

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，閣下應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的福晟國際控股集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行經理、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，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通函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。



FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

福晟國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00627)

- (1) 股本重組；
- (2) 更改每手買賣單位；
- (3) 根據特別授權發行新股份；
- (4) 債權人計劃；
- (5) 申請清洗豁免；
- (6) 有關根據債權人計劃向計劃公司轉讓計劃附屬公司之非常重大出售事項；及
- (7) 股東特別大會通告

獨立財務顧問

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

本封面所用詞彙具本通函所界定的相同涵義。

董事會函件載於本通函第16至76頁。獨立董事委員會函件載於本通函第77至78頁。獨立財務顧問函件載於本通函第79至116頁。

本公司謹訂於2023年7月13日(星期四)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-6頁。股東特別大會適用的代表委任表格隨附於本通函。該代表委任表格亦登載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.fullsun.com.hk。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格所列印之指示將表格填妥，並盡快及無論如何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小時前交回本公司之公司秘書，地址為香港中環皇后大道中138號威亨大廈18樓1811室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票；在此情況下，代表委任表格將被視為已遭撤回。

本通函中文版本僅供參考。中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

2023年6月23日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
董事會函件	16
獨立董事委員會函件	77
獨立財務顧問函件	79
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 計劃附屬公司的財務資料	II-1
附錄三 — 保留集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 保留集團的管理層討論與分析	IV-1
附錄五 — 計劃附屬公司持有的物業的估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
附錄七 — 申報會計師就與計劃附屬公司 有關的虧損數字及本公司因集團 重組預期享有的收益所發出的函件	VII-1
附錄八 — 獨立財務顧問就與計劃附屬公司 有關的虧損數字及本公司因集團 重組預期享有的收益所發出的函件	VIII-1
附錄九 — 本集團於最後實際可行日期的公司架構	IX-1
附錄十 — 本集團於集團重組完成後的公司架構	X-1
股東特別大會通告	SGM-1

預期時間表

有關股本重組及更改每手買賣單位之預期時間表載於下文，僅供說明用途，而預期時間表或會更改。預期時間表如有更改，本公司將於適當時候另行作出公告。本通函內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

時間及日期

寄發本通函 2023年6月23日(星期五)

遞交過戶文件及相關股票以合資格出席

股東特別大會並於會上投票之最後時間 2023年7月7日(星期五)
下午四時三十分

為確定股東出席股東特別大會並於會上

投票之資格而暫停辦理股份過戶登記
(包括首尾兩日) 2023年7月10日(星期一)至
2023年7月13日(星期四)

遞交股東特別大會代表委任表格之最後時間 2023年7月11日(星期二)
上午十一時正

股東特別大會之日期及時間 2023年7月13日(星期四)
上午十一時正

公佈股東特別大會之結果 2023年7月13日(星期四)

以下事件須待實施股本重組之條件達成後，方可作實：

股本重組之生效日期 2023年7月17日(星期一)

免費以現有股票換領新股票之首日 2023年7月17日(星期一)

開始買賣新股份 2023年7月17日(星期一)
上午九時正

預期時間表

按每手買賣單位5,000股現有股份(以現有股票形式)

買賣現有股份之原有櫃位臨時關閉 2023年7月17日(星期一)
上午九時正

按每手買賣單位50股新股份(以現有股票形式)

買賣新股份之臨時櫃位開放 2023年7月17日(星期一)
上午九時正

按每手買賣單位20,000股新股份(以新股票形式)

買賣新股份之原有櫃位重新開放 2023年7月31日(星期一)
上午九時正

並行買賣新股份(以新股票及現有股票形式)

開始 2023年7月31日(星期一)
上午九時正

指定經紀開始為新股份碎股提供對盤服務 2023年7月31日(星期一)

上午九時正

指定經紀停止為新股份碎股提供對盤服務 2023年8月18日(星期五)

下午四時正

按每手買賣單位50股新股份(以現有股票形式)

買賣新股份之臨時櫃位關閉 2023年8月18日(星期五)
下午四時十分

並行買賣新股份(以新股票及現有股票形式)

結束 2023年8月18日(星期五)
下午四時十分

免費以現有股票換領新股份的新股票之

截止日期 2023年8月22日(星期二)

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「2022年5月13日公告」	指	本公司日期為2022年5月13日的公告，內容有關(其中包括)進邦投資有限公司可能認購新股份
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「獲認許申索」	指	計劃管理人根據計劃認許的申索
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行一般開門營業的任何日子(星期六、星期日或公眾假期，或於香港上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「公司細則」	指	本公司現時採納且經不時修訂的公司細則
「股本削減」	指	按下列方法削減已發行合併股份面值：(i)註銷股份合併產生本公司已發行股本中任何零碎合併股份；及(ii)透過註銷就每股當時已發行合併股份繳足之股本0.99港元，將當時所有已發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.01港元
「股本重組」	指	股份合併及股本削減之統稱

釋 義

「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)的成本及開支)之現金付款，款額不少於136,000,000港元
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「更改每手買賣單位」	指	於股本重組生效後，將股份的每手買賣單位由5,000股現有股份改為20,000股新股份
「順安集團投資」	指	順安集團投資有限公司，於香港註冊成立的有限公司及為順安集團有限公司的全資附屬公司，其最終控股股東為簡敬儀女士
「順安證券資產管理」	指	順安證券資產管理有限公司，認購人的投資管理人及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)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌公司，並為順安集團有限公司的全資附屬公司
「申索」	指	本公司任何債務、負債或責任，不論為已知或未知、現時或日後、確定或或然、已算定或未算定，包括但不限於支付金錢或金錢等物之債務或負債、任何法例或法令所涉之任何負債、違反信託產生之任何負債、合約、侵權行為或委託產生之負債及賠償責任產生之任何負債，於本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或公司法(如有規定)強制清盤時獲接納以待證明，以及對已識別之不同第三方之任何法律索償而產生之任何負債(不論是確定或或然)

釋 義

「本公司」	指	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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：627)
「公司法」	指	百慕達1981年公司法(經修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例
「完成」	指	認購事項根據認購協議完成
「完成日期」	指	最後完成日期或緊隨達成(或(如適用)豁免)認購協議的所有先決條件後三(3)個營業日(以較早者為準)的日期(或訂約方之間可能書面協定的較後日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	認購人應付本公司的代價，以認購總額168,000,000港元的認購股份
「合併股份」	指	股份合併生效後本公司每股面值1.00港元的股份
「該等共同債務人」	指	Sure Valued共同債務人、銀順共同債務人及Profound Success共同債務人
「債權人」	指	持有並非優先申索的申索之任何人士(如申索僅屬優先申索之一部分，則該人士僅為申索中非優先部分之債權人)

釋 義

「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例
「終止綜合入賬附屬公司」	指	金置、Wise Think及隆通
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	計劃生效當日，即下列各項之最後發生當日：(a)高等法院批准計劃之法令正式副本送呈香港公司註冊處處長以進行登記當日；(b)完成將現金代價轉讓予計劃管理人當日；或(c)完成集團重組當日
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或其任何代表
「現有股份」	指	股本重組生效前本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「中間人費用協議」	指	本公司與順安證券資產管理訂立日期為2022年7月11日的協議，內容有關向本公司介紹認購人而致使訂立認購協議一事，本公司應付順安證券資產管理的中間人費用6,000,000港元
「Giant Astute」	指	Giant Astute 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
「Grateful Heart」	指	Grateful Heart Inc.，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為柳瀨健一先生及金子博博士，分別持有70%及30%股權

釋 義

「金置」	指	金置投資有限公司，於香港註冊成立的公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「集團重組」	指	晴軒向計劃公司轉讓計劃附屬公司的股份及資產(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)
「銀順」	指	銀順(香港)投資有限公司，本公司債權人及呈請的呈請人
「銀順借貸」	指	隆通結欠銀順的計息借貸
「銀順共同債務人」	指	於就計劃刊印計劃文件前根據銀順借貸提供於最後實際可行日期仍然存續的擔保或抵押品且將為保留集團成員公司(本公司除外)之各個實體
「高等法院」	指	香港高等法院
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事江宇先生、邱伯瑜先生及鄭楨先生組成的本公司獨立董事委員會，由董事會成立以就重組交易及清洗豁免的條款之公平性及合理性及投票意向向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第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，即獲委任的獨立財務顧問，以就特別授權及清洗豁免，及其條款是否公平合理以及投票意向向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	(i)認購人、順安證券資產管理及彼等各自的聯繫人；(ii)與認購人及／或順安證券資產管理一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)；(iii)參與重組交易及／或清洗豁免或於重組交易及／或清洗豁免中享有權益的股東(包括通達企業有限公司及其最終實益擁有人潘先生)；及(iv)須於股東特別大會上就考慮及批准(其中包括)重組交易及清洗豁免放棄投票的人士之外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「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
「最後交易日」	指	2022年7月11日，即9月公告刊發前股份於聯交所買賣的最後日子
「最後實際可行日期」	指	2023年6月20日，即本通函寄發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

釋 義

「最後完成日期」	指	2023年10月31日(或訂約方可能書面協定的較後日期)
「潘先生」	指	潘浩然先生，本公司最終控股股東兼行政總裁
「成創」	指	成創貿易有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「新股份」	指	緊隨股本重組生效後，本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「訂約方」	指	本公司及認購人
「呈請」	指	銀順針對本公司向最高法院提出日期為2022年2月24日的清盤呈請，內容有關指稱本公司未能根據本公司全資附屬公司(以借款人身份)與銀順(以貸款人身份)等各方訂立的融資協議，以擔保人身份向銀順支付本公司該全資附屬公司結欠的本金額及違約利息
「配售減持」	指	認購人將進行配售減持不少於305,675,857股新股份，以確保本公司於緊接完成前及緊隨完成後持續遵守上市規則第8.08(1)條的規定
「優先申索」	指	根據公司(清盤及雜項條文)條例第265條於計劃中將被視為優先申索並擁有優先權的申索
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「Profound Success」	指	Profound Success Investment Limited，為本公司最大債權人
「Profound Success 借貸」	指	成創結欠Profound Success的計息借貸
「Profound Success 共同債務人」	指	於就計劃刊印計劃文件前根據Profound Success借貸提供於最後實際可行日期仍然存續的擔保或抵押品且將為保留集團成員公司(本公司除外)之各個實體
「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，有關資料載於本通函「董事會函件—根據計劃向計劃公司轉讓計劃附屬公司—有關計劃附屬公司持有物業之資料」一段
「該等接管人」	指	就Sure Valued借貸抵押的物業及股份獲委任的共同及個別接管人及管理人
「有關期間」	指	自2021年11月13日(即2022年5月13日公告日期前六個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「重組公告」	指	本公司日期為2023年6月2日之公告，內容有關(其中包括)集團重組
「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已變現款額
「重組交易」	指	(i)股本重組；(ii)集團重組；(iii)認購事項；及(iv)計劃之統稱
「保留集團」	指	本公司及保留附屬公司

釋 義

「保留附屬公司」	指	計劃附屬公司以外的本公司附屬公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「成潤」	指	成潤集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「計劃」	指	本公司根據公司條例第670、671、673及674條，就本公司與其債權人按照現時格式擬訂立的安排計劃，連同或須作任何修改、任何增加或由高等法院批准或施加的任何條件
「計劃管理人」	指	德勤•關黃陳方會計師行的黎嘉恩先生及陳文海先生或彼等的繼任人，根據計劃共同及個別獲委任
「計劃資產」	指	現金代價以及計劃附屬公司之股份及資產（限於計劃管理人可收回及持有者）
「計劃成本」	指	生效日期後就管理及實施計劃適當產生的成本、費用、開支及支出，包括計劃管理人及根據計劃獲委任申索審裁員的費用及報酬
「計劃債權人」	指	計劃管理人根據計劃條款於計劃認可的申索之債權人
「計劃附屬公司」	指	(i) Intelligent Lead、隆通及Giant Astute各方以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之49%股權

釋 義

「9月公告」	指	本公司日期為2022年9月13日的公告，內容有關(其中包括)重組交易及清洗豁免
「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之特別目的投資工具，旨在持有現金代價及計劃附屬公司(直接或間接)
「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
「股東特別大會」	指	本公司將於2023年7月13日(星期四)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股本重組、認購事項、特別授權、清洗豁免、集團重組及計劃
「上海福晟」	指	上海福晟置業有限公司，於中國成立之公司，由隆通及成潤分別間接持有49%及51%股權
「股份」	指	本公司普通股
「股份合併」	指	將每一百(100)股每股面值0.01港元的已發行現有股份合併為一(1)股每股面值1.00港元的已發行合併股份
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上從獨立股東取得授予董事的特別授權，以配發及發行認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「認購人」	指	順安基金開放式基金型公司－順安機遇1號基金，在香港註冊成立的可變股本開放式基金公司的子基金
「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	本公司與認購人訂立日期為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(經本公司與認購人訂立日期為2022年9月9日的補充協議、本公司與認購人訂立日期為2023年3月3日的第二份補充協議、本公司與認購人訂立日期為2023年6月2日的第三份補充協議及本公司與認購人訂立日期為2023年6月20日的第四份補充協議補充及修訂)
「認購價」	指	相等於代價的認購股份總認購價，而每股認購股份的認購價約0.1285港元
「認購股份」	指	將由認購人認購並將向認購人配發及發行的1,307,019,402股新股份，相當於本公司經配發及發行該等新股份所擴大已發行股本約92%(股本重組後)
「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
「最高法院」	指	百慕達最高法院

釋 義

「Sure Valued」	指	Sure Valued Holdings Limited，為本公司的債權人；而Sure Valued Holdings Limited及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方
「Sure Valued借貸」	指	隆通結欠Sure Valued的計息借貸
「Sure Valued共同債務人」	指	於就計劃刊印計劃文件前根據Sure Valued借貸提供於最後實際可行日期仍然存續的擔保或抵押品且將為保留集團成員公司(本公司除外)之各個實體
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標股份」	指	Intelligent Lead、Giant Astute及隆通(間接擁有上海福晟49%股權)各自全部已發行股份之統稱
「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有限公司
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1的豁免，以豁免完成後導致認購人及順安證券資產管理須遵守就認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)尚未擁有或同意收購的全部股份提出強制性全面要約之責任

釋 義

「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
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有所指外，人民幣乃按人民幣0.8176元兌1港元的概約匯率兌換為港元。有關匯率僅供說明之用，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可能按有關匯率或任何其他匯率兌換。



FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

福晟國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00627)

執行董事：

潘浩然先生(行政總裁)

利錦榮先生

獨立非執行董事：

江宇先生

邱伯瑜先生

鄭楨先生

香港主要營業地點：

香港

中環

皇后大道中138號

威亨大廈

18樓1811室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

敬啟者：

- (1) 股本重組；
- (2) 更改每手買賣單位；
- (3) 根據特別授權發行新股份；
- (4) 債權人計劃；
- (5) 申請清洗豁免；及
- (6) 有關根據債權人計劃向計劃公司轉讓計劃附屬公司之
非常重大出售事項

緒言

謹此提述(i) 9月公告；(ii) 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、2023年5月3日及2023年6月5日之公告，內容有關延遲寄發通函；(iii) 本公司日期為2022年12月6日之公告，內容有關委任獨立財務顧問；(iv) 重組公告；及(v) 本公司日期為2023年6月12日的公告，內容有關認購人投資者變動。

董事會函件

於2022年7月11日(聯交所交易時段後)，本公司與認購人訂立有條件認購協議，據此，認購人有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行1,307,019,402股認購股份，代價為168,000,000港元，即每股認購股份之認購價約為0.1285港元。認購事項須待本通函「董事會函件－認購事項－先決條件」一段所載各項條件達成後，方告作實，而條件包括股本重組及更改每手買賣單位生效以及計劃已獲高等法院批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股本重組；(ii)更改每手買賣單位；(iii)認購事項；(iv)特別授權；(v)清洗豁免；(vi)計劃；(vii)集團重組；(viii)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(ix)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(x)召開股東特別大會的通告之詳情。

股本重組

董事會建議實行股本重組，其中將包括：

(i) 股份合併

本公司股本中每一百(100)股每股面值0.01港元之已發行現有股份將合併為一(1)股每股面值1.00港元之已發行合併股份。

(ii) 股本削減

緊隨股份合併生效後，每股已發行合併股份的面值將會削減，方法為(i)註銷股份合併產生本公司已發行股本中任何零碎合併股份；及(ii)透過註銷就每股當時已發行合併股份繳足之股本0.99港元，將當時所有已發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.01港元。

根據本公司截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，本公司累計虧損為人民幣1,952,681,000元(相等於約2,185,919,000港元)。

董事會函件

股本削減產生的進賬金額約112,517,322港元將存入本公司實繳盈餘賬(定義見公司法)，以供董事按百慕達法律及公司細則允許的任何方式使用，包括但不限於全數用作抵銷本公司部分綜合累計虧損。

股本重組生效後，新股份彼此之間在各方面均享有同等權利。

除已產生及將產生的相關開支外，實行股本重組將不會對本集團綜合資產淨值構成任何影響，亦不會改變本公司相關資產、業務、營運、管理或財務狀況(惟股本削減產生的進賬額除外，金額將全數用於抵銷本公司部分綜合累計虧損)。

股本重組將不會涉及減少與本公司任何未繳股本或向股東償還本公司任何未繳股本有關的任何負債，亦不會導致股東的相對權利出現任何變動。

股本重組的影響

下表載列假設自最後實際可行日期起直至股本重組生效日期止並無發行或購回任何股份，股本重組對股本重組生效前後本公司股本構成的影響：

	於最後實際可行日期	緊隨股本重組生效後
每股面值	每股現有股份0.01港元	每股新股份0.01港元
法定股本金額	500,000,000港元	500,000,000港元
法定股份數目	50,000,000,000股 現有股份	50,000,000,000股 新股份
已發行股份數目	11,365,386,067股 現有股份	113,653,860股 新股份
繳足股本	113,653,860.67港元	1,136,538.60港元

股本重組的條件

股本重組須待以下條件達成方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過特別決議案以批准股本重組；
- (ii) 為使股本重組生效而遵守公司法項下有關程序及規定，其包括(i)根據公司法於百慕達刊登有關股本削減通告，及(ii)董事信納於股本重組生效當日，概無合理理由認為本公司會，或於進行股本重組後將會，無力償還其到期負債；
- (iii) 聯交所上市委員會批准因股本重組產生的新股份上市及買賣；及
- (iv) 就股本重組或須向監管機構或其他人士取得一切必要批准。

於最後實際可行日期，上述任何條件尚未達成。

更改每手買賣單位

於最後實際可行日期，股份以每手5,000股現有股份之買賣單位交易。待股本重組生效之後，董事會亦建議更改股份於聯交所交易的每手買賣單位由5,000股現有股份改為20,000股新股份。

按於最後交易日現有股份於聯交所所報收市價每股0.02港元(相等於理論收市價每股新股份2.00港元)，現時每手5,000股現有股份買賣單位的價值為100港元，而假設股本重組生效，每手20,000股新股份的新買賣單位之理論價值將為40,000港元。

董事會函件

更改每手買賣單位不會導致股東之相對權利有任何變動。

零碎股份

股份合併產生之零碎合併股份將不予處理及不會向股東發行，但所有該等零碎合併股份將彙集以及(在可行情況下)出售，而利益撥歸本公司所有。

零碎合併股份將僅就股份持有人之全部股權產生，而不論該持有人所持有股票數目。股東如對失去任何零碎配額抱有疑慮，建議諮詢彼等持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，且不妨考慮買入或賣出足以湊成完整新股份數目配額的股份數目。

免費換領股票

待股本重組生效後，股東可自2023年7月17日(星期一)至2023年8月22日(星期二)將現有股份之股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以換領新股份之新股票，費用由本公司承擔。其後，現有股份之股票僅在就每張註銷之現有股份股票或就新股份發行之每張新股票(以註銷/發行之股票之較高數目為準)繳付2.50港元(或聯交所可能不時允許之較高金額)後，方可換領。於截至2023年8月18日(星期五)下午四時十分(或本公司可能宣佈之其他日期)期間內，現有股票僅可作交付、買賣及交收用途，並將繼續為法定所有權之有效憑證，可根據上述規定隨時換領新股份之股票。

新股份之新股票將以黃色發行，以便與現有的粉紅色作出區別。

董事會函件

上市及買賣

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准股本重組所產生的新股份上市及買賣。

待新股份獲准在聯交所上市及買賣後，新股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自新股份在聯交所開始買賣當日或香港結算釐定的其他日期起，在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易，須於其後第二個交易日在中央結算系統內交收。中央結算系統的所有活動均須依照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

新股份將於各方面相同及彼此之間於各方面將享有同等權益。本公司將作出一切必要安排，致使新股份獲納入中央結算系統。

本公司股本或債務證券概無於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司現時並無向任何其他證券交易所尋求或建議尋求批准有關上市或買賣。

碎股買賣安排

為方便買賣股本重組所產生的新股份碎股(如有)，本公司已委任順安證券資產管理有限公司為指定經紀，盡最大努力為該等按每股新股份的相關市價買賣新股份碎股的股東提供對盤服務。對盤期自2023年7月31日(星期一)上午九時正開始至2023年8月18日(星期五)下午四時正(包括首尾兩日)止。股東如欲利用此項服務，以出售其新股份碎股或湊足至一手完整買賣單位，可於上述期間辦公時間內直接或透過其經紀聯絡朱偉良先生，地址為香港灣仔告士打道181-185號中怡大廈21樓(電話：(852) 3743 1088)。

董事會函件

持有新股份碎股的股東務請注意，為買賣新股份碎股進行對盤乃按盡力基準進行，概不保證新股份碎股之買賣成功配對。股東如對碎股安排有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

進行股本重組及更改每手買賣單位的理由

董事認為，建議股本重組將減低本公司累計虧損，同時令本公司更靈活地宣派股息及／或進行任何日後須動用可分派儲備之企業活動，惟須視乎日後本公司業績而定及於董事會認為合適時方會進行。股本削減會將已發行合併股份的面值由每股合併股份1.00港元減至每股新股份0.01港元。根據百慕達法律，公司不得以較有關股份面值有折讓的價格發行股份。因此，股本削減將為日後發行新股份的定價提供更大的靈活性。

根據上市規則第13.64條，倘發行人證券的市價接近0.01港元或9,995.00港元的極端水平，發行人可能須更改交易方法或將其證券合併或分拆。此外，根據香港交易及結算所有限公司頒佈的「有關若干類別公司行動的交易安排之指引」所載規定，經計及證券交易的最低交易成本，每手買賣單位的預期價值應超過2,000港元。鑒於股份於過去六個月一直按平均低於0.10港元的價格成交及股份的每手買賣單位低於2,000港元(根據股份在聯交所所報每股股份收市價計算)，董事會建議實行股份合併及更改每手買賣單位，以符合上市規則的交易規定。股份合併將削減目前已發行股份總數。因此，預期股份合併將相應上調股份的成交價。

董事會函件

因此，董事認為，股本重組及更改每手買賣單位符合本公司及股東的整體利益。

認購事項

認購協議

主要條款概述如下：

日期	: 2022年7月11日
訂約方	: (i) 本公司(作為發行人); 及 (ii) 認購人(作為認購人)
代價	: 168,000,000 港元
每股認購股份價格	: 約0.1285 港元
根據認購事項將發行的股份數目	: 1,307,019,402 股新股份
股本重組生效及完成後的經擴大已發行股本	: 1,420,673,262 股新股份

認購股份

根據認購協議的條款，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行1,307,019,402股認購股份，代價為168,000,000港元，即每股認購股份的認購價約為0.1285港元。

就股本重組的影響調整後，認購股份相當於本公司經悉數配發及發行認購股份所擴大之已發行股本約92%(假設本公司已發行股本由最後實際可行日期起至完成止概無變動，因股本重組及認購事項所引致之變動除外)。

董事會函件

認購事項須待(其中包括)獨立股東批准後,方告作實。本公司將根據獨立股東於股東特別大會上授出的特別授權配發及發行認購股份。

認購股份的地位

獲配發及發行的認購股份彼此之間以及與認購股份配發及發行當日已發行股份在各方面享有同等地位,包括於認購股份配發及發行當日或之後作出或宣派任何股息或分派之權利。

認購價

每股認購股份的價格約為0.1285港元,較:

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報每股股份收市價0.015港元(假設股本重組已完成,則為每股新股份1.50港元)(已就股本重組的影響作調整)折讓約91.4%;
- (b) 股份於2022年5月11日(即股份於刊發2022年5月13日公告前於聯交所買賣的最後一日)在聯交所所報每股股份收市價0.01港元(假設股本重組已完成,則為每股新股份1.00港元)(已就股本重組的影響作調整)折讓約87.2%;
- (c) 股份於最後交易日在聯交所所報每股股份收市價0.02港元(假設股本重組已完成,則為每股新股份2.00港元)(已就股本重組的影響作調整)折讓約93.6%;
- (d) 股份於直至最後交易日(包括當日)前最後五個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價0.017港元(假設股本重組已完成,則為每股新股份1.70港元)(已就股本重組的影響作調整)折讓約92.4%;
- (e) 股份於直至最後交易日(包括當日)前最後十個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價0.017港元(假設股本重組已完成,則為每股新股份1.70港元)(已就股本重組的影響作調整)折讓約92.4%;及

董事會函件

- (f) 股份於2022年12月31日的經審核綜合資產淨值每股股份約0.0225港元(假設股本重組已完成，則為每股新股份2.25港元)(已就股本重組的影響作調整)折讓約94.3%。

淨認購價約136,000,000港元(扣除有關開支後)估計約為每股認購股份約0.1041港元。

認購價之釐定基礎

釐定認購價時已考慮下列因素：

- (a) 本集團大部分資產為房地產項目，不大可能於短時間內套現，其中若干於中國的項目仍處於建築階段。該等項目大多以來自第三方的貸款融資，亦涉及產權負擔。考慮到房地產市場充滿挑戰且鑒於各項在建項目的狀況，斷定該等項目的價值不應作為釐定本公司價值及認購價之參考。
- (b) 同時，本集團有大約22.2億港元的未償還貸款及其他索償已於2022年12月31日到期。本公司亦遭提出呈請。基於本公司急需解決流動資金狀況，故本公司展開與Profound Success商討，以爭取其對債權人協議安排的支持。Profound Success已告知本公司，倘其透過計劃能以現金收取相等於其於2022年12月31日的估計申索約6%的金額(即約108.6百萬港元)(將收取的最終金額受計劃的條款規限)，其願意支持債權人協議安排。由於Profound Success為本公司最大債權人，其無抵押申索約佔本公司的69%債務，其支持代表債權人協議安排極有可能取得必要的批准門檻。

董事會函件

- (c) 另外，認購人已表示，鑒於中國現時房地產市場充滿挑戰，本集團變現其中國房地產項目可謂困難重重，亦需要相當的時間，認購人認為，作為其投資回報，將需要持有本公司經擴大已發行股本不少於70%。

認購價經本公司與認購人公平磋商後釐定，當中已考慮(其中包括)上述因素，並於百慕達進行清盤呈請聆訊前需要獲得Profound Success支持，成功進行債權人協議安排，同時確認獲得支持債權人協議安排的所需融資。最高法院同意將呈請的聆訊日期延至較後日期，原因為有資金準備供債權人協議安排之用以及債權人協議安排得到最大債權人的支持。

於釐定認購價時，本公司與認購人亦已參照2021年12月31日每股股份經審核綜合資產淨值0.1021港元、股本重組的影響、本公司股價表現以及債權人對計劃條款的接納程度。

經考慮上文所述，董事及獨立董事委員會認為，認購價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

根據認購協議，完成須待下列先決條件達成(及獲豁免達成(如適用))後，方告作實：

- (a) 聯交所上市委員會批准因股本重組發行的新股份及認購股份上市買賣(不論是無條件或僅附帶訂約方合理可接納的條件)，且該批准其後未遭撤銷或撤回；
- (b) 執行人員授予清洗豁免及其中附帶的條件(如有)已悉數達成，且該清洗豁免其後未遭撤銷或撤回；
- (c) 獨立股東於股東大會上正式通過有關認購協議及據此擬進行交易(包括發行認購股份)之決議案，並獲得及完成上市規則及收購守則規定的一切其他同意及行動；

董事會函件

- (d) 董事會正式通過有關認購協議及據此擬進行交易(包括發行認購股份)的決議案；
- (e) 獨立股東於股東大會上正式通過批准清洗豁免的決議案；
- (f) 計劃已獲高等法院批准；
- (g) 認購人合理信納對本集團盡職審查的結果；
- (h) 股本重組及更改每手買賣單位生效；
- (i) 本公司綜合資產淨值維持於不少於900,000,000港元的水平；
- (j) 認購協議所載本公司各營運附屬公司(「營運附屬公司」)董事作出聲明之正本，證明有關營運附屬公司結算日為2022年6月30日的管理賬目乃按其最新經審核賬目(如有)所採納相同的基礎編製，同時反映有關營運附屬公司於該日的業務狀況、其經營業績及現金流量狀況；
- (k) 認購協議所載本公司作出的陳述、保證及承諾在各重大方面均屬真實、準確及完整，且沒有誤導成份；
- (l) 呈請已經撤銷；
- (m) 自認購協議日期起十(10)個營業日內(或訂約方可能書面協定的其他日期)，本公司向認購人交付本公司就認購協議簽署的披露函件；

董事會函件

- (n) 認購人已與配售代理訂立一項或多項配售協議，據此將促使獨立第三方於完成時同時從認購人收購足夠數量的認購股份，以確保本公司於緊接完成前及緊隨完成後持續遵守上市規則第8.08(1)條的規定，有關配售協議並未終止，且該等協議所載完成有關配售協議的所有先決條件(要求認購協議成為無條件的任何先決條件除外)已達成；
- (o) 獨立股東於股東大會上正式通過批准集團重組的決議案；及
- (p) 集團重組經已完成(轉讓隆通、金置及Wise Think各自的股份除外(只要其仍然涉及獲委任該等接管人採取的執法行動))。

除認購人可全權酌情於完成之時或之前隨時向本公司發出書面通知以豁免達成第(g)、(i)、(j)及(k)項先決條件外，任何訂約方不得豁免達成任何先決條件。

倘先決條件於完成日期或之前(或就第(b)、(g)及(n)項先決條件而言，則於最後完成日期或之前)未能達成(或獲豁免(如適用))，認購協議將於最後完成日期自動終止。

於最後實際可行日期，除第(d)及(m)項先決條件外，上述任何條件尚未達成。

有關呈請的最新情況

本公司就呈請申請押後清盤聆訊後，經過多次聆訊後，於2023年4月14日的聆訊上，高等法院下令將呈請的聆訊押後至2023年7月14日(星期五)上午九時三十分(百慕達時間)。

董事會函件

倘香港法院於2023年6月26日的聆訊批准計劃及相關決議案於2023年7月13日舉行的股東特別大會上獲通過，本公司將於2023年7月14日的聆訊上向最高法院申請於生效日期撤銷聆訊。於生效日期後，最高法院將通過進一步命令，確認最高法院記錄呈請根據其於2023年7月14日的聆訊作出的命令獲撤銷的日期。撤銷呈請(即第(1)項先決條件)將於生效日期或之前獲達成。

完成

待認購協議所列的條件達成(或獲豁免達成(如適用))後，完成將於最後完成日期或緊隨達成(或獲豁免達成(如適用))認購協議全部先決條件後三(3)個營業日(以較早發生者為準)，或訂約方可能書面協定的較後日期落實。

認購協議項下的貸款

根據認購協議，認購人將向本公司提供本金總額5,000,000港元的免息貸款(「**交易貸款**」)，貸款只可用作支付及結付認購協議項下擬進行交易(包括重組交易)相關或附帶的成本及開支。本公司提取交易貸款的條件為：(i)本公司向認購人交付不可撤銷函件，支持來自債權人的計劃估申索貨幣價值最少75%；及(ii)本公司刊發9月公告。提取交易貸款僅可應用及結付於提取交易貸款的條件達成後產生的認購協議項下擬進行交易(包括重組交易)相關或附帶的成本及開支。

交易貸款將於完成時全數或部分以抵銷應付代價的方式償還。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司尚未提取根據認購協議提供的交易貸款。

