

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，概不會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的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考用途，並不構成出售、處置、收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

福晟國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00627)

**有關根據債權人計劃向計劃公司
轉讓計劃附屬公司的非常重大出售事項
及
修訂及延長認購協議的最後完成日期**

計劃的背景

誠如9月公告所披露，作為重組交易的一部分，本公司建議與債權人訂立計劃，據此，待計劃生效後，本公司結欠債權人的所有申索將獲悉數解除及免除，作為回報，所有獲認許申索債權人均將有權參與計劃及根據計劃的條款就彼等各自的獲認許申索按比例收取分派。

經彼等進一步討論後，訂約方於2023年6月2日訂立第三份補充協議，以(其中包括)對於9月公告中披露的計劃條款作出若干修訂。根據計劃的經修訂條款，向具獲認許申索的債權人的分派現時將來自(i)首先，現金代價(於9月公告中披露)，即相等於認購事項所得款項淨額(已扣除有關於或附帶於認購協議項下擬進行交易(包括重組交易及集團重組)的成本及開支)的現金付款，款額不少於136,000,000港元；及(ii)另外，計劃附屬公司的股份及資產(限於計劃管理人可收回及持有者)，將以集團重組方式轉讓予計劃公司。該分派(包括分派計劃公司可能收取的任何餘值)將根據計劃的條款作出。

集團重組

董事會建議使集團重組生效，並以債權人為受益人無償將計劃附屬公司(隆通、金置及Wise Think(即涉及獲委任該等接管人採取的執法行動的計劃附屬公司)除外)的股份及資產轉讓予計劃公司。

於集團重組完成後，計劃公司將(直接或間接)持有計劃附屬公司。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，集團重組將構成本公司的出售事項。由於有關集團重組(按合併基礎計算)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，集團重組(按合併基礎計算)一旦實行將構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的通告、公告、通函及股東批准的規定。

一般事項

集團重組及其項下擬進行的交易將於股東特別大會提呈股東審議及酌情批准。

有關集團重組及其項下擬進行交易的進一步詳情將載於通函內。

茲提述9月公告以及本公司日期為2022年10月3日、2022年11月3日、2022年12月2日、2023年1月5日、2023年2月3日、2023年3月3日及2023年5月3日的公告，內容有關延遲寄發通函。

計劃的背景

誠如9月公告所披露，作為重組交易的一部分，本公司建議與債權人訂立計劃，據此，待計劃生效後，本公司結欠債權人的所有申索將獲悉數解除及免除，作為回報，所有獲認許申索債權人均將有權參與計劃及根據計劃的條款就彼等各自的獲認許申索按比例收取分派。

經彼等進一步討論後，訂約方於2023年6月2日訂立第三份補充協議，以(其中包括)對於9月公告中披露的計劃條款作出若干修訂。根據計劃的經修訂條款，向具獲認許申索的債權人的分派現時將來自(i)首先，現金代價(於9月公告中披露)，即相等於認購事項所得款項淨額(已扣除有關於或附帶於認購協議項下擬進行交易(包括重組交易及集團重組)的成本及開支)的現金付款，款額不少於136,000,000港元；及(ii)另外，計劃附屬公司的股份及資產(限於計劃管理人可收回及持有者)，將以集團重組方式轉讓予計劃公司。該分派(包括分派計劃公司可能收取的任何餘值)將根據計劃的條款作出。

集團重組

董事會建議使集團重組生效，並以債權人為受益人無償將計劃附屬公司(隆通、金置及Wise Think(即涉及獲委任該等接管人採取的執法行動的計劃附屬公司)除外)的股份及資產轉讓予計劃公司。

於9月公告起至本公告日期(包括首尾兩日)止期間，概無債權人為股東。

據認購人及本公司根據認購協議所協定，集團重組的完成不受任何先決條件所規限。然而，完成集團重組將僅於下列所有條件獲達成後，方告作實：

- (a) 香港高等法院已批准計劃，且香港高等法院就批准計劃所頒佈法令的副本已送呈香港公司註冊處處長登記；
- (b) 已達成或(如適用)豁免完成認購事項的所有先決條件(集團重組已完成的條件除外)；及
- (c) 已獲得就轉讓計劃附屬公司至計劃公司所需的所有同意及批准。

由於(1)完成認購事項須待(其中包括)集團重組完成；及(2)集團重組將僅待完成認購事項的所有先決條件(集團重組已完成的條件除外)獲達成或(如適用)豁免後方會繼續進行，就此而言，認購事項與集團重組乃互為條件。

