

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的內容概不負責，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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



閩港控股有限公司
FUJIAN HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00181)

公告
須予披露及關連交易
經營權租賃協議

本公司財務顧問



瑞城證券有限公司

Gransing Securities Co., Limited

經營權租賃協議

於二零二五年十月二十一日，本公司(作為承租人)與福建福旅(作為出租人)就租賃福萊喜大酒店的經營權訂立經營權租賃協議，期限自二零二六年一月一日開始起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司須於其綜合財務狀況表確認與經營權租賃協議有關的使用權資產的價值。因此，根據上市規則第14A.24(1)條，訂立經營權租賃協議將被視為本公司收購資產。本公司根據經營權租賃協議將予確認的使用權資產總價值估計約為人民幣6,778,000元(相等於約7,424,000港元)，該價值乃參考本公司根據經營權租賃協議將予支付的總租金計算。

由於本公司根據經營權租賃協議將予確認的使用權資產估計價值相關的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，故訂立經營權租賃協議構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下通知及公告規定。

於本公告日期，旅遊集團持有本公司已發行股份總額的68.70%，而福建福旅為旅遊集團之全資附屬公司。因此，福建福旅為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立經營權租賃協議構成本公司之關連交易。由於訂立經營權租賃協議有關的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.76條)超過5%，惟所有適用百分比率均低於25%，且總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.76章，訂立經營權租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據本公司組織章程細則，概無董事於訂立經營權租賃協議中擁有重大權益而須就批准訂立經營權租賃協議相關的董事會決議案放棄投票。

背景

於二零二五年十月二十一日，本公司(作為承租人)與福建福旅(作為出租人)就租賃福萊喜大酒店的經營權訂立經營權租賃協議，期限自二零二六年一月一日開始起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)。

經營權租賃協議

經營權租賃協議之主要條款載列如下：

日期：二零二五年十月二十一日

訂約方：(1) 本公司(作為承租人)
(2) 福建福旅(作為出租人)

標的事項	： 根據經營權租賃協議，福建福旅同意將福萊喜大酒店的全部資產及經營權外判予本公司承包經營。本公司須自主經營、獨立核算、自負盈虧。其經營範圍包括住宿、餐飲及其他酒店相關服務。 全部資產包括： (1) 酒店物業：福萊喜大酒店位於漳州市東山縣海明威路8號，總建築面積約42,443.52平方米。 (2) 設備及設施：福萊喜大酒店目前使用的所有現有營運設備、設施、傢俱、用具、床單、用品及器具。 (3) 無形資產：於合約期內使用福萊喜大酒店現有相關經營許可證、商標及商號(倘雙方達成一致)的權利。 (4) 現有員工：福萊喜大酒店的所有現有員工將被完全保留，並將依法承接現有的僱傭合約。
租賃期	： 自二零二六年一月一日起至二零三零年十二月三十一日止(包括首尾兩日)
租金	： 根據經營權租賃協議，每年租金為人民幣1,500,000元，按季支付。於每季開始前五個營業日內，須匯出每季租金人民幣375,000元。
續新	： 合約期屆滿後，只要本公司未有任何重大違約，本公司有優先權按同等條件下續約。

福萊喜大酒店於二零二三年開業，擁有現代化設施及配套，與廈門大酒店相比，本公司預期需要較少維修保養。此外，福萊喜大酒店於截至二零二五年八月三十一日止八個月期間一直錄得盈利。每年租金付款乃由雙方經公平磋商後釐定，並經參考福萊喜大酒店目前及預期的營運狀況、福萊喜大酒店自開始其營運以來的財務表現及截至二零二四年十二月三十一日止年度廈門大酒店經營權的每年租金付款200,000美元。董事認為經營權租賃的條款(包括每年租金付款)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。每年租金付款將由本集團內部資源撥付。