支付代價

認購人須於完成時向本公司支付代價，惟：

- (i) 獲提取交易貸款當時未償還本金總額(「**獲提取金額**」)須用作按等額基準支付部分代價；
- (ii) 認購人須以從代價即時轉撥可供動用資金的方式向本公司支付相等於當時未償還獲提取金額未結付或支付認購協議項下擬進行交易(包括重組交易)相關或附帶的成本及開支(不論是於提取交易貸款所有條件達成之前或之後產生者)；及
- (iii) 在上文(i)至(ii)項的限制下，認購人須以轉入計劃即時可供動用資金的方式支付代價結餘作為現金代價。

上市申請

本公司將會向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

有關認購人之資料

認購人為順安基金開放式基金型公司(為於香港註冊成立的可變股本開放式基金型公司)的子基金，獲委託將投資基金投資上市及／或非上市股票及／或債務，或房地產或外幣或商品或保單或基金、期貨、期權、任何資產或數碼資產的衍生工具或其他權益或資產。於最後實際可行日期，認購人合共有5,000股已發行股份。認購人並無普通合夥人或董事。於完成後，順安證券資產管理(為認購人的投資管理人)將對認購股份附帶的投票權擁有控制權。

於最後實際可行日期，認購人的投資者為(a) Grateful Heart Inc. (「**Grateful Heart**」)，其已投資20,000,000港元以換取認購人4,000股股份，佔認購人已發行股份總數的80%；及(b)順安集團投資有限公司(「**順安集團投資**」)，其已從Hong Kunsen

董事會函件

先生、Lam Chi Kin Christopher先生及Huang Canjian先生(彼等於9月公告日期為認購人的投資者)合共收購認購人1,000股股份(佔認購人已發行股份總數的20%)，總代價為5,000,000港元。因此，Hong Kunsen先生、Lam Chi Kin Christopher先生及Huang Canjian先生不再於認購人擁有任何權益。Grateful Heart及順安集團投資向認購人投資的所有有關資金為即時可用資金，由各投資者的個人內部資源撥付，且不受任何產權負擔限制。

於2023年5月19日舉行的債權人會議上，批准計劃的決議案已獲正式通過。因此，根據Hong Kunsen先生向認購人發出日期為2022年8月12日的資金認購表格，於2023年5月25日，認購人送達提取Hong Kunsen先生為數200,000,000港元的進一步投資金額的通知，以償付代價168,000,000港元及當時投資認購人金額5,000,000港元之間的差額。於2023年5月29日，Hong Kunsen先生知會認購人，彼未能向認購人提供200,000,000港元的進一步投資金額，且彼擬出售彼持有的認購人股份。於得悉Hong Kunsen先生的情況後，認購人已迅速物色新投資者，以償付代價與投資認購人金額之間的差額。因此，Grateful Heart及順安集團投資(因彼等對本公司業務營運及中國房地產發展行業的正面看法而有興趣投資於本公司)已同意成為認購人的新投資者，以取代Hong Kunsen先生、Lam Chi Kin Christopher先生及Huang Canjian先生。

根據Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士以認購人及順安證券資產管理為受益人發出日期為2023年6月2日的不可撤回承諾函，Grateful Heart已同意向認購人進一步投資不少於200,000,000港元以換取認購人額外股份，繼而增加Grateful Heart於作出有關投資後在認購人的股權，並已向認購人提供日期為2023年5月27日的銀行結單，證明為償付進一步投資金額，以Grateful Heart名義在香港開立的銀行賬戶中有不少於200,000,000港元的財務資源，該賬戶並不涉及任何形式的產權負擔。Grateful Heart已承諾該存款將僅用於償付認購人發出的催繳注資，其將於以下條件獲達成後注入認購人：(a)於股東特別大會上已就配發及發行認購股份

董事會函件

取得特別授權；及(b)認購人已就結算代價向Grateful Heart發出催繳注資通知。倘該等條件於2023年8月31日或Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、認購人與順安證券資產管理書面協定的其他日期或之前未獲達成，Grateful Heart維持及注入進一步投資金額的責任將即時解除。認購人擬於達成認購協議第(1)項條件(即呈請已經撤銷)後向Grateful Heart送達催繳注資通知。於進一步投資金額中，當中143,000,000港元將用於償付代價168,000,000港元及認購人目前投資金額25,000,000港元之間的差額。根據日期為2023年6月2日的不可撤回承諾函，柳瀨健一先生及金子博博士亦已承諾(i)共同及個別擔保Grateful Heart妥為履行其於該承諾函項下的責任；及(ii)促使Grateful Heart將與認購人合作及支持認購人完成認購事項。

Grateful Heart為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，於最後實際可行日期由柳瀨健一先生及金子博博士擁有70%及30%股權。Grateful Heart的唯一董事為金子博博士。金子博博士於2023年3月透過一間從事順安證券資產管理的開戶服務及投資機會的中介公司引薦予順安證券資產管理。於2023年5月，順安證券資產管理透過金子博博士向柳瀨健一先生介紹投資於本公司的機會，而彼等決定透過Grateful Heart投資於本公司。Grateful Heart及順安證券資產管理以及彼等各自的實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士。於最後實際可行日期，Grateful Heart及其實益擁有人為與認購人、順安集團投資、順安證券資產管理及順安集團有限公司一致行動的人士。

柳瀨健一先生(「柳瀨先生」)，57歲，於銀行、房地產及投資範疇具備豐富經驗。柳瀨先生現時為共生バンク株式会社の社長，負責監察其日常營運及策略規劃。彼亦自2012年1月起擔任其行政總裁。

於加入共生バンク株式会社前，柳瀨先生創立都市綜研インベストバンク株式会社，並自2007年10月起一直擔任其社長，主要負責新業務發展及營運，以及監察整體房地產業務。柳瀨先生亦創立都市綜研インベストファンド株式会社，並自2010年4月起擔任其社長，主要負責房地產基金的管理及營運。柳瀨先生自2021年11月20日擔任鴻偉(亞洲)控股有限公司(股份代號：8191，其股份於聯交所GEM上市)的非執行董事。

董事會函件

柳瀨先生於1984年3月畢業於神戶市立須磨高等學校。

金子博博士(「金子博士」)，58歲，於日本、中國及北美的環境、開發及經濟科學領域擁有豐富研究經驗，一直從事環保物料全面應用及國際貿易行業。彼現時為共生バンク株式会社副社長及財務總監，主要負責監察新業務發展的財務範疇。

金子博士於1989年取得大連理工大學工程學碩士學位，並於1997年取得東京大學工學系研究科先端學際工學專攻博士學位。

金子博士自2021年11月20日起擔任鴻偉(亞洲)控股有限公司(股份代號：8191，其股份於聯交所GEM上市)的執行董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，金子博士並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

順安集團投資為於香港註冊成立的投資控股有限公司，其於最後實際可行日期為順安集團有限公司的全資附屬公司。順安集團有限公司為投資控股公司，有多間於香港註冊成立的附屬公司(連同其附屬公司統稱「順安集團」，首間附屬公司於2007年註冊成立)，並持有證監會、保險業監管局及放貸牌照，可於香港提供基金、證券及保險服務。順安集團的主要業務為向香港及亞太地區的中高端客戶及機構客戶提供理財服務，而其核心業務為證券及資產管理、股權及債券資本市場、保險及財富管理、資本及股權投資、放貸及移民服務。順安集團投資的最終控股股東為簡敬儀女士。順安集團投資的董事為朱偉良先生及鍾浩為先生。順安集團投資及順安證券資產管理均為順安集團有限公司的全資附屬公司。

順安證券資產管理為認購人的投資管理人，基於過往有經驗為其管理的其他基金投資類似業務的公司，故此有興趣認購股份。順安證券資產管理於完成後將對認購股份附帶的投票權擁有控制權。就行使認購股份附帶的投票權而言，Grateful Heart或順安集團投資對順安證券資產管理並無任何影響力。順安證券資產管理的主要業務為證券交易、期貨合約、就證券提供意見及提供基金管理服務。順安證券資產管理管理的其他基金包括CIS Global Opportunities Fund SPC – Rental Yield Growth Fund SP。順安證券資產管理亦為順安基金開放式基金型公司(為認購人的傘型基金)的投資管理人。順安證券資產管理為順安集團有限公司的直接全資附屬公司。

董事會函件

認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)各自均為獨立第三方。緊接認購協議訂立前，認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)概無持有股份的任何權益。

倘認購人的投資者出現任何進一步建議變動及新投資者為本公司的關連人士，本公司將遵守上市規則第14章與認購事項有關的相關規定。

認購人如何獲引薦給本公司

認購人經其投資管理人順安證券資產管理的負責人員(「順安負責人員」)得悉本公司。

於2019年6月，本公司進行有關本金總額最高150,000,000港元無條件、非從屬及無抵押票據(「票據」)配售(「票據配售」)。宏證券投資有限公司擔任票據配售的配售代理，而順安證券資產管理則為宏證券投資有限公司擔任分配售代理。

於2022年5月初，為順安證券資產管理處理票據配售的主要人員(「順安代表」)得悉本公司有關呈請的公告(包括本公司日期為2022年3月21日的公告以及本公司隨後有關呈請最新狀況的公告)，基於票據分別於2022年7月11日、2022年7月15日及2022年7月18日期滿，順安代表聯絡為本公司處理票據配售的主要人員(「本公司代表」)，查詢有關本公司能否悉數償還票據未償還本金額以及期滿時其中累計的利息。

順安代表接獲本公司代表的否定回覆後，詢問順安負責人員知否有任何一方可能有興趣投資本公司。順安負責人員聽取順安代表的建議後亦感興趣，隨後為此成立認購人。

進行認購事項的理由及所得款項用途

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)從事發展及銷售住宅及商用物業。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司到期應付的債務龐大。儘管本公司於2021年12月31日及2022年12月31日錄得正數的資產淨值，惟本公司資產大多屬房地產項目，不大可能於短時間內套現，故此本公司在償還逾期(或到期)債務上遇上嚴重的流動資金問題。

本公司於2022年12月31日的詳細債務明細如下：

	估計申索 (千港元)	到期日	賬齡	估計 有抵押申索 (千港元)	估計 無抵押申索 (千港元)	估計無抵押 申索如何 於本通函 附錄三反映
Profound Success (附註1)	1,809,225 (附註2)	1. 第1批次： 於2021年7月28日到期 2. 第2批次： 於2020年9月5日到期	不適用	-	1,809,225	此金額分別計入備考綜合財務狀況表(附錄III-7-附註2(a))中的「於一年內到期的借貸」(本金部分)及「應付賬款及其他應付款項以及應計費用」(利息部分)。因此，影響於附錄III-7-附註2(e)中反映。
Sure Valued (附註3)	362,341	2022年1月4日	不適用	362,341	-	-

董事會函件

	估計申索 (千港元)	到期日	賬齡	估計 有抵押申索 (千港元)	估計 無抵押申索 (千港元)	估計無抵押 申索如何 於本通函 附錄三反映
銀順(附註4)	71,484	2022年3月25日到期	不適用	-	71,484	此金額指隆通(為一間終止綜合入賬附屬公司)的借貸。誠如附錄III-13-附註2(c)第二段所述,於2022年1月1日終止綜合入賬隆通有限公司(綜合財務報表附註35(B))後,金額經已於本公司截至2022年12月31日止年度的年報中終止確認。因此,其對集團重組的收益並無構成影響。
公司債券	19,851	本金額： 1. 2,000,000港元於 2022年7月16日到期 2. 1,000,000港元於 2022年7月19日到期 3. 5,000,000港元於 2022年7月12日到期 4. 10,000,000港元於 2024年11月20日到期	利息： 1. 180至365日：848,000港元 2. 超過365日： 600,000港元 3. 2022年12月31日累計利 息：約403,000港元	-	19,851	此金額構成附錄III-14-附註2(e)中「根據集團重組解除保留集團結欠的申索」的一部分。

董事會函件

	估計申索 (千港元)	到期日	賬齡	估計 有抵押申索 (千港元)	估計 無抵押申索 (千港元)	估計無抵押 申索如何 於本通函 附錄三反映
其他借貸	3,755	按要求償還	不適用	-	3,755	此金額構成附錄III-14-附註2(e)中「根據集團重組解除保留集團結欠的申索」的一部分。
應付款項 —專業費用	1,720	不適用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 少於180日： 約675,000港元 2. 180至365日： 約445,000港元 3. 超過365日： 約600,000港元 	-	1,720	此金額構成附錄III-14-附註2(e)中「根據集團重組解除保留集團結欠的申索」的一部分。
僱員申索	1,956	不適用	少於180日	-	1,956	此金額構成附錄III-14-附註2(e)中「根據集團重組解除保留集團結欠的申索」的一部分。

董事會函件

	估計申索 (千港元)	到期日	賬齡	估計 有抵押申索 (千港元)	估計 無抵押申索 (千港元)	估計無抵押 申索如何 於本通函 附錄三反映
應付附屬公司 款項(附註5)	516,818	不適用	超過365日	-	516,818	該等金額為集團內公司 間結餘，已於本集團 2022年12月31日的綜 合財務報表中撇銷。 因此，其對集團重組 的收益並無構成影 響。
估計申索總額	<u>2,787,150</u>			<u>362,341</u>	<u>2,424,809</u>	

附註：

- (1) 貸款作發展中國及香港的物業項目之用。本公司根據此貸款為本集團的借貸擔任擔保人。
- (2) 於2022年12月31日，Profound Success的估計申索總額約1,809,225,000港元。此申索總額大致分為有抵押部分(或申索)以及無抵押部分(或申索)。為作區分，有抵押申索為獲本集團授出各項抵押品(包括股份質押以及以本集團位於香港九龍喇沙利道6號物業項目之若干單位(「喇沙利道物業單位」)所作的第二按揭)作抵押的總申索部分，喇沙利道物業單位的價值或因估值而有改變。計劃純粹涉及申索總額之無抵押部分(即按申索總額扣減獲授抵押品價值後計算)。計劃生效之後，Profound Success授出之貸款的借款人(即直接債務人)仍舊結欠Profound Success申索之有抵押部分，獲授的抵押品仍為該部分的抵押品。總言之，Profound Success將預期通過計劃純粹收回無抵押申索。

董事會函件

- (3) 本集團接獲恒生銀行發出日期為2022年1月4日的轉讓通知，向Sure Valued轉讓此貸款及有關抵押（「喇沙利道物業抵押」，包括喇沙利道物業單位以及持有喇沙利道物業單位的本公司若干全資附屬公司之100%已發行股份）。此貸款用作位於香港九龍喇沙利道6號物業項目之融資。本公司根據此貸款為本集團借貸擔任擔保人。

此債項屬有抵押，喇沙利道物業抵押的價值約為371百萬港元，足以償還整筆債項。於最後實際可行日期，喇沙利道物業抵押已獲接管，董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，接管人已出售大部分喇沙利道物業單位，預計出售所得款項將足以悉數結付債項。

- (4) 該貸款用作香港物業項目之融資。本公司根據該貸款為本集團借貸擔任擔保人。
- (5) 根據計劃，本公司及其附屬公司將被視為個別獨立實體，持應收本公司款項的本公司任何附屬公司將被視為債權人。應付附屬公司款項乃源自本公司活期賬戶與有關附屬公司活期賬戶之間的累計資金流入及流出。由於應付附屬公司款項（為無抵押申索）將於計劃生效後獲悉數解除，故本公司於完成後將無需向其附屬公司償還有關款項。
- (6) 於最後實際可行日期，本公司未悉其他已知的周轉不靈情況或針對本公司的其他債權人執法程序。申索的最終金額將按裁決而定。

本公司考慮的其他集資方法

本公司已考慮及嘗試多種方式結付申索，有關詳情如下：

(a) 使用本集團的現金結餘結付申索

於2022年6月30日，銀順借貸約為71.5百萬港元，乍看與於2022年6月30日的本集團資產總值人民幣9,744百萬元（相當於約11,918百萬港元）及非受限現金結餘人民幣147.7百萬元（相當於約180.6百萬港元）相比似乎微不足道。

然而，本集團未能動用其非受限現金結餘結付本公司的債務有兩個主要原因。

首先，本集團大部分現金結餘已指定用於維持本集團的現有項目。

董事會函件

其次，亦更為重要的，由於本集團大部分項目均位於湖南省長沙市，而鑒於中國房地產發展項目的經營問題，目前該地的房地產發展活動受到極為嚴格的政府監管，例如近期眾多房地產發展商缺乏資金以完成房地產項目建設而引發的危機。為防止長沙市物業發展商不當使用資金，本集團於長沙市的營運附屬公司幾乎所有現金均存入由相關中國機關(即長沙市住房和城鄉建設局)監管的賬戶，以確保該等現金將首先用於附屬公司的房地產項目，且在悉數結付房地產項目的建築成本前不會用於任何其他目的。倘其中一間該等營運附屬公司擬動用該等現金作任何付款，則該附屬公司必須向地區及市政府有關部門及有關房地產項目的業主代表申請並取得其事先書面同意(每項房地產項目由其中一個該等機構監管，而該等機構包括街道辦事處和當地社區)。加上長沙市有關政府部門現時規定所有房地產發展項目必須持有足夠資金以保證竣工及支付相關費用，有關政府部門不大可能同意將該等資金用於相關物業發展項目以外的用途，更遑論用於結付母公司的離岸債務。此外，除了上述所需的同意外，由於大部分附屬公司的房地產項目均透過從當地融資機構(如銀行和信託公司)獲得的項目融資進行融資，因此附屬公司使用現金一般需獲得融資機構的事先同意，以確保償還預付給附屬公司的貸款和支付應計利息。就使用與有關物業發展或償還融資無關的現金而言，融資機構不大可能同意就該等用途使用附屬公司的現金。誠如上文所示，本公司根本不可能以現金結餘結付申索的任何部分。基於同樣理由，現金結餘實際上不能用作計劃項下所需以結付申索的資金來源。

銀順借貸僅佔總申索約2.57%。即使本集團能夠取得所需同意以動用現金結餘悉數結付銀順借貸，本集團的現金結餘仍不足以結付其他債權人的所有申索(均為到期及應付)。僅供說明用途，倘現金結餘的任何部分可用於該用途，本集團於2022年6月30日的現金結餘僅可結付總申索(包括銀順及Profound Success的申索)約6.49%。

董事會函件

於最後實際可行日期，除呈請及上文所述由Sure Valued進行的執法行動外，因已有以呈請形式針對本公司提出清盤呈請，概無其他債權人(包括Profound Success)針對本公司採取行動。此外，Profound Success並無針對本公司採取行動的另一個原因是，Profound Success原則上同意本公司應透過安排計劃進行債務重組。本公司相信，僅由於該等原因，其他債權人(包括Profound Success)並無針對本公司展開其各自的清盤呈請。因此，即使假設本集團的現金結餘可用於結付銀順借貸，使用本集團的現金結餘結付銀順借貸(雖實際上不可能在悉數結付建築成本及應付當地融資機構的債務前使用現金結餘結付離岸債務)並非解決本公司財政困難的可行方案，因使用該方法結付銀順借貸不會解決其他債權人的申索，否則其他債權人有權代銀順針對本公司採取行動。

(b) 透過變現本集團資產結付申索

本公司認為變現其資產以結付其未償還債務並不可行，此乃由於在短時間內變現有關資產具有困難。

本集團大部分資產為位於中國的房地產項目，尤其是在湖南省長沙市內或周邊地區。由於COVID-19疫情爆發、中國目前的經濟狀況及中國地方政府採取與房地產有關的現有政策，即使房地產項目嘗試以大額折扣出售(此事實上屬不可能，乃由於售價必須經項目融資機構同意，其正常不會同意以大額折扣出售)，本公司預期於短時間內將本集團中國的房地產項目變現將極為困難(如非不可能)。

尤其在長沙，物業市場已極度飽和。目前有超過100家私營房地產開發商互相競爭以變現其資產(當中部分更以大額折扣變現)。即使房地產價格已甚為低廉，長沙市內對私營房地產開發商的房地產需求仍微乎其微，此乃由地方政府採納的房地產相關現有政策以及消費者對經濟及房屋市場信心低迷的合併因素所致。

董事會函件

除提高消費者在購買物業時的按揭要求外，長沙市地方政府已實施限制消費者購買房地產的政策，除非所涉個別買家為中國官方戶籍制度(戶口)的當地註冊者。消費者亦關注在支付購買價格後私營房地產開發商未能完成興建房地產項目等事件的數目增加，導致市場情緒不利私營房地產開發商所開發的房地產項目。現時，相較於從私營房地產開發商(如本公司)購買物業，消費者絕大多數更傾向購買由國有開發商所開發的房地產，此乃由於彼等更令人信賴及財務更為穩健。有關因素導致長沙市內私營房地產開發商的房地產供應遠超需求，導致縱使本集團能夠以大額折扣出售該等資產(事實上本集團不能如此)，在短時間內變現本集團資產的前景變得極為困難。

即使本集團成功變現其房地產項目，但由於(其中包括)相關政府部門及融資機構對中國營運附屬公司的現金結餘所施加的限制(如上文所述)，出售房地產項目的所得款項仍將不能用於結付本集團的境外債務。

最後，呈請令本公司必須盡快果斷行動，以向最高法院證明其有具體拯救方案。3月接獲呈請的日期與本公司申請將2022年5月的清盤呈請聆訊押後兩個月的聆訊(本公司成功獲准押後聆訊，此乃部分由於本公司已與一名潛在投資者訂立投資條款清單)之間的時間約為兩個月。鑒於上述原因，本集團於中國的房地產項目極不可能在兩個月內出售及交付(當中包括物色潛在買家、協商及完成有關銷售(包括批准相關按揭(如有需要)及交付相關物業)所需的時間)。倘(i)本公司未能證明其已與一名潛在投資者訂立投資條款清單連同一份具體方案以透過計劃結付本公司所有債務；及(ii) **Profound Success**原則上並不同意本公司以計劃安排進行重組的方案，則本公司很可能本已在2022年5月的聆訊中清盤。

董事會函件

因此，鑒於本公司因呈請而需面臨的時間有限、本集團變現位於中國的房地產項目遇到的極端困難，以及即使有關房地產項目可予出售惟中國營運附屬公司亦未能動用有關現金結餘及銷售所得款項，本公司認為變現本集團資產並非對本公司財務困難的可行解決方案(甚至乎絕不可行)。

(c) 其他集資方式

近年，中國房地產行業經歷不同週期，而中國政府已推行一系列措施，旨在減輕行業風險及穩定中國房地產市場發展。然而，在實施該等措施時，多家金融機構已採取審慎措施，導致本集團面對緊縮的資本氛圍。

(i) 股本及債務證券

非包銷供股、公開發售或配售將不會保證有充足資金為計劃融資。全數包銷供股、公開發售或配售需有潛在包銷商保證本公司尋求的資金將獲籌集。在針對本公司提出的清盤呈請尚待結案之際，在公平磋商基準下，潛在包銷商甚不可能同意將就本公司供股、公開發售或配售進行包銷。因此，本公司認為透過供股、公開發售或配售來籌集資金並不可行。

類似於透過供股、公開發售或配售來籌集資金所面臨的問題，只要針對本公司提出的清盤呈請尚待結案，合理而言投資者將不會認購本公司發行的債券，此乃由於本公司客觀上具有違約風險。

於2022年第一及第二季度，本公司與若干中介機構討論，探討是否可能發行離岸票據。儘管本公司付出努力，但主要由於本公司面臨針對本公司提出的清盤呈請，故所有該等中介機構認為發行離岸票據並非切實可行，因此有關討論僅止於初步階段。

(ii) 借貸

於2022年第一及第二季度，本集團與其現有債權人討論，探討延遲償還現有債務及尋求新資金的可能。與討論發行離岸票據的情況相同，由於該等債權人均知悉針對本公司提出的清盤呈請尚待結案，故彼等將不會考慮延遲債務償還或向本集團批授新資金，因此有關討論亦僅止於初步階段。

於2022年第一季度，本公司接觸潘先生以詢問彼是否有興趣認購本公司額外股份或其他證券及／或向本公司借出款項。潘先生表示彼有意如此行事。然而，經重新考慮其財務狀況，並考慮到經濟環境惡化，潘先生最終知會本公司彼未能如此。

本公司已嘗試並竭力考慮各種籌集資金方法，以減輕本公司的財務困難。儘管本公司作出努力，但本公司認為，從其與第三方討論資金籌集的可能性所得的經驗而言，只要針對本公司提出的清盤呈請尚待結案，本公司就股本融資、債務融資及借貸的任何嘗試將不會成功，此乃由於合理而言概無投資者(除透過一份安排計劃提出的拯救方案的形式外)或包銷商將投資於本公司或為本公司融資。

此外，倘最高法院頒令本公司清盤，清盤將被視為在提出清盤呈請之時已經開始。由清盤呈請至清盤令期間，由某公司作出的有關本公司資產的任何交易或處置均屬無效，除非獲最高法院確認有效。本公司仍未就呈請取得認可令，因此合理而言概無融資機構或投資者(除透過計劃安排提出的拯救方案的形式外)將考慮融資或投資於本公司。

鑒於本公司不可能取得新資金及本公司遭提出呈請，本公司認為並仍然認為，要扭轉本公司業務，全盤重組乃屬必要。

董事會函件

因此，鑒於(i)本公司因呈請而面對的時間限制；(ii)透過動用本集團現金結餘及變現本集團資產來結付申索的困難；及(iii)其他集資方式並不切實可行，故本公司與其他潛在投資者磋商，尋求具體拯救方案。

於2022年4月，本公司接獲潛在投資者發出的示意要約函，當中該潛在投資者示意有意擔當「白武士」投資者，透過認購新股份及實施債權人計劃來結付本公司所有債務，從而促成本公司重組。然而，因呈請所致的不確定性使然，該潛在投資者最終決定退出重組。

本公司繼續努力與不同投資者磋商，尋求全盤重組條款，最終於2022年5月11日，進邦投資有限公司(為順安集團有限公司的間接全資附屬公司，而順安集團有限公司則為順安證券資產管理的控股公司)與本公司訂立不具法律約束力的投資條款清單，且認購協議亦於2022年7月11日訂立。

經考慮上文所述，加上經濟環境並不明朗，且倘本公司未能確保有投資者，則本公司很可能本已於2022年5月因呈請而清盤，因此本公司認為，認購協議乃唯一實際可行的集資選項，以讓本公司在有限時間內解決本公司的財務困難。

董事認為認購事項建議條款屬公平合理且符合本公司及股東整體最佳利益的基礎

本集團一直面對嚴峻的流動資金挑戰，且積極尋求重組其業務的機會，致力改善財務狀況。儘管面對各種經濟及COVID-19相關的不利因素，惟董事認為，認購事項涉及的新投資金額將(i)為本集團提供償還未償還債務的所需資金；及(ii)屬本公司恢復業務的機會。

董事會函件

認購事項所得款項總額將為168,000,000港元，即相等於代價金額。所得款項淨額估計約為136,000,000港元(扣除認購協議項下擬進行交易(包括重組交易)相關或附帶的成本及開支後)，並將按本公司指定者用作支付計劃(作為現金代價)，以向債權人結付計劃項下的債務及負債。

誠如上文所披露，認購事項乃唯一實際可行的集資選項以籌集足夠資金償付現金代價，其所得款項淨額將轉讓予計劃以結清應付債權人的債務及負債。計劃乃視乎認購事項能否成功實施。就此而言，認購事項乃為(i)本公司(倘其未能結清應付債權人的債務及負債，其將被清盤)；及(ii)債權人整體(與任何待定債權人的利益相反)(倘本公司清盤而非從計劃支付，其將收取大幅為低的收回比率)的利益而進行。

基於(i)本通函「董事會函件－認購事項－認購價之釐定基礎」一段所載理由；及(ii)本通函「董事會函件－進行認購事項的理由及所得款項用途－本公司考慮的其他集資方法」一段，且考慮到(i)計劃資產將全數償還所有無抵押申索(估計約為24億港元)；及(ii)倘建議重組失敗，本公司極有可能清盤，因而清盤將嚴重損害本公司及股東的整體利益，董事及獨立董事委員會認為，認購協議經本公司與認購人公平磋商後按正常商業條款訂立，認購協議之條款(包括認購價)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

認購人及順安證券資產管理未來對發展本集團的意向

認購人及順安證券資產管理有意緊隨完成後繼續經營本集團現有主營業務。此外，認購人及順安證券資產管理日後亦擬專注本集團現有主營業務，拓展潛在方案及策略，以發展和開拓本集團的業務經營。認購人及順安證券資產管理無意對本集團的現有業務及營運進行任何重大變動(包括重新調配本集團的任何固定資產)或終止繼續僱用本集團僱員，於其一般及正常業務過程中進行者則除外。除本通函下文「董事會函件—本公司董事會組成的建議變動」一段所披露者外，於最後實際可行日期，認購人及順安證券資產管理無意於完成後改變本集團高級管理層，以免對本集團業務經營造成任何嚴重阻礙。

本公司董事會組成的建議變動

於最後實際可行日期，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。

所有現任董事預計於不早於收購守則允許的日期辭任董事的職位。於最後實際可行日期，認購人及順安證券資產管理擬提名五名新董事，即(a)金子博博士為新任執行董事；(b)鍾浩為先生(「鍾先生」)為新任非執行董事；及(c)黃忠全先生(「黃先生」)、鄧映心女士(「鄧女士」)及夏詩韻女士(「夏女士」)為新任獨立非執行董事，彼等預期獲委任加入董事會，自不早於收購守則允許當日起生效。認購人及順安證券資產管理亦有意委任金子博博士為本公司行政總裁，於彼獲委任為董事後生效。

董事會函件

金子博博士的履歷載於本通函「董事會函件－認購事項－有關認購人之資料」一段。認購人及順安證券資產管理擬提名為董事的其他候選人之履歷載列如下：

鍾浩為先生，45歲，由2021年1月至今為順安證券資產管理的執行董事，並自2018年12月起為該公司第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)及第9類(資產管理)受規管活動的負責人員。

鍾先生於財務及證券諮詢範疇具備超過15年經驗。於2012年4月至2015年2月，鍾先生為言成金融集團有限公司的副總裁。於2009年7月至2012年4月，彼為香港上海滙豐銀行有限公司的財富管理經理。於2006年4月至2009年2月，鍾先生為安盛財富管理(香港)有限公司的財務顧問。

鍾先生於2000年4月取得加拿大西安大略大學的經濟及統計學文學士學位。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，鍾先生並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

黃忠全先生，67歲，目前為Asian Bridge Capital Limited的主席。彼於2011年2月至2015年7月擔任中國光大證券國際有限公司的全球資本市場總監。於2004年6月至2011年2月，彼擔任瑞穗證券亞洲有限公司的股權部副總裁。黃先生於1995年6月至2004年6月擔任野村國際(香港)有限公司中國投資銀行部總監，並於1991年2月至1995年6月擔任野村證券上海代表處副總裁。彼於1984年4月至1991年2月擔任上海國際信託投資公司(中國)外匯交易室總經理，並於1977年7月至1984年4月擔任上海市儀表電訊工業局技術引進辦公室的業務經理。

董事會函件

黃先生於1977年2月取得復旦大學政治經濟學學士學位。黃先生自2018年5月起為香港獨立非執行董事協會會員。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，黃先生並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

鄧映心女士，29歲，自2022年10月至今擔任京基優越財富管理有限公司的助理副總裁，彼負責向客戶提供經紀、投資及保險財務策劃意見。彼於2022年2月至2022年9月擔任其首席理財顧問，並於2021年8月至2022年1月擔任其管理培訓生。

在此之前，鄧女士於2020年7月至2020年12月擔任安索帕香港有限公司的項目經理。鄧女士於2020年3月至2020年7月擔任Webs s'up Production Company Limited 數碼策略師團隊的助理客戶總監，並於2019年4月至2020年2月擔任其高級數碼策略師。於2018年8月至2019年3月，鄧女士獲委聘為中國天津一項虛擬現實娛樂項目的項目及營銷策劃。於2017年1月至2018年7月，鄧女士擔任Benefit Cosmetics Hong Kong Limited的公關助理。

