

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議收購銷售股份及股東貸款
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「Alfreda代價」	指	根據Alfreda出售協議Alfreda出售事項之總代價約22,360,000港元
「Alfreda出售事項」	指	本公司建議出售Alfreda Limited之全部已發行股本及Alfreda出售集團結欠本公司之股東貸款
「Alfreda出售協議」	指	本公司(作為賣方)與Alfreda買方(作為買方)就Alfreda出售事項所訂立日期為二零一五年十月二十七日之買賣協議(經Alfreda補充協議修訂及補充)
「Alfreda出售集團」	指	Alfreda Limited及其附屬公司
「Alfreda出售事項最後截止日期」	指	[編纂]或本公司與Alfreda買方可能不時書面協定之較後日期
「Alfreda買方」	指	獨立第三方馬偉紅
「Alfreda補充協議」	指	就修訂及補充Alfreda出售協議若干條款所訂立日期為二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年三月三十一日及二零一七年六月三十日之補充協議
「豐盛融資」或「保薦人」	指	豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，就收購事項擔任本公司新[編纂]之保薦人
「該公佈」	指	本公司日期為二零一五年十月二十七日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項、股份配售事項、可換股債券配售事項以及出售事項

釋 義

「組織章程細則」或「章程細則」	指	目標公司於二零一四年十月二十九日批准及採納之組織章程大綱及細則，可能經不時修訂、補充或以其他方式修改
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「審核委員會」	指	董事會轄下之審核委員會

釋 義

「北京藏山」	指	北京藏山弘泰投資管理中心(有限合夥)，於二零一三年四月二十三日於中國成立之有限合夥企業，由湖南福晟集團、西藏信託有限公司及北京藏山資本投資有限公司分別擁有43.94%、56.04%及0.02%權益
「董事會」	指	董事會
「博時資本」	指	博時資本管理有限公司，於二零一三年二月二十六日於中國成立之有限公司，由博時基金管理有限公司擁有全部權益
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日子(不包括星期六或星期日或於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號之日子)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「公司細則」	指	本公司之公司細則，經不時修訂，其概要載於本通函附錄八
「複合年增長率」	指	複合年增長率，為評定某數值於一段時間內之平均增幅之方法

釋 義

「可換股債券承配人」 指 由配售代理選定或促使認購任何可換股債券且身為專業或機構投資者之任何投資者或其他投資者，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為(a)獨立第三方；(b)獨立於任何人士、可換股債券配售事項之其他承配人或股東或彼等各自之聯繫人士且並非與彼等一致行動之人士，而不會令向可換股債券配售事項之有關承配人作出任何配售觸發收購守則規則26.1項下之任何強制性收購要約責任；(c)獨立於賣方、其最終實益擁有人及其一致行動之人士；(d)獨立於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節所述候任董事以及於完成收購事項及建議更換董事後之關連人士；及(e)被視為公眾人士(定義見上市規則)。

釋 義

「可換股債券配售事項」	指	根據配售協議之條款配售可換股債券
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「長沙福晟」	指	長沙福晟物業管理有限公司，於二零零八年三月二十一日於中國成立之有限公司，曾為目標公司之間接全資附屬公司，直至二零一四年十二月三十一日
「中國」或「內地」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民防空法」	指	全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈並於二零零九年八月二十七日修訂之中華人民共和國人民防空法
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則界定之相同涵義
「完成日期」	指	配售協議所述先決條件達成後●個營業日，或本公司與配售代理可能書面協定之其他日期
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、修改及補充
「本公司」	指	佑威國際控股有限公司，於二零零零年六月九日於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0627)

釋 義

「公司附屬公司」	指	UR Group Limited 連同其附屬公司及 Alfreda Limited 連同其附屬公司
「完成」	指	完成該等交易
「一致行動集團」	指	潘先生、賣方、Xiangxun Limited、潘浩然先生、潘俊鋼先生、利錦榮先生、吳繼紅女士及與彼等任何一方一致行動之任何人士
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	根據買賣協議(經補充協議修訂及補充)購入銷售股份及股東貸款之總代價1,511,313,200港元
「代價股份」	指	本公司將就收購事項向賣方(或其代名人)配發及發行之6,415,060,000股新股份以償付部分代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義，除非文義另有所指，指賣方及潘先生
「轉換價」	指	初步轉換價每股轉換股份0.22港元
「轉換股份」	指	本公司將於可換股債券所附轉換權獲行使時配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司將就可換股債券配售事項發行本金總額不多於200,000,000港元之可換股債券
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「公司重組」或「重組」	指	為籌備收購事項而對本公司及目標集團進行之重組

釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「大業信託」	指	大業信託有限責任公司，於一九九二年十二月十八日於中國成立之國家控制有限公司，其分別由國有金融企業中國東方資產管理股份有限公司、廣州政府成立之國有企業廣州金融控股集團有限公司及能源企業廣東京信電力集團有限公司擁有41.67%、38.33%及20%權益
「彌償契據」	指	控股股東向本公司(為其本身及作為經重組集團旗下各附屬公司之受託人)所簽立日期為●年●月●日之彌償契據，有關詳情載於本通函附錄九「I. 彌償契據」一節
「不競爭契據」	指	控股股東(作為契諾人)向本公司所簽立日期為●年●月●日之不競爭契據，有關詳情載於本通函「與控股股東之關係—不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	Alfreda出售事項及UR出售事項
「戴德梁行」或 「物業估值師」或 「物業市場顧問」	指	獨立物業估值師及物業市場顧問戴德梁行有限公司
「企業所得稅」或 「企業所得稅法」	指	於二零零七年三月十六日頒佈之中華人民共和國企業所得稅法及於二零零七年十二月六日頒佈之其實施細則，均自二零零八年一月一日起生效
「產權負擔」	指	關於或涉及任何性質之任何物業、資產或權利之任何按揭、押記、質押、留置權(法規或法律操作產生者除外)、擔保契約或其他產權負擔、優先權或抵押權益、遞延購買、保留所有權、租賃、售後回購或售後租回安排

釋 義

- 「除外公司」 指 控股股東有權於股東大會行使30%或以上投票權及主要於中國從事物業發展業務之公司，不包括經重組集團旗下任何成員公司
- 「執行人員」 指 證監會企業融資部之執行董事或其任何代表
- 「外商投資房地產企業」 指 外商投資房地產企業

釋 義

「福建福晟投資」	指	福建福晟投資有限公司，於二零一五年四月十五日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「福建福晟閩長」	指	福建福晟閩長投資有限公司，於二零一五年四月十五日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「福建福晟集團」	指	福建福晟集團有限公司，於二零零六年三月二十四日於中國成立之有限公司，為福晟集團之全資附屬公司，並於買賣完成後為本公司之關連人士
「福建六建集團」	指	福建六建集團有限公司，於一九九三年十二月十二日於中國成立之有限公司，由福建福晟集團及福建省萬盛榮投資有限公司分別擁有70%及30%權益，並於買賣完成後為本公司之關連人士
「福建閩長」	指	福建閩長置業有限公司，於中國成立之有限公司，由潘先生間接擁有其85%權益之方式而為潘先生之聯繫人，並於買賣完成後為本公司之關連人士
「福建錢隆」或 「錢隆投資」	指	錢隆投資有限公司(前稱福建錢隆投資有限公司)，於二零零六年四月十二日於中國成立之有限公司，由陳偉紅及福晟集團分別擁有30%及70%權益
「福晟集團」	指	福晟集團有限公司，於二零零七年五月二十一日於中國成立之有限公司，由潘先生及陳偉紅分別擁有90%及10%權益，並於買賣完成後為本公司之關連人士

釋 義

「福州福晟集團」	指	福州福晟集團有限公司(前稱福州閩長物業管理有限公司)，於二零零一年六月十二日於中國成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「本集團」	指	緊接買賣完成前之本公司連同其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖南福晟」	指	湖南福晟房地產開發有限公司，於二零零九年十一月五日於中國成立之有限公司，其全部實際股權歸屬於目標集團(49%股權乃以大業信託名義登記)
「湖南福晟集團」	指	湖南福晟集團有限公司，於二零零八年六月十八日於中國成立之有限公司，為福州福晟集團之直接全資附屬公司
「湖南隆祥」	指	湖南隆祥房地產開發有限公司，於二零一三年八月二十三日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「湖南晟冉」	指	湖南晟冉房地產開發有限公司，於二零一三年八月二十三日於中國成立之有限公司，為目標公司透過湖南中旅持有之間接全資附屬公司