集團重組完成後，計劃公司將(直接或間接)持有計劃附屬公司，計劃附屬公司將不再為本公司附屬公司，而彼等各自的資產及負債以及損益亦不再併入本公司的財務報表。

計劃生效之後，計劃附屬公司(隆通、金置及Wise Think(即涉及獲委任該等接管人採取的執法行動的計劃附屬公司)除外)(不論是有形或無形)將實際受計劃管理人控制。

於計劃生效當日後，計劃管理人將在可行情況下盡快採取步驟將計劃附屬公司(隆通、金置及Wise Think(即涉及獲委任該等接管人採取的執法行動的計劃附屬公司)除外)清盤及/或出售計劃附屬公司(隆通、金置及Wise Think(即涉及獲委任該等接管人採取的執法行動的計劃附屬公司)除外)的股權及/或該等計劃附屬公司的任何資產。計劃公司可收取的任何餘值將根據計劃條款用作分派。該等接管人採取執法行動之後，該等接管人可能歸還予本集團或本集團另行保留隆通、金置及Wise Think的任何餘值將以債權人為受益人轉讓及/或轉授予計劃公司。

實行集團重組及參與各方

根據計劃，晴軒（為本公司的直接全資附屬公司）會於香港高等法院批准計劃的法令副本送呈香港公司註冊處處長以進行登記當日後30日內（或本公司與計劃管理人可能協定的較後日期）將目標股份（隆通的股份除外（只要其仍然涉及獲委任該等接管人採取的執法行動））轉讓予計劃公司。

計劃公司於本公告日期尚未註冊成立，計劃公司擬將由計劃管理人全權持有及控制。擬獲委任的計劃管理人屬獨立第三方，就此，計劃公司及其最終實益擁有人（即計劃管理人）將為獨立第三方。

獲轉讓予計劃公司的資產

根據集團重組將轉入計劃公司的資產由目標股份組成。

集團重組完成後但受限於計劃會否生效，計劃附屬公司將不再為本公司附屬公司，彼等各自的資產及負債以及損益將不再併入本公司財務報表。

代價

計劃附屬公司將無償轉入計劃公司。

由於集團重組屬計劃的一部分，董事認為，根據集團重組無償轉讓目標股份屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

有關計劃附屬公司、計劃附屬公司持有物業以及保留集團於集團重組完成後的餘下資產及營運的資料

有關計劃附屬公司的資料

計劃附屬公司包括：(i) Intelligent Lead、隆通及敏碩以及彼等各自的附屬公司；及(ii)隆通間接持有上海福晟的49%股權。計劃附屬公司主要於中國及香港從事發展及銷售住宅及商用物業。

於2022年1月4日，隆通接獲Sure Valued的催收函，乃由於隆通未能遵守其中一項借貸（「**Sure Valued**借貸」）的還款責任，其未償還金額於2022年1月4日合共約為371.25百萬港元。Sure Valued借貸乃由（其中包括）金置及Wise Think於香港持有的物業以及隆通、金置及Wise Think的股份作抵押，其已質押予Sure Valued（「**已質押資產**」）。

於2022年1月20日，本集團獲告知Sure Valued已就已質押資產委任該等接管人。於2022年1月19日，該等接管人委任董事加入金置及Wise Think的董事會。鑒於委任董事加入金置及Wise Think的董事會以及該等接管人其後採取的行動、董事認為該等行動已提供指示性證據，證明本集團不再控制金置及Wise Think為本集團拖欠Sure Valued借貸的結果。因此，董事釐定失去金置及Wise Think的控制權以及相應的終止綜合入賬由2021年11月30日（即違約日期）開始。董事經考慮該等接管人對隆通所採取的行動（其中包括委任一名董事加入隆通的董事會）後認為本集團不再控制隆通，故自2022年1月1日起已相應將隆通終止綜合入賬。

計劃附屬公司的主要資產包括該等物業，詳情載於本公告「有關計劃附屬公司、計劃附屬公司持有物業以及保留集團於集團重組完成後的餘下資產及營運的資料－有關計劃附屬公司持有物業的資料」一段。

本集團於本公告日期及集團重組完成後的企業架構

本集團於本公告日期的簡化股權架構載於本公告附錄一，而保留集團於集團重組完成後的簡化股權架構則載於本公告附錄二。

計劃附屬公司的財務資料

下文所載為計劃附屬公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的若干關鍵財務資料概要：

(a) 按合併基礎計算，不受限制計劃附屬公司的總綜合財務資料

	截至12月31日止年度／於12月31日		
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損	223,458	236,881	303,312
除稅後虧損	222,798	242,883	303,073
負債淨額	436,800	496,614	610,373