鄧女士於2015年6月取得英國布里斯托西英格蘭大學文學士學位，主修市場學。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，鄧女士並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

董事會函件

夏詩韻女士，40歲，為會計及秘書工作坊有限公司的創辦人，自2021年11月起提供會計、公司秘書及稅務諮詢服務。在此之前，夏女士於2020年5月至2021年10月擔任Luckcharm Inc. Limited的財務總監，並自2018年4月至2019年7月擔任柏妃科技(控股)有限公司的財務分析師。彼於2017年3月至2018年10月擔任兩間大型會計師事務所的會計師。於2013年9月至2015年11月，夏女士為唐宮(中國)控股有限公司(股份代號：1181，其股份於聯交所主板上市)的高級會計師。夏女士於2010年8月至2012年9月擔任東方滙財證券有限公司(現稱東方滙財證券國際控股有限公司，股份代號：8001，其股份自2014年1月15日起於聯交所GEM上市)的客戶經理。自2009年1月至2010年6月，夏女士擔任永勝投資集團有限公司的投資部助理經理。

夏女士於2013年11月取得英國格蘭威治大學文學士學位(主修會計及金融)，並為香港會計師公會會員。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，夏女士並無其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露。

上述建議委任及辭任將待通過必要程序及董事會批准以及本公司提名委員會的審視適時根據收購守則及上市規則作出。本集團將於董事會成員出現任何變動及於適當時候根據收購守則及上市規則作出進一步公告。

建議更改公司名稱

於完成後，認購人及順安證券資產管理擬將本公司的英文名稱由「Fullsun International Holdings Group Co., Limited」更改為「Japan Kyosei Group Company Limited」，而本公司將不再採用中文名稱(「建議更改公司名稱」)。本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准與建議更改公司名稱有關的特別決議案。根據上市規則，本公司將另行就此刊發通函。

董事會函件

由於認購人於完成後將成為控股股東，故認購人及順安證券資產管理認為建議更改公司名稱能為本公司建立新的企業形象及身分，將有利於本公司的未來業務發展。

建議更改公司名稱將不會影響股東的任何權利。建議更改公司名稱生效後，此後任何發行的本公司股票將以本公司的新名稱發行，而股份將以本公司的新名稱在聯交所買賣。印有本公司現有名稱的本公司所有已發行現有股票於建議更改公司名稱生效後繼續作為該等股份的所有權憑證，並將繼續有效作買賣、結算、登記及交付用途。因此，本公司將不會就以現有股票免費換領印有本公司新名稱的新股票作任何安排。

本集團的財務資料

以下載列本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年的主要綜合財務資料概要：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前虧損	1,390,525	370,195	679,441
除稅後虧損	1,393,076	487,363	732,838
資產淨值	1,453,146	948,346	227,334

董事會函件

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表發出的核數師報告載有有關持續經營的多項不確定因素的不發表意見。誠如2022年年報所述，該不發表意見或結論包括：

- 於2022年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

有關截至2022年12月31日止年度的不發表意見基準之詳細資料，請參閱本通函附錄一「本集團的財務資料」一段。

獨立財務顧問已審閱認購事項的主要條款，而董事確認認購事項並非以核數師對本集團財務報表的意見為條件。然而，董事及獨立財務顧問認為，不發表意見可能會影響本集團從認購事項以外的方式籌集資金的能力。獨立財務顧問認為，不發表意見對認購事項並無影響，而認購事項在不發表意見下能為本公司籌集資金符合本公司及獨立股東的整體利益。

董事會函件

對本公司股權架構的影響

下表載列(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨股本重組生效後；(iii)緊隨完成後(假設本公司已發行股本自最後實際可行日期直至完成止期間並無變動(因股本重組及認購事項產生的變動除外)；及(iv)緊隨配售減持後本公司的股權架構(假設已配售減持305,675,857股新股份)：

股東	於最後 實際可行日期		緊隨股本 重組生效後		緊隨完成後 (附註4)		緊隨配售減持後 (假設已配售減持 305,675,857股新股份)	
	現有股份	概約	新股份	概約	新股份	概約	新股份	概約
	數目	%	數目	%	數目	%	數目	%
通達企業有限公司 (附註1)	6,416,140,000	56.45%	64,161,400	56.45%	64,161,400	4.52%	64,161,400	4.52%
認購人及與認購人 一致行動人士：								
(i) 認購人	-	-	-	-	1,307,019,402	92.00%	1,001,343,545	70.48%
(ii) 與認購人一致 行動的人士	-	-	-	-	-	-	-	-
小計	-	-	-	-	1,307,019,402	92.00%	1,001,343,545	70.48%
公眾股東	4,949,246,067	43.55%	49,492,460	43.55%	49,492,460	3.48%	355,168,317	25.00%
總計	<u>11,365,386,067</u>	<u>100.00%</u>	<u>113,653,860</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,420,673,262</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,420,673,262</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 通達企業有限公司為於英屬處女群島註冊成立的公司，由執行董事潘先生全資擁有。
2. 認購人已向本公司表示，其有意採取合適措施，以恢復本公司足夠的公眾持股量。進一步詳情請參閱本通函「董事會函件—最低公眾持股量」一段。
3. 上表所列若干百分比數字已作出四捨五入調整。因此，總計所示數字未必一定為其上數字的算術總和。
4. 僅供說明用途，由於配售減持將與完成同時完成。

本公司於過去12個月之集資活動

本公司於最後實際可行日期前12個月並無進行任何集資活動。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條規定，本公司已發行股本總額任何時間均需維持最少25%的公眾持股量。

緊隨股本重組生效後及完成後，認購人將擁有1,307,019,402股新股份的權益，佔本公司經悉數配發及發行認購股份所擴大之已發行股本約92%（假設本公司已發行股本由最後實際可行日期起至完成止概無變動，因股本重組及認購事項所引致之變動除外）。

認購協議的先決條件（載於本通函「董事會函件－認購事項－先決條件」一段(n)分段）為認購協議的固有機制，以確保本公司於緊接完成前及緊隨完成後持續遵守上市規則第8.08(1)條項下最低公眾持股量25%的規定。

在本公司及認購人可達致完成前，認購人須訂立配售協議，以向屬獨立第三方及同時獨立於認購人及其實益擁有人且並非與彼等一致行動的承配人配售減持不少於305,675,857股新股份，佔本公司經悉數配發及發行認購股份所擴大之已發行股本不少於約21.52%（假設本公司已發行股本由最後實際可行日期起至完成止概無變動，因股本重組及認購事項所引致之變動除外）。有關配售協議將與完成同時完成，屆時本公司將根據認購人的指示，直接向承配人配發及發行有關數目的新股份以促進配售減持。因此，配售減持的相關股份數目將構成本公司公眾持股量的一部分。透過認購人將進行不少於305,675,857股新股份的配售減持，最少25%的已發行新股份將由公眾人士持有，以確保本公司於緊接完成前及緊隨完成後持續遵守上市規則第8.08(1)條的公眾持股量規定。

董事會函件

緊隨完成及配售減持完成後，在成功配售減持不少於305,675,857股新股份的基礎上，認購人將擁有不多於1,001,343,545股新股份的權益，佔本公司經悉數配發及發行認購股份所擴大之已發行股本約70.48%（假設本公司已發行股本由最後實際可行日期起至完成止概無變動，因股本重組及認購事項所引致之變動除外）。

計劃

根據計劃，向具獲認許申索的債權人之分派將來自(i)首先，現金代價，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）的成本及開支）之現金付款，款額不少於136,000,000港元；及(ii)另外，計劃附屬公司之股份及資產（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。

計劃將純粹涉及無抵押申索（或申索的無抵押部分，例如Profound Success及Sure Valued申索的無抵押部分）。

請參閱本通函「董事會函件－根據計劃向計劃公司轉讓計劃附屬公司」一段，以瞭解集團重組的進一步詳情。

分派計劃資產

轉讓予計劃公司的計劃資產（變現後（如需要））將為且以計劃項下應得計劃資產的人士之利益存入計劃管理人控制的計息信託賬戶，並由計劃管理人保管，且日後按照計劃條款按具獲認許申索的債權人各自的獲認許申索之比例分派予彼等，惟須事先扣除優先申索的付款及計劃成本。

董事會函件

於計劃生效後，所有債權人(包括放棄投票以及投票反對計劃的債權人)將被視為接納計劃的條款，所有債權人及彼等針對本公司及該等共同債務人各自的申索連同本公司(限於本公司就無抵押部分作出者)及該等共同債務人作出所有擔保以及截至生效日期以任何該等共同債務人之任何資產所作的抵押品將於生效日期全數從本公司及該等共同債務人中解除及免除，具獲認許申索的債權人將解除及免除針對本公司及該等共同債務人的所有申索，惟申索不會以全數貨幣金額結付，而就計劃目的成立之計劃公司將就獲認許申索代本公司接納及承擔等額負債。然而，計劃不會影響、修改或改變因任何計劃附屬公司及保留集團以外任何其他人士以彼等為受益人提供任何擔保及抵押品或以其資產作擔保及抵押品產生的任何人士(包括具獲認許申索的債權人)之任何權利。

於計劃生效後，就銀順借貸、Profound Success借貸及／或Sure Valued借貸(隆通、金置及Wise Think(即保留集團中獲保留的計劃附屬公司)除外)提供擔保或抵押品的所有人士或實體將以根據上述借貸提供擔保或抵押品的保留集團每名成員為受益人簽立豁免契約。簽立上述豁免契約及計劃生效之後，倘上述借貸的任何債權人向保留集團以外有關人士(或實體)提出申索，保留集團概無成員將就該等人士(或實體)以共同債務人身份所作貢獻結欠該等人士(或實體)任何有關上述借貸之任何負債。

於有關期間，概無債權人為股東。

於最後實際可行日期，根據本公司現時可得的賬冊及紀錄，對本公司的估計申索總額約為27.8億港元。該數據僅供參考，並將視乎計劃管理人之最終決定及計劃下作出之審裁(如適用)而定。

董事會函件

除有關或附帶於認購協議項下擬進行交易被視為成本及開支之費用外，本公司並無計劃以外之其他負債(於最後實際可行日期有人民幣1,674.5百萬元的未償還借貸的本公司若干中國附屬公司除外)。根據認購協議，上述成本及開支將以認購事項所得代價結付，方式詳述於本通函「董事會函件—認購事項—支付代價」一段。

批准計劃之決議案於2023年5月19日舉行的債權人會議上獲正式通過，以考慮及酌情批准計劃。

法院批准計劃之聆訊定於2023年6月26日上午十時正進行。

計劃的先決條件如下：

- (i) 高等法院已批准計劃，而高等法院批准計劃的命令副本已送呈香港公司註冊處處長以進行登記；
- (ii) 完成認購協議的所有先決條件已獲達成或(如適用)豁免；及
- (iii) 已取得向計劃公司轉讓計劃附屬公司所需的所有同意及批准。

於以下各項發生後，計劃將會生效以及對本公司及債權人具有法律約束力：

- (i) 香港法院已批准計劃；
- (ii) 於計劃的所有先決條件獲達成或豁免後，高等法院批准計劃的法令副本已送呈香港公司註冊處處長以進行登記；及

董事會函件

- (iii) 於向香港公司註冊處處長辦理高等法院頒發批准計劃的命令的登記日期後30日內或本公司與計劃管理人可能協定的延長日期，計劃公司已收取現金代價，而根據計劃為及代表有權獲得者的利益轉讓計劃附屬公司(涉及獲委任該等接管人採取的執法行動者除外)的股份經已完成。

計劃僅於完成認購事項的所有先決條件(除集團重組完成的條件外)獲達成或(如適用)豁免後方會繼續進行，並將於上述各項(包括集團重組完成)發生後生效。

根據計劃向計劃公司轉讓計劃附屬公司

集團重組

董事會建議使集團重組生效，以落實以債權人為受益人無償將計劃附屬公司的股份及資產(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)轉讓予計劃公司。

於有關期間，概無債權人為股東。

據認購協議項下的訂約方所協定，集團重組的完成不受任何先決條件所規限。然而，集團重組完成將僅於下列所有條件獲達成後，方告作實：

- (a) 高等法院已批准計劃，而高等法院批准計劃的命令副本已送呈香港公司註冊處處長以進行登記；

董事會函件

- (b) 完成認購事項的所有先決條件(除集團重組完成的條件外)已獲達成或(如適用)豁免；及
- (c) 已取得向計劃公司轉讓計劃附屬公司所需的所有同意及批准。

於最後實際可行日期，上述各項均尚未發生。

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之所有先決條件(除集團重組完成的條件外)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。

作為完成的其中一項先決條件，集團重組預計於最後完成日期或之前完成。

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。

董事會函件

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)清盤及/或出售計劃附屬公司的股權(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)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之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(本公司直接全資附屬公司)會於高等法院批准計劃之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。

計劃公司於最後實際可行日期尚未註冊成立，計劃公司擬將由計劃管理人全權持有及控制。建議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。

獲轉讓予計劃公司之資產

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之一部分，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。

有關計劃附屬公司之資料

計劃附屬公司包括：(i) Intelligent Lead、隆通及Giant Astute以及彼等各自附屬公司；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借貸之結果。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。

董事會函件

計劃附屬公司的主要資產包括該等物業，詳情載於本通函「董事會函件—根據計劃向計劃公司轉讓計劃附屬公司—有關計劃附屬公司持有物業之資料」一段。該等物業為與本通函附錄五所載的估值報告的對象相同的物業。有關估值報告之進一步詳情，請參閱本通函附錄五。

本集團於最後實際可行日期及集團重組完成後之企業架構

本集團於最後實際可行日期的簡化股權架構載於本通函附錄九，而保留集團於集團重組完成後的簡化股權架構則載於本通函附錄十。

計劃附屬公司之財務資料

下表概述計劃附屬公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年之若干關鍵財務資料：

(a) 按合併基礎計算，不受限制計劃附屬公司之總綜合財務資料

	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

董事會函件

(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	2021年	2022年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	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	2021年	2022年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	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2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年負債淨額的算術加數。

根據收購守則規則10規定須就與計劃附屬公司有關的上述未經審核虧損數字作報告。就收購守則規則10而言，獨立財務顧問及大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司已審閱該等未經審核財務資料並就此作出報告。詳情請參閱分別載於本通函第VII-1至VII-3頁及第VIII-1至VIII-2頁由大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司發出的「申報會計師就與計劃附屬公司有關的虧損數字及本公司因集團重組預期享有的收益所發出的函件」及獨立財務顧問發出的「獨立財務顧問就與計劃附屬公司有關的虧損數字及本公司因集團重組預期享有的收益所發出的函件」。

董事會函件

有關計劃附屬公司持有物業之資料

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之交界處，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之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。

上述有關該等物業的資料亦載於本通函附錄五的估值報告。有關該等物業的進一步詳情，請參閱本通函附錄五。

董事會函件

有關保留集團於集團重組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) 於最後實際可行
		(附註)	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 一期及二期	長沙市天心區	46,915 已竣工，可銷售及交付
6b.	克拉美麗山莊一 三期	長沙市天心區	90,965 已竣工，可銷售及交付

董事會函件

保留集團

於2022年12月31日

應佔的概約

總建築面積

(平方米) 於最後實際可行

(附註) 日期的情況

項目	位置	(平方米)	於最後實際可行 (附註) 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	196	已竣工，可銷售及交付
9.	前灘·福晟 錢隆廣場	12,168	已竣工，可銷售及交付
10a.	富麗廣場一一期	40,527	已竣工，可銷售及交付
10b.	富麗廣場一二期	<u>56,590</u>	可發展
	總計	<u><u>550,777</u></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。

董事會函件

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	於最後實際可行
		(平方米)	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><u>45,946</u></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日年度的已刊發年報，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。

有關計劃公司之資料

於最後實際可行日期，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別目的投資工具，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)。

有關本集團之資料

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)從事發展及銷售住宅及商用物業。

董事會函件

有關晴軒之資料

晴軒為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司，主營業務為投資控股。

集團重組之財務影響

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元的出售收益之計算方法如下：

	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針對本公司的申索；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減	39,067
(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	(28,585)
	<u>1,198,667</u>

於2022年12月31日在計劃項下針對本公司的申索約人民幣22億元(相當於約24.9億港元)已計入出售收益的計算方式內。

董事會函件

收購守則規則10規定需報告本公司因集團重組預期享有的收益之上述詳情。就收購守則規則10而言，本公司因集團重組預期享有的收益已由獨立財務顧問及大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司審閱及作出報告。詳情請參閱分別載於本通函第VII-1至VII-3頁及第VIII-1至VIII-2頁由大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司發出的「申報會計師就與計劃附屬公司有關的虧損數字及本公司因集團重組預期享有的收益所發出的函件」及獨立財務顧問發出的「獨立財務顧問就與計劃附屬公司有關的虧損數字及本公司因集團重組預期享有的收益所發出的函件」。

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。

進行集團重組之理由及裨益

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)清盤及/或出售計劃附屬公司的股權(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)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。

董事會函件

由於債權人於引入餘值為計劃一部分前的支持相對較少，本公司及認購人得悉，為有把握地取得債權人對計畫的支持，債權人於計劃項下的結果將需要改善。因此，於本公司與認購人進行磋商後，集團重組及向債權人分派餘值已納入為計劃的一部分以改善債權人的結果，以取得彼等對計劃的支持。

誠如本通函「董事會函件－進行認購事項的理由及所得款項用途－本公司考慮的其他集資方法－(a)使用本集團的現金結餘結付申索」及「董事會函件－進行認購事項的理由及所得款項用途－本公司考慮的其他集資方法－(b)透過變現本集團資產結付申索」章節分別披露，鑒於(i)由計劃附屬公司組成的集團的整體負債淨額狀況及無力償債情況，謹此進一步說明，此指計劃附屬公司最終未能合法地向計劃公司分派任何股息或其他分派，作為根據計劃向債權人分派的餘值；(ii)使用本集團的現金結餘及透過變現本集團的資產結付申索(同樣適用於計劃附屬公司)所面對的困難；及(iii)計劃附屬公司持有的物業的總賬面值(於2022年12月31日為人民幣2,820,028,000元)超出該等物業的總市值(於2023年4月30日為人民幣1,672,130,000元)，此指即使該等物業能按市值出售，計劃附屬公司的負債淨額狀況仍將不受影響，本公司認為最終將不太可能向債權人分派任何餘值。

鑒於上文所述，考慮到將進行的集團重組屬計劃之一部分及有見及集團重組將令本公司能從債權人獲得對計劃的額外支持，董事相信集團重組屬公平合理，且符合股東的整體利益。

收購守則規定之資料

認購人及順安證券資產管理已確認，於最後實際可行日期，認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)概無：

- (a) 擁有、控制或指示任何股份、未行使購股權、認股權證或可轉換為股份的任何證券或有關股份的任何衍生工具或就本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立任何未行使衍生工具的任何投票權或權利；
- (b) 收到任何獨立股東就彼等是否將投票贊成或反對有關批准重組交易及清洗豁免的決議案而作出的任何不可撤銷承諾；
- (c) 與任何其他人士訂有收購守則規則22註釋8所述內容有關本公司或認購人的相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)並可能對重組交易及清洗豁免而言屬重大的任何安排(無論以購股權、彌償或其他方式)；
- (d) 除認購協議外，就其可能會或不會援引或尋求援引重組交易及清洗豁免的先決條件或條件的情況而訂立的任何協議或安排；及
- (e) 借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

認購人及順安證券資產管理已確認，除認購協議外，認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)概無於有關期間內收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權。

認購人及順安證券資產管理已向本公司表示，除認購協議及任何有助於配售減持的安排外，認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)概無於2022年5月13日(即2022年5月13日公告日期)至完成期間內已或將作出任何收購或出售本公司投票權。

董事會函件

此外，本公司、認購人及順安證券資產管理確認，於最後實際可行日期，(i) 除代價外，認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的人士(包括 Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司) 概無就重組交易及清洗豁免已經或將會向本公司支付任何形式之其他代價、補償或利益；(ii) 除認購協議及中間人費用協議外，認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括 Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)(作為一方)與本公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及(iii)(1)任何股東；與(2)(a)認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的人士(包括 Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)；或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

上市規則的涵義

認購股份將根據待獨立股東於股東特別大會上批准而將獲得之特別授權配發及發行。

根據上市規則第7.27B條，上市發行人不得進行會導致理論攤薄效應達25%或以上(單獨計算或12個月期間內的合併計算)的供股、公開發售或特別授權配售事項，除非聯交所信納其屬特殊情況。認購事項將導致理論攤薄效應約86.09%，其超過上市規則第7.27B條規定的25%限制。

考慮到(特別是)：(i)本公司面對重大財政困難；(ii)呈請對本公司施加的時間限制和壓力，以及一旦無法向最高法院提出實質解救方案，本公司或需清盤；(iii)本公司欠缺切實可行的替代集資方法，原因為(a)本公司無法利用本集團現金結餘結付申索；(b)基於中國經濟不景和政策考量，本集團難以將其資產變現；及(c)基於本公司面對清盤呈請，本公司無法借貸或進行股本或債務集資；及(iv)認購事項成為本公司面對清盤呈請的關鍵解救方案，董事認為，認購事項直接屬於上市規則第7.27B條對特殊情況界定的涵義，證明認購事項產生的股東攤薄為有理可據。

董事會函件

根據上市規則第7.27B條附註2，本公司已就認購事項諮詢聯交所，而聯交所同意，本公司已證明存有上市規則第7.27B條所載的特殊情況，本公司可進行認購事項。

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(按合併計算基礎)的一項或多項百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，集團重組(按合併計算基礎)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章的通告、公告、通函及股東批准之規定。

收購守則的涵義

於最後實際可行日期，認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)並無擁有任何股份之權益。緊隨股本重組生效後及緊隨完成後，認購人將擁有1,307,019,402股新股份的權益，佔本公司經悉數配發及發行認購股份所擴大之已發行股本約92%(假設本公司已發行股本由最後實際可行日期起至完成止概無變動，因股本重組及認購事項所引致之變動除外)，而順安證券資產管理將對認購股份附帶的投票權擁有控制權。因此，根據收購守則規則26.1，認購人及順安證券資產管理將須對認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)尚未擁有或同意收購的所有已發行股份提出強制性全面要約，除非執行人員授予豁免嚴格遵守收購守則規則26.1。

認購人及順安證券資產管理已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員提出清洗豁免的申請。清洗豁免(倘獲執行人員授予)將須(其中包括)經獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。根據收購守則，有關清洗豁免的決議案須由獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准，即獲至少75%以親身或以受委代表作出之獨立票數批准，而重組交易將須經超過50%的獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。執行人員已表示其將授出清洗豁免，惟須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。由於獲執行人員授出清洗豁免乃認購協議中完成之先決條件，倘執行人員不授出清洗豁免且清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，認購事項將不會進行。

董事會函件

倘獨立股東批准清洗豁免，認購事項完成後，認購人及與其一致行動人士潛在持有本公司最高投票權將超過50%。認購人可進一步增持本公司投票權，其中不會產生收購守則規則26項下提出全面要約的任何進一步責任。

於最後實際可行日期，本公司認為重組交易不會引致有關遵守其他適用規則或法規(包括上市規則)的任何疑慮。本公司知悉，倘重組交易不符合其他適用規則及法規，執行人員可能不會授出清洗豁免。

成立獨立董事委員會及委任獨立財務顧問

本公司已根據收購守則規則2.8成立獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事江宇先生、邱伯瑜先生及鄭楨先生組成，旨在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就特別授權及清洗豁免的條款是否公平合理、是否純粹符合獨立股東的利益及是否符合本公司及獨立股東整體利益向獨立股東提出意見，並就投票意向向獨立股東提供建議。

豐盛融資已獲委任為獨立財務顧問，專責根據收購守則之規定就特別授權及清洗豁免以及其中條款是否公平合理以及投票意向向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。獨立董事委員會已批准委任獨立財務顧問。

一般事項

本公司將為股東召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)重組交易及清洗豁免。下列人士須就批准重組交易及清洗豁免的決議案放棄投票：(i)認購人、順安證券資產管理及彼等各自的聯繫人；(ii)與認購人及／或順安證券資產管理一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)；及(iii)參與重組交易及／或清洗豁免或其中涉及利益的股東(包括通達企業有限公司及其最終實益擁有人潘先生)。通達企業有限公司及潘先生將於股東特別大會上放棄投票。

於最後實際可行日期，需要就批准重組交易及清洗豁免的決議案放棄投票及亦於股份中擁有權益的唯一一方為通達企業有限公司，其持有56.45%的已發行股份。

於重組交易及清洗豁免涉及重大利益的任何股東須就股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。除上文披露者外，概無其他股東及彼等各自的聯繫人須就股東特別大會上提呈之任何決議案放棄投票。於最後實際可行日期，概無債權人為股東。倘任何債權人成為股東，本公司將遵守收購守則及上市規則的規定。

本公司謹訂於2023年7月13日(星期四)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-6頁。股東特別大會適用的代表委任表格隨附於本通函。該代表委任表格亦登載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.fullsun.com.hk。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格所列印之指示將表格填妥，並盡快及無論如何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小時前交回本公司之公司秘書，地址為香港中環皇后大道中138號威享大廈18樓1811室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票；在此情況下，代表委任表格將被視為已遭撤回。

根據上市規則之規定，股東將以投票方式表決於股東特別大會上提呈的決議案。

董事會函件

出席股東特別大會並於會上投票之權利

本公司將於2023年7月10日(星期一)至2023年7月13日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,在此期間將不會辦理股份過戶登記手續。於2023年7月7日(星期五)下午四時三十分名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為享有權利出席股東特別大會並於會上投票,所有填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2023年7月7日(星期五)下午四時三十分(香港時間)前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦建議

董事及獨立董事委員會認為,重組交易、特別授權及清洗豁免之條款公平合理,符合本公司及股東之整體利益,並推薦建議股東投票贊成隨附本通函之股東特別大會通告所載股東特別大會上提呈之有關決議案。

重組交易須視乎達成或豁免(視乎情況而定)多項條件後,方告完成。因此,重組交易未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣股份時,務請審慎行事。彼等如有任何疑問,務請諮詢其專業顧問。

其他資料

謹請閣下垂注本通函第77至78頁所載獨立董事委員會函件,其中載有其就股東特別大會上投票意向向獨立股東作出之推薦建議。獨立財務顧問函件載於本通函第79至116頁,其中載有其就特別授權及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見。

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
福晟國際控股集團有限公司
執行董事兼行政總裁
潘浩然
謹啟

2023年6月23日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

福晟國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00627)

敬啟者：

- (1) 股本重組；
- (2) 更改每手買賣單位；
- (3) 根據特別授權發行新股份；及
- (4) 申請清洗豁免

吾等謹此提述本公司致股東日期為2023年6月23日的通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，旨在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就特別授權及清洗豁免的條款是否公平合理向獨立股東提出意見，並就投票意向向獨立股東提供建議。豐盛融資已獲委任為獨立財務顧問，專責就此向吾等提供意見。

謹請閣下垂注(i)通函第79至116頁所載的獨立財務顧問意見函件；(ii)通函第16至76頁所載的董事會函件；及(iii)通函附錄所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問所考慮的主要理由及因素以及其意見後，吾等認為特別授權及清洗豁免乃按正常商業條款訂立，符合本公司及獨立股東的整體利益，就本公司及獨立股東而言，有關條款屬公平合理。因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈的決議案，以批准特別授權及清洗豁免。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
福晟國際控股集團有限公司

獨立非執行董事
江宇先生

獨立非執行董事
邱伯瑜先生
謹啟

獨立非執行董事
鄭楨先生

2023年6月23日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問豐盛融資有限公司就特別授權及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司

香港

德輔道中135號

華懋廣場二期

14樓A室

敬啟者：

(1) 根據特別授權發行新股份；及 (2) 申請清洗豁免

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就特別授權及清洗豁免以及其條款是否公平合理及如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於福晟國際控股集團有限公司向股東寄發日期為2023年6月23日的通函(「**通函**」)中所載的董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函的一部分。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。

茲提述9月公告及董事會函件。於2022年7月11日(聯交所交易時段後)，貴公司與認購人訂立有條件認購協議，據此，認購人有條件同意認購而貴公司有條件同意配發及發行1,307,019,402股認購股份，代價為168,000,000港元，即每股認購股份的認購價約為0.1285港元。認購股份將根據待獨立股東於股東特別大會上批准而將獲得的特別授權配發及發行。

獨立財務顧問函件

茲提述董事會函件，於最後實際可行日期，認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)並無擁有任何股份的權益。緊隨股本重組生效後及於完成後，認購人將擁有1,307,019,402股新股份的權益，佔 貴公司經悉數配發及發行認購股份所擴大的已發行股本約92%(假設 貴公司已發行股本由最後實際可行日期起至完成止概無變動，因股本重組及認購事項所引致的變動除外)，而順安證券資產管理將對認購股份附帶的投票權擁有控制權。因此，根據收購守則規則26.1，認購人及順安證券資產管理將須對認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)尚未擁有或同意收購的所有已發行股份提出強制性全面要約，除非執行人員授予豁免嚴格遵守收購守則規則26.1。

認購人及順安證券資產管理已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員提出清洗豁免的申請。清洗豁免(倘獲執行人員授予)將須(其中包括)經獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。根據收購守則，有關清洗豁免的決議案須由獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准，即獲至少75%以親身或以受委代表作出的獨立票數批准，而重組交易將須經超過50%的獨立股東在股東特別大會上以投票表決方式批准。執行人員已表示其將授出清洗豁免，惟須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。由於獲執行人員授出清洗豁免乃認購協議完成的先決條件，倘執行人員不授出清洗豁免且清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，認購事項將不會進行。

為遵守收購守則規則2.8，由全體非執行董事(即江宇先生、邱伯瑜先生及鄭楨先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就特別授權及清洗豁免的條款是否屬公平合理、是否僅符合獨立股東利益以及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦建議後向獨立股東建議如何投票。

吾等(豐盛融資有限公司)在獨立董事委員會的批准下已獲委聘為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

除吾等獲委聘為獨立財務顧問外，吾等於最後實際可行日期前兩年並無向 貴公司或認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士提供任何其他服務。吾等獨立於 貴公司、認購人、順安證券資產管理或與上述任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何一方，或由上述任何一方控制的任何公司，且與彼等並無關連。除就本次委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無任何安排使吾等將自上述各方或彼等任何一方行事、彼等各自的任何聯繫人、緊密聯繫人或核心關連人士或其他可被視為與吾等的獨立性相關的各方收取任何費用或利益。因此，吾等根據收購守則規則2.6及上市規則第13.84條被視為合資格提供獨立意見。

意見基準

於制定吾等的推薦意見時，吾等依賴通函載列或提述的資料及事實以及 貴集團董事及高級管理人員作出或提供的聲明。

謹請 閣下垂注本通函「附錄六一般資料」一節「1.責任聲明」一段所載的責任聲明。除本意見函件外，吾等(作為獨立財務顧問)對通函任何部分的內容概不負責。

董事已於通函所載的責任聲明中作出聲明，彼等共同及個別地對通函所載資料(除與認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士有關的資料外)的準確性承擔全部責任，並確認於作出一切合理查詢後，據彼等所深知，通函內所表達的意見(順安基金開放式基金型公司(為認購人的傘型基金)的董事、順安證券資產管理的董事及順安集團有限公司(為順安證券資產管理的母公司)的董事所表達的意見則除外)乃經審慎周詳考慮後達致；且通函並無遺漏其他事實導致通函所載任何聲明產生誤導。

順安基金開放式基金型公司(為認購人的傘型基金)的董事、順安證券資產管理的董事及順安集團有限公司(為順安證券資產管理的母公司)的董事願就通函所載資料(有關 貴集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見(董事所表達的意見除

獨立財務顧問函件

外)乃經過審慎周詳考慮後始行作出，且通函概無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等亦假設通函所載或提述的資料及董事所作出的聲明於作出時屬真實準確，且直至股東特別大會日期依然屬真實準確。吾等並無理由懷疑 貴集團董事及高級管理人員向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱充足的資料以達致知情意見、合理依賴通函所載資料的準確性以及為吾等的推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦未有對 貴公司、認購人(即認購協議的對手方)或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查；吾等亦無考慮特別授權及清洗豁免對 貴集團或股東所產生的稅務影響。