釋 義

「湖南瑋隆」	指	湖南瑋隆房地產開發有限公司，於二零零六年十一月十三日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「湖南中旅」	指	湖南中旅房地產發展有限公司，於二零零七年九月二十日於中國成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就收購事項、清洗豁免、出售事項及股份配售事項擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	(i)董事(不包括獨立非執行董事)、本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人；及(ii)參與或於買賣協議、清洗豁免、UR出售協議、Alfreda出售協議及配售協議中擁有權益之股東以外之股東(即潘先生及其一致行動人士)
「獨立第三方」	指	並非本公司、其附屬公司或目標集團任何成員公司之關連人士(定義見上市規則)之第三方
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「發行價」	指	發行價每股0.22港元
「聯席財務顧問」	指	智略資本及金利豐
「金利豐」	指	金利豐財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司有關收購事項及出售事項之聯席財務顧問之一
「最後交易日」	指	二零一五年四月十四日，即股份於該公佈日期前之最後完整交易日

釋 義

「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》界定之土地增值稅
「最後可行日期」	指	二零一七年九月二十二日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後可行日期
「U-RIGHT 商標使用許可」	指	佑威國際有限公司(清盤中)及其清盤人向本集團授出之U-RIGHT商標使用許可權，費用為1.00港元
「上市委員會」	指	聯交所就考慮及批准證券於聯交所上市之申請所委任上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	賣方與目標公司所訂立日期為二零一五年四月十二日之股東貸款協議(經日期為二零一七年四月十二日之補充協議修訂及補充)，據此，賣方將向目標公司提供不少於49,930,000美元之無抵押免息股東貸款，自二零一五年四月十二日起計為期四年
「最後截止日期」	指	[編纂]，或本公司與賣方可能不時書面協定之較後日期
「主板」	指	由聯交所運作之證券市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板並與其並行運作
「市場研究報告」	指	戴德梁行之委託研究報告，其概要載於本通函附錄一
「章程大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司之組織章程大綱，經不時補充、修訂或以其他方式修改
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部

釋 義

「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「潘先生」	指	潘偉明先生
「更改名稱」	指	建議將本公司名稱由「佑威國際控股有限公司」改為「Fullsun International Holdings Group Co., Limited福晟國際控股集團有限公司」
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會轄下之提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五項比率
「配售事項」	指	股份配售事項及可換股債券配售事項
「配售代理」	指	[編纂]
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為[編纂]之配售協議
「配售事項公佈」	指	本公司日期為二零一七年●之公佈，內容有關(其中包括)股份配售事項及可換股債券配售事項
「配售期」	指	緊隨訂約各方訂立配售協議後開始至[編纂]為止之期間
「配售股份」	指	本公司將就股份配售事項發行2,727,280,000股新股份
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支(包括省市及其他地區或地方政府單位)
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司之中國法律顧問

釋 義

「中國營運附屬公司」 指 目標公司旗下之中國營運附屬公司，即福州福晟集團、福建福晟閩長、福建福晟投資、湖南福晟集團、湖南福晟、湖南隆祥、湖南晟冉、湖南瑋隆及湖南中旅，而中國營運附屬公司指其中任何一家公司

釋 義

「承兌票據」	指	本公司可能向賣方發行之承兌票據，以支付部分代價
「餘下集團」	指	出售事項完成後之本集團
「薪酬委員會」	指	董事會轄下之薪酬委員會
「經重組集團」	指	完成時之本集團(即餘下集團及目標集團)，不包括公司附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「銷售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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，經不時修訂、修改及補充
「股東特別大會」	指	本公司將於[編纂]召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准該等交易及委任新候任董事
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司建議於股東特別大會採納之新購股權計劃，其主要條款之概要載於本通函附錄九「H.購股權計劃」一段
「股份承配人」	指	由配售代理選定或促使認購任何配售股份且身為專業或機構投資者之任何投資者或其他投資者，而彼等及彼等之最終實益擁有人均為(a)獨立第三方；(b)獨立於任何人士、股份配售事項之其他承配人或股東或彼等各自之聯繫人士且並非與彼等一致行動之人士，而不會令向股份配售事項之有關承配人作出任何配售觸發收購守則規則26.1項下之任何強制性收購要約責任；(c)獨立於賣方、其最終實益擁有人及其一致行動之人士；(d)獨立於本通函「經重組集團之董事及高級管理層」一節所述候任董事以及於完成收購事項及建議更換董事後之關連人士；及(e)被視為公眾人士(定義見上市規則)。
「股份配售事項」	指	根據配售協議之條款按每股配售股份0.22港元之價格向不少於六(6)名投資者(本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)配售不少於2,727,280,000股配售股份
「股份配售價」	指	每股配售股份0.22港元
「削減股份溢價」	指	建議削減本公司股份溢價賬之全部進賬額
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標公司於買賣完成日期結欠賣方之無抵押免息股東貸款之所有權益、利益及權利以及於當中之所有權益、利益及權利
「四川信託」	指	四川信託有限公司，於二零一零年四月十六日於中國成立之有限公司