(b) 按合併基礎計算，終止綜合入賬附屬公司的總綜合財務資料

	截至12月31日止年度／於12月31日		
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損	202,784	195,657	133,693
除稅後虧損	202,784	195,657	133,693
負債淨額	42,222	238,948	371,102

(c) 按合併基礎計算，計劃附屬公司的負債淨額

	於12月31日		
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
負債淨額	479,022	735,562	981,475

附註：計劃附屬公司於上文(c)項所載的負債淨額僅為不受限制計劃附屬公司(於上文(a)項所載)及終止綜合入賬附屬公司(於上文(b)項所載)於截至2022年12月31日止三個年度各年的算術加數。

有關計劃附屬公司持有物業的資料

福晟翡翠灣

福晟翡翠灣位於中國湖南省長沙市岳麓區梅溪湖環湖路西。福晟翡翠灣已發展成住宅商用綜合項目。物業總建築面積約166,387平方米。

福晟•錢隆灣畔

福晟•錢隆灣畔為位於中國廣東省中山市火炬開發區已落成物業項目，鄰近中山港。項目發展作商住用途。物業總建築面積約16,666.68平方米。

晟林

晟林位於太子道西以南與喇沙利道的交界處，為九龍何文田區內高尚住宅區之一。該物業發展為一幢設有一層地庫的17層高住宅樓宇，實用面積合共約32,817平方呎，提供78個住宅單位(包括一房及兩房單位以及一個複式單位)、會所設施及泊車位。該物業的實用面積約為3,949平方呎。

保留集團於集團重組完成後的餘下資產及營運資料

保留集團將於集團重組後持作發展／銷售的項目（「中國物業項目」）如下：

項目	位置	保留集團於2022年	
		12月31日應佔的 概約總建築面積 (平方米) (附註)	於本公告日期的情況
1. 錢隆首府	長沙市天心區	103	已竣工，可銷售及交付
2. 錢隆世家	長沙市開福區	40,465	已竣工，可銷售及交付
3. 錢隆國際	長沙市開福區	36,666	已竣工，可銷售及交付
4. 興汝金城	長沙市天心區	100,663	可發展
5. 福晟國際金融中心	長沙市岳麓區	98,727	已竣工，可銷售及出租
6a. 克拉美麗山莊—一期 及二期	長沙市天心區	46,915	已竣工，可銷售及交付
6b. 克拉美麗山莊—三期	長沙市天心區	90,965	已竣工，可銷售及交付

項目	位置	保留集團於2022年	
		12月31日應佔的 概約總建築面積 (平方米) (附註)	於本公告日期的情況
7. 亞太暮雲大道項目	長沙市天心區	26,792	已竣工，可銷售及交付
8. 寧德福晟碧桂園•天驕	寧德市蕉城區	196	已竣工，可銷售及交付
9. 前灘•福晟錢隆廣場	上海市浦東新區	12,168	已竣工，可銷售及交付
10a. 富麗廣場一一期	嘉興市嘉興港區	40,527	已竣工，可銷售及交付
10b. 富麗廣場一二期	嘉興市嘉興港區	56,590	可發展
	總計	<u>550,777</u>	

附註： 總建築面積指(i)已竣工物業可供銷售總建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積，(iii)持作未來開發物業的總建築面積，及(iv)停車場、配套設施及其他總建築面積的總和。

保留集團將於集團重組後擁有以下投資項目：

項目	位置	保留集團於2022年	
		12月31日應佔的 概約總建築面積 (平方米)	於本公告日期的情況
1. 福晟國際金融中心	長沙市岳麓區	45,705	已租出71.43平方米
2. 錢隆公館	福州市閩侯縣	<u>241</u>	全部已租出
	總計	<u>45,946</u>	

假設集團重組已於2022年12月31日完成，保留集團的資產總值將為人民幣8,468,551,000元。有關數字乃源自本公司截至2022年12月31日止年度的年報，並按集團重組已於2022年12月31日完成的假設調整至計及集團重組的影響。基於上文所述，董事認為保留集團於集團重組後根據上市規則第13.24(1)條將具有充足的資產水平及充足價值的營運。