吾等的意見必然基於最後實際可行日期的財務、經濟、市場及其他有效情況以及吾等可獲得的資料。倘本函件中的資料乃摘錄自己發佈或其他公開獲取的來源，吾等的唯一責任乃確保該等資料已正確及公平地摘錄、複製或呈現於相關聲明的來源，且無斷章取義。倘 貴公司先前提供予吾等的資料出現任何重大變動，股東將根據收購守則規則9.1的規定盡快通知股東有關該等陳述、資料、意見及／或聲明的任何重大變動，於此情況下將修改及更新本函件。

主要考慮因素及理由

於達致吾等的意見以及對獨立董事委員會及獨立股東的建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

A. 背景資料

1. 有關 貴集團的資料

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

獨立財務顧問函件

a) 貴集團的財務業績

下文所載乃 貴集團截至2020年12月31日止年度(「**2020財政年度**」)、截至2021年12月31日止年度(「**2021財政年度**」)及截至2022年12月31日止年度(「**2022財政年度**」)各年的財務資料摘要，乃摘錄自 貴公司截至2021年12月31日止年度的年報(「**2021年年報**」)及截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022年年報**」)：

	2022	2021	2020
	財政年度	財政年度	財政年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	經審核	經審核	經審核
收入	1,793,763	2,200,196	1,164,653
銷售成本	(2,093,759)	(1,955,155)	(1,375,595)
毛利／(毛損)	(299,996)	245,041	(210,942)
毛利／(毛損)率	(16.7)%	11.1%	(18.1)%
融資成本	(136,954)	(122,136)	(219,889)
年內除稅前虧損及利息	(542,487)	(248,059)	(1,170,636)
年內除稅前虧損	(679,441)	(370,195)	(1,390,525)
年內虧損	(732,838)	(487,363)	(1,393,076)
	2022	2021	2020
	財政年度	財政年度	財政年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	經審核	經審核	經審核
資產總值	8,448,147	9,967,171	12,588,148
負債總值	8,220,813	9,018,825	11,135,002
資產淨值	227,334	948,346	1,453,146
流動資產	7,616,001	9,086,867	11,502,663
流動負債	7,916,622	8,698,668	10,818,320
流動資產／(負債)淨值	(300,621)	388,199	684,343

獨立財務顧問函件

2021財政年度與2020財政年度的比較

貴集團的收入由2020財政年度約人民幣1,164.7百萬元增加至2021財政年度約人民幣2,200.0百萬元，此乃主要由於年內售出交付予客戶的多項物業。於2021財政年度，物業銷售收入主要來自位於中國內地的錢隆國際、寧德福晟碧桂園•天驕、興汝金城、克拉美麗山莊及富麗廣場以及位於香港的晟林項目。

貴集團的毛利率由2020年財政年度的毛損率18.1%上升至2021年財政年度的毛利率11.1%，主要歸因於在2021財政年度銷售毛利率較高的物業之收入增加。貴集團於2021財政年度錄得虧損淨額約人民幣487.4百萬元，而於2020財政年度則錄得虧損淨額約人民幣1,393.1百萬元，此乃主要由於年內收入增加。

貴集團的財務狀況仍然緊張，流動資產淨值及資產淨值由2020年12月31日分別約人民幣684.3百萬元及約人民幣1,453.1百萬元減少至2021年12月31日分別約人民幣388.2百萬元及約人民幣948.3百萬元。資產淨值減少乃主要由於發展中物業／持作出售物業減少及分類為持作銷售的出售集團資產減少。於2021年12月31日，貴集團的銀行及其他借貸約為人民幣3,017.4百萬元。於2021年12月31日，貴集團的流動資產總值約為人民幣9,086.9百萬元，當中銀行結餘及現金約為人民幣277.2百萬元。其按借貸總額(包括可換股債券的債務部分減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款金額)除以貴集團權益總額計算的淨資本負債比率由2020年12月31日的215.0%惡化至2021年12月31日的268.1%，且貴集團於2020財政年度及2021財政年度均錄得負利息覆蓋比率。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，貴集團面對資金流動的嚴峻挑戰，並已正積極尋求重組業務及改善財務狀況。根據2021年年報，貴集團未能按預定還款期償還數家銀行及金融機構的借貸及應付利息，本金總額為人民幣2,395百萬元及相關應付利息為人民幣307百萬元(「違約事件」)。因此，該等借貸的全部未償還本金及應付利息人民幣2,702百萬元須於該等銀行及金融機構要求時立即償還。違約事件觸發 貴集團於2021年12月31日的其他借貸(本金總額為357百萬港元及相關應付利息為38百萬港元)出現交叉違約。

2022財政年度與2021財政年度的比較

貴集團的收入由2021財政年度約人民幣2,200.2百萬元減少至2022財政年度約人民幣1,793.8百萬元，主要由於2022財政年度的需求疲弱。整體毛利率由2021年財政年度的11.1%下降至2022年財政年度的毛損率16.7%，主要由於在2022財政年度交付毛利率較低的物業及疫情於中國嚴重爆發。

貴集團於2022財政年度錄得虧損淨額約人民幣732.8百萬元，而於2021財政年度則為虧損淨額約人民幣487.4百萬元，主要歸因於與2021財政年度的毛利約人民幣245.0百萬元相比，於2022財政年度錄得毛損約人民幣300.0百萬元及匯兌虧損淨額人民幣83.2百萬元。

獨立財務顧問函件

貴集團的財務狀況仍然緊張，流動資產淨值及資產淨值由2021年12月31日分別約人民幣388.2百萬元及約人民幣948.3百萬元進一步減少至2022年12月31日的流動負債淨值及資產淨值分別約人民幣300.6百萬元及約人民幣227.3百萬元。資產淨值減少乃主要由於發展中物業／持作出售物業由人民幣7,054.4百萬元減少至人民幣5,901.3百萬元。於2022年12月31日，貴集團的銀行及其他借貸約為人民幣2,704.1百萬元。於2022年12月31日，貴集團的流動資產總值為人民幣7,616.0百萬元，當中銀行結餘及現金約為人民幣183.4百萬元。其淨資本負債比率由2021年12月31日約268.1%進一步惡化至2022年12月31日的1,104.2%，且貴集團於2021財政年度及2022財政年度均錄得負利息覆蓋比率。

於2022年12月31日，茲提述違約事件，貴集團未能按還款時間表向數名貸款人償還借貸及應付利息，本金總額約為人民幣2,638百萬元及相關應付利息約為人民幣1,200百萬元(統稱「**違約借貸**」)。因此，倘相關貸款人要求，違約借貸的全數未償還本金及應付利息約人民幣3,838百萬元將須即時償還。除該等違約借貸外，總本金額約為人民幣57百萬元及其他借貸及約人民幣12百萬元的相关應付利息亦須於一年內或按要求償還。此外，貴集團就隆通(為一間終止綜合入賬附屬公司)未償還本金及應付利息分別約人民幣203百萬元及約人民幣27百萬元的借貸向貸款人提供財務擔保。

2022財政年度報告期後事項

根據2022年年報及貴公司日期為2023年2月12日的公告，貴集團非全資間接附屬公司湖南興汝城房地產開發有限公司(「**湖南興汝**」)接獲湖南省長沙市中級人民法院(「**法院**」)發出的民事判決書，當中法院接納若干債權人(「**湖南興汝債權人**」)就湖南興汝

獨立財務顧問函件

破產清算的申請，理據為湖南興汝未能償還其欠負湖南興汝債權人的若干債務。有關判決於2023年1月17日生效。於2022年12月31日，湖南興汝的資產淨值為人民幣406,322,000元。於清盤程序完成後，貴集團將不再確認湖南興汝為其附屬公司。

此外，根據2022年年報及貴公司日期為2023年3月23日的公告，貴集團於2023年3月23日接獲高等法院的命令，其中包括將於2023年5月19日舉行獲召開的計劃債權人計劃會議，以考慮及酌情批准(不論有否修訂或不論高等法院有否批准及施加條件)貴公司與計劃債權人根據香港特別行政區法律第622章公司條例第670、671、673及674條建議進行的計劃。

2022財政年度的不發表意見

根據收購守則規則2的註釋3，吾等謹請閣下垂注，核數師已就貴集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表刊發不發表意見(「不發表意見」)或結論。誠如2022年年報所述，該等不發表意見或結論包括：

- 截至2022年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

獨立財務顧問函件

有關2021財政年度及2022財政年度、相關財政年度或期間不發表意見的基準以及已採取或將採取行動的詳細資料，請參閱通函附錄一「不發表意見」一段。

茲提述2022年年報，貴集團的綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於多項改善貴集團流動性及財務狀況以及重組現有借貸的計劃及措施之結果，其受制於多項不確定因素。由於該等多項不確定因素、該等不確定事項之間可能存在互相影響以及其中可能的累計影響，核數師就與持續經營基準有關的重大不確定性不發表意見。

吾等已審閱認購事項的主要條款，而董事確認認購事項並非以核數師對貴集團財務報表的意見為條件。然而，董事認為且吾等同意，不發表意見可能影響貴集團以認購事項以外的方式籌集資金的能力。因此，吾等認為不發表意見對認購事項並無影響，而認購事項在不發表意見下能向貴公司提供資金符合貴公司及獨立股東的整體利益。

b) 未來前景

去年，中國政府打擊發展商過度借貸，加上COVID-19引致經濟疲弱，導致中國房地產行業急劇放緩。對中國房地產行業而言，2022年亦為具挑戰性的一年，該產業經歷消費者杯葛按揭償還及由房地產發展商償還債券違約事項引致的債務危機。根據彭博新聞¹，中國房地產行業於2022年錄得房屋銷售價值及新建房屋平均價格下跌。為化解房地產危機及振興房地產市場，中國政府已推出一系列舉措，包括一份十六條措施、削減利率、敦促主要銀行在年內最後幾個月內提供人民幣1萬億元(1,400億美元)的融資，以及透過政策性銀行提供專項借款，以確保物業項目交付。中國政府的措施顯示其已採取行動扭轉衰退局面，預期可使房地產行業受惠。

¹ 彭博新聞鏈結1：

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-09-16/china-s-home-prices-fall-for-one-year-straight-as-crisis-deepens>

彭博新聞鏈結2：

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-11-13/china-plans-property-rescue-as-xi-surprises-with-policy-shifts>

獨立財務顧問函件

經考慮中國政府改善中國房地產行業前景的措施、中國政府的政策調控(旨在支持「房住不炒」原則)、「穩地價、穩房價、穩預期」目標將維持不變及中國的COVID-19限制解除，吾等認為與過去兩年面對COVID-19疫情相比，中國房地產行業將正面發展。據 貴集團管理層告知， 貴集團擬繼續專注於發展其核心業務。其將繼續探索移業內具有業務擴展潛力的項目。因此，吾等認為 貴公司繼續於中國房地產行業發展符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

2. 有關認購人的資料

誠如董事會函件所披露，認購人為順安基金開放式基金型公司(為於香港註冊成立的可變股本開放式基金型公司)的子基金，獲委託將投資基金投資上市及／或非上市股票及／或債務，或房地產或外幣或商品或保單或基金、期貨、期權、任何資產或數碼資產的衍生工具或其他權益或資產。於最後實際可行日期，認購人合共有5,000股已發行股份。認購人並無普通合夥人或董事。於完成後，順安證券資產管理(為認購人的投資管理人)將對認購股份附帶的投票權擁有控制權。

於最後實際可行日期，認購人的投資者為(a) Grateful Heart Inc.，其已投資20,000,000港元以換取認購人4,000股股份，佔認購人已發行股份總數的80%；及(b)順安集團投資有限公司，其已從Hong Kunsen先生、Lam Chi Kin Christopher先生及Huang Canjian先生(彼等於2022年9月13日(即 貴公司有關(其中包括)重組交易及清洗豁免的公告的日期)為認購人的投資者)合共收購認購人1,000股股份(佔認購人已發行股份總數的20%)，總代價為5,000,000港元。因此，Hong Kunsen先生、Lam Chi Kin Christopher先生及Huang Canjian先生不再於認購人擁有任何權益。Grateful Heart及順安集團投資向認購人投資的所有有關資金為即時可用資金，由各投資者的個人內部資源撥付，且不受任何產權負擔限制。

獨立財務顧問函件

Grateful Heart為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，於最後實際可行日期由柳瀨健一先生及金子博博士擁有70%及30%股權。

柳瀨健一先生(「柳瀨先生」)，57歲，於銀行、房地產及投資範疇具備豐富經驗。柳瀨先生現時為共生バンク株式会社の社長，負責監察其日常營運及策略規劃。彼亦自2012年1月起擔任其代表董事。

於加入共生バンク株式会社前，柳瀨先生創立都市綜研インベストバンク株式会社，並自2007年10月起一直擔任其社長，主要負責新業務發展及營運，以及監察整體房地產業務。柳瀨先生亦創立都市綜研インベストファンド株式会社，並自2010年4月起擔任其社長，主要負責房地產基金的管理及營運。柳瀨先生自2021年11月20日擔任鴻偉(亞洲)控股有限公司(股份代號：8191，其股份於聯交所GEM上市)的非執行董事。

柳瀨先生於1984年3月畢業於神戶市立須磨高等學校。

金子博博士(「金子博士」)，58歲，於日本、中國及北美的環境、開發及經濟科學領域擁有豐富研究經驗，一直從事環保物料全面應用及國際貿易行業。彼現時為共生バンク株式会社副社長及財務總監，主要負責監察新業務發展的財務範疇。

獨立財務顧問函件

金子博士於1989年取得大連理工大學工程學碩士學位及於1997年取得東京大學工學系研究科先端學際工學專攻博士學位。

金子博士自2021年11月20日起擔任鴻偉(亞洲)控股有限公司(股份代號：8191，其股份於聯交所GEM上市)的執行董事。

順安集團投資為於香港註冊成立的投資控股有限公司，其於最後實際可行日期為順安集團有限公司的全資附屬公司。順安集團有限公司為投資控股公司，有多間於香港註冊成立的附屬公司(連同其附屬公司統稱「順安集團」，首間附屬公司於2007年註冊成立)，並持有證監會、保險業監管局及放貸牌照，可於香港提供基金、證券及保險服務。順安集團的主要業務為向香港及亞太地區的中高端客戶及機構客戶提供理財服務，而其核心業務為證券及資產管理、股權及債券資本市場、保險及財富管理、資本及股權投資、放貸及移民服務。順安集團投資的最終控股股東為簡敬儀女士。順安集團投資的董事為朱偉良先生及鍾浩為先生。順安集團投資及順安證券資產管理均為順安集團有限公司的全資附屬公司。

Grateful Heart及順安集團投資有興趣透過認購人投資於 貴公司，乃由於彼等對 貴公司業務營運及中國物業發展行業持積極看法。

獨立財務顧問函件

順安證券資產管理為認購人的投資管理人，基於過往有經驗為其管理的其他基金投資類似業務的公司，故此有興趣認購股份。順安證券資產管理於完成後將對認購股份附帶的投票權擁有控制權。就行使認購股份附帶的投票權而言，Grateful Heart或順安集團投資對順安證券資產管理並無任何影響力。順安證券資產管理的主要業務為證券交易、期貨合約、就證券提供意見及提供基金管理服務。順安證券資產管理管理的其他基金包括CIS Global Opportunities Fund SPC – Rental Yield Growth Fund SP。順安證券資產管理亦為順安基金開放式基金型公司(為認購人的傘型基金)的投資管理人。順安證券資產管理為順安集團有限公司的直接全資附屬公司。

認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)各自均為獨立第三方。緊接認購協議訂立前，認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)概無持有股份的任何權益。

倘認購人的投資者出現任何進一步建議變動及新投資者為 貴公司的關連人士， 貴公司將遵守上市規則第14章與認購事項有關的相關規定。

a) 認購人及順安證券資產管理有關 貴集團的未來意向

誠如董事會函件所披露，認購人及順安證券資產管理擬於緊隨完成後繼續從事 貴集團的現有主要業務。認購人及順安證券資產管理於日後亦擬專注於 貴集團的現有主要業務，並探索潛在途徑及策略，以達致 貴集團業務營運的增長及擴展。認購人及順安證券資產管理無意對 貴集團的現有業務及營運進行任何重大變動(包括重新調配 貴集團的任何固定資產)或終止繼續僱用 貴集團僱員，於其一般及正常業務過程中進行者則除外。於最後實際可行日期，除董事會函件「本公司董事會組成的建議變動」一節所披露者外，認購人及順安證券資產管理於完成後無意改變 貴集團高級管理層的現有組成，以避免對 貴集團業務營運造成任何重大干擾。

b) 貴公司董事會組成的建議變動

誠如董事會函件所披露，所有現任董事預計於不早於收購守則允許的日期辭任董事的職位。於最後實際可行日期，認購人擬提名五名新董事，即(a)金子博博士為新任執行董事；(b)鍾浩為先生(「鍾先生」)為新任非執行董事；及(c)黃忠全先生(「黃先生」)、鄧映心女士(「鄧女士」)及夏詩韻女士(「夏女士」)為新任獨立非執行董事，彼等預期獲委任加入董事會，自不早於收購守則允許當日起生效。認購人及順安證券資產管理亦有意委任金子博博士為 貴公司行政總裁，於彼獲委任為董事後生效。

有關五名新任董事的履歷資料，請參閱本通函「董事會函件－認購事項－有關認購人之資料」及「董事會函件－本公司董事會組成的建議變動」段落。

金子博士(為擬任執行董事)於香港上市公司具備豐富管理及營運經驗。儘管金子博士過去於房地產發展並無累積經驗，彼作為管理角色的豐富經驗為彼評估房地產發展行業的業務風險以及於房地產發展行業作出知情及商業合理決定奠下重要基礎。

鍾先生(為擬任非執行董事)於理財、財務及證券諮詢範疇具備超過15年經驗。吾等認為，鍾先生可向 貴公司提供適當的監督、知識、經驗及洞察，尤其是財務及投資顧問名管理範疇。

獨立財務顧問函件

茲提述董事會函件，黃先生、鄧女士及夏女士擬獲提名為新任獨立非執行董事。根據上市規則第3.12條，除達成上市規則項下的規定及持續責任外，每名獨立非執行董事必須具備有效履行其職責所需的品格、誠信、獨立性及經驗。吾等已審閱彼等的履歷，並得悉彼等全體均具備合適專業資格以履行彼等作為董事的職責，且彼等於香港金融機構或上市公司具備會計或相關財務管理的專業知識。因此，吾等認為彼等多元化的經驗令彼等可履行作為 貴公司獨立非執行董事的職責。

c) 吾等的觀點

考慮到認購人為開放式基金型公司的子基金、認購人投資者(即 Grateful Heart 及順安集團投資)的背景，吾等認為認購人參與認購事項將擴展及多元化 貴公司的股東基礎，並將向 貴公司提供穩固的資金支持。順安證券資產管理為投資管理人，於(其中包括)物色投資機會、提供財務意見及建議以管理風險以及為股東產生及最大化回報方面擁有豐富經驗。有關經驗對 貴公司有利，而其財務意見於日後可能為 貴公司及獨立股東帶來機遇及回報。吾等亦認為，認購人及順安證券資產管理作為新股東可改善獨立股東及 貴公司投資者的信心。因此，引入認購人為新股東符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

3. 進行認購事項的理由及裨益以及所得款項用途

誠如董事會函件所述，認購事項的所得款項總額將為168,000,000港元，即相等於代價金額。所得款項淨額估計約為136,000,000港元，並將按 貴公司指定的用途用作支付計劃(作為現金代價)，以向債權人結付計劃項下的債務及負債。

獨立財務顧問函件

茲提述 貴公司日期為2022年3月21日、2022年3月24日、2022年4月24日、2022年5月3日、2022年5月17日、2022年6月19日、2022年8月17日、2022年12月18日及2023年4月14日的公告。於2022年3月19日， 貴公司接獲銀順針對 貴公司向高等法院提出的清盤呈請，乃由於其指稱 貴公司未能根據由(其中包括) 貴公司全資附屬公司(作為借款人)與銀順(作為貸款人)訂立的融資協議以擔保人身份支付 貴公司一間全資附屬公司結欠銀順的本金額及違約利息。

於 貴公司就呈請申請押後清盤聆訊後，經過多次聆訊後，高級法院於2023年4月14日舉行的聆訊中下令呈請聆訊押後至2023年7月14日(星期五)上午九時三十分(百慕達時間)。呈請迫使 貴公司需要迅速及果斷地行事，以向高級法院證明其有實際挽救方案，反之， 貴公司可能面臨高級法院頒令將 貴公司清盤。根據計劃，向債權人分派認許申索(i)將首先由現金代價作出，即以現金支付相等於認購事項所得款項淨額(經扣除有關或附帶於認購協議項下擬進行交易(包括重組交易)的成本及開支)，為數不少於136,000,000港元；及(ii)其次則以計劃附屬公司的股份及資產(在可由計劃管理人收回及獲得的範圍內)作出，其將以集團重組的方式轉讓予計劃公司。有關分派(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。僅無抵押申索(或申索的無抵押部分，例如Profound Success及Sure Valued的申索的無抵押部分)須受計劃所規限。待計劃生效後，所有債權人(包括就計劃放棄投票及投反對票的債權人)將被視作接受計劃的條款，而所有債權人及彼等各自對 貴公司及該等共同債務人的申索連同 貴公司(僅在 貴公司作出並屬無抵押擔保的範圍內)及該等共同債務人作出的所有擔保以及於生效日期針對 貴公司及該等共同債務人而於截至生效日期對任何該等共同債務人的任何資產作出的所有抵押透過抵押品將獲悉數解除及免除，且儘管申索不會以全數貨幣金額結清，認許申索債權人應解除及豁免彼等針對 貴公司及該等共同債務人的所有申索。計劃並無損害其債務以 貴公司任何資產抵押的債權人(「有抵押債權人」)的權利及配額。因此，有抵押債權人與該抵押有關的

獨立財務顧問函件

申索及申索的有抵押部分將不會於生效日期解除。除非有抵押債權人已與計劃管理人協定其抵押品的評估值或已解除該抵押品，有抵押債權人與抵押有關的申索及申索的有抵押部分將被視為支被計劃管理人認許或反對的申索，而計劃管理人將於計劃資產中撥出適當儲備，視乎有抵押債權人知會計劃管理人其已變現其抵押品及於應用變現抵押品的所得款項後提供差額(如有)的詳情，或(如為較早)解除該抵押品或與計劃管理人協定該抵押品的價值。有抵押債權人將從變現其抵押品的所得款項淨額及其根據計劃收取的分派向計劃管理人支付已收取多出其申索的任何款項。

因此，所得款項淨額將令計劃能夠實施，並避免 貴公司清盤及改善 貴集團的財務狀況。

誠如「I. 1.有關 貴集團的背景資料」一節所討論， 貴集團面對嚴峻的流動性挑戰，並一直積極尋求重組其業務及改善其財務狀況。 貴集團於截至2022年12月31日止三個回顧年度一直錄得虧損。 貴集團的財務狀況仍然緊張，資本負債比率由2021年12月31日約268.1%飆升至2022年12月31日的1,104.2%，而其自2020財政年度起一直錄得負利息覆蓋比率。於2022年12月31日， 貴集團的總銀行及其他借貸約為人民幣2,704百萬元，其大部份以總賬面值為人民幣2,443百萬元的 貴集團物業、廠房及設備、發展中物業、待售物業及投資物業作抵押，而 貴集團的銀行結餘及現金僅約為人民幣183百萬元，將不足以結清全體債權人的所有申索。

儘管如此，誠如附錄一隨附的綜合財務報表附註2所述， 貴集團的財務狀況顯示存在重大不確定事項，對 貴集團能否持續經營業務構成重大疑問，而 貴公司就 貴集團於2022財政年度的財務數字出具不發表意見。

a) 吾等的觀點

經考慮(i) 貴集團自2020年起錄得虧損淨額；(ii) 貴集團的財務狀況；(iii)違約事件；(iv)呈請；(v)認購事項及時提供必要的資金以推進

債務重組；及(vi)實行計劃對 貴公司的復興至為重要，倘未能如此行事則可能導致 貴公司清盤，吾等認為，動用所得款項將改善 貴集團的資本負債比率，從而增強其財務狀況、減輕流動性壓力及降低 貴集團的負債水平，對實行 貴公司的挽救計劃尤為重要。

4. 貴集團的融資方式

誠如董事會函件所述，除認購事項外，董事認為其他結清申索的方法（包括使用 貴集團的現金結餘結清、變現 貴集團的資產及其他集資方法，例如銀行或放債人的債務融資及其他股權融資方式）可能並不可行或不切實際。

a) 使用現金結餘結清

誠如董事會函件所述， 貴公司曾評估使用 貴公司的現金結餘結清申索。於2022年6月30日，銀順借貸約為71.5百萬港元，乍看與 貴集團於2022年6月30日的資產總值人民幣9,744百萬元（相等於約11,918百萬港元）及無限制現金結餘人民幣147.7百萬元（相等於約180.6百萬港元）相比似乎微不足道。然而，事實為 貴公司絕大部分無限制現金結餘已指明用於維持 貴集團的現有項目。中國房地產行業的最新政府規例規定現金存入賬戶將由相關中國機關監管，以確保有關現金首先將用於附屬公司的房地產項目及於悉數結清房地產項目的建築成本前將不會用於任何其他用途，而動用無限制現金結餘將需要獲得相關政府部門的同意或批准，鑒於中國目前的經濟環境，董事認為且吾等同意此可能性極低。此外，由於絕大部分附屬公司的房地產項目均透過從當地融資機構（例如銀行及信託公司）取得的項目融資提供資金，故附屬公司動用現金整體而言均需獲得融資機構的事先同意，以確保償還向附屬公司墊付的貸款及支付應計利息。就動用與有關物業開發或償還融資無關的現金而言，董事認為及吾等同意融資機構不太可能對動用附屬公司的現金授出同意。

此外，誠如董事會函件所述，僅供說明用途，倘銀行結餘的任何部分可用於有關用途，貴集團於2022年6月30日的現金結餘僅能結清約6.49%的總申索(包括銀順及Profound Success的申索)。因此，使用該方法將不會解決其他債權人的申索，彼等有權向貴公司而非銀順採取行動。

b) 透過變現 貴集團的資產結清申索

誠如董事會函件所述，貴集團絕大部分房地產項目均位於中國，尤其是湖南省長沙市內或周邊地區。由於COVID-19疫情爆發、中國目前的經濟狀況及中國地方政府採取與房地產有關的現有政策，即使房地產項目嘗試以大額折扣出售(此事實上並不可能，乃由於售價必須經項目融資機構同意，其一般不會同意以大額折扣出售)，貴公司預期於短時間內將貴集團於中國的房地產項目清盤將極為困難，甚至不可能。根據彭博新聞²，消費者信心仍然疲弱及潛在房屋買家押後購買，以待房屋價格更大幅度下跌。此乃由於物業市場於長沙已極度飽和，目前有超過100間私營房地產開發商互相競爭以變現其資產(部分更以大額折扣變現)，對長沙市私營房地產開發商的房地產需求疲弱，乃由於地方政府採納與房地產有關的現有政策(包括但不限於消費者購買房地產的限制，除非所涉個別買方為中國官方戶籍制度的當地註冊者，並提高消費者購買物業時的按揭規定)、消費者對經濟及房屋市場的信心低企及消費者首選國營開發商而非私營開發商(乃鑒於近期對愈來愈多事件的關注，當中私營房地產開發商於支付購買價後未能完成房地產項目的建設)的合併因素所致。

² 彭博新聞鏈結：

<https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-12-15/china-s-home-price-slump-persists-as-buyer-demand-remains-weak>

獨立財務顧問函件

雖然如此，即使 貴集團能夠變現其房地產項目，由於(其中包括)相關政府部門及融資機構對中國營運附屬公司的現金結餘所施加的限制(如上文4.a所述)，出售房地產項目的所得款項仍將被限制用於結清 貴集團的境外債務。

鑒於上述原因及中國房地產行業的前景，誠如董事會函件所述， 貴公司認為且吾等同意於短時間內將其資產清盤以結清其申索並不可行且不切實際。

c) 其他集資方式

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度， 貴集團錄得融資成本分別約219.9百萬港元、122.1百萬港元及137.0百萬港元，虧損則分別約為1,393.1百萬港元、487.4百萬港元及732.8百萬港元。因此， 貴公司於2020財政年度、2021財政年度及2022財政年度錄得負利息覆蓋比率。於2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日， 貴公司的資本負債比率約為215.0%、268.1%及1,104.2%。就來自銀行或放貸人的債務融資而言，董事認為且吾等同意，其將令 貴集團產生進一步利息開支及槓桿。由於 貴集團的業績錄得虧損、 貴集團的負利息覆蓋比率及 貴集團的高槓桿情況， 貴集團以 貴集團可接受的條款取得額外債務融資可能並不可行。來自銀行或放貸人的債務融資亦可能需要該等機構進行耗時的盡職審查及內部風險評估。根據目前針對 貴集團進行的清盤呈請的情況及本函件所述的原因，吾等同意董事的觀點，認為從銀行或放貸人取得債務融資乃不切實際。

獨立財務顧問函件

鑒於 貴集團連續三年錄得虧損、缺乏財務資源履行債務責任及存在呈請，倘 貴公司透過配售、供股或公開發售新股份籌集所需資金，吾等同意董事的觀點，認為公眾對一間面對財務困難、待決清盤呈請及持續經營問題的上市公司並無興趣。因此，董事認為且吾等同意配售、供股或公開發售新股份對 貴集團而言並不可行。

d) 吾等的觀點

經考慮(i) 貴集團自2020年起錄得虧損淨額；(ii) 貴集團缺乏足夠財務資源滿足其資金要求及債務償還責任；(iii) 動用 貴公司的現金結餘及變現 貴集團的資產以作清償不切實際；(iv) 貴集團取得債務融資及/或進行其他形式的股權融資並不符合成本效益且不切實際；(v) 認購事項及時提供必要資金以推進債務重組及支持 貴集團營運的資金要求；及(vi) 實行計劃對 貴公司復興至為重要，倘未能如此行事則可能會導致 貴公司清盤，故吾等認為認購事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

B. 認購事項

1. 認購協議的主要條款

下文所載為認購協議的主要條款概要，有關詳情載於董事會函件「認購協議」一節。

日期

2022年7月11日

訂約方

(i) 貴公司(作為發行人)；及

(ii) 認購人(作為認購人)

認購股份

認購人有條件同意認購而 貴公司有條件配發及發行1,307,019,402股認購股份，代價為168,000,000港元，即每股認購股份的認購價約為0.1285港元。

就資本重組的影響調整後，認購股份相當於 貴公司經悉數配發及發行認購股份擴大的已發行股本約92% (假設 貴公司已發行股本由最後實際可行日期起至完成止概無變動，因股本重組及認購事項所引致的變動除外)。

2. 認購價的評估

每股認購股份的價格約為0.1285港元，較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報每股股份收市價0.015港元 (假設股本重組完成後，則為每股新股份1.50港元) (已就股本重組的影響作調整) 折讓約91.4%；
- (b) 股份於2022年5月11日 (即股份於刊發2022年5月13日公告前於聯交所買賣的最後一日) 在聯交所所報每股股份收市價0.01港元 (假設股本重組完成後，則為每股新股份1.00港元) (已就股本重組的影響作調整) 折讓約87.2%；
- (c) 股份於最後交易日在聯交所所報每股股份收市價0.02港元 (假設股本重組完成後，則為每股新股份2.00港元) (已就股本重組的影響作調整) 折讓約93.6%；
- (d) 股份於直至最後交易日 (包括當日) 前最後五個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價0.017港元 (假設股本重組生效後，則為每股新股份1.70港元) (已就股本重組的影響作調整) 折讓約92.4%；
- (e) 股份於直至最後交易日 (包括當日) 前最後十個交易日在聯交所所報每股股份平均收市價0.017港元 (假設股本重組生效後，則為每股新股份1.70港元) (已就股本重組的影響作調整) 折讓約92.4%；及