福建福旅於二零二一年以代價人民幣169,000,000元收購福萊喜大酒店。

訂立經營權租賃協議的理由及裨益

廈門大酒店自一九九一年開始營運，位於廈門市思明區，總建築面積21,894平方米，擁有248間客房。廈門大酒店的經營期限將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而近年來廈門大酒店的財務表現有所下降，影響了本公司的整體財務狀況。董事會經審慎考慮後，決定不再延長廈門大酒店的經營期限，並決定訂立經營權租賃協議。

福萊喜大酒店位於福建省東山縣金鑾灣景區。福萊喜大酒店於二零二三年開業，擁有現代化及完善設施，為賓客提供優質的住宿體驗。福萊喜大酒店擁有優越的海景及私人別墅，提供多元化的住宿服務，為本公司酒店經營業務的盈利能力作出貢獻。福萊喜大酒店提供276間標準客房及52間豪華套房。此外，福萊喜大酒店提供舉辦活動的設施，包括聚會、會議、婚宴及其他聚會。福萊喜大酒店亦位於公共海灘旁。毗鄰海邊及沙灘的優越地理位置預期可吸引客戶。

以下載列截至二零二五年八月三十一日止八個月福萊喜大酒店的未經審核財務資料：

截至二零二五年
八月三十一日止
八個月
(人民幣千元)
(未經審核)

收入	20,820
毛利	15,261
純利	3,021

經考慮上述理由及裨益後，本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立經營權租賃協議及其項下擬進行的交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行，而經營權租賃協議的條款屬公平合理、一般商業或更佳條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則涵義

根據國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司須於其綜合財務狀況表確認與經營權租賃協議有關的使用權資產的價值。因此，根據上市規則第14A.24(1)條，訂立經營權租賃協議將被視為本公司收購資產。本公司根據經營權租賃協議將予確認的使用權資產總價值估計約為人民幣6,778,000元(相等於約7,424,000港元)，該價值乃參考本公司根據經營權租賃協議將予支付的總租金計算。

由於本公司根據經營權租賃協議將予確認的使用權資產估計價值相關的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但全部低於25%，故訂立經營權租賃協議構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下通知及公告規定。

於本公告日期，旅遊集團持有本公司已發行股份總額的68.70%，而福建福旅為旅遊集團之全資附屬公司。因此，福建福旅為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立經營權租賃協議構成本公司之關連交易。由於訂立經營權租賃協議有關的最高適用百分比率(定義見上市規則第14A.76條)超過5%，惟所有適用百分比率均低於25%，且總代價低於10,000,000港元，故根據上市規則第14A.76章，訂立經營權租賃協議須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據本公司組織章程細則，概無董事於訂立經營權租賃協議中擁有重大權益而須就批准訂立經營權租賃協議相關的董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本公司

本公司的主要業務包括酒店營運、經營本集團持有的香港物業、鋼琴製造及金融租賃。

福建福旅

福建福旅(福建福旅青年文化交流有限公司)為一家於中國福建省註冊成立之公司，並由旅遊集團間接全資擁有。其業務範圍包括酒店管理、住宅租賃，以及舉辦文化藝術交流活動。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「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，其股份於聯交所上市
「董事」	指 本公司董事

「旅遊集團」	指 福建省旅遊發展集團有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，並為中國國有企業
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「福建福旅」	指 福建福旅青年文化交流有限公司，一家於中國福建省註冊成立之公司，並由旅遊集團擁有
「福萊喜大酒店」	指 由福建福旅青年文化交流有限公司擁有的酒店
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指 國際財務報告準則
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「經營權租賃協議」	指 本公司與福建福旅訂立日期為二零二五年十月二十一日的經營權租賃協議，內容有關租賃福建福旅擁有的福萊喜大酒店
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」 指 具有上市規則所賦予之涵義

「%」 指 百分比

承董事會命
閩港控股有限公司
主席
楊利玉

香港，二零二五年十月二十一日

於本公告日期，本公司現任董事會包括九名董事，其中三名為執行董事，分別為楊利玉先生、蘇慶鵬先生及張建敏先生；三名為非執行董事，分別為黃松清先生、吳竟超先生及余星先生；三名為獨立非執行董事，分別為林廣兆先生、吳文拱先生及廖美玲女士。