釋 義

「買賣協議」	指	本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一五年四月十四日之買賣協議(經補充協議修訂及補充)
「買賣完成」	指	收購事項完成，即買賣協議(經補充協議修訂及補充)所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第五個營業日(或賣方與本公司可能書面協定之其他日期)
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「補充協議」	指	本公司與賣方就修訂及補充買賣協議若干條款所訂立日期為二零一五年十月二十七日、二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十八日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年二月十五日、二零一七年六月三十日及二零一七年九月●日之補充協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	隆通有限公司，於最後可行日期由賣方全資擁有且於二零一四年十月二十九日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，如文義有所規定，就目標公司(不論直接或間接)成為其任何附屬公司之控股公司前期間而言，有關附屬公司被視為猶如彼等於有關時間為目標公司之附屬公司
「稅務顧問」	指	羅申美稅務諮詢有限公司，目標集團之稅務顧問
「往績記錄期」	指	截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年四月三十日止四個月之期間

釋 義

「商標使用許可協議」 指 福建福晟集團與湖南福晟集團就許可湖南福晟集團使用本通函「持續關連交易」一節所述之若干商標所訂立日期為二零一五年三月二十六日之商標使用許可協議

釋 義

「該等交易」	指	收購事項、削減股份溢價、更改名稱、股份配售事項、可換股債券配售事項、出售事項及建議採納購股權計劃
「U-RIGHT 商標」	指	於香港及中國登記之「U-RIGHT」商標，由本集團前附屬公司佑威國際有限公司(清盤中)持有，該公司為於香港註冊成立之有限公司，並於二零零八年十二月十日清盤時不再與本集團綜合入賬
「美國」	指	美利堅合眾國
「UR 代價」	指	根據UR出售協議UR出售事項之總代價約56,500,000港元
「UR 出售事項」	指	本公司建議出售UR Group Limited全部已發行股本及UR出售集團結欠本公司之股東貸款
「UR 出售協議」	指	本公司(作為賣方)與UR買方(作為買方)就UR出售事項所訂立日期為二零一五年十月二十七日之買賣協議(經UR補充協議修訂及補充)
「UR 出售集團」	指	UR Group Limited及其附屬公司
「UR 出售事項最後截止日期」	指	[編纂]或本公司與UR買方可能不時書面協定之較後日期
「UR 買方」	指	獨立第三方邱文忠
「UR 補充協議」	指	就修訂及補充UR出售協議若干條款所訂立日期為二零一六年二月二十三日、二零一六年七月二十九日、二零一六年十月二十八日、二零一七年一月二十六日、二零一七年三月三十一日及二零一七年六月三十日之補充協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司有關收購事項及出售事項之聯席財務顧問之一

釋 義

「賣方」或「通達」	指	通達企業有限公司，於二零一四年五月八日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由潘先生全資擁有
「清洗豁免」	指	根據收購守則規則26豁免註釋1豁免賣方毋須因收購事項而就賣方及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之股份向股東提出強制性全面收購要約
「中融信託」	指	中融國際信託有限公司，於一九九三年一月十五日於中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方

釋 義

「珠海東方」 指 珠海東方暉祥投資管理中心(有限合夥)，於二零一四年十一月十七日於中國成立之有限合夥企業，由張海林及深圳東方藏山資產管理有限公司(「深圳東方」)分別擁有66.67%及33.33%權益。深圳東方由國有金融公司深圳前海東方創業金融控股有限公司、由西藏政府及本身為獨立第三方之人士最終擁有之投資管理實體北京梧桐藏山投資管理中心(有限合伙)及由獨立第三方所擁有保險公司陽光保險集團擁有之陽光資產管理股份有限公司分別擁有40%、30.1%及29.9%權益

「%」 指 百分比

本通函所載若干金額及百分比數字已予湊整。因此，若干圖表總計一欄所示數字或與數字相加計算所得總數略有出入。

就本通函而言及除非另有指明，美元乃按1美元兌7.74港元之概約匯率兌換為港元。有關匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或美元金額已按、可按或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

就本通函而言及除非另有指明，人民幣乃按人民幣1元兌1.21港元之概約匯率兌換為港元。有關匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額已按、可按或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。

除非另有說明，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

中國公司、實體、部門、設施、證書、業權等英文名稱(附有「*」標記)乃其中文名稱之譯名，僅供識別用途而載於本通函，不應視作其正式英文譯名。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

本通函中文乃英文之翻譯，而本通函之中英文本獨立刊發。中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。