- (f) 股份於2022年12月31日的經審核綜合資產淨值每股股份約0.0225港元(假設股本重組完成後，則為每股新股份2.25港元)(已就股本重組的影響作調整)折讓約94.3%。

淨認購價約136,000,000港元(扣除有關開支後)估計約為每股認購股份約0.1041港元。

a) 過往股價表現

吾等已審閱股份自2021年7月11日(即最後交易日前12個月期間)及直至最後實際可行日期期間(「回顧期間」)的每日收市價。吾等認為回顧期間足以說明近期股份的價格變動，以就最後交易日前的過往收市價進行合理比較，而有關比較與評估認購價的公平性及合理性有關，乃由於最後交易日前的股份價格代表股東預期的貴公司公平市值。下圖載列股份於回顧期間於聯交所的每日收市價：



資料來源：聯交所

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，於回顧期間，股份以平均0.016港元收市，而股份的最高及最低收市價分別為於2021年11月26日至2021年12月10日錄得的0.028港元及於2022年3月24日至25日、2022年3月29日、2022年4月27日至28日、2022年5月3日至6日、2022年5月10日至13日、2022年9月23日、2022年9月26日至30日、2022年10月3日、2022年10月5日至6日、2022年10月10日、2022年10月12日至14日、2022年10月17日至21日、2022年10月24日至28日、2022年10月31日、2022年11月1日至4日及2022年11月7日至10日錄得的0.01港元。經考慮股本重組的影響，於股本重組前的認購價將為0.001285港元，較每股股份於回顧期間的平均價格為低，並較每股股份於回顧期間的平均價格0.016港元折讓約92.0%。吾等亦得悉，股份收市價於回顧期間一直高於認購價。

誠如上表所描述，股份收市價於回顧期初起在2021年7月12日至2021年11月25日期間呈現平穩趨勢，乃由於延遲刊發2020年年度業績導致暫停買賣及有待滿足聯交所的復牌要求。於2021年11月25日，貴公司刊發有關滿足復牌條件及恢復買賣的公告。於日期為2021年11月25日的公告後，股價於2021年11月26日飆升至0.028港元。

於貴公司日期為2021年11月25日的恢復買賣公告後，股份收市價自2021年11月26日起呈現整體下滑趨勢。於2022年1月31日，貴公司刊發有關委任貴集團資產接管人及與貴集團貸款人進行磋商的最新狀況的公告。繼上述公告後，於2022年2月4日，股價於2022年2月至2022年3月底在約0.015港元至0.033港元的範圍內波動。於2022年3月21日，貴公司刊發有關針對貴公司提出清盤呈請的內幕消息公告，繼該公告後，貴公司的股價於2022年3月24日以0.01港元收市。於2022年5月13日，貴公司刊發有關可能申請清洗豁免及恢復買賣的內幕消息公告。吾等注意到，繼上述公告後，股價於2022年5月16日飆升至0.02港元，同時成交量增加至約626.0百萬股股份。於2022年6月19日，貴公司刊發有關針對貴公司提出清盤呈請最新狀況的公告，吾等注意到，繼貴公司日期為2022年6月19日的公告後，貴公司的股價於2022年6月20日在約0.016港元至0.025港元的範圍內波動，同時成交量增加至約228.5百萬股股份。

獨立財務顧問函件

此外，由於 貴公司與認購人於2022年7月11日訂立有條件認購協議，故 貴公司股份於2022年7月12日至2022年9月12日暫停買賣，而 貴公司股份於刊發日期為2022年9月13日的公告後已恢復買賣。

最後，於2022年9月12日， 貴公司刊發有關股本重組；更改每手買賣單位；根據特別授權發行新股份；債權人計劃；申請清洗豁免；及恢復買賣的公告。吾等注意到，於該公告刊發後的下一個交易日，股價由0.02港元下跌30%至0.014港元。

基於上文所述，吾等注意到(i)股份收市價於整段回顧期間一直遠高於認購價；及(ii)認購價較股份於回顧期間的平均收市價大幅折讓約92.0%。然而，鑒於(i) 貴集團連續三年錄得虧損，而 貴集團的財務狀況仍然緊張，淨資本負債比率由2021年12月31日約268.1%飆升至2022年12月31日的1,104.2%；(ii) 貴集團缺乏足夠財務資源以應付其資本需求及償還債務責任；(iii)誠如董事會函件「本公司考慮的其他集資方法」一節所披露，由於 貴集團的財務狀況不佳、呈請及難以獲得其他融資方式， 貴公司於從其他集資方式籌集資金方面面臨實際困難；及(iv)誠如董事會函件「進行認購事項的理由以及所得款項用途」一節所披露，認購事項對 貴公司至關重要，否則將導致 貴公司清盤及違反現有股東的利益，現有股份可能會失去流動性並大幅降低價值。吾等認為，認購價屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

b) 過往股份的流動性

下表載列股份於回顧期間的每月總成交量及每月日均成交量：

	該月／期間的 股份總成交量	交易日數目	日均成交量	月末／期末的 已發行 股份總數	日均成交量 佔於最後實際 可行日期 股份總數的 百分比
2021年					
11月(26日至30日)	269,612,320	3	89,870,773	3,284,000,000	2.74%
12月	841,918,600	22	38,269,027	3,284,000,000	1.17%
2022年					
1月	1,264,652,720	21	60,221,558	3,284,000,000	1.83%
2月	177,479,560	17	10,439,974	3,284,000,000	0.32%
3月	161,390,920	23	7,016,997	3,284,000,000	0.21%
4月	149,635,100	18	8,313,061	3,284,000,000	0.25%
5月	1,130,977,332	20	56,548,867	3,284,000,000	1.72%
6月	605,518,760	21	28,834,227	3,284,000,000	0.88%
7月	114,794,120	20	5,739,706	3,284,000,000	0.17%
8月(附註)	-	23	-	3,284,000,000	0.00%
9月	208,377,020	21	9,922,715	3,284,000,000	0.30%
10月	14,590,750	20	729,538	3,284,000,000	0.02%
11月	127,129,050	22	5,778,593	3,284,000,000	0.18%
12月	52,651,200	20	2,632,560	3,284,000,000	0.08%
2023年					
1月	78,966,400	18	4,387,022	3,284,000,000	0.13%
2月	54,141,500	20	2,707,075	3,284,000,000	0.08%
3月	20,082,520	23	873,153	3,284,000,000	0.03%
4月	46,577,410	17	2,739,848	3,284,000,000	0.08%
5月	13,048,920	21	621,377	3,284,000,000	0.02%
6月(1日至20日)	19,569,000	14	1,397,786	3,284,000,000	0.04%
最低					0.02%
最高					2.74%
平均					0.51%

資料來源：聯交所

附註：由於貴公司於2022年7月12日至2022年9月12日暫停交易，故於2022年8月錄得零成交量。

獨立財務顧問函件

吾等從上表注意到，股份成交量於回顧期間總體淡靜。於回顧期間，股份日均成交量佔已發行股份總數的百分比約為0.51%。

c) 可資比較交易分析

為評估認購價的公平性及合理性，吾等識別有關債權人計劃或債務重組並涉及清洗豁免申請的特別授權項下的新股份認購事項（「**可資比較交易**」），其於2020年1月1日至最後實際可行日期期間由香港上市公司以公告或通函形式刊發。根據此等標準，吾等識別以下五項可資比較交易並已進行詳述。股東務請留意，貴公司的市值、業務、經營及前景與可資比較交易的標的公司並不相同，而可資比較交易的認購人未必為標的公司的關連人士。然而，該等因素將不會影響可資比較交易的可比性，乃由於其為比較處於債權人計劃或債務重組狀況的香港上市公司的慣例。

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱(股份代號)	於其相應公告日期的主要業務	直至最後交易日 (包括該日)前		認購事項 對現有 公眾持股量的 攤薄影響 概約%
			最後交易日 每股發行價較 收市價的折讓 概約%	最後五個交易日 每股發行價較收 市價的折讓 概約%	
2020年11月17日	民眾金融科技控股有限公司(279)	主要從事金融服務業，包括(a)提供證券及期貨經紀服務、配售、包銷及孖展融資服務；(b)提供保險經紀及理財策劃服務；(c)提供資產管理及顧問服務；及(d)提供企業融資顧問服務。	(81.50)至 (82.10)	(82.70)至 (83.20)	88.89
2021年3月15日	中油港燃能源集團控股有限公司(8132)	主要從事下列業務：(i)製造及銷售電源及數據線業務；(ii)買賣成品油及化工品業務；及(iii)商品貿易。	(87.55)	(89.89)	83.33
2021年6月24日	國家聯合資源控股有限公司(254)	從事巴士運輸服務、客運營運及汽車租賃服務。	(92.30)	(92.80)	71.24
2021年11月22日	森信紙業集團有限公司(731)	主要從事(i)紙品製造業務；(ii)紙品貿易業務，包括銷售紙品及卡板、辦公消耗用品以及紙品製造的物料；(iii)快速消費品業務；(iv)物業投資及開發業務；及(v)其他業務，包括飛機零件貿易及提供相關服務，以及提供物流服務及海事服務。	(96.70)	(96.60)	89.67
2022年3月10日	中木國際控股有限公司(1822)	主要從事(i)傢具木材的銷售及分銷、仿古木傢具的製造及銷售及進口木地板加工業務；及(ii)中國的汽車租賃業務。	(32.30)	(29.50)	86.84
最高			(96.70)	(96.60)	89.67
最低			(32.30)	(29.50)	71.24
貴公司			(93.60)	(92.40)	92.08
			(附註)	(附註)	

附註： 已計及股本重組的影響。

獨立財務顧問函件

吾等自上表獲悉可資比較交易的認購價較(i)其股份於最後交易日各自的收市價折讓約32.30%至96.70%；及(ii)其股份於最後五個交易日各自的平均收市價折讓約29.50%至96.60%。認購價相對於股份於最後交易日的收市價折讓約93.60%及相對於股份於最後五個交易日的收市價折讓約92.40%，均處於上述可資比較交易範圍內。

儘管認購價於最後交易日較股份收市價的折讓及較最後五個交易日的折讓接近該等可資比較交易的最高折讓範圍，經考慮(i) 貴集團於截至2022年12月31日止三個年度持續錄得虧損，而 貴集團的財務狀況仍然緊張；(ii) 貴集團缺乏足夠財務資源以應付其資本需求及償還債務責任；(iii)由於 貴集團的財務狀況不佳、呈請及難以獲得其他融資方式，貴公司在未向公眾股東提供大幅折讓及對其大幅攤薄的情況下的情況下籌集資金方面面臨實際困難；及(iv)誠如董事會函件「進行認購事項的理由以及所得款項用途」一節所披露，認購事項對 貴公司至關重要，否則將導致 貴公司清盤及違反現有股東的利益，現有股份可能會失去流動性並大幅降低價值，吾等認為，認購價於最後交易日較股份收市價的折讓及較最後五個交易日的折讓接近該等可資比較交易的最高折讓範圍屬合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

d) 可資比較公司分析

為進一步評估認購事項的公平性及合理性，吾等亦已挑選及識別六間行業可資比較公司（「行業可資比較公司」）。挑選標準包括以下各項：

- i. 於聯交所主板上市；
- ii. 主要於中國從事房地產發展業務；
- iii. 於最後實際可行日期的市值低於500百萬港元；及
- iv. 於最後交易日前12個月及直至最後實際可行日期向高等法院／最高法院送達清盤呈請備案。

為(i)識別面對財政困難或潛在破產風險(與 貴公司情況類似)的可資比較公司；(ii)與 貴集團財務狀況提供更準確的比較；及(iii)更真實呈現市場及類似公司可能面對的挑戰，故吾等於挑選行業可資比較公司時加入送達及備案清盤呈請的標準。

行業可資比較公司乃按上文所載標準經嚴格篩選列出，有關公司乃由吾等按竭盡所能基準研究公開資料識別，故屬公平合理。

交易倍數分析(包括市盈率(「**市盈率**」)、市銷率(「**市銷率**」)及市淨率(「**市淨率**」))為市場中常用的估值方法。鑒於 貴集團於截至2022年12月31日止年度錄得虧損，故市盈率並不適用。

獨立財務顧問函件

下表載列(i)行業可資比較公司根據其於最後實際可行日期的股份收市價及其最近刊發的財務資料之市銷率、市淨率及資本負債比率；及(ii) 貴公司根據認購價及其最近刊發的財務資料之隱含市銷率、市淨率及資本負債比率：

公司名稱 (股份代號)	於最後實際	相關最近期				資本
	可行日期 的市值 (附註1) 港元	年報的 淨溢利/ (虧損) 港元	於最後實際 可行日期 的收市價 港元	市銷率 倍	市淨率 倍	負債比率 (附註2)
領地控股集團 有限公司(6999.HK)	246.5百萬	(6,235.2)百萬	0.27	0.02	0.04	652.8%
天譽置業(控股) 有限公司(59.HK)	185.8百萬	(4,396.6)百萬	0.019	0.06	0.08	926.2%
大发地产集团 有限公司(6111.HK)	76.6百萬	(524.4)百萬	0.093	0.01	0.01	287.4%
三巽控股集團 有限公司(6611.HK)	104.8百萬	132.9百萬	0.150	0.02	0.03	345.5%
中國華星集團 有限公司(485.HK)	40.5百萬	(17.6)百萬	0.13	0.71	0.09	19.9%
新明中國控股 有限公司(2699.HK)	22.5百萬	(1,016.5)百萬	0.012	0.18	0.80	9,853.7%
最高				0.71	0.80	9,853.7%
最低				0.01	0.01	19.9%
平均				0.17	0.17	2,014.3%
貴公司	14.6百萬 (附註4)	(896.3)百萬	0.001285	0.01 (附註3)	0.05 (附註3)	1,947.1%

獨立財務顧問函件

附註：

1. 可資比較公司的市值乃按股份價格乘以相關公司於最後交易日的已發行股份數目計算。
2. 資本負債比率乃按總債務(包括所有銀行借貸及租賃負債)除以權益總額再乘以100%計算。
3. 隱含市銷率及市淨率乃按 貴公司源自認購價的理論市值計算。
4. 貴公司的隱含市值乃按認購價乘以緊隨股本重組生效後的已發行股份數目計算。
5. 貴公司的收市價為認購價，並就股本重組的影響作調整。

誠如上文所載的表格所示，行業可資比較公司的市淨率介乎約0.01倍至約0.80倍，平均數約為0.17倍。該等比率顯示出與 貴公司情況類似及從事同一行業的行業可資比較公司之股價較其各自的淨現值大幅折讓。 貴公司基於認購價的隱含市淨率約為0.05倍，屬於行業可資比較公司的市淨率範圍，並接近其最低值。

行業可資比較公司的市銷率介乎約0.01倍至約0.71倍，平均數約為0.17倍。基於認購價的隱含市銷率約為0.01倍，屬於行業可資比較公司的市銷率範圍，並為其最低值。

吾等注意到，除一間行業可資比較公司外，已向高等法院／最高法院送達清盤呈請備案的所有行業可資比較公司根據其各自最近的年報均錄得虧損淨額。與此同時，行業可資比較公司的資本負債比率介乎約19.9%至9,853.7%，而於所有行業可資比較公司中， 貴公司於2022年12月31日錄得第二高的資本負債比率約1,947.1%。

雖然隱含市淨率及市銷率接近行業可資比較公司的最低值，考慮到 貴公司於該等行業可資比較公司中錄得第二高的資本負債比率，顯示出 貴公司有迫切資金需求，而認購事項能及時提供必要資金以促進債務重組及支持 貴集團的資金要求。因此，吾等認為，認購價屬合理，而認購事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

e) 認購事項的潛在攤薄影響

於最後實際可行日期， 貴公司有11,365,386,067股現有已發行股份。誠如董事會函件「對 貴公司股權架構的影響」一節的表格所述，現有公眾股東所持的 貴公司股權將由最後實際可行日期約43.55%減少至緊隨認購事項後約3.48%，佔對公眾股東的攤薄影響約92.0%。此外，認購事項將使認購人可於緊隨完成後取得 貴公司的控股權。

根據吾等對可資比較交易的分析，吾等注意到可資比較交易錄得認購事項對現有公眾持股的攤薄影響介乎約71.24%至89.67%之間。五項可資比較交易中其中三項錄得認購事項對現有公眾持股的攤薄影響超過85%，而認購事項對現有公眾持股的攤薄影響約為92.08%，略高於可資比較交易的範圍。

基於吾等的行業可資比較公司分析，吾等注意到 貴公司錄得第二高的資本負債比率，而 貴公司有迫切資金需求以促進債務重組及支持 貴集團的資金要求。考慮到上市規則第7.27B條所定義的例外情況，吾等認為，認購事項的裨益大於認購事項的大幅攤薄影響，故屬可接受。

f) 吾等的觀點

經考慮以下因素：

- (i) 貴集團於截至2022年12月31日止兩個年度一直錄得虧損，而貴集團的財務狀況仍然緊張，淨資本負債比率由2021年12月31日約268.1%飆升至2022年12月31日的1,104.2%；
- (ii) 貴集團缺乏足夠財務資源以應付其資本需求及償還債務責任；
- (iii) 誠如董事會函件「本公司考慮的其他集資方法」一節所披露，由於貴集團的財務狀況不佳、呈請及難以獲得其他融資方式，貴公司於從其他集資方式籌集資金方面面臨實際困難；
- (iv) 誠如董事會函件「進行認購事項的理由以及所得款項用途」一節所披露，認購事項對貴公司至關重要，否則將導致貴公司清盤及違反現有股東的利益，現有股份可能會失去流動性並大幅降低價值；
- (v) 認購價0.1285港元的折讓處於可資比較交易的範圍內；
- (vi) 五項可資比較交易中有三項錄得認購事項對現有公眾持股的攤薄影響超過85%，而認購事項對現有公眾持股的攤薄影響約為92.08%，略高於可資比較交易的範圍；
- (vii) 包含貴公司在內，所有行業可資比較公司均錄得虧損淨額大幅增加或純利減少；而貴公司於該等行業可資比較公司中錄得第二高的資本負債比率，顯示出貴公司有迫切資金需求，而認購事項能及時提供必要資金以促進債務重組及支持貴集團的資金要求；及

獨立財務顧問函件

(viii) 就進行債權人計劃或債務重組的公司而言，在五項可資比較交易中，當中四項錄得超過80%的認購事項攤薄，

吾等認為(1)認購事項的條款屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益；及(2)上述認購事項的裨益大於認購價的大幅折讓及對公眾股東的攤薄影響。因此，認購價及認購事項對公眾股東股權的攤薄影響屬可接受。

C. 清洗豁免

茲提述董事會函件「對 貴公司股權架構的影響」一節的表格，於最後實際可行日期，認購人、順安證券資產管理或其一致行動人士概無持有任何現有股份。於完成後，認購人的股權將增加至 貴公司經認購事項擴大的當時已發行股本約92.0%，因而觸發收購守則項下的全面要約責任。因此，認購人及順安證券資產管理已根據收購守則規則26豁免註釋的註釋1向執行人員申請授出清洗豁免。

清洗豁免(倘獲執行人員授出)將須待獨立股東於股東特別大會上就認購事項及清洗豁免以投票表決方式作出相關批准後方可作實。由於清洗豁免為認購協議不可豁免先決條件中的其中一項，倘清洗豁免未獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，則認購事項將不會進行。特別授權及清洗豁免各自均須獲獨立股東於股東特別大會上分別以普通決議案及特別決議案批准。

執行人員已表示其將授出清洗豁免，惟須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後方可作實。認購人及順安證券資產管理以及彼等各自的聯繫人、與認購人及順安證券資產管理一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)及於重組交易及/或清洗豁免中涉及其中或擁有權益的任何股東(包括通達企業有限公司及其最終實益擁有人潘先生)須於股東特別大會上就批准重組交易及清洗豁免的決議案放棄投票。

獨立財務顧問函件

鑒於(i)認購事項及其所得款項用途就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益，有關理由乃載於本函件「3.進行認購事項的理由及裨益以及所得款項用途」一節；(ii)誠如本函件「4. 貴集團的融資替代方案」一節所討論，認購事項為 貴公司目前最合適及可行的集資方式；及(iii)認購協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，吾等認為，就進行認購事項而言，批准清洗豁免(為完成認購事項的先決條件)就獨立股東而言符合 貴公司及股東的整體利益，並屬公平合理。

D. 推薦建議

經考慮上文所述以及下文概述的因素及理由後，

- (i) 認購事項將使認購人成為新股東，並將擴大 貴公司股東基礎並使其多樣化，並將為 貴公司提供堅實的資本支持；
- (ii) 落實認購協議就 貴公司及股東整體而言至關重要，因認購事項提供機會，以籌集新資金並推進債務重組及落實計劃，從而鞏固 貴集團的財務狀況，緩解流動資金壓力，並降低 貴集團的資產負債水平，這對 貴公司的振興至關重要；
- (iii) 認購價0.1285港元較最後交易日的收市價折讓約93.6%及股份於最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價(已就股本重組的影響作調整)折讓92.4%，均處於可資比較交易的範圍內，因此屬公平合理；
- (iv) 認購事項較其他集資方式而言為 貴公司目前最可行及可用的集資方式；
- (v) 認購事項對公眾股東股權的攤薄水平僅略高於可資比較交易的範圍及尚可接受；及
- (vi) 認購事項須待(其中包括)執行人員已授出清洗豁免及達成清洗豁免所附全部條件(如有)後，方告作實，

獨立財務顧問函件

吾等認為，儘管訂立認購協議並非在 貴集團日常及一般業務過程中訂立，惟(i)認購協議的條款乃按正常商業條款訂立及(ii)認購事項及清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准特別授權及清洗豁免，吾等建議獨立股東投票贊成在此方面的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
豐盛融資有限公司

楊俊賢
總裁

羅潔盈
副總裁

謹啟

2023年6月23日

楊俊賢先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，為豐盛融資有限公司(其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)的負責人。楊俊賢先生於機構融資行業擁有超過13年經驗。

羅潔盈女士為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，為豐盛融資有限公司(其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)的負責人。羅潔盈女士於機構融資行業擁有超過10年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止過去三個財政年度的財務資料及綜合財務報表附註分別於本公司截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止三個財政年度各年的全年業績公告披露。

該等全年業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fullsun.com.hk)刊載。請參閱下文載列之超連結：

(a) 截至2020年12月31日止年度之全年業績公告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0709/2021070901493_c.pdf

(b) 截至2021年12月31日止年度之全年業績公告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0411/2022041101463_c.pdf

(c) 截至2022年12月31日止年度之全年業績公告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0331/2023033103536_c.pdf

財務概要

下文載列本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的經審核綜合財務資料概要，乃分別摘錄自本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度之年報。

	截至12月31日止年度		
	2022年 (經審核) 人民幣千元	2021年 (經審核) 人民幣千元	2020年 (經審核) 人民幣千元
收入(客戶合約)	1,793,263	2,198,956	1,157,866
租賃	<u>500</u>	<u>1,240</u>	<u>6,787</u>
總收入	1,793,763	2,200,196	1,164,653
銷售成本	<u>(2,093,759)</u>	<u>(1,955,155)</u>	<u>(1,375,595)</u>
毛(損)/毛利	<u>(299,996)</u>	<u>245,041</u>	<u>(210,942)</u>
其他收入	10,462	22,088	6,142
其他收益及虧損	(83,194)	10,591	(15,248)
銷售及分銷費用	(42,822)	(66,074)	(88,559)
行政開支	(55,610)	(52,582)	(139,667)
投資物業的公允價值變動	(36,881)	(106,764)	(606,772)
按公允價值計入損益(「按公允價值計入 損益」)的金融資產公允價值變動	-	237	223
終止綜合入賬附屬公司的 權益的公允價值變動	(13,397)	-	-
減值虧損(扣除撥回)	(283,578)	(242,282)	(54,000)
其他費用	(722)	(24,160)	(61,813)
終止綜合入賬一間附屬公司的收益	263,251	-	-
出售一間附屬公司的虧損	-	(34,154)	-
融資成本	<u>(136,954)</u>	<u>(122,136)</u>	<u>(219,889)</u>
除稅前(虧損)/利潤	(679,441)	(370,195)	(1,390,525)
所得稅開支	<u>(53,397)</u>	<u>(117,168)</u>	<u>(2,551)</u>
年內(虧損)/利潤	<u>(732,838)</u>	<u>(487,363)</u>	<u>(1,393,076)</u>
其他全面收益/(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額	3,716	(23,201)	(4,959)
終止綜合入賬/出售附屬公司時 解除換算儲備	<u>8,110</u>	<u>5,764</u>	<u>-</u>
年/期內其他全面收益/(開支)	<u>11,826</u>	<u>(17,437)</u>	<u>(4,959)</u>

	截至12月31日止年度		
	2022年	2021年	2020年
	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元	(經審核) 人民幣千元
年內全面開支總額	<u>(721,012)</u>	<u>(504,800)</u>	<u>(1,398,035)</u>
下列各項應佔年內(虧損)/利潤：			
本公司擁有人	(663,554)	(579,754)	(1,367,183)
非控股權益	<u>(69,284)</u>	<u>92,391</u>	<u>(25,893)</u>
	<u>(732,838)</u>	<u>(487,363)</u>	<u>(1,393,076)</u>
以下各項應佔年內全面(開支)/收益 總額：			
本公司擁有人	(651,728)	(597,191)	(1,372,142)
非控股權益	<u>(69,284)</u>	<u>92,391</u>	<u>(25,893)</u>
	<u>(721,012)</u>	<u>(504,800)</u>	<u>(1,398,035)</u>
每股虧損			
基本(人民幣分)	(5.84)	(5.10)	(12.03)
攤薄(人民幣分)	<u>(5.84)</u>	<u>(5.10)</u>	<u>(12.03)</u>
每股股息	無	無	無

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2022年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表發出的核數師報告載有以下不發表意見：

「不發表意見

我們獲委聘審計福晟國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表。有關財務報表載於第48至第178頁，其中包括：

- 於2022年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如我們報告內「不發表意見的基礎」所述，由於多項不確定因素之間可能存在互相作用以及可能對綜合財務報表產生累積影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述，於截至2022年12月31日止年度，貴集團錄得虧損淨額約人民幣7.33億元。於2022年12月31日，貴公司擁有人應佔 貴集團總虧絀為人民幣6.73億元，其流動負債較其流動資產超出人民幣3.01億元。同日，貴集團的總借貸為人民幣27.04億元(包括即期部分人民幣26.95億元)，其中人民幣25.81億元以總賬面值人民幣24.43億元的貴集團物業、廠房及設備及發展中物業及待售物業以及投資物業作抵押。於2022年12月31日，貴集團非受限制現金及現金等價物總額為人民幣1.83億元。

於2022年12月31日，貴集團無法按預定還款期償還數名貸款人之借貸及應付利息，本金總計人民幣26.38億元及相關應付利息為人民幣12.00億元（「違約借貸」）。該等未償還款項統稱「違約事件」。因此，違約借貸的全部未償還本金及應付利息人民幣38.38億元須於各貸款人要求時立即償還。除違約貸款外，本金總額人民幣57百萬元及其他借貸連同相關應付利息人民幣12百萬元亦須於一年內或要求時立即償還。此外，貴集團就隆通有限公司（「隆通」，為一間終止綜合入賬附屬公司）的借貸向貸款人提供財務擔保，借貸的未償還本金額及應付利息為人民幣2.30億元。該等情況連同在綜合財務報表附註2所述其他事宜顯示存有重大不確定因素，可能對貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

貴公司管理層已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況及重組現有借貸，有關資料載列於綜合財務報表附註2。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的結果，惟有關結果受到於多項不確定因素左右，包括(a)能否與違約借貸、隆通獲轉讓借貸及隆通違約借貸的貸款人成功磋商，獲得彼等承諾，於貴集團能夠獲得額外新資金來源並重組現有借貸前不會行使要求貴集團立即償還有關借貸的本金及應付利息的權利；(b)貴公司、認購人與計劃債權人能否就重組交易達成相互協議，以適時豁免貴集團償還借貸及應付利息之重大部分；(c)能否及時地從貴集團正與之積極磋商的銀行及金融機構獲取新融資，以為其現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整的改善力度；(2)貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)貴集團持續遵守該等條款及條件的能力；(d)加快建設以及預售及銷售其發展中物業，其中須滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測（「現金流量預測」）中預測的時間表進行該等預售；及(e)貴集團產生經營現金流量及獲得額外融資來源（上述來源除外）以滿足貴集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

由於該等多項不確定因素，該等不確定因素的潛在相互作用及其可能的累積影響，我們無法就採用持續經營的編製基準是否適當發表意見。

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，屆時會作出調整以將 貴集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2021年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表所發出的核數師報告載有下列不發表意見：

「不發表意見

吾等獲委聘為福晟國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表(載於第48至182頁)進行審計，當中包括：

- 於2021年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，當中包括重大會計政策概要。

吾等並不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如本報告「不發表意見之基準」一節所述，由於多項不確定事項之間可能存在互相影響以及可能對綜合財務報表產生累積影響，吾等未能就綜合財務報表達致意見。就所有其他方面而言，吾等認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見之基準

有關持續經營的多項不確定事項

誠如綜合財務報表附註2所述，貴集團於截至2021年12月31日止年度錄得虧損淨額人民幣4.87億元。於2021年12月31日，貴公司擁有人應佔貴集團虧絀總額為人民幣22百萬元，而其流動資產超出流動負債人民幣3.88億元。同日，貴集團之總借貸為人民幣30.17億元(包括即期部分人民幣30.09億元)，乃以貴集團總賬面值為人民幣37.00億元之發展中物業及待售物業以及投資物業作為抵押。於2021年12月31日，貴集團持有不受限制現金及現金等價物總額人民幣2.77億元。

截至2021年12月31日止年度，貴集團未能按還款時間表償還數間銀行及財務機構本金總額為人民幣23.95億元之借貸及相關應付利息人民幣3.07億元。該等未能還款情況統稱為「違約事件」。因此，倘銀行及財務機構作出要求，該等借貸之整筆未償還本金及應付利息(「違約借貸」)人民幣27.02億元應即時償還。違約事件觸發貴集團其他借款的交叉違約(「交叉違約借貸」)，於2021年12月31日的本金總額為3.57億港元，有關應付利息為38百萬港元。該等情況，加上綜合財務報表附註2所述的其他事項，顯示存在可能對貴集團之持續經營能力構成重大疑問之重大不確定事項。

貴公司管理層一直進行多項計劃及措施以改善貴集團的流動性及財務狀況，以及重組現有借貸，有關資料載列於綜合財務報表附註2。綜合財務報表已按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的結果，唯有關結果受到於多項左右不確定事項，包括(a)縱然貴集團在2021年的綜合財務狀況及表現轉差，其仍能否成功與違約借貸及交叉違約借貸之貸款人磋商，獲得彼等承諾，在貴集團可獲得額外新資金來源及重組其現有借貸(包括償還及延長違約借貸及交叉違約借貸)前，不行使彼等之權力要求貴集團即時償還該等借貸之本金及應付利息；(b)能否成功且及時獲得貴集團一直積極與之磋商的財務機構授予新融資，為上述其現有借貸的重組提供資金以及繼續為建造物業融資。獲得新融資取決於(1)現有監管環境及政策調整之改善力度；(2)現有借貸之貸款人是否同意融資及再融資協議的條款及條件；及(3)貴集團持續遵守該等條款及條件之能力；(c)成功加快建造以及預先銷售及銷售其物業，包括符合所有開展預先銷售的必要條件，以及按預期銷售價格，並按管理層於現金流量估算(「現金流量估算」)中估算的時

問表作出該等預先銷售；及(d) 貴集團可產生營運現金流量及獲得上述融資來源以外之額外融資來源的能力，以滿足 貴集團持續的資金需求以及成功控制行政成本及資本開支。

由於該等多項不確定事項，該等不確定事項之間可能存在互相影響以及其可能產生的累積影響，吾等未能就按持續經營基準編製是否屬適當達致意見。

倘 貴集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法繼續以持續經營基準經營，並因而須作出調整以將 貴集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未在該等綜合財務報表中反映。」

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2020年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表所發出的核數師報告載有下列有關持續經營的重大不確定事項：