有關計劃公司的資料

於本公告日期，計劃公司尚未註冊成立。計劃公司將根據計劃條款於香港註冊成立為特殊目的投資工具，且將由計劃管理人全權持有及控制，旨在持有及處置現金代價及計劃附屬公司(直接或間接)。

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要於中國(包括香港)從事住宅及商用物業的發展及銷售。

有關晴軒的資料

晴軒為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司，主要從事為投資控股。

集團重組的財務影響

假設集團重組已於2022年12月31日完成，預期本集團從集團重組將錄得出售收益約人民幣1,198,667,000元(相等於約1,341,887,000港元)。

人民幣1,198,667,000元的出售收益的計算方法如下：

	人民幣千元
(a) 確認計劃附屬公司應付保留集團的款項	1,186,098
(b) 債權人的申索((a)債權人就其於計劃附屬公司借貸項下的擔保義務對本公司作出的申索；及(b)本公司附屬公司的申索除外)	24,801
(c) 不受限制計劃附屬公司的總負債淨額	<u>39,067</u>
減	
(d) 保留集團有權獲得的終止綜合入賬附屬公司餘值	(22,714)
(e) 交易成本	<u>(28,585)</u>
	<u>1,198,667</u>

於計算出售收益時，已計入於2022年12月31日在計劃項下對本公司的申索約人民幣22億元(相等於約24.9億港元)。

由於目標股份將根據集團重組無償轉入計劃公司，故本集團不會從集團重組獲取任何款項。

收購守則規則10項下的溢利預測

本公司須(i)根據上市規則第14.58(7)條披露與計劃附屬公司有關的虧損數字(載於本公告「有關計劃附屬公司、計劃附屬公司持有物業以及保留集團於集團重組完成後的餘下資產及營運的資料」一段)；及(ii)根據上市規則第14.60(3)(a)條披露本公司因集團重組預期累計的收益(載於本公告「集團重組的財務影響」一段)詳情。根據收購守則規則10，(i)與計劃附屬公司有關的未經審核虧損數字；及(ii)本公司因集團重組預期累計的收益各自構成溢利預測，且根據收購守則規則10.1及10.2的註釋1(c)須由獨立財務顧問及本公司申報會計師作出報告(「報告」)。然而，由於獨立財務顧問及本公司申報會計師編製報告需要額外時間而令於本公告載入報告存在實際困難，故與計劃附屬公司有關的未經審核虧損數字及本公司因集團重組預期累計的收益並無嚴格遵守收購守則規則10的規定。計劃附屬公司的未經審核虧損數字及本公司因集團重組預期累計的收益將獲呈報以遵守收購守則規則10的規定，而有關資料將載於通函。

本公司謹請股東及潛在投資者注意，與計劃附屬公司有關的未經審核虧損數字及本公司因集團重組預期累計的收益並不符合收購守則規則10規定的標準。股東及潛在投資者於倚賴有關資料以評估重組交易、集團重組及清洗豁免條款的優劣以及買賣股份時務請審慎行事。

進行集團重組的理由及裨益

透過集團重組，除現金代價外，餘值亦可供向債權人分派，董事相信，此舉有助提高債權人對計劃的支持，從而推進實行計劃。

計劃生效日期後，計劃管理人將在可行情況下盡快採取步驟將計劃附屬公司(隆通、金置及Wise Think(即涉及獲委任該等接管人採取的執法行動的計劃附屬公司)除外)或出售計劃附屬公司(隆通、金置及Wise Think(即涉及獲委任該等接管人採取的執法行動的計劃附屬公司)除外)的股權及／或該等計劃附屬公司的任何資產。計劃公司可收取的任何餘值將根據計劃條款用作分派。

基於上文所述，考慮到將進行的集團重組屬計劃的一部分，董事相信集團重組公平合理，且符合股東的整體利益。

上市規則的涵義

根據上市規則第14章，集團重組將構成本公司的出售事項。由於有關集團重組(按合併基礎計算)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，集團重組(按合併基礎計算)一旦實行將構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的通告、公告、通函及股東批准的規定。

認購協議的進一步修訂及延長最後完成日期

於修訂計劃條款(於本公告上文詳述)後，訂約方同意根據第三份補充協議加入以下兩項新先決條件，而達致完成受有關先決條件所規限：

- (o) 有關批准集團重組的決議案於股東大會上獲獨立股東正式通過；及
- (p) 集團重組經已完成(轉讓隆通、金置及Wise Think各自的股份及資產除外(只要其仍然涉及獲委任該等接管人採取的執法行動))。

