，管理費為50,000,000港元，約佔物業項目之估計建設費用人民幣35億元之1.22%。董事確認，管理費乃經參考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質而釐定。此外，管理費金額亦根據二零零七年之國家發展和改革委員會及建設部文件－發改價格【2007】670號*－國家發展改革委、建設部關於《建設工程監理與相關服務收費管理規定》的通知（「通知」）（註：經 貴公司董事及法律顧問告知，截至最後實際可行日期，有關機關並無對通知作出修訂）釐定。儘管通知不能作為釐定管理費金額之直接指引，但董事確認，由於(i)物業發展業務對 貴集團而言屬新業務；及(ii) 貴公司無法找到任何有關官方指引或市場可資比較數據作為釐定管理費金額之參考，故 貴公司乃根據通知釐定管理費。根據通知之有關規定，按物業項目規模應繳納之管理協議項下之費用將為人民幣43,400,000元（相等於約50,780,000港元），是項金額較管理費金額為高。故此，董事認為管理費金額乃屬合理。

除上述者外，吾等自綠城中國控股有限公司（股份代號：3900）於二零一零年十月九日刊發之公告獲悉，綠城中國控股有限公司旗下一間集團公司就管理若干物業發展相關項目所收取之項目管理費為銷售收入之2%。有見於此，加上上文董事所述管理費之釐定基準，吾等與董事一致認為管理費金額可予接受。

關於管理協議之條款，吾等注意到管理協議之期限較上市規則第14A.35(1)條所規定之三年為長。因此，吾等曾就管理協議之期限（即自管理協議開始起計為期五年）向董事查詢。董事告知吾等，根據土地之最新開發建議，視工程進度而定，物業項目可能須長達五年方完工。就此而言，鑑於 貴集團新近方才開展物業發展業務，董事進一步確認，管理人之專業知識對 貴集團管理物業項目至關重要。鑑於管理協議旨在確保於物業項目整個發展階段獲管理人提供專業意

* 僅供識別

見，董事認為，將管理協議之協議期限確定為與發展物業項目所需預期時間相同在商業上對 貴公司而言當屬適宜。

據董事告知，中國物業項目中類似規模住宅及商業開發項目通常均需多年方能完工。吾等已自 貴公司取得土地之最新開發建議副本，供吾等作盡職審查之用。吾等亦已(i)獨立在互聯網上搜索；及(ii)就收購事項與物業估值師進行討論以獲取有關在中國建造及開發住宅及商業物業所需時間之資料，且吾等注意到，物業開發項目之時間安排乃高度依賴多個因素，包括但不限於政府政策及物業市場氣氛。然而，吾等於互聯網搜索及與估值師討論之結果與董事之陳述大致吻合，即在中國進行住宅及商業發展項目通常需多年方能完工。

鑑於上文所述，吾等與董事一致認為，管理協議之現有期限乃屬合理，且為此類合約設定該期限乃屬正常商業慣例。

此外，根據管理協議，倘(i)施工延誤；及(ii)管理人未能根據管理協議履行其職責，則管理人將對榮邦之財務損失負責。管理人據此應付之賠償金額須經相關訂約方商定，惟無論如何不得超逾榮邦應支付之管理費（經扣除稅項計算）。倘管理人未能根據管理協議及時向榮邦提交任何計劃、會議紀錄、管理報告（以電子形式）或審查報告，管理人須每天向榮邦支付一筆相當於該期管理費0.05%之罰金（即罰金= 違約天數x該期管理費x 0.05%）。

吾等認為，倘施工延誤或管理人未能履行其職責及責任，上述安排可保障 貴公司之利益。

有關管理協議之主要條款之進一步資料載於董事會函件「管理協議」一節。吾等亦已審閱管理協議之該等主要條款並就此諮詢 貴公司法律顧問。就吾等所知及根據 貴公司法律顧問之陳述，管理協議之主要條款不屬異常性質。因此，吾等認為管理協議之條款乃屬一般商業條款及對獨立股東而言屬公平合理。

(4) 年度上限之基準

於截至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一五年十二月三十一日止四個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	27,000,000港元	27,000,000港元	27,000,000港元	27,000,000港元	27,000,000港元

在評估年度上限是否公平合理時，吾等曾與董事商討有關計算年度上限之相關基準及假設。經董事確認，截至二零一一年十二月三十一日止期間之估計年度上限36,500,000港元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；而截至二零一五年十二月三十一日止四個財政年度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27,000,000港元，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分別達成）而釐定。由於年度上限乃根據管理協議項下的付款安排以及物業項目之可能開發計劃釐定，故吾等認為年度上限就獨立股東而言乃屬公平合理。

(5) 上市規則之涵義及 貴集團內部控制事宜

董事確認，貴公司將遵守上市規則第14A.37至14A.41條之規定，據此，(i)管理協議項下擬進行交易之價值須受限於截至二零一一年十二月三十一日止期間、截至二零一五年十二月三十一日止四個財政年度以及截至二零一六年五月三十一日止五個月之年度上限；(ii)管理協議（包括年度上限）之條款須按年經獨立非執行董事審閱；(iii)獨立非執行董事按年對管理協議（包括年度上限）之條款進行審閱之詳情須載入 貴公司其後刊發之年度報告及財務賬目。此外，上市規