「有關持續經營的重大不確定事項

吾等謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2。據此， 貴集團在2020年12月31日有借貸總額及可換股債券分別約人民幣3,920,954,000元及人民幣11,316,000元，均分類為流動負債，而約人民幣6,378,000元之借貸乃分類為非流動負債，並於截至該日止年度產生毛損約人民幣210,942,000元及虧損淨額約人民幣1,393,076,000元。該等事件或情況，加上附註2所述的其他事項，顯示存在可能對 貴集團之持續經營能力構成重大疑問之重大不確定事項。考慮到附註2所披露 貴集團實施的措施，董事認為 貴集團將能夠持續經營。吾等並無就此事項作出修訂意見。」

2. 重大變動

董事確認，除以下各項外：

- (i) 誠如本公司日期為2023年2月12日的公告詳述，數名債權人針對本集團非全資附屬公司湖南興汝城房地產開發有限公司的清盤申請；
- (ii) 誠如本通函「董事會函件－集團重組之財務影響」一段所披露，假設集團重組已於2022年12月31日完成，本集團預期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)；及

- (iii) 誠如本通函「附錄一—本集團的財務資料—5.對本集團盈利以及資產及負債之影響」一段及「附錄三—保留集團的未經審核備考財務資料」所披露，假設計劃於2022年1月1日落實，本集團預期於截至2022年12月31日止年度錄得虧損減少及透過產生利潤而轉虧為盈、本集團資產總值增加及負債總額減少，

自2022年12月31日(即本公司所編製最近期已刊發的經審核財務報表之結算日)起直至最後實際可行日期止，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

3. 債項

於2023年4月30日(即本通函付印前為確定本集團債項及或然負債之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團(除董事無法取得其財務資料或債項狀況之隆通、金置投資有限公司及Wise Think Global Limited(「終止綜合入賬附屬公司」)外)有總債項(包括承諾及擔保)約人民幣10,319,499,000元，詳情概述如下：

借貸

本集團有未償還借貸總額約人民幣2,717,536,000元，進一步詳情載列如下：

- (1) 本集團的銀行借貸總額約為人民幣151,500,000元，乃由發展中待售物業作為抵押，並為有擔保。約人民幣151,500,000元的銀行借貸已違約。
- (2) 本集團的其他借貸總額約為人民幣2,566,036,000元，其中約人民幣136,874,000元乃無抵押，而約人民幣2,429,162,000元乃由發展中待售物業、已落成持作出售物業、物業、廠房及設備、投資物業及若干附屬公司之股權作為抵押。約人民幣2,479,162,000元之其他借貸乃有擔保。約人民幣2,486,206,000元之其他借貸已違約。

其他承擔

本集團為已訂約但未撥備之物業發展作出承擔約人民幣3,460,748,000元。

撥備及或然負債

擔保

本集團以銀行為受益人就本集團物業之買家獲授的按揭貸款提供擔保。本集團概無就財務擔保合約作出撥備，此乃由於信貸風險為低，而財務擔保合約的公允價值並不重大。本集團就該等擔保擁有或然負債約人民幣4,098,163,000元。

除本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表附註2所披露者外，隆通(為一間終止綜合入賬附屬公司)的未償還本金額及應付利息合共為人民幣351,884,000元(「隆通已轉讓及違約貸款」)，已於2022年1月1日終止綜合入賬隆通後終止確認。於2023年4月30日，隆通已轉讓及違約貸款的未償還本金額及應付利息分別合共為人民幣229,535,000元，相當於本集團的信貸風險最高金額，此乃由於倘貸款人根據擔保條款要求，則須即時償還未償還金額。於2023年4月30日，並無確認財務擔保撥備。

就訴訟、申索及向客戶的補償作出撥備

本集團已就因建造合約所產生的潛在申索及負債以及延遲向客戶轉讓已落成物業作出撥備約人民幣43,052,000元。有關撥備指董事對本集團償還該等負債須付出代價的最佳估計。

除以上所述或本通函其他地方所披露者，及除集團內部負債及正常貿易及其他應付款項及合約負債外，於2023年4月30日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意發行的其他貸款資本、已發行及尚未償還、已獲批准發行或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或債務(包括尚未償還的銀行透支、承兌負債、承兌信用證、債券、抵押、押記、租賃負債、擔保或其他重大或然負債)。

4. 本集團營運資金充足度

於2023年4月30日，本集團的銀行及其他借貸分別約為人民幣151,500,000元及人民幣2,566,036,000元。同日，約人民幣151,500,000元的銀行借貸及人民幣2,486,206,000元的其他借貸經已違約。此外，約人民幣57,456,000元的其他借貸須按要求償還或於2023年4月30日後十二個月內償還。

於集團重組完成後，本集團將會終止確認約人民幣1,011,917,000元的銀行及其他借貸以及約人民幣568,389,000元的應付利息，此乃由於該等借貸及應付利息將不再為本集團的債務。

董事已審閱本集團涵蓋不短於本通函日期起計十二個月期間的現金流量預測。董事亦已考慮本集團於預測期間可能遇上的不同不確定因素之敏感度分析。

董事於作出審慎周詳查詢後認為，經考慮集團重組的財務影響及本集團可得的財務資源(包括手頭現金及現金等值項目以及經營活動的現金流量)，本集團於本通函日期起計至少未來十二個月將具有足夠營運資金供其營運所需及於到期時支付其財務責任。

除完成集團重組外，本集團的營運資金是否足以滿足本通函日期起計至少未來十二個月的需求亦取決於(i)本集團於到期時成功重續其銀行及其他借貸以產生充足融資及經營現金流量的能力；倘本集團未能如此行事，則取決於(ii)其成功從其他貸款人獲得還款期限為本通函日期起計十二個月後的融資，及(iii)其他短期或長期融資及權益發行。

儘管上文所述，本集團能否如期實現計劃及措施以產生足夠現金流入存在顯著不確定性，倘失敗，本集團將盡力通過與貸款人持續磋商重續現有借貸以及透過股權及債券市場尋求融資渠道以確保營運資金充沛。本集團亦將繼續尋求其他替代融資，包括：與建築商磋商延長還款期限、降低所有非必要成本及考慮持續變現本集團資產的可能性。

5. 對本集團盈利以及資產及負債之影響

盈利

誠如本公司截至2022年12月31日止年度的年報所披露，截至2022年12月31日止年度的經審核虧損約為人民幣732,838,000元。

基於本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設計劃於2022年1月1日落實，集團重組後，本集團截至2022年12月31日止年度的虧損將下跌及改為錄得年內利潤約人民幣404,880,000元。

資產及負債

誠如本公司截至2022年12月31日止年度的年報所披露，本集團於2022年12月31日的經審核綜合資產總值及負債總額分別約為人民幣8,448,147,000元及人民幣8,220,813,000元。

基於本通函附錄三所載本集團之未經審核備考財務資料，假設集團重組於2022年12月31日完成，本集團於2022年12月31日之未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別約為人民幣8,468,551,000元及人民幣6,811,149,000元。

6. 本集團之財務及貿易前景

本集團將繼續專注於現有主要業務，例如在中國開發及銷售住宅及商業物業。本公司預計，隨著COVID-19疫情得到有效控制，在政府政策支持下，全國及長江中游城市群宏觀經濟將普遍恢復，此將提振房地產市場的信心，並導致需求逐漸增加。同時，本集團將繼續採取靈活的銷售策略以平衡流動性及盈利能力。本集團將持續檢討現有項目及其現有項目組合的發展，並考慮出售任何表現欠佳的投資物業或項目。

7. 代價超出或低於賬面淨值

完成後，本集團估計其將錄得的賬面淨值會超出集團重組代價(即人民幣零元)約人民幣247,754,000元，即代價與目標集團(包括不受限制計劃附屬公司的負債淨額人民幣270,468,000元減於終止綜合入賬附屬公司的權益人民幣22,714,000元)於2022年12月31日的未經審核負債淨額之差額。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自2022年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來有任何重大不利變動。

以下為香港執業會計師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就計劃附屬公司的財務資料作出的審閱報告全文，以供載入本通函。



26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

香港
銅鑼灣
威非路18號
萬國寶通中心26樓

A. 不受限制計劃附屬公司歷史財務資料的審閱報告

致福晟國際控股集團有限公司董事

緒言

吾等已審閱載於第II-1至II-13頁的歷史財務資料，當中包括不受限制計劃附屬公司(包括金置投資有限公司(「金置」)、Wise Think Global Limited(「Wise Think」)及隆通有限公司(「隆通」)以外的所有計劃附屬公司，金置、Wise Think及隆通統稱「終止綜合入賬附屬公司」)，而終止綜合入賬附屬公司以外的計劃附屬公司統稱「不受限制計劃附屬公司」)於2020年、2021年及2022年12月31日的未經審核簡明綜合財務狀況表，以及不受限制計劃附屬公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度(「有關期間」)的未經審核簡明合併損益及其他全面收益表、未經審核簡明合併權益變動表及未經審核簡明合併現金流量表以及解釋附註(統稱「不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料」)。上述財務報表均按不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料附註2所載基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製。除文義另有所指外，本報告所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事負責按不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段呈列及編製不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料。董事亦負責管理層所釐定的為令不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料的編製不會出現重大不實陳述(不論因欺詐或過失)而屬必要的內部控制。不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料不包含構成香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告的足夠資料。吾等的責任是基於吾等的審閱對不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料發表結論並按照協定的委聘條款僅向閣下(作為一個整體)報告吾等的結論，除此以外別無其他目的。吾等並不就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」並經參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料的審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故吾等不保證將知悉在審核過程中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

有關持續經營的重大不確定事項

集團重組完成後，計劃附屬公司(受限於已委任該等接管人進行強制執法行動之終止綜合入賬附屬公司除外)的股權及資產將轉讓至一間由計劃管理人創立的控股公司(「計劃公司」)，有利計劃管理人於債權人計劃生效當日後在可行情況下盡早採取行動將不受限制計劃附屬公司清盤及／或銷售不受限制計劃附屬公司的股權及資產。

吾等在並無作出保留結論之情況下，謹請閣下垂注不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料附註2，其中顯示不受限制計劃附屬公司於2022年12月31日有流動負債淨值人民幣692,331,000元及負債淨額人民幣610,373,000元。不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料已由董事按持續經營基準編製，其有效性取決於多項因素，包括：1.成功完成集團重組及債權人計劃獲批准；2.不受限制計劃附屬公司的計劃債權人將不會要求不受限制計劃附屬公司償還其於2022年12月31日及於集團重組完成日期應付之金額，除非不受限制計劃附屬公司處於可還款的財務狀況；及3.計劃公司由2022年12月31日起計未來十二個月之持續財務支援，於該期間內不受限制計劃附屬公司的股權及資產變現進程將不會完成。倘計劃公司及計劃債權人並無提供書面確認，該等情況以及不受限制計劃附屬公司歷史財務資料的審閱報告附註2所述的其他事項顯示存在可能對不受限制計劃附屬公司的持續經營能力構成重大疑問之重大不確定事項。

結論

按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信於有關期間的不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料在各重大方面未有根據不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料附註2所載的呈列及編製基準進行編製。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2023年6月23日

不受限制計劃附屬公司的未經審核簡明合併損益及其他全面收益表

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	116,118	-	11,356
銷售成本	<u>(198,138)</u>	<u>(43,514)</u>	<u>(124,893)</u>
毛損	(82,020)	(43,514)	(113,537)
其他收益及虧損	1,767	859	(100,481)
銷售及分銷費用	(7,372)	(5,849)	(5,407)
行政開支	(16,027)	(7,540)	(4,189)
其他費用	(25,294)	(749)	(200)
融資成本	<u>(94,512)</u>	<u>(180,088)</u>	<u>(79,498)</u>
除稅前虧損	(223,458)	(236,881)	(303,312)
所得稅抵免/(開支)	<u>660</u>	<u>(6,002)</u>	<u>239</u>
年內虧損	<u><u>(222,798)</u></u>	<u><u>(242,883)</u></u>	<u><u>(303,073)</u></u>
其他全面收益/(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>23,088</u>	<u>16,581</u>	<u>(31,328)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(199,710)</u></u>	<u><u>(226,302)</u></u>	<u><u>(334,401)</u></u>

不受限制計劃附屬公司的未經審核簡明合併財務狀況表

於2020年、2021年及2022年12月31日

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	521	392	270
擔保按金	77,738	75,518	81,688
於聯營公司之權益	—	—	—
遞延稅項資產	776	6,148	—
	<u>79,035</u>	<u>82,058</u>	<u>81,958</u>
流動資產			
發展中物業／待售物業	2,111,676	2,214,260	2,695,142
其他應收款項及預付款項	95,801	116,565	73,346
應收保留集團款項	3,133,381	2,839,467	2,825,928
應收終止綜合入賬附屬 公司款項	565,179	540,416	584,569
預付所得稅	54,676	55,876	54,087
受限制銀行存款	1,664	1,664	1,664
銀行結餘及現金	329,169	170,248	20,804
	<u>6,291,546</u>	<u>5,938,496</u>	<u>6,255,540</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	384,645	542,751	636,224
合約負債	1,266,120	1,221,863	1,337,123
應付稅項	5,601	8,286	11,002
應付保留集團款項	3,599,297	3,315,976	3,392,209
應付終止綜合入賬附屬 公司款項	584,920	478,349	559,396
借貸—於一年內到期	960,700	938,190	1,011,917
	<u>6,801,283</u>	<u>6,505,415</u>	<u>6,947,871</u>
流動負債淨值	<u>(509,737)</u>	<u>(566,919)</u>	<u>(692,331)</u>
資產總值減流動負債	<u>(430,702)</u>	<u>(484,861)</u>	<u>(610,373)</u>

	於12月31日		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
資本及儲備			
股本	306,539	306,539	306,539
儲備	<u>(743,339)</u>	<u>(803,153)</u>	<u>(916,912)</u>
虧絀總額	<u><u>(436,800)</u></u>	<u><u>(496,614)</u></u>	<u><u>(610,373)</u></u>
非流動負債			
遞延稅項負債	<u>6,098</u>	<u>11,753</u>	<u>—</u>
	<u><u>(430,702)</u></u>	<u><u>(484,861)</u></u>	<u><u>(610,373)</u></u>

不受限制計劃附屬公司的未經審核簡明合併權益變動表

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度

	股本	注資	換算儲備	累計虧損	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於2020年1月1日	306,539	233,061	(275,761)	(561,798)	(297,959)
年內虧損	-	-	-	(222,798)	(222,798)
年內其他全面收入	-	-	23,088	-	23,088
保留集團視作注資	-	60,869	-	-	60,869
於2020年12月31日及					
2021年1月1日	306,539	293,930	(252,673)	(784,596)	(436,800)
年內虧損	-	-	-	(242,883)	(242,883)
年內其他全面收入	-	-	16,581	-	16,581
保留集團視作注資	-	166,488	-	-	166,488
於2021年12月31日及					
2022年1月1日	306,539	460,418	(236,092)	(1,027,479)	(496,614)
年內虧損	-	-	-	(303,073)	(303,073)
年內其他全面開支	-	-	(31,328)	-	(31,328)
保留集團視作注資	-	220,642	-	-	220,642
於2022年12月31日	<u>306,539</u>	<u>681,060</u>	<u>(267,420)</u>	<u>(1,330,552)</u>	<u>(610,373)</u>

不受限制計劃附屬公司的未經審核簡明合併現金流量表

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務所得現金流量			
除稅前虧損	(223,458)	(236,881)	(303,312)
調整：			
物業、廠房及設備折舊	148	129	122
融資成本	94,512	180,088	79,498
利息收入	(1,342)	(746)	(167)
發展中物業／待售物業的 減值虧損	153,899	81,796	107,791
訴訟撥備	25,000	—	—
營運資金變動前的經營 現金流量	48,759	24,386	(116,068)
發展中物業／待售物業增加	(138,539)	(17,892)	(368,031)
其他應收款項及 預付款項減少／(增加)	2,071	(20,764)	43,219
應付賬款及其他應付款項 以及應計費用增加／(減少)	54,870	158,106	57,225
合約負債增加／(減少)	87,256	(44,257)	115,260
應收／應付保留集團及終止 綜合入賬附屬公司款項變動	13,089	(71,215)	126,666
經營業務所得／(所用)的現金 (已付)／退回所得稅	67,506 (10,928)	28,364 (1,200)	(141,729) 1,789
經營業務所得／(所用)的 現金淨額	56,578	27,164	(139,940)
投資活動所得現金流量			
已收利息	1,342	746	167

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
融資活動所得現金流量			
已付利息	(94,512)	(180,088)	(1,143)
償還借貸	(52,959)	(22,510)	-
增加借貸	-	-	620
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>620</u>
融資活動所用的現金淨額	<u>(147,471)</u>	<u>(202,598)</u>	<u>(523)</u>
現金及現金等值項目減少淨額	(89,551)	(174,688)	(140,296)
年初之現金及現金等值項目	379,260	329,169	170,248
外幣匯率變動的影響	<u>39,460</u>	<u>15,767</u>	<u>(9,148)</u>
年終的現金及現金等值項目	<u><u>329,169</u></u>	<u><u>170,248</u></u>	<u><u>20,804</u></u>

不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料附註

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度

1. 一般資料

福晟國際控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。主要營業地點為香港中環皇后大道中138號威享大廈18樓1811室。本公司的主要業務為投資控股。

於2022年7月11日，本公司與認購人訂立有條件認購協議，據此，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意配發及發行1,307,019,402股認購股份，代價為168,000,000港元。認購事項須待若干條件達成，方告作實，包括(但不限於)完成集團重組。集團重組完成後，不受限制計劃附屬公司之股權及資產將轉讓予計劃公司。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

集團重組完成後，不受限制計劃附屬公司將不再為本公司的附屬公司，惟上海福晟置業有限公司(「上海福晟」)除外，其將保留為擁有51%權益的附屬公司。

未經審核財務資料已編製以呈列不受限制計劃附屬公司的合併財務資料(「不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料」)，僅為載入本通函，以提供與本公司集團重組相關之非常重大出售事項的資料。

不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料內包含的項目乃使用實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)，即人民幣計量。不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料乃按人民幣(「人民幣」)呈列，其與本集團的呈列貨幣一致且除另有指明者外，所有價值約整至最接近千位數(人民幣千元)。除另有所指外，不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料為未經審核。

2. 不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料包括不受限制計劃附屬公司的合併未經審核財務資料。

不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。歷史成本通常基於為交換貨品及服務而支付代價之公允價值。

鄭州福晟錢隆實業有限公司(「鄭州福晟」)由一間不受限制計劃附屬公司福州福晟集團有限公司全資擁有，並於2020年9月17日被轉讓予保留集團的一間附屬公司成潤(福建)商業管理有限公司。

湖南正昊置業發展有限公司(「湖南正昊」)由一間不受限制計劃附屬公司卓弘(福建)建材貿易有限公司全資擁有，並於2021年6月29日被轉讓予保留集團的一間附屬公司湖南福晟房地產開發有限公司。

福建福晟投資有限公司(「福建福晟」)由一間不受限制計劃附屬公司福州宣晟投資有限公司(「福州宣晟」)全資擁有，並於2022年3月15日被轉讓予保留集團的一間附屬公司福州勝創投資有限公司(「福州勝創」)。

福建福晟閩長投資有限公司(「福建福晟閩長」)由福州宣晟全資擁有，並於2022年3月15日被轉讓予福州勝創。

湖南福晟集團有限公司(「湖南福晟」)由福州宣晟全資擁有，並於2022年3月18日被轉讓予福州勝創。

鄭州福晟、湖南正昊、福建福晟、福建福晟閩長及湖南福晟此後統稱為「除外公司」。

除外公司於有關期間的未經審核財務資料尚未併入不受限制計劃附屬公司之歷史財務資料，僅為反映與集團重組相關的不受限制計劃附屬公司的未經審核財務資料。

金置及Wise Think於2021年11月30日因隆通借貸違約(詳情載於本公司截至2021年12月31日止年度年報之綜合財務報表附註2)而終止綜合入賬前，金置及Wise Think為Giant Astute的全資附屬公司。此外，於截至2022年12月31日止年度，本公司管理層經考慮該等接管人對隆通採取的行動(包括委任董事)後認為本集團不再控制隆通，故已於2022年1月1日相應將隆通終止綜合入賬。由於Giant Astute為一間不受限制計劃附屬公司，僅為於不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料呈列不受限制計劃附屬公司的未經審核財務資料，金置、Wise Think及隆通已視作猶如彼等已於2020年1月1日終止綜合入賬。

集團重組完成後，不受限制計劃附屬公司的股權及資產將轉讓至計劃公司，有利計劃管理人於債權人計劃生效當日後在可行情況下盡早採取行動將不受限制計劃附屬公司清盤及／或銷售不受限制計劃附屬公司的股權及資產。

不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料乃由董事經審慎考慮不受限制計劃附屬公司的未來流動性後按持續經營基準編製，縱然不受限制計劃附屬公司於2022年12月31日的流動負債淨值為人民幣692,331,000元及負債淨值為人民幣610,373,000元，由於董事相信：1.成功完成集團重組及批准債權人計劃；2.不受限制計劃附屬公司的計劃債權人將不會要求不受限制計劃附屬公司償還不受限制計劃附屬公司於2022年12月31日應付的金額，以及於集團重組完成日期應付的金額，除非不受限制計劃附屬公司處於可還款的財務狀況；及3.計劃公司由2022年12月31日起計未來十二個月將持續提供財務支援，於該期間內不受限制計劃附屬公司的股權及資產變現進程將不會完成。因此，不受限制計劃附屬公司於有關期間的歷史財務資料已按持續經營基準編製。

倘不受限制計劃附屬公司未能按持續經營基準繼續業務，將須作出調整調低資產價值至其可收回金額、重新分類非流動資產／負債為流動資產／負債，並就可能產生之任何進一步負債作出撥備。

為編製及呈列有關期間的財務資料，不受限制計劃附屬公司已一貫地採納本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的年報所載的相同會計政策。

不受限制計劃附屬公司的歷史財務資料已按上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製，僅為載入有關集團重組之本通函而編製。其不包含構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告的足夠資料。其應與本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的年報一併閱讀。



26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

香港
銅鑼灣
威非路18號
萬國寶通中心26樓

B. 有關終止綜合入賬附屬公司歷史財務資料的審閱報告

致福晟國際控股集團有限公司董事

緒言

吾等已獲委聘審閱載於第II-14至II-25頁的歷史財務資料，當中包括金置投資有限公司(「金置」)、Wise Think Global Limited(「Wise Think」)及隆通有限公司(「隆通」)(統稱「終止綜合入賬附屬公司」)於2020年、2021年及2022年12月31日的未經審核簡明合併財務狀況表，以及截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度(「有關期間」)的未經審核簡明合併損益及其他全面收益表、未經審核簡明合併權益變動表及未經審核簡明合併現金流量表以及解釋附註(統稱「終止綜合入賬附屬公司之歷史財務資料」)，乃按終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料附註2所載基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段編製。除文義另有所指外，本報告所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事負責按終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段呈列及編製終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料。董事亦負責管理層所釐定的為令終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料的編製不會出現重大不實陳述(不論因欺詐或過失)而屬必要的有關內部控制。終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料不包含構成香港會計師公會

(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告的足夠資料。吾等的責任是基於吾等的審閱對終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料發表結論並按照協定的委聘條款僅向閣下(作為一個整體)報告吾等的結論，除此以外別無其他目的。吾等並不就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等計劃根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」並經參考香港會計師公會頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱。終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料的審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故吾等不保證將知悉在審核過程中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

然而，由於吾等報告中「不發表結論的基準」一節所述事宜，吾等未能進行充足的審閱程序，以就終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料提供作出結論之基準。

不發表結論的基準

對終止綜合入賬附屬公司賬簿及記錄之權限受限

金置及Wise Think已於2021年11月30日終止綜合入賬，此乃由於隆通之借貸(「**Sure Valued**借貸」)出現違約，詳情載於貴公司截至2021年12月31日止年度之年報中綜合財務報表附註2。截至2022年12月31日止年度，貴公司管理層經考慮該等接管人對隆通採取的行動，包括委任董事及變現金置及Wise Think的資產後，認為貴集團不再控制隆通，因此將隆通終止綜合入賬，自2022年1月1日起生效。終止綜合入賬附屬公司分別於2021年11月30日及2022年1月1日終止綜合入賬後，董事認為，由於貴公司可得的賬簿及記錄的權限受限，確定載入此終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料的金置及Wise

Think有關截至2021年及2022年12月31日止年度的交易及結餘，以及隆通有關截至2022年12月31日止年度的交易及結餘近乎不可能及不實際。就此而言，董事概無就交易及結餘的完整性、存在與否及準確性，以及終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料是否已按香港會計準則第34號及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定編製發表任何聲明。

有關持續經營的重大不確定事項

董事預期各終止綜合入賬附屬公司之股權及資產(須受已委任該等接管人進行的強制執法行動所限)將被變現及用於優先清償Sure Valued借貸。該等接管人進行的強制執法行動完結後，可能自該等接管人退回的終止綜合入賬附屬公司的任何剩餘價值將轉讓至一間由計劃管理人創立的控股公司(「計劃公司」)，其須得到該等接管人同意，方告作實。

誠如終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料附註2所披露，於2022年12月31日，終止綜合入賬附屬公司的流動負債淨值為人民幣379,951,000元及負債淨值為人民幣371,102,000元。終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料已由董事按持續經營基準編製，其有效性取決於多項因素，包括：1.能否成功完成集團重組及債權人計劃會否獲批；2.該等接管人、貸款人或Sure Valued借貸及銀順借貸的受託人會否承諾不會要求終止綜合入賬附屬公司償還於2022年12月31日及集團重組完成日期之Sure Valued借貸及銀順借貸，除非終止綜合入賬附屬公司處於可還款的財務狀況；及3.該等接管人或計劃公司會否於2022年12月31日起計未來十二個月之持續提供財務支援，於該期間內終止綜合入賬附屬公司的股權及資產變現進程將不會完成。倘該等接管人、貸款人或Sure Valued借貸及銀順借貸的受託人並無提供書面確認，該等情況，加上終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料附註2所述的其他事項，顯示存在可能對終止綜合入賬附屬公司的持續經營能力構成重大疑問的重大不確定事項。

不發表結論

由於吾等的報告「不發表結論的基準」一節所述事宜之重要性，吾等未能進行充足的審閱程序，以就終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料提供作出結論之基準。因此，吾等未就終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料發表結論。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2023年6月23日

終止綜合入賬附屬公司的未經審核簡明合併損益及其他全面收益表

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	139,113	182,964	180,421
銷售成本	<u>(245,559)</u>	<u>(243,472)</u>	<u>(250,275)</u>
毛損	(106,446)	(60,508)	(69,854)
其他收益及虧損	5,733	3,462	(15,132)
銷售及分銷費用	(17,253)	(16,779)	(14,884)
行政開支	(2,474)	(8,133)	(583)
按公允價值計入損益 (「按公允價值計入損益」)的			
金融資產公允價值變動	-	194	208
其他費用	(36)	-	-
出售一間附屬公司的虧損	-	(52,537)	-
融資成本	<u>(82,308)</u>	<u>(61,356)</u>	<u>(33,448)</u>
除稅前虧損	(202,784)	(195,657)	(133,693)
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年內虧損	<u><u>(202,784)</u></u>	<u><u>(195,657)</u></u>	<u><u>(133,693)</u></u>
其他全面(開支)/收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(4,399)</u>	<u>(1,069)</u>	<u>1,539</u>
年內全面開支總額	<u><u>(207,183)</u></u>	<u><u>(196,726)</u></u>	<u><u>(132,154)</u></u>

終止綜合入賬附屬公司的未經審核簡明合併財務狀況表

於2020年、2021年及2022年12月31日

	於12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
非流動資產			
按公允價值計入損益的金融資產	—	7,987	8,849
流動資產			
發展中物業／待售物業	606,590	353,410	124,886
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	18,256	62,154	2,294
應收保留集團款項	225,695	—	—
應收不受限制計劃附屬公司款項	584,912	478,349	559,396
銀行結餘及現金	154	895	64
	<u>1,435,607</u>	<u>894,808</u>	<u>686,640</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	27,085	41,532	32,871
合約負債	3,547	914	—
應付稅項	—	310	—
應付保留集團款項	89,900	228,086	246,434
應付不受限制計劃附屬公司款項	565,179	540,416	584,569
借貸—於一年內到期	792,118	330,485	202,717
	<u>1,477,829</u>	<u>1,141,743</u>	<u>1,066,591</u>
流動負債淨值	<u>(42,222)</u>	<u>(246,935)</u>	<u>(379,951)</u>
資產總值減流動負債	<u>(42,222)</u>	<u>(238,948)</u>	<u>(371,102)</u>
資本及儲備			
股本	305	305	305
儲備	<u>(42,527)</u>	<u>(239,253)</u>	<u>(371,407)</u>
虧絀總額	<u>(42,222)</u>	<u>(238,948)</u>	<u>(371,102)</u>

終止綜合入賬附屬公司的未經審核簡明合併權益變動表

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度

	股本	資本儲備	其他儲備	注資	換算儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於2020年1月1日	305	(518,960)	61,295	46,652	(3,354)	579,023	164,961
年內虧損	-	-	-	-	-	(202,784)	(202,784)
年內其他全面開支	-	-	-	-	(4,399)	-	(4,399)
於2020年12月31日及 2021年1月1日	305	(518,960)	61,295	46,652	(7,753)	376,239	(42,222)
年內虧損	-	-	-	-	-	(195,657)	(195,657)
年內其他全面開支	-	-	-	-	(1,069)	-	(1,069)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	305	(518,960)	61,295	46,652	(8,822)	180,582	(238,948)
年內虧損	-	-	-	-	-	(133,693)	(133,693)
年內其他全面收益	-	-	-	-	1,539	-	1,539
於2022年12月31日	<u>305</u>	<u>(518,960)</u>	<u>61,295</u>	<u>46,652</u>	<u>(7,283)</u>	<u>46,889</u>	<u>(371,102)</u>

終止綜合入賬附屬公司的未經審核簡明合併現金流量表

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營業務所得現金流量			
除稅前虧損			
調整：	(202,784)	(195,657)	(133,693)
按公允價值計入損益的			
金融資產公允價值變動	-	(194)	(208)
融資成本	82,308	48,802	33,448
發展中物業／待售物業的減值虧損	80,008	61,356	-
營運資金變動前的經營現金流量	(40,468)	(85,693)	(100,453)
發展中物業／待售物業減少	193,702	204,378	228,524
應收賬款及其他應收款項以及			
預付款項(增加)／減少	(16,568)	(43,898)	59,860
應付賬款及其他應付款項以及			
應計費用(減少)／增加	(3,054)	15,240	(8,971)
合約負債增加／(減少)	3,547	(2,633)	(914)
應收／應付保留集團及			
不受限制計劃附屬公司款項變動	125,523	436,819	(17,007)
經營業務所得現金淨額	<u>262,682</u>	<u>524,213</u>	<u>161,039</u>
融資活動所得現金流量			
償還借貸	(180,380)	(461,633)	(127,768)
已付利息	(82,308)	(61,356)	(33,448)
融資活動所用之現金淨額	<u>(262,688)</u>	<u>(522,989)</u>	<u>(161,216)</u>
現金及現金等值項目			
(減少)／增加淨額	(6)	1,224	(177)
年初的現金及現金等值項目	160	154	895
外幣匯率變動的影響	-	(483)	(654)
年終的現金及現金等值項目	<u>154</u>	<u>895</u>	<u>64</u>

終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料附註

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度

1. 一般資料

福晟國際控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。主要營業地點為香港中環皇后大道中138號威享大廈18樓1811室。本公司的主要業務為投資控股。

於2022年7月11日，本公司與認購人訂立有條件認購協議，據此，認購人已有條件同意認購，而本公司已有條件同意配發及發行1,307,019,402股認購股份，代價為168,000,000港元。認購事項須待若干條件達成，方告作實，包括(但不限於)完成集團重組。集團重組完成後，各終止綜合入賬附屬公司的股權及資產(須受已委任該等接管人進行的強制執法行動所限)將被變現及用於優先清付Sure Valued借貸。該等接管人進行的強制執法行動完結後，可能自該等接管人退回的終止綜合入賬附屬公司的任何剩餘價值將轉讓至計劃公司。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