概無訂約方可豁免上述任何先決條件。倘該等先決條件於完成日期或之前未獲達成，認購協議將於最後完成日期自動終止。

訂約方亦同意根據第三份補充協議將最後完成日期由2023年6月30日進一步延長至2023年8月31日。

一般事項

集團重組及其項下擬進行的交易將於股東特別大會提呈股東考慮及酌情批准。

集團重組及其項下擬進行交易的進一步詳情將載於通函。

以下人士將須就有關批准集團重組的決議案放棄投票：(i)認購人、其最終實益擁有人及聯繫人；(ii)任何與認購人及其最終實益擁有人一致行動的人士(包括順安證券資產管理)；及(iii)參與重組交易、集團重組及清洗豁免或於當中擁有權益的股東(包括通達企業有限公司及其最終實益擁有人潘浩然先生)。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，9月公告所界定詞彙與本公告所用者具有相同涵義，此外，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義。

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「現金代價」	指	相等於認購事項所得款項淨額(已扣除有關於或附帶於認購協議項下擬進行交易(包括重組交易及集團重組)的成本及開支)的現金付款，款額不少於136,000,000港元
「終止綜合入賬附屬公司」	指	金置、Wise Think及隆通
「敏碩」	指	敏碩有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「金置」	指	金置投資有限公司，於香港註冊成立的公司

「集團重組」	指	晴軒向計劃公司轉讓計劃附屬公司(隆通、金置及 Wise Think (即涉及獲委任該等接管人採取的執法行動的計劃附屬公司)除外)的股份及資產
「Intelligent Lead」	指	Intelligent Lead Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「最後完成日期」	指	2023年8月31日(或訂約方可能書面協定的較後日期)
「該等物業」	指	福晟翡翠灣、福晟•錢隆灣畔及晟林的未出售部分，有關資料載於本公告「有關計劃附屬公司、計劃附屬公司持有物業以及保留集團於集團重組完成後的餘下資產及營運的資料—有關計劃附屬公司持有物業的資料」一段
「該等接管人」	指	就隆通結欠Sure Valued的計息借貸而抵押的物業及股份而獲委任的共同及個別接管人及管理人
「餘值」	指	將計劃附屬公司變現的所得款項淨額，即扣除結付其各自有抵押債項後的已變現款額
「保留集團」	指	本公司及保留附屬公司
「保留附屬公司」	指	計劃附屬公司以外的本公司附屬公司
「成潤」	指	成潤集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「計劃管理人」	指	根據計劃獲委任的計劃共同及個別管理人或彼等的繼任人

「計劃附屬公司」	指	(i) Intelligent Lead、隆通及敏碩各方及彼等各自的附屬公司(包括金置及Wise Think)；及(ii)隆通間接持有上海福晟的49%股權
「計劃公司」	指	根據計劃條款將於香港註冊成立且由計劃管理人全權持有及控制的特殊目的投資工具，旨在持有現金代價及計劃附屬公司(直接或間接)
「9月公告」	指	本公司日期為2022年9月13日的公告，內容有關重組交易及清洗豁免
「上海福晟」	指	上海福晟置業有限公司，於中國成立的公司，由隆通及成潤分別間接持有49%及51%股權
「認購協議」	指	訂約方訂立日期為2022年7月11日的有條件認購協議，內容有關(其中包括)認購事項(經訂約方訂立日期為2022年9月9日的補充協議、訂約方訂立日期為2023年3月3日的第二份補充協議以及第三份補充協議補充及修訂)
「晴軒」	指	晴軒創投有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「Sure Valued」	指	Sure Valued Holdings Limited，本公司的債權人，而Sure Valued Holdings Limited及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方
「目標股份」	指	Intelligent Lead、敏碩及隆通(間接擁有上海福晟49%股權)各自全部已發行股份的統稱

「第三份補充協議」	指	訂約方就訂約方訂立日期為2022年7月11日的有條件認購協議訂立日期為2023年6月2日的第三份補充協議，內容有關(其中包括)認購事項(經訂約方訂立日期為2022年9月9日的補充協議及訂約方訂立日期為2023年3月3日的第二份補充協議補充及修訂)
「不受限制計劃附屬公司」	指	除終止綜合入賬附屬公司外的所有計劃附屬公司
「隆通」	指	隆通有限公司，於英屬處女群島註冊成立的公司
「Wise Think」	指	Wise Think Global Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司
「平方米」	指	平方米