則亦規定 貴公司核數師須向董事會提供一份函件，確認（其中包括）管理協議項下擬進行之交易乃根據規管該等交易之有關協議進行，且其交易額並無超出年度上限。誠如董事所確認，倘管理協議項下擬進行之交易之交易總額超出年度上限，或對管理協議之條款作出任何重大修改， 貴公司將須遵守上市規則規管持續關連交易之適用條文。

鑑於上市規則對持續關連交易之上述規定，吾等認為，現已設有足夠措施監察管理協議項下擬進行之交易（包括年度上限），因此，獨立股東之利益將受到保障。

推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為：(i)管理協議（包括年度上限）之條款乃屬一般商業條款且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)管理協議項下擬進行之交易乃於 貴公司之一般及日常業務過程中進行，故符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東就於股東特別大會上提呈有關批准管理協議及其項下擬進行之交易以及年度上限之決議案投贊成票，吾等亦建議獨立股東就此對有關決議案投贊成票。

此致

福邦控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
粵海證券有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零一零年十二月二十日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且無遺漏任何事項，足以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要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：(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及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文當作或視作彼擁有之權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	股份數目 (好倉)	購股權計劃 項下授出之 購股權之 相關股份		股權概約 百分比
			數目		
張曦先生	實益權益	1,592,826,000	91,617,000		3.69%
陳碧芬女士	實益權益	–	91,617,000		0.20%

上述所有披露之權益指於本公司股份或相關股份中之好倉。

附註：該等購股權已根據購股權計劃授予張曦先生及陳碧芬女士以認購股份。該等購股權按每股0.041港元行使，並將於二零一一年七月十三日屆滿。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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：(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該等條文當作或視作彼擁有之權益或淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條列入本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東權益

於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）於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分部之條文將向本公司披露以及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益及淡倉如下：

姓名	身份／ 權益性質	股份數目	股權概約 百分比
黃協強	實益擁有人	3,500,000,000	7.66%
黃麗合	實益擁有人	3,105,000,000	6.80%
周禮謙	實益擁有人	4,000,000,000	8.76%
何錦鴻	實益擁有人	3,000,000,000	6.57%
吳良好	實益擁有人	6,000,000,000	13.14%
蘇智明	實益擁有人	10,000,000,000	21.90%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）告知其於本公司之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分部之條文將向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋需支付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。

4. 於合約或安排之權益

除張先生於管理協議所擁有之權益外，概無董事於本集團任何成員公司所訂立及於最後實際可行日期仍然生效，且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 於資產之權益

概無董事自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近編製已公佈經審核財務報表之日期）起於本集團任何成員公司已收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士擁有直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務或於該業務中擁有權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近編製已公佈經審核綜合財務報表之日期）以來本集團之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

8. 專業人士資歷

以下為提供本通函所載意見或建議之專業顧問之資歷：

名稱	資歷
粵海證券	根據證券及期貨條例可從事第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（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團

粵海證券於本通函日期發出函件，以供載入本通函中。

9. 同意書

粵海證券已就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時之形式及內容載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，粵海證券並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，粵海證券自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近編製已公佈經審核財務報表之日期）以來概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 公司資料

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，香港總辦事處及主要營業地點為香港中環皇后大道中99號中環中心28樓2807室。
- (b) 本公司股份過戶登記處香港分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (c) 本公司之公司秘書為周劍恒先生，為香港執業律師。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

11. 備查文件

由本通函刊發當日起直至及包括股東特別大會日期止期間之正常營業時間內，閣下可於本公司之辦事處（地址為香港中環皇后大道中99號中環中心28樓2807室）查閱管理協議之副本。



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)

茲通告福邦控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零一一年一月六日（星期四）上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號宴會廳舉行股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 批准、追認及確認期內本公司全資附屬公司榮邦投資有限公司（「榮邦」）與日豐有限公司（「管理人」）於二零一零年十一月二十九日訂立之協議（「管理協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈本大會，並由大會主席簽署以資識別）及據此擬進行之全部交易，詳情載於本公司日期為二零一零年十二月二十日之通函（「通函」）；
- (ii) 批准榮邦根據管理協議分別於本集團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、二零一三年十二月三十一日、二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日止財政年度及截至二零一六年五月三十一日止五個月向管理人支付之管理費年度上限（如通函所示）；及
- (iii) 授權本公司董事作出彼等認為就管理協議及其項下擬進行之交易而言屬必需、適宜或恰當之任何行動。」

承董事會命
福邦控股有限公司
主席
張曦

香港，二零一零年十二月二十日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會通告所召開之股東特別大會並於會上投票之本公司股東均可委派一名或多名代表代其出席，並於股東特別大會上進行投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 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之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一位該等人士均可就該股份親自或委任代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位聯名持有人親自或委任代表出席大會，則僅於股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方可投票。
4. 填妥並交回代表委任表格後，閣下仍依願可親身出席股東特別大會，並於會上投票。

於本通告日期，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、于濱先生、馬燕芬女士及梁凱鷹先生。