集團重組完成後，終止綜合入賬附屬公司的任何剩餘權益將終止確認。

未經審核財務資料已編製以呈列終止綜合入賬附屬公司的合併財務資料(「終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料」)，僅為載入有關本公司集團重組相關的非常重大出售事項的本通函。

終止綜合入賬附屬公司之的歷史財務資料內包含的項目乃使用實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)，即人民幣計量。終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料乃按人民幣(「人民幣」)呈列，其與本集團的呈列貨幣一致且除另有指明者外，所有價值約整至最接近千位數(人民幣千元)。除另有所指外，終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料為未經審核。

2. 終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料包括終止綜合入賬附屬公司的合併未經審核財務資料。

終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟於各有關期間未按公允價值計量的若干金融資產除外。歷史成本通常基於為交換貨品及服務而支付代價之公允價值。

董事注意到，彼等可得的終止綜合入賬附屬公司的財務資料或不完整及不足以對金置及Wise Think有關截至2021年及2022年12月31日止年度的交易及結餘，以及隆通有關截至2022年12月31日止年度的交易及結餘達致準確及可靠的意見，且編製終止綜合入賬附屬公司的簡明合併財務狀況表、簡明合併損益及其他全面收益表、簡明合併權益變動表及簡明合併現金流量表時可能存在重大錯誤。鑒於本公司可得的終止綜合入賬附屬公司的賬簿及記錄的權限受限，董事認為核實終止綜合入賬附屬公司的未經審核歷史財務資料中所報財務資料近乎不可能及不實際。就此而言，董事概無就交易及結餘的完整性、存在與否及準確性，以及終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料是否已按香港會計準則第34號及上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定編製發表任何聲明。

集團重組完成後，各終止綜合入賬附屬公司的股權及資產(須受已委任該等接管人進行的強制執法行動所限)將被變現及用於優先清付Sure Valued借貸。該等接管人進行的強制執法行動完結後，可能自該等接管人退回的終止綜合入賬附屬公司的任何剩餘價值將轉讓至計劃公司，其須得到該等接管人同意，方告作實。

終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料乃由董事經審慎考慮終止綜合入賬附屬公司的未來流動性後按持續經營基準編製，縱然終止綜合入賬附屬公司於2022年12月31日有流動負債淨值人民幣379,951,000元及負債淨值人民幣371,102,000元，由於董事相信：1.集團重組會成功完成及批債權人計劃會獲批；2.該等接管人、貸款人或Sure Valued借貸及銀順借貸的受託人將不會要求終止綜合入賬附屬公司償還於2022年12月31日的Sure Valued借貸及銀順借貸，以及於集團重組完成日期應付的金額，除非終止綜合入賬附屬公司處於可還款的財務狀況；及3.該等接管人或計劃公司由2022年12月31日起計未來十二個月將持續提供財務支援，於該期間內終止綜合入賬附屬公司的股權及資產變現進程將不會完成。因此，終止綜合入賬附屬公司於有關期間的歷史財務資料已按持續經營基準編製。

倘終止綜合入賬附屬公司未能按持續經營基準繼續業務，將須作出調整調低資產價值至其可收回金額、重新分類非流動資產為流動資產，並就可能產生的任何進一步負債作出撥備。

為編製及呈列有關期間的財務資料，終止綜合入賬附屬公司已一貫地採納本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的年報所載的相同會計政策。

終止綜合入賬附屬公司的歷史財務資料僅為載入有關集團重組的本通函而編製。其不包含構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表的呈列」所界定的整套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告的足夠資料。其應與本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的年報一併閱讀。

以下為大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就保留集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。



26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

香港
銅鑼灣
威非路道18號
萬國寶通中心26樓

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料作出的鑒證報告

致福晟國際控股集團有限公司列位董事

吾等已對福晟國際控股集團有限公司(「貴公司」)董事所編製有關 貴公司及其附屬公司(不包括計劃附屬公司(定義見本通函))(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成核證工作並出具報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括2022年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至2022年12月31日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，載於 貴公司日期為2023年6月23日的本通函第III-1至III-19頁，內容涉及有關 貴公司根據債權人計劃轉讓計劃附屬公司予計劃公司的非常重大出售事項(「集團重組」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準於第III-5頁闡述。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明集團重組對 貴集團於2022年12月31日的財務狀況及截至2022年12月31日止年度的財務表現及現金流量造成的影響，猶如集團重組已分別於2022年12月31日及2022年1月1日進行。作為此程序的一部分，董事已自 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報摘錄有關 貴集團於2022年12月31日的財務狀況以及截至2022年12月31日止年度的財務表現及現金流量的資料。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範。該等規範建基於正直、客觀、專業能力及審慎、保密性及專業行為等基本原則。

本所採用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則(「香港質量管理準則」)第1號「進行財務報表審核及審閱或其他核證或相關服務委聘工作的事務所的質量管理」。該準則規定會計師事務所必須設計、採納及運行一個質量管理系統，其政策或程序須符合道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等過往用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告而言，除於該等報告出具日期對報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證」進行工作。該準則要求申報會計師設計及實施程序，以就董事有否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發表過往編製未經審核備考財務資料時曾就所用的過往財務資料發表的任何報告或意見，且在是次委聘過程當中，吾等並無對編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函乃僅為說明重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如事件或交易已於就說明用途所選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概不就於2022年12月31日或2022年1月1日進行的集團重組的實際結果會否與所呈報者相同提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘涉及實施程序以評估董事用作編製未經審核備考財務資料的適用標準是否屬一個合理基準以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否已適當落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映已根據該等調整妥為調整未經調整財務資料。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，以及申報會計師對 貴集團的性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關工作情況的理解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等已獲取充分及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已按所載基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2023年6月23日

B. 保留集團的未經審核備考財務資料

下文闡述福晟國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)(不包括計劃附屬公司(包括不受限制計劃附屬公司及終止綜合入賬附屬公司(定義見本通函附錄二)(統稱「保留集團」))的未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，而有關資料乃根據下文所載的附註按上市規則第4.29段編製，內容涉及有關根據債權人計劃轉讓計劃附屬公司予計劃公司的非常重大出售事項(「集團重組」)，猶如集團重組已分別於2022年12月31日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及2022年1月1日(就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言)進行。

未經審核備考財務資料乃按照(i) 貴集團於2022年12月31日的經審核綜合財務狀況表以及截至2022年12月31日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表編製，上述財務報表乃分別摘錄自 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報以及不受限制計劃附屬公司及終止綜合入賬附屬公司的過往財務資料(分別載於本通函附錄二)。保留集團的未經審核備考財務資料乃對上述過往數據進行隨附附註所述的備考調整後按照該等經修訂數據編製。(i)與集團重組直接有關；及(ii)具有事實支持的集團重組的備考調整敘述性說明於隨附附註內概述。

董事根據上市規則第4.29段並基於彼等的判斷、估計及假設編製的未經審核備考財務資料僅供說明之用，而由於該等資料屬假設性質，故未必如實反映保留集團於2022年12月31日或其後任何日子的財務狀況，或保留集團截至2022年12月31日止年度或其後任何期間的財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與 貴公司截至2022年12月31日止年度的已刊發年報、不受限制計劃附屬公司及終止綜合入賬附屬公司的過往財務資料(分別載於本通函附錄二)以及本通函其他章節載述的其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合財務狀況表

於2022年12月31日

保留集團

	貴集團						保留集團 於2022年 12月31日 的未經審核 備考綜合 財務狀況表
	於2022年 12月31日 的綜合財務 狀況表						
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	人民幣千元 (附註2(d))	人民幣千元 (附註2(e))	
				備考調整			
非流動資產							
物業、廠房及設備	21,481	(270)	-	-	-	21,211	
使用權資產	20,831	-	-	-	-	20,831	
投資物業	657,490	-	-	-	-	657,490	
指定按公允價值計入其他 全面收益(「按公允價值 計入其他全面收益」) 的股本工具	500	-	-	-	-	500	
遞延稅項資產	131,844	-	-	-	-	131,844	
非流動資產總值	832,146					831,876	
流動資產							
發展中物業/待售物業	5,901,290	(2,695,142)	-	-	-	3,206,148	
應收賬款及其他應收款項以及 預付款項	1,036,054	(155,032)	(393,507)	-	3,392,209	3,879,724	
應收非控股股東款項	284,362	-	-	-	-	284,362	
預付所得稅	177,684	(54,087)	-	-	-	123,597	
受限制銀行存款	10,448	(1,664)	-	-	-	8,784	
銀行結餘及現金	183,449	(20,804)	-	-	(28,585)	134,060	
	7,593,287					7,636,675	
於終止綜合入賬附屬公司 的權益	22,714	-	(22,714)	-	-	-	
流動資產總值	7,616,001					7,636,675	

	備考調整						保留集團 於2022年 12月31日 的未經審核 備考綜合 財務狀況表
	貴集團 於2022年 12月31日 的綜合財務 狀況表						人民幣千元
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2(a))	人民幣千元 (附註2(b))	人民幣千元 (附註2(c))	人民幣千元 (附註2(d))	人民幣千元 (附註2(e))	人民幣千元
負債							
流動負債							
應付賬款及其他應付款項以及 應計費用	3,088,388	(837,425)	(559,396)	(7,068)	-	2,372,000	4,056,499
合約負債	1,722,401	(1,337,123)	-	-	-	-	385,278
應付所得稅	410,563	(11,002)	-	-	-	-	399,561
借貸-於一年內到期	2,695,270	(1,011,917)	-	(8,889)	-	-	1,674,464
流動負債總額	7,916,622						6,515,802
流動(負債)/資產淨值	(300,621)						1,120,873
資產總值減流動負債	531,525						1,952,749
資本及儲備							
股本	96,031	-	-	-	-	-	96,031
儲備	(769,276)	270,468	143,175	24,801	43,303	991,624	704,095
貴公司擁有人應佔(虧絀)/權益	(673,245)						800,126
非控股權益	900,579	-	-	-	(43,303)	-	857,276
權益總額	227,334						1,657,402
非流動負債							
借貸-於一年後到期	8,844	-	-	(8,844)	-	-	-
遞延稅項負債	295,347	-	-	-	-	-	295,347
非流動負債總額	304,191						295,347
	531,525						1,952,749

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

保留集團

	貴集團				保留集團
	截至2022年 12月31日止 年度的綜合 損益及其他 全面收益表	備考調整			截至2022年 12月31日止 年度的未經 審核備考 綜合損益及 其他全面 收益表
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(b))	人民幣千元 (附註3(c))	人民幣千元
收入					
客戶合約	1,793,263	(11,356)	-	-	1,781,907
租賃	500	-	-	-	500
總收入	1,793,763				1,782,407
銷售成本	(2,093,759)	124,893	-	-	(1,968,866)
毛利	(299,996)				(186,459)
其他收入	10,462	(201)	-	-	10,261
其他收益及虧損	(83,194)	100,682	-	-	17,488
銷售及分銷費用	(42,822)	5,407	-	-	(37,415)
行政開支	(55,610)	4,189	-	-	(51,421)
投資物業的公允價值變動	(36,881)	-	-	-	(36,881)
於終止綜合入賬附屬公司的權益的 公允價值變動	(13,397)	13,397			-
減值虧損	(283,578)	-	-	-	(283,578)
其他費用	(722)	200	-	-	(522)
終止綜合入賬一間附屬公司的收益	263,251	-	-	(263,251)	-
集團重組的收益	-	-	-	1,084,499	1,084,499
融資成本	(136,954)	79,498	-	-	(57,456)
除稅前(虧損)/利潤	(679,441)	-			458,516
所得稅開支	(53,397)	(239)	-	-	(53,636)

	貴集團 截至2022年 12月31日止 年度的綜合 損益及其他 全面收益表 人民幣千元 (附註1)	備考調整			保留集團 截至2022年 12月31日止 年度的未經 審核備考 綜合損益及 其他全面 收益表 人民幣千元
		人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(b))	人民幣千元 (附註3(c))	人民幣千元
年內(虧損)/利潤	(732,838)				404,880
其他全面收益					
其後可能重新分類至損益的項目：					
換算海外業務產生的匯兌差額	3,716	-	-	-	3,716
出售一間附屬公司解除換算儲備	8,110	-	-	-	8,110
年內其他全面收益	11,826				11,826
年內全面(開支)/收益總額	<u>(721,012)</u>				<u>416,706</u>
下列各項應佔年內(虧損)/利潤：					
保留集團擁有人	(663,554)	316,470	4,686	821,248	478,850
非控股權益	<u>(69,284)</u>	-	(4,686)	-	<u>(73,970)</u>
	<u>(732,838)</u>				<u>404,880</u>
以下各項應佔全面(開支)/收益 總額：					
保留集團擁有人	(651,728)	316,470	4,686	821,248	490,676
非控股權益	<u>(69,284)</u>	-	(4,686)	-	<u>(73,970)</u>
	<u>(721,012)</u>				<u>416,706</u>

未經審核備考綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

保留集團

	貴集團 截至2022年 12月31日止 年度的綜合 現金流量表 人民幣千元 (附註1)	備考調整		保留集團 截至2022年 12月31日止 年度的未經 審核備考 綜合現金 流量表 人民幣千元
		人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(c))	
經營活動				
除稅前(虧損)/利潤	(679,441)	403,312	1,084,499	808,370
就下列各項的調整：				
終止綜合入賬一間附屬公司的收益	(263,251)		263,251	-
集團重組的收益	-		1,084,499	1,084,499
物業、廠房及設備折舊	1,598	(122)		1,476
使用權資產折舊	792			792
出售及撤銷物業、廠房及設備的虧損	5			5
終止租賃的收益	(10)			(10)
融資成本	136,954	(79,498)		57,456
利息收入	(5,828)	167		(5,661)
匯兌虧損	83,194			83,194
投資物業的公允價值變動	36,881			36,881
於終止綜合入賬附屬公司 的權益的公允價值變動	13,397	(13,397)		-
發展中物業/待售物業的 減值虧損	184,957	(107,791)		77,166
其他應收款項減值虧損	21,428			21,428
應收非控股股東款項 減值虧損(扣除撥回)	(9,456)			(9,456)
應收終止綜合入賬附屬 公司款項減值虧損	271,606			271,606
營運資金變動前的 經營現金流量	(207,174)			258,748
發展中物業/待售物業減少	1,507,592	368,031		1,875,623
應收賬款及其他應收款項 以及預付款項增加	(747,644)	(169,885)		(917,529)
應付賬款及其他應付款項 以及應計費用增加	958,635	(57,225)		901,410
合約負債減少	(1,691,683)	(115,260)		(1,806,943)

	貴集團 截至2022年 12月31日止 年度的綜合 現金流量表 人民幣千元 (附註1)	備考調整		保留集團 截至2022年 12月31日止 年度的未經 審核備考 綜合現金 流量表 人民幣千元
		人民幣千元 (附註3(a))	人民幣千元 (附註3(c))	
營運(所用)/所得現金 已付所得稅	(180,274) (30,994)		(1,789)	311,309 (32,783)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(211,268)			278,526
投資活動				
提取受限制銀行存款	189,887			189,887
已收利息	5,828	(167)		5,661
出售物業、廠房及設備 所得款項	101			101
終止綜合入賬一間附屬公司 現金流出淨額	(892)	892		-
受限制銀行存款增加	(2,691)			(2,691)
投資活動所得現金淨額	192,233			192,958
融資活動				
償還借貸	(109,822)			(109,822)
已付利息	(16,670)	1,143		(15,527)
償還租賃負債	(125)			(125)
增加借貸	51,510	(620)		50,890
融資活動所用現金淨額	(75,107)			(74,584)
現金及現金等值項目 (減少)/增加淨額	(94,142)			396,900
於年初的現金及現金 等值項目	277,348	(170,248)		107,100
外幣匯率變動的影響	243	9,148		9,391
	183,449			513,391

保留集團的未經審核備考財務資料附註

1. 有關金額乃摘錄自 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況表、截至2022年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表。上述財務報表乃摘錄自 貴公司截至2022年12月31日止年度的已刊發年報。
2. 已對未經審核備考綜合財務狀況表作出以下備考調整，當中假設集團重組已於2022年12月31日進行：
 - (a) 有關調整指終止確認不受限制計劃附屬公司的資產及負債(包括Profound Success借貸的應付利息及本金人民幣1,514,144,000元)，導致就集團重組收益確認淨金額人民幣270,468,000元，當中假設集團重組已於2022年12月31日進行。不受限制計劃附屬公司的資產及負債乃摘錄自不受限制計劃附屬公司於2022年12月31日的未經審核合併財務狀況表(載於本通函附錄二-A)，並已進一步作出下述調整，以：
 - (i) 撥回上海福晟置業有限公司(「上海福晟」)及其附屬公司於2022年12月31日的49%股權，其於不受限制計劃附屬公司在2022年12月31日的未經審核合併財務狀況表(載於本通函附錄二-A)中確認為「於一間聯營公司的權益」人民幣零元，因 貴集團於一間聯營公司的權益並不重大；
 - (ii) 將上海福晟及其附屬公司於2022年12月31日的資產及負債於未經審核備考綜合財務狀況表中綜合入賬為保留集團的附屬公司；及
 - (iii) 不包括保留集團及不受限制計劃附屬公司於2022年12月31日的所有集團內公司間結餘。
 - (b) 有關調整指終止確認(i)於終止綜合入賬附屬公司的權益人民幣22,714,000元，及(ii)於2022年12月31日應收及應付終止綜合入賬附屬公司的款項分別人民幣393,507,000元及人民幣559,396,000元，此指僅終止確認終止綜合入賬附屬公司應收及應付不受限制計劃附屬公司的款項。因此，應收及應付綜合入賬附屬公司(連同保留集團)的款項將於保留集團的備

考財務狀況表中獲保留，導致錄得集團重組收益，乃由於保留集團與終止綜合入賬附屬公司之間的所有集團內公司間結餘於集團重組完成後將不會互相解除。有關金額乃摘錄自本公司截至2022年12月31日止年度的已刊發年報所載於2022年12月31日的綜合財務狀況表。

- (c) 於集團重組完成後，貴公司結欠債權人的申索或透過貴公司及該等共同債務人向債權人作出擔保的申索或透過該等共同債務人向債權人抵押資產的申索將悉數解除。所有計劃債權人將解除及豁免其應收貴公司及該等共同債務人的所有申索。

於2022年12月31日總數為人民幣2,222,408,000元，當中，(i)於2022年1月1日終止綜合入賬隆通有限公司(綜合財務報表附註35(B))後已於貴公司的2022年年報中終止確認人民幣229,535,000元，(ii)人民幣1,514,144,000元已終止確認(附註2(a))，及(iii)人民幣453,928,000元為貴集團的公司間結餘，已於集團間對銷。將獲解除的餘額人民幣24,801,000元指附註2(e)所載的集團重組收益的影響，當中假設集團重組已於2022年12月31日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)進行。

有關款項於2022年1月1日合共為數人民幣1,922,847,000元，當中，(i)於2022年1月1日終止綜合入賬隆通有限公司後已終止確認人民幣210,142,000元，(ii)人民幣1,399,951,000元已終止確認(附註3(c)(ii))，及(iii)人民幣289,893,000元為貴集團的公司間結餘，已於集團間對銷。將獲解除的餘額人民幣22,861,000元指附註3(c)所載的集團重組收益的影響，當中假設集團重組已於2022年1月1日(就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言)進行。

- (d) 誠如附註2(a)(ii)所述，於集團重組完成後，上海福晟及其附屬公司將作為間接非全資附屬公司保留於保留集團內。有關調整指確認上海福晟於2022年12月31日的相應49%非控股權益人民幣43,303,000元。對集團重組收益所構成的影響載於附註2(e)，當中假設集團重組已於2022年12月31日進行。

- (e) 有關調整指集團重組的估計備考收益人民幣1,198,667,000元及估計現金流出淨額人民幣零元，當中假設集團重組已於2022年12月31日進行，其計算方式如下：

		人民幣千元
代價	附註(i)	-
加： 不受限制計劃附屬公司		
於2022年12月31日的負債淨額	附註2(a)	270,468
於2022年12月31日終止確認		
於終止綜合入賬附屬公司的		
權益以及應收及應付終止		
綜合入賬附屬公司款項	附註2(b)	143,175
根據集團重組解除保留集團結欠的申索	附註2(c)	24,801
確認非全資附屬公司的非控股權益	附註2(d)	43,303
確認應收及應付不受限制計劃		
附屬公司款項	附註(ii)	1,020,209
減： 解除計劃附屬公司的匯兌儲備	附註(iii)	(274,704)
集團重組應佔的估計交易成本	附註(iv)	(28,585)
		<hr/>
集團重組的估計收益淨額		1,198,667
		<hr/>
以現金收取的代價	附註(i)	-
集團重組應佔的估計交易成本	附註(iv)	-
		<hr/>
集團重組的估計現金流出淨額		-
		<hr/>

附註：

- (i) 目標股份將根據集團重組以零代價轉讓予計劃公司，而貴集團將不會自集團重組產生所得款項。
 - (ii) 淨金額人民幣1,020,209,000元指於2022年12月31日應收及應付不受限制計劃附屬公司款項的賬面值人民幣3,392,209,000元及人民幣2,372,000,000元以及集團重組收益的影響，乃摘錄自本通函附錄二A所載不受限制計劃附屬公司於2022年12月31日的未經審核合併財務狀況表。保留集團與計劃附屬公司之間的所有集團內公司間結餘(應付計劃附屬公司款項人民幣453,928,000元除外)於集團重組完成後將不會互相解除。因此，任何應收及應付不受限制計劃附屬公司款項將於集團重組完成後予以保留。
 - (iii) 有關金額人民幣274,704,000元指因集團重組而將計劃附屬公司於2022年12月31日的匯兌儲備轉撥至損益。
 - (iv) 集團重組應佔的估計交易成本指集團重組直接產生的成本及開支，將由貴集團承擔，並估計將以現金結清約32,000,000港元(相等於約人民幣28,585,000元)的總金額。
- (f) 除上述附註外，就編製保留集團的未經審核備考綜合財務狀況表而言，概無作出其他調整以反映任何交易結果或貴集團於2022年12月31日後訂立的其他交易。

3. 已對未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表作出以下備考調整，當中假設集團重組已於2022年1月1日完成：
- (a) 有關調整指撇除不受限制計劃附屬公司截至2022年12月31日止年度的財務表現及現金流量，當中假設集團重組已於2022年1月1日完成。不受限制計劃附屬公司的損益及其他全面收益以及現金流量乃摘錄自不受限制計劃附屬公司截至2022年12月31日止年度的未經審核合併損益及其他全面收益表以及未經審核合併現金流量表(載於本通函附錄二)，並已作出進一步調整以：
- (i) 撥回於截至2022年12月31日止年度分佔上海福晟及其附屬公司的業績，其於不受限制計劃附屬公司於2022年12月31日的未經審核合併損益及其他全面收益表以及未經審核合併現金流量表(載於本通函附錄二-A)中確認為「分佔一間聯營公司的業績」人民幣零元，因 貴集團於分佔聯營公司的虧損超過聯營公司的權益時(於2022年1月1日為人民幣零元)終止確認分佔聯營公司的虧損；及
- (ii) 於未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核綜合現金流量表中確認上海福晟及其附屬公司截至2022年12月31日止年度的財務表現及現金流量，當中假設上海福晟為保留集團擁有51%權益的附屬公司。
- (b) 誠如附註3(a)(ii)所披露，於集團重組完成後，上海福晟及其附屬公司將作為間接非全資附屬公司保留於保留集團內。有關調整指確認相應非控股權益截至2022年12月31日止年度應佔業績人民幣4,686,000元以及對保留集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表構成的影響，當中假設集團重組已於2022年1月1日進行。

- (c) 有關調整指集團重組的估計備考收益人民幣1,185,701,000元及估計現金流出淨額人民幣零元，當中假設集團重組已於2022年1月1日進行，其計算方式如下：

		人民幣千元
代價	附註(i)	-
加： 根據集團重組解除保留		
集團結欠的申索	附註2(c)	22,861
確認非全資附屬公司的非控股權益	附註3(d)	38,618
不受限制計劃附屬公司		
於2022年1月1日的負債淨額	附註(ii)	82,172
終止綜合入賬隆通的收益	附註(iv)	472,819
確認應收及應付不受限制		
計劃附屬公司款項	附註(v)	766,402
減： 終止確認於2022年1月1日在終止綜合入賬		
附屬公司(包括金置及Wise Think)的權益	附註(iii)	(36,111)
解除計劃附屬公司的匯兌儲備	附註(vi)	(236,092)
集團重組應佔的估計交易成本	附註(vii)	(26,170)
集團重組的估計收益淨額		<u>1,084,499</u>
以現金收取的代價	附註(i)	-
集團重組應佔的估計交易成本	附註(vii)	<u>-</u>
集團重組的估計現金流出淨額		-

附註：

- (i) 目標股份將根據集團重組以零代價轉讓予計劃公司，而貴集團將不會自集團重組產生所得款項。
- (ii) 有關金額人民幣82,172,000元指不受限制計劃附屬公司於2022年1月1日的負債淨值及集團重組收益的影響的賬面值，乃摘錄自不受限制計劃附屬公司於2021年12月31日的未經審核合併財務狀況表(載於本通函附錄二)，乃經撇除保留集團及終止綜合入賬附屬公司的所有集團內公司間結餘，並如附註3(a)(i)及(ii)所述就交易的影響作出調整。
- (iii) 有關調整指於2022年1月1日終止確認於終止綜合入賬附屬公司(金置及Wise Think)的權益人民幣36,111,000元，導致錄得附註3(c)所載的集團重組收益。有關金額乃摘錄自本公司截至2021年12月31日止年度的已刊發年報所載於2021年12月31日的綜合財務狀況表。
- (iv) 隆通於2022年1月1日終止綜合入賬，而終止綜合入賬隆通的收益根據貴公司截至2022年12月31日止年度的已刊發年報中的綜合財務報表附註35(b)為人民幣263,251,000元。此外，根據隆通於附註35(b)披露的負債淨額明細，應收計劃附屬公司款項人民幣478,349,000元及應付終止綜合入賬附屬公司(金置及Wise Think)款項合共人民幣268,781,000元分別應予撇除(就備考綜合損益及其他全面收益表以及備考綜合現金流量表而言)，乃由於計劃附屬公司之間的集團內公司間結餘就保留集團而言對計算集團重組收益並不重大。因此，人民幣209,568,000元的額外收益將自終止綜合入賬隆通確認。

此外，於貴公司2022年已刊發年報的綜合財務報表確認的終止綜合入賬隆通收益人民幣263,251,000元應重新分類為「集團重組收益」。

因此，就備考綜合損益及其他全面收益表以及備考綜合現金流量表而言，終止綜合入賬隆通的總收益為人民幣472,819,000元。
- (v) 淨金額人民幣766,402,000元指於2022年1月1日應收及應付不受限制計劃附屬公司款項的賬面值分別人民幣3,315,976,000元及人民幣2,549,574,000元以及集團重組收益的影響，乃摘錄自本通函所載不受限制計劃附屬公司於2021年12月31日的未經審核合併財務狀況表。保留集團與不受限制計劃附屬公司之間的所有集團內公司間結餘(應付計劃附屬公司款項人民幣289,893,000元除外)於集團重組完成後將不獲解除。因此，任何應收及應付不受限制計劃附屬公司款項將於集團重組完成後予以保留。

- (vi) 人民幣236,092,000元的金額指因集團重組而於2022年1月1日解除計劃附屬公司的匯兌儲備至損益。
- (vii) 集團重組應佔估計交易成本指集團重組直接產生的成本及開支，其將由 貴集團承擔及假設以現金結算總金額約32,000,000港元(相當於人民幣26,170,000元)。
- (d) 有關調整指於2022年1月1日確認上海福晟的相應49%非控股權益人民幣38,618,000元及附註3(c)所載的集團重組收益的影響，當中假設集團重組已於2022年1月1日完成。
- (e) 除上述附註外，就編製保留集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言，概無作出其他調整以反映任何交易結果或 貴集團於2022年1月1日後訂立的其他交易。
- (f) 預期上述調整並不會持續對保留集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表造成影響。
- (g) 編製未經審核備考財務資料時採用的匯率如下：

於2022年12月31日 1港元 = 人民幣0.8933元

於2022年1月1日 1港元 = 人民幣0.8178元

截至2022年12月31日止年度的
平均匯率 1港元 = 人民幣0.8554元

保留集團的管理層討論與分析

下文載列截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年(「報告期間」)保留集團的管理層討論與分析。就本通函而言，有關保留集團的財務數據乃來自本公司於報告期間的綜合財務報表。除另有指明者外，本通函所用詞彙與本公司2020年年報、2021年年報及2022年年報所界定者具有相同涵義。

截至2020年12月31日止年度(「2020年度」)

業務回顧

於2020年度，保留集團總收入約人民幣909,333,000元，較過往年度下跌42.7% (過往年度：人民幣1,586,872,000元)。

本公司擁有人應佔2020年度虧損為人民幣752,003,000元(過往年度：本公司擁有人應佔年內利潤人民幣136,934,000元)。

於2020年12月31日，保留集團擁有12個正在開發及待售的項目，總建築面積約1,263,762平方米，保留集團應佔總建築面積約961,778平方米。本集團另持有2個投資物業，本集團應佔總建築面積43,533平方米。

物業發展

於2020年度，物業銷售收入約人民幣902,635,000元(過往年度：人民幣1,522,963,000元)。物業銷售收入主要來自若干項目。位於中國的錢隆國際、寧德福晟碧桂園•天驕、福晟國際金融中心及錢隆世家。於2020年度確認的銷售額較過往年度下跌40.7%，乃由於疫情期間需求減弱及銷售時間表延後。

於2020年度，由於中國收緊房地產市場的金融政策，競爭者加快獲取證書及銷售，以應對行業流動資金緊絀的問題。保留集團透過促銷並向客戶提供折扣，以維持項目所需的資金回流。毛利率受損，整體毛利率約為-2.5%（過往年度：24.2%）。

物業投資

2020年度租金收入約人民幣6,698,000元（過往年度：人民幣63,909,000元）。租金收入主要來自物業長沙福晟國際金融中心。由於於2020年度上半年經濟不穩，若干租戶遷出，同時，於2020年度已出售福晟國際金融中心的若干部分予客戶，故租金收入大幅下降。

於2020年度，由於COVID-19疫情爆發的不利影響及整體經濟環境的惡化，本集團投資物業組合的公允價值損失約為人民幣322,540,000元。於過往年度，公允價值損失約為人民幣150,000元。於過往年度，若干出租的物業由存貨重新分類為投資物業。過往年度的收益金額指出租的物業於出租當日的公允價值與該等物業存貨成本賬面原值之間的差額，為約人民幣155,596,000元。因此，保留集團於過往年度的投資物業公允價值收益為約人民幣155,446,000元。儘管如此，投資物業的公允價值變動為一項非現金項目。

營運開支

於2020年度，銷售及分銷費用約人民幣63,934,000元（過往年度：人民幣67,387,000元），按相關費用除以2020年度收入計算的費用收入比率為7.03%（過往年度：4.25%）。於2020年度，行政開支約為人民幣109,845,000元（過往年度：人民幣61,992,000元），按相關費用除以2020年度收入計算的費用收入比率為12.08%（過往年度：3.91%）。營運開支增加乃由於2020年度營運的專業費用增加所致。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸利息、可換股債券利息、租賃負債利息及合約負債利息減發展中物業資本化的利息金額。2020年度融資成本約為人民幣113,440,000元(過往年度：人民幣44,147,000元)。