承董事會命
福晟國際控股集團有限公司
執行董事
潘浩然

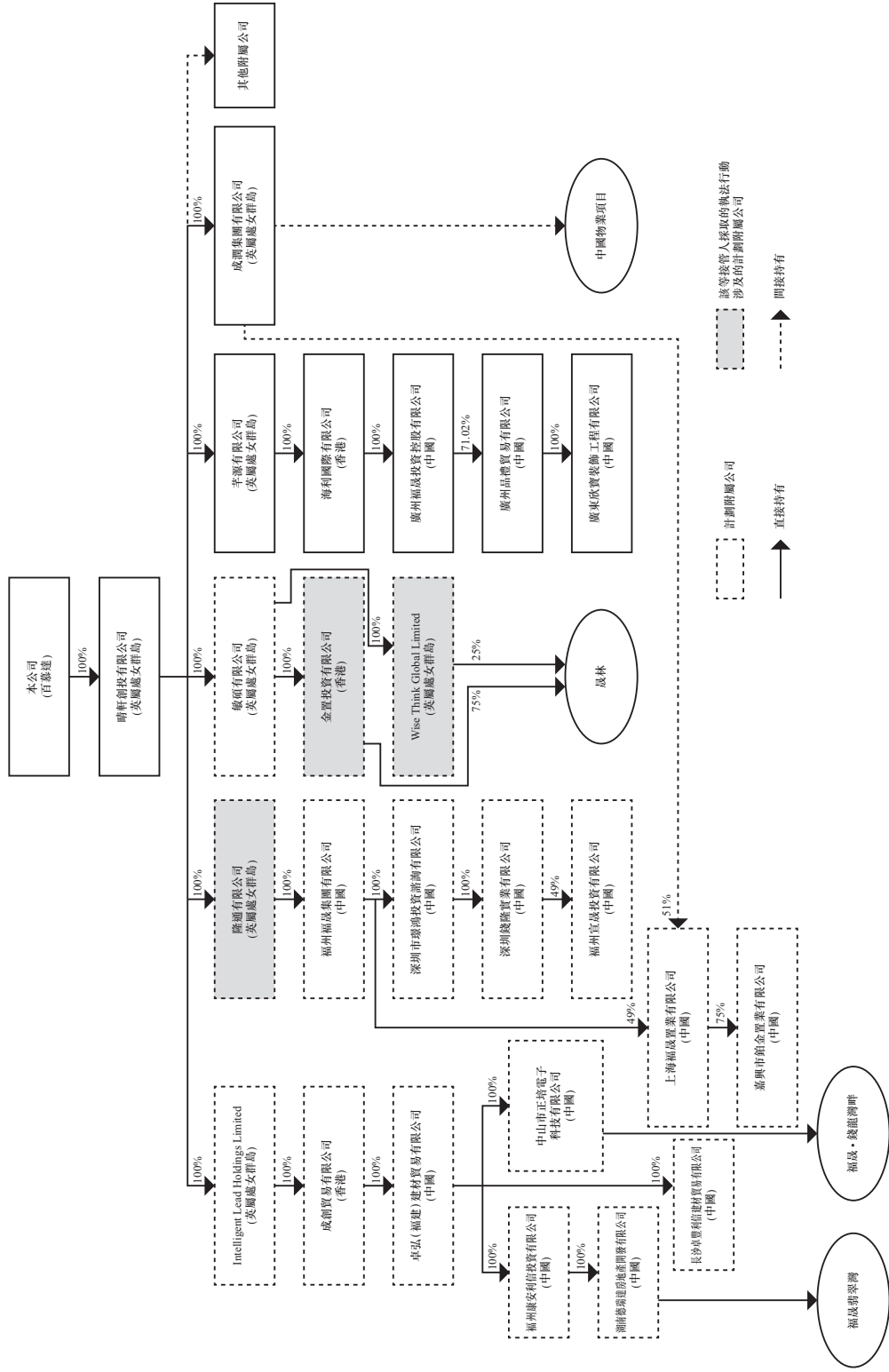
香港，2023年6月2日

於本公告日期，董事會成員包括兩名執行董事，即潘浩然先生及利錦榮先生；及三名獨立非執行董事，即江宇先生、邱伯瑜先生及鄭楨先生。

董事就本公告所載資料的準確性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，本公告中所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公告並無遺漏其他事實，足以令本公告所載任何陳述產生誤導。

附錄一

本集團於本公告日期的簡化股權架構



附註：上海福晟由隆通間接擁有49%權益及由成潤間接擁有51%權益。

附錄二

本集團於集團重組成後的簡化股權架構