所得稅開支

於2020年度，所得稅開支約人民幣3,216,000元(過往年度：人民幣161,830,000元)。所得稅開支減少主要由於業務虧損所致。

股息

董事會不建議就2020年度派付末期股息(過往年度：無)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2020年12月31日，銀行結餘及現金約為人民幣252,604,000元(2019年：人民幣449,850,000元)，其主要以人民幣及港元計值。保留集團銀行及其他借貸總額約為人民幣1,784,380,000元(2019年：人民幣2,988,544,000元)，並按固定或浮動利率計息及以人民幣、港元及美元計值。於2020年12月31日，保留集團銀行及其他借貸總額除以資產總值為21.5%(2019年：34.3%)。本集團的可換股債券及其衍生部分的賬面值約為人民幣11,316,000元(2019年：人民幣23,400,000元)。於2020年12月31日，可換股債券及其衍生部分的賬面值除以資產總值為0.1%(2019年：0.3%)。於2020年12月31日，按借貸總額(包括可換股債券債務部分並減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款金額)除以保留集團權益總額計算的淨資本負債比率為51.8%(2019年：104.9%)。於2020年12月31日，保留集團流動資產約為人民幣8,046,222,000元(2019年：人民幣7,176,962,000元)，而流動負債約為人民幣6,280,418,000元(2019年：人民幣4,746,793,000元)。保留集團於2020年12月31日的淨資產約為人民幣2,532,024,000元(2019年：人民幣2,335,518,000元)，增幅約為8.4%。

匯率波動風險

保留集團的主要業務營運及投資位於中國。於2020年12月31日，所有未償還貸款餘額以人民幣及港元計值。保留集團面對人民幣、美元及港元的匯率波動風險，惟由於保留集團認為其潛在匯率風險有限，故並未訂立任何工具對沖匯率風險。然而，保留集團會密切注意匯率波動，並將採取適當行動以降低匯率風險。

資產抵押

下列資產於2020年12月31日抵押作為保留集團獲授若干銀行及其他融資以及保留集團客戶獲授按揭貸款的擔保：

	人民幣千元
待售發展中物業	2,972,819
持作出售已竣工物業	1,122,969
投資物業	686,510

此外，保留集團附屬公司的若干權益股份已被抵押，以獲得授予保留集團的數項借貸。

或然負債

2020年
12月31日
人民幣千元

就以下各項向銀行作出的擔保：

授予保留集團物業買家的按揭融資(附註)	2,202,060
---------------------	-----------

附註： 保留集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由保留集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，保留集團須負責向銀行償還買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，保留集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限自相關按揭貸款授出日期起計，並於銀行自客戶取得房屋所有權證作為按揭貸款的抵押後解除。董事認為，由於違約風險偏低及財務擔保合約的公允價值屬微不足道，概無就擔保合約作出撥備。

其他承擔

2020年
12月31日
人民幣千元

於綜合財務報表已訂約但未撥備的物業發展承擔 2,386,611

訴訟

於2020年12月29日，本公司接獲未償還債券的債券持有人陳阿菊女士（「債券持有人」）根據公司（清盤）程序2020年第444號向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提交的呈請（「該呈請」），針對本公司作出呈請乃因聲稱其未能根據本公司日期為2017年12月1日簽立的債券文據，悉數償還未償還債券（連同其實際支付前應計利息）。

本公司收到該呈請後，本公司與債券持有人已就還款計劃簽訂一份書面協議，據此債券持有人須於本公司根據該協議條款履約後立即撤回該呈請。

於2021年2月2日，本公司與債券持有人已協定本公司應就未償還債券向債券持有人支付的總金額。

於2021年2月10日，本公司已全面履行本公司日期為2020年12月30日的公告所述還款計劃項下的責任，本公司與債券持有人已簽立同意傳票以撤回該呈請，並於2021年2月11日遞交高等法院。高等法院於2021年3月1日發出命令，該呈請已被撤回，而原定於2021年3月24日舉行的呈請聆訊亦已取消。

有關詳情於本公司日期為2020年12月30日、2021年2月2日、2021年2月11日及2021年3月12日的公告披露。

重大收購及投資

於2019年12月30日，保留集團全資附屬公司與一名獨立人士（「和達賣方」）訂立股權轉讓協議，據此，本集團收購湖南和達投資集團有限公司（「湖南和達」）30%的股權，而於2019年12月30日，湖南和達結欠和達賣方無抵押、免息股東貸款的所有權益、利益及權利約人民幣51,000,000元，總代價為人民幣270,000,000元。

交易詳情載於本公司日期為2019年12月30日的公告。收購已於截至2020年12月31日止年度之後終止。

員工及薪酬政策

於2020年12月31日，保留集團約有200名員工，包括董事。員工薪酬乃參考市場基準後釐定，符合業內同類職務的薪酬水平。員工因應個人表現酌情獲發年終花紅。保留集團根據相關法律及法規提供福利。保留集團於中國的員工為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員，而香港員工乃香港強制性公積金計劃的成員。

截至2021年12月31日止年度（「2021年度」）

業務回顧

於2021年度，保留集團總收入約人民幣2,029,996,000元，較過往年度增加123.2%（過往年度：人民幣909,330,000元）。

本公司擁有人應佔年內虧損為人民幣328,943,000元（過往年度：本公司擁有人應佔年內虧損人民幣752,003,000元）。

於2021年12月31日，保留集團擁有12個正在開發及待售的項目，總建築面積約971,476平方米，本集團應佔總建築面積約777,443平方米。保留集團另持有2個投資物業，保留集團應佔總建築面積45,946平方米。

物業發展

於2021年度，物業銷售收入約人民幣2,028,756,000元(過往年度：人民幣902,635,000元)。

物業銷售收入主要來自2021年度不同地區的若干項目。位於中國內地的錢隆國際、寧德福晟碧桂園•天驕及興汝金城。2021年度內確認的銷售額較過往年度上升124.8%，乃由於2021年度向客戶交付若干物業。

於2021年度，整體毛利率改善至約17.3%(過往年度：-2.5%)，此乃由於2021年度交付不同地區的物業。

物業投資

2021年度的租金收入約為人民幣1,240,000元(過往年度：人民幣6,698,000元)。租金收入主要來自物業長沙福晟國際金融中心。由於2021年度上半年經濟不穩，若干租戶遷出，故租金收入下降。

於2021年度，由於COVID-19疫情爆發的不利影響，本集團投資物業組合的公允價值損失約為人民幣259,000元。於過往年度，公允價值損失約為人民幣322,540,000元，此乃受中國的COVID-19疫情的不利影響所致。

營運開支

於2021年度，銷售及分銷費用約人民幣44,399,000元(過往年度：人民幣63,934,000元)，按相關費用除以2021年度收入計算的費用收入比率為2.19%(過往年度：7.03%)。於2021年度，行政開支約為人民幣41,836,000元(過往年度：人民幣109,845,000元)，按相關費用除以2021年度收入計算的費用收入比率為2.06%(過往年度：12.08%)。營運開支減少乃由於2021年度營運的有效成本控制所致。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸利息、可換股債券利息、租賃負債利息及合約負債利息減發展中物業資本化的利息金額。2021年度的融資成本約為人民幣53,929,000元(過往年度：人民幣113,440,000元)。

所得稅開支

於2021年度，所得稅開支約人民幣110,496,000元(過往年度：人民幣3,216,000元)。所得稅開支增加主要由於2021年度就物業項目的中國企業所得稅作出撥備所致。

股息

董事會不建議就2021年度派付末期股息(過往年度：無)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2021年12月31日，銀行結餘及現金約為人民幣105,848,000元(2020年：人民幣252,604,000元)，其主要以人民幣及港元計值。本集團銀行及其他借貸總額約為人民幣1,748,692,000元(2020年：人民幣1,784,380,000元)，並按固定或浮動利率計息及以人民幣、港元及美元計值。於2021年12月31日，保留集團銀行及其他借貸總額除以資產總值為25.9%(2020年：21.5%)。保留集團的可換股債券及其衍生部分的賬面值約為人民幣零元(2020年：人民幣11,316,000元)。於2021年12月31日，可換股債券及其衍生部分的賬面值除以資產總值為零(2020年：0.1%)。於2021年12月31日，按借貸總額(包括可換股債券債務部分減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款金額)除以本集團權益總額計算的淨資本負債比率為77.2%(2020年：51.8%)。

於2021年12月31日，保留集團流動資產約為人民幣8,046,222,000元(2020年：人民幣7,176,962,000元)，而流動負債約為人民幣4,558,271,000元(2020年：人民幣6,280,418,000元)。保留集團於2021年12月31日的淨資產約為人民幣1,874,501,000元(2020年：人民幣2,532,024,000元)，減少約26.0%。

匯率波動風險

保留集團的主要業務營運及投資位於中國內地。於2021年12月31日，所有未償還貸款餘額以人民幣及港元計值。保留集團面對人民幣、美元及港元的匯率波動風險，惟由於保留集團認為其潛在匯率風險有限，故並未訂立任何工具對沖匯率風險。然而，保留集團會密切注意匯率波動，並將採取適當行動以降低匯率風險。

資產抵押

下列資產於2021年12月31日抵押作為保留集團獲授若干銀行及其他融資以及保留集團客戶獲授按揭貸款的擔保：

	人民幣千元
發展中物業	2,129,776
持作出售物業	1,205,789
投資物業	686,331
物業、廠房及設備	17,165

此外，保留集團附屬公司的若干權益股份已被抵押，以獲得授予保留集團的數項借貸。

或然負債

2021年
12月31日
人民幣千元

就以下各項向銀行作出的擔保：

授予保留集團物業買家的按揭融資(附註) 3,303,694

附註：保留集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由保留集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，保留集團須負責向銀行償還買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，保留集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限自相關按揭貸款授出日期起計，並於銀行自客戶取得房屋所有權證作為按揭貸款的抵押後解除。董事認為，由於違約風險偏低及財務擔保合約的公允價值屬微不足道，概無就擔保合約作出撥備。

其他承擔

2021年
12月31日
人民幣千元

於綜合財務報表已訂約但未撥備的物業發展承擔 1,729,904

訴訟

於2020年12月29日，本公司接獲未償還債券的債券持有人陳阿菊女士(「債券持有人」)根據公司(清盤)程序2020年第444號向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交的呈請(「該呈請」)，針對本公司作出呈請乃因聲稱其未能根據本公司日期為2017年12月1日簽立的債券文據，悉數償還未償還債券(連同其實際支付前應計利息)。

本公司收到該呈請後，本公司與債券持有人已就還款計劃簽訂一份書面協議，據此債券持有人須於本公司根據該協議條款履約後立即撤回該呈請。

於2021年2月2日，本公司與債券持有人已協定本公司應就未償還債券向債券持有人支付的總金額。

於2021年2月10日，本公司已全面履行本公司日期為2020年12月30日的公告所述還款計劃項下的責任，本公司與債券持有人已簽立同意傳票以撤回該呈請，並於2021年2月11日遞交高等法院。高等法院於2021年3月1日發出命令，該呈請已被撤回，而原定於2021年3月24日舉行的該呈請聆訊亦已取消。

有關詳情於本公司日期為2020年12月30日、2021年2月2日、2021年2月11日及2021年3月12日的公告披露。

重大收購及投資

湖南福晟融資安排

於2016年12月22日，本公司附屬公司湖南福晟與大業信託有限責任公司（「大業信託」）訂立融資安排，據此，湖南福晟的49%股權已轉讓予大業信託，且位於湖南省的四幅地塊的土地使用權連同其上的樓宇及建築物的按揭已抵押予大業信託作為抵押品。截至2020年12月31日止年度全額償還貸款後，就相關貸款以大業信託為受益人提供的所有抵押品及擔保已於2021年4月9日免除及解除。湖南福晟的49%股權獲重新轉讓予本公司附屬公司成潤(福建)商業管理有限公司。有關詳情載於本公司於2021年4月9日的公告。

員工及薪酬政策

於2021年12月31日，保留集團約有120名員工，包括董事。員工薪酬乃參考市場基準後釐定，符合業內同類職務的薪酬水平。員工因應個人表現酌情獲發年終花紅。保留集團根據相關法律及法規提供福利。

保留集團按照強制性公積金計劃條例，為所有合資格參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）的香港僱員設立界定供款退休福利計劃。保留集團及其香港僱員各自須向強積金計劃作出供款，金額為僱員有關收入的5%，上限為每月1,500港元。

保留集團在中國經營的附屬公司的僱員須參與由當地市政府運作的中央養老金計劃（「中央養老金計劃」）。根據有關規例，保留集團內各公司應承擔的供款主要根據僱員基本薪金的百分比釐定，惟須受若干上限所規限。於2021年度及過往年度，中央養老金計劃的適用百分比列示如下：

	百分比
養老金保險	12.0-20.0%
醫療保險	5.2-10.5%
失業保險	0.32-1.5%
住房公積金	5.0-12.0%

保留集團對強積金計劃及中央養老金計劃作出的供款，均立即全數歸僱員所有。於2021年度及過往年度，保留集團並無沒收供款，亦無動用有關被沒收供款來減少日後供款。於2021年及2020年12月31日，並無任何被沒收供款可供保留集團用於降低對強積金計劃及中央養老金計劃的現有供款水平。

截至2022年12月31日止年度（「2022年度」）

業務回顧

於2022年度，保留集團總收入約人民幣1,601,986,000元，較過往年度減少21.1%（過往年度：人民幣2,029,996,000元）。

於2022年度，本公司擁有人應佔年內虧損為人民幣226,788,000元（過往年度：本公司擁有人應佔年內虧損人民幣328,943,000元）。

於2022年12月31日，保留集團擁有10個正在開發及待售的項目，總建築面積約728,916平方米，保留集團應佔總建築面積約550,777平方米。保留集團另持有2個投資物業，保留集團應佔總建築面積45,946平方米。

物業發展

於2022年度，物業銷售收入約人民幣1,601,486,000元(過往年度：人民幣2,028,756,000元)。物業銷售收入主要來自本年度不同地區的若干項目。位於中國內地的錢隆國際、寧德福晟碧桂園•天驕、錢隆世家、克拉美麗山莊及富麗廣場。2022年度確認的銷售額較過往年度下降21.1%，乃由於2022年度的需求疲弱。

物業投資

2022年度租金收入約人民幣500,000元(過往年度：人民幣1,240,000元)。租金收入主要來自物業長沙福晟國際金融中心。由於2022年度上半年經濟不穩，若干租戶遷出，故租金收入下降。於2022年度，由於中國COVID-19疫情爆發的不利影響，本集團投資物業組合的公允價值損失約為人民幣36,881,000元。於過往年度，公允價值損失約為人民幣106,764,000元，此乃由於本集團於2021年9月出售企業廣場三期之時香港整體經濟環境的惡化及受中國和香港兩地COVID-19疫情不利影響所致。

營運開支

於2022年度，銷售及分銷費用約人民幣22,553,000元(過往年度：人民幣44,399,000元)，按相關費用除以2022年度收入計算的費用收入比率為1.41%(過往年度：2.19%)。於2022年度，行政開支約為人民幣50,838,000元(過往年度：人民幣41,836,000元)，按相關費用除以2022年度收入計算的費用收入比率為3.17%(過往年度：2.06%)。營運開支減少乃由於2022年度營運的有效成本控制所致。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸利息、租賃負債利息及合約負債利息減發展中物業資本化的利息金額。2022年度的融資成本約為人民幣24,008,000元(過往年度：人民幣53,929,000元)。

所得稅開支

於2022年度，所得稅開支約人民幣53,636,000元(過往年度：人民幣110,496,000元)。所得稅開支減少主要由於2022年度本集團中國附屬公司的稅務虧損狀況撥備，因此減少計提中國企業所得稅撥備所致。

股息

董事會不建議就2022年度派付末期股息(過往年度：無)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2022年12月31日，銀行結餘及現金約為人民幣162,581,000元(2021年：人民幣105,848,000元)，其主要以人民幣及港元計值。保留集團銀行及其他借貸總額約為人民幣1,489,480,000元(2021年：人民幣1,748,692,000元)，並按固定利率計息及以人民幣及港元計值。於2022年12月31日，保留集團銀行及其他借貸總額除以資產總值為27.7%(2021年：25.9%)。於2022年12月31日，按借貸總額減銀行結餘及現金以及受限制銀行存款金額除以保留集團權益總額計算的淨資本負債比率為204.9%(2021年：77.2%)。

於2022年12月31日，保留集團流動資產約為人民幣4,673,714,000元(2021年：人民幣5,095,843,000元)，而流動負債約為人民幣4,438,334,000元(2021年：人民幣4,558,271,000元)。保留集團於2022年12月31日的淨資產約為人民幣642,528,000元(2021年：淨資產約人民幣1,874,501,000元)，減少約65.7%。

匯率波動風險

保留集團的主要業務營運及投資位於中國。於2022年12月31日，所有未償還貸款餘額以人民幣及港元計值。保留集團面對人民幣、美元及港元的匯率波動風險，惟由於保留集團認為其潛在匯率風險有限，故並未訂立任何工具對沖匯率風險。然而，本集團會密切注意匯率波動，並將採取適當行動以降低匯率風險。

資產抵押

下列資產於2022年12月31日抵押作為保留集團獲授若干銀行及其他融資以及保留集團客戶獲授按揭貸款的擔保：

	人民幣千元
發展中物業	462,056
持作出售物業	1,315,452
物業、廠房及設備	16,126
投資物業	649,440

此外，保留集團附屬公司的若干權益股份已被抵押，以獲得授予保留集團的數項借貸。

或然負債

2022年
12月31日
人民幣千元

就以下各項向銀行作出的擔保：

授予保留集團物業買家的按揭融資(附註)	3,733,913
---------------------	-----------

附註： 保留集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，該等按揭融資涉及由保留集團物業買家所訂立的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，保留集團須負責向銀行償還買家結欠的未償還按揭貸款連同其應計利息及任何罰款。屆時，保留集團有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限自相關按揭貸款授出日期起計，並於銀行自客戶取得房屋所有權證作為按揭貸款的抵押後解除。董事認為，由於違約風險偏低及財務擔保合約的公允價值屬微不足道，概無就擔保合約作出撥備。

其他承擔

2022年
12月31日
人民幣千元

於綜合財務報表已訂約但未撥備的物業發展承擔 3,216,153

重大收購及投資

保留集團於2022年度並無任何巨額投資、重大收購及出售事項。

員工及薪酬政策

於2022年12月31日，保留集團有106名員工，包括董事。員工薪酬乃參考市場基準後釐定，符合業內同類職務的薪酬水平。員工因應個人表現酌情獲發年終花紅。保留集團根據相關法律及法規提供福利。保留集團於中國的員工為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員，而香港員工乃香港強制性公積金計劃的成員。

保留集團按照強制性公積金計劃條例，為所有合資格參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）的香港僱員設立界定供款退休福利計劃。保留集團及其香港僱員各自須向強積金計劃作出供款，金額為僱員有關收入的5%，上限為每月1,500港元。

保留集團在中國經營的附屬公司的僱員須參與由當地市政府運作的中央養老金計劃(「中央養老金計劃」)。根據有關規例，保留集團內各公司應承擔的供款主要根據僱員基本薪金的百分比釐定，惟須受若干上限所規限。於2022年度及過往年度，中央養老金計劃的適用百分比列示如下：

	百分比
養老金保險	12.0–20.0%
醫療保險	5.2–10.5%
失業保險	0.32–1.5%
住房公積金	5.0–12.0%

保留集團對強積金計劃及中央養老金計劃作出的供款，均立即全數歸僱員所有。於2022年度及過往年度，保留集團並無沒收供款，亦無動用有關被沒收供款來減少日後供款。於2022年及2021年12月31日，並無任何被沒收供款可供本集團用於降低對強積金計劃及中央養老金計劃的現有供款水平。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就物業於2023年4月30日的價值的意見編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

關於：物業估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照福晟國際控股集團有限公司(「貴公司」)的指示，對香港及中華人民共和國(「中國」)，就 貴公司的通函而言，不包括香港及台灣)的物業(詳情載於本估值報告)進行估值(個別稱為「物業」或統稱「該等物業」)，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的有關其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於2023年4月30日(「估值日期」)的市值的意見。

市值的定義

吾等對各項該等物業的估值指其市值。根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)，市值定義為「資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

對該等物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定、證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份購回守則規則11及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2020年版)。

對中國該等物業進行估值時，吾等依賴 貴公司及其中國法律顧問湖南華碩律師事務所提供的有關該等物業業權的資料及意見。吾等已假設各項該等物業的擁有人擁有相關物業的強制執行業權，且於整段未屆滿的獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾的情況下，使用、佔用或轉讓該等物業。

就位於香港的物業而言， 貴公司表示，倘物業按估值金額出售，則潛在稅項負債估計約為620,000港元。上述金額作說明之用，並根據於最後實際可行日期(定義見 貴公司有關其清洗豁免申請的通函)的現行規則及可得資料計算。

就位於中國的該等物業而言，吾等獲 貴公司告知，潛在稅項負債包括累進稅率30%至60%計的土地增值稅、按增值額9%計的增值稅及按除稅前利潤25%計的所得稅。相關中國物業於變現後的實際應課稅金額將視乎提呈相關交易文件後出售相關物業時，相關稅務部門頒佈的正式徵稅方案而定。

據 貴公司告知，倘該等物業按估值金額出售，則潛在稅項負債估計約為人民幣5,500,000元。上述金額作說明之用，並根據於最後實際可行日期的現行規則及現有資料計算。

由於 貴公司的清洗豁免申請與出售若干公司的股權有關，故須支付相關稅項負債的可能性並不高。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有所指外，吾等假定該等物業概無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。

就位於中國的該等物業而言，根據 貴公司所提供的資料，業權狀況及授出的主要證書、批文及執照載於有關估值報告的附註內。

估值方法

對屬第一類的該等物業(於香港及中國已落成的物業)進行估值時，吾等採用市場比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證。市場比較法屬於一種市場方法，能夠顯示買家在市場上就有關物業實際支付的價格水平，因此在理論上是對物業進行估值的最佳方法。然而，此方法在應用方面有所局限，尤其在相關物業交易稀少及有關物業的性質不一致之時。市場比較法為透過將評估物業與於近期易手的其他可比物業進行直接比較為基礎的估值方法。有關物業通常位於與該等物業可比的周邊區域。然而，鑑於有關物業的複雜性，對任何可能影響就所考慮物業可能達成的價格的定性及定量的差異，通常需作出恰當調整。相關市場中擁有足夠的類似交易，因此市場比較法對於評估該等物業的價值乃屬合適的方法。

對屬第二類的該物業(於中國發展中的物業)進行估值時，吾等採用市場比較法評估總開發價值，猶如有關物業已落成，並已考慮到已錄得的建築成本及為完成有關發展項目將錄得的成本，以反映已落成的發展項目的質素。

資料來源

吾等進行估值時，相當依賴 貴公司就該等物業的業權提供予吾等的資料。吾等已接納 貴公司就有關規劃批文或法定通告、地役權、佔有期、土地及樓宇的憑證、佔用詳情、佔地及樓面面積等事項以及所有其他相關事項提供的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已於香港土地註冊處就物業於香港的業權進行查冊。

吾等已獲提供有關中國該等物業業權的文件摘錄，惟並無進行查冊。

吾等並無查閱文件正本以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示的任何修訂。吾等亦無法確定香港及中國該等物業業權，故依賴 貴公司提供的建議及 貴公司法律顧問就該等物業編製的中國法律意見。

實地視察

吾等的估值師於2023年1月曾視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構性調查，惟吾等於視察過程中並未發現任何重大缺陷。因此，吾等無法報告該等物業是否不存在腐爛、腐蝕或任何其他結構性缺陷。吾等並未就任何該等服務開展測試。除另行指明外，吾等未能進行實地測量以核實該等物業的佔地及樓面面積，而吾等乃假設交予吾等的文件所載面積均屬正確。所有文件僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

以下為吾等曾視察該等物業的估值師的資料。

估值師姓名	估值師視察的物業編號	物業估值方面的年資	資格	視察日期
梁殷慈先生	1	5年	學士學位	2023年1月12日
張枝玲女士	2	9年	註冊中國房地產估價師	2023年1月4日
朱香榮女士	3	5年	學士學位	2023年1月3日

貨幣及匯率

除另有指明者外，吾等估值所載的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

吾等的估值所採用的匯率約為1港元兌人民幣0.880409元，即於估值日期的概約適用匯率。

隨函附上估值報告。

此 致

香港
中環
皇后大道中138號
威亨大廈
18樓1811室
福晟國際控股集團有限公司
董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及諮詢服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS, MRICS, RPS (GP)
謹啟

2023年6月23日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業組）。林女士於大中華地區及多個海外國家專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的市場知識以及可適當地進行估值的技巧及理解。

估值概要

物業	於2023年 4月30日 現況下的 市值 (人民幣)
第一類－於香港及中國已落成的持作銷售物業	
1 香港何文田區喇沙利道6號晟林項目部分	166,530,000
2 中國廣東省中山市火炬開發區中山港番中公路福晟錢隆灣畔 項目部分	<u>69,600,000</u>
	小計： <u>236,130,000</u>
第二類－於中國的發展中物業	
3 中國湖南省長沙市岳麓區梅溪湖環湖路西側福晟翡翠灣項目	<u>1,436,000,000</u>
	小計： <u>1,436,000,000</u>
	總計： <u><u>1,672,130,000</u></u>

據 貴公司告知， 貴公司應佔各項該等物業的權益為100%。

估值報告

第一類－於香港及中國已落成的持作銷售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2023年
			4月30日 現況下的市值
1 香港何文田區 喇沙利道6號 晟林項目部分	於2018年落成，標的樓宇為一個高端住宅開發項目，名為晟林，附設停車場及會所設施。	據 貴公司告知，該物業於估值日期為空置。	人民幣 166,530,000元
九龍內地段 第2320號3192份 的506份	標的樓宇包括地面之上17層及地庫。 該物業包括一個位於18樓及19樓的複式住宅單位，實用面積約為3,949平方呎(366.67平方米)及9個私家車車位(停車位編號P1、P2、P3、P5、P6、P7、P8、P9、P10)以及於地庫的電單車車位編號M1。		(189,100,000 港元)
	物業的臨近區域為香港城區，主要為住宅發展及公共設施。		(人民幣一億 六千六百 五十三萬元)
	物業乃根據政府租契向政府租借持有，年期自1930年4月22日起計為期75年，並進一步續期75年。		(一億八千九百 一十萬港元)

附註：

- (1) 物業的註冊擁有人為Wise Think Global Limited(為 貴公司間接持有100%股權的附屬公司)及金置投資有限公司(為 貴公司間接持有100%股權的附屬公司)。
- (2) 物業受日期為2022年1月6日以Profound Success Investment Limited為受益人的第二法定押記所約束。

(3) 吾等的估值採納的主要參數如下：

種類	市場單位費率範圍 (港元／平方呎或每個車位)
複式住宅單位	42,000 港元
私家車車位	2,550,000 港元
電單車車位	250,000 港元

對物業進行估值時，吾等採用市場比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證。

該等同類複式住宅物業的售價介乎每平方呎約36,429港元至每平方呎52,803港元。進行適當調整後，吾等就該物業的複式住宅單位採納每平方呎42,000港元的單位費率。

該等同類私家車車位的售價介乎每個車位約2,400,000港元至每個車位3,000,000港元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每個車位2,550,000港元的單位費率。

該等同類電單車車位的售價介乎每個車位約250,000港元至每個車位280,000港元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每個車位250,000港元的單位費率。

吾等採納的上述市場單位費率與上述相同地區其他類似物業的近期銷售水平一致。

估值報告

於2023年

4月30日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值
2 中國廣東省 中山市 火炬開發區 中山港番中公路 福晟錢隆灣畔 項目部分	標的發展項目為一個高端住宅發展項目，名為福晟錢隆灣畔，附設零售及停車場。 於2020年落成，標的發展項目位於一幅土地面積為16,666.68平方米的土地。	據 貴公司告知，該物業於估值日期為空置。	人民幣 69,600,000元 (人民幣六千 九百六十萬元)

該物業包括未售出部分的標的發展項目，詳情如下：

用途	車位數量	建築面積 (平方米)
住宅	不適用	2,089.63
排屋	不適用	1,052.21
零售	不適用	2,341.16
停車場	20	224.15
總計	20	5,707.15

該物業的臨近區域為中山城區，主要是配有公共設施的商業、辦公及住宅開發區。

該物業的土地使用權年期的屆滿日期為2043年1月3日，作住宅及商業用途。

附註：

- (1) 根據中山市人民政府於2013年12月9日頒發的國有土地使用權證第(2013) 1507557號，土地面積為16,666.68平方米的該物業土地使用權已歸屬於中山市正培電子科技有限公司(為 貴公司間接持有100%股權的附屬公司)作住宅及商業用途，於2043年1月3日到期。

- (2) 根據日期為2020年4月15日的建設工程竣工驗收備案證明書第(2020)869號，總建築面積為26,766.70平方米的標的發展項目已落成。

該物業是上述權證中樓宇的一部分。

- (3) 據 貴公司告知，該物業總建築面積約458.70平方米的部分受限於總代價為人民幣5,139,328元的若干買賣協議。吾等於估值中已包括該金額。

- (4) 根據日期為2019年7月19日的營業執照，中山市正培電子科技有限公司已於2013年5月6日成立為有限公司，註冊資本為人民幣33,333,300元。

- (5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問(湖南華碩律師事務所)提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為合法、有效及可強制執行；
- (b) 中山市正培電子科技有限公司為該物業的合法使用者並已獲得該物業的竣工驗收證書；及
- (c) 中山市正培電子科技有限公司有權根據中國法律及法規使用、轉讓及出售該物業的土地使用權。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證批出情況如下：

國有土地使用權證	有
建設工程竣工驗收證書	有
營業執照	有

- (7) 吾等的估值採納的主要參數如下：

用途	市場單位費率 (人民幣/平方米或每個車位)
住宅	9,500
零售	17,000
公寓	12,000
停車場	60,000

對物業進行估值時，吾等採用市場比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證。

該等同類住宅物業的售價介乎每平方米約人民幣9,000元至每平方米人民幣11,000元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每平方米人民幣9,500元的單位費率。

該等同類零售物業的售價介乎每平方米約人民幣15,000元至每平方米人民幣22,000元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每平方米人民幣17,000元的單位費率。

該等同類公寓物業的售價介乎每平方米約人民幣10,000元至每平方米人民幣15,000元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每平方米人民幣12,000元的單位費率。

該等同類私家車車位的售價介乎每個車位約人民幣50,000元至每個車位人民幣80,000元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每個車位人民幣60,000元的單位費率。

吾等採納的上述市場單位費率與上述相同地區其他類似物業的近期銷售水平一致。

附註：

- (1) 根據日期為2018年4月17日頒發的國有土地使用權證第(2018) 0118385號，土地面積為18,278.14平方米的該物業土地使用權已歸屬於湖南德瑞達房地產開發有限公司(為 貴公司間接持有100%股權的附屬公司)作住宅用途，於2087年12月27日到期，以及作商業用途，於2057年12月27日到期。
- (2) 根據日期為2017年12月28日的國有土地使用權出讓合同第2018005號，土地面積為18,278.14平方米的該物業土地使用權已歸屬於湖南德瑞達房地產開發有限公司，詳情如下：

土地編號	:	YWSP20171115002
地點	:	梅溪湖環湖路西側(F-20土地)
土地面積	:	18,278.14平方米
土地用途	:	住宅：0.877351公頃；商業：0.950463公頃
到期日	:	住宅：2087年12月27日 商業：2057年12月27日
最大建築面積	:	129,774.79平方米
容積率	:	不高於7.10及不低於1.0
代價	:	人民幣919,870,000元
- (3) 根據由長沙市城鄉規劃局於2018年5月7日發出的建設用地規劃許可證第0015號，土地面積為18,278.14平方米的物業建議建築土地用途符合城市規劃要求及許可證。
- (4) 根據由長沙市住房和城鄉建設委員會於2018年8月9日發出的建設工程規劃許可證第0048號，總建築面積約168,996.87平方米的發展項目建設工程符合建設工程要求及已獲批准。
- (5) 根據由長沙市住房和城鄉建設委員會於2018年8月16日發出的建築工程施工許可證第430112201808160101號，總建築面積約168,996.87平方米的發展項目建設工程符合工程施工要求。
- (6) 根據由2018年12月6日至2019年9月12日期間的三個預售許可證，總建築面積約126,780.47平方米的多幢樓宇已經批准預售。
- (7) 據 貴公司告知，該物業總建築面積約99,062.68平方米的部分受限於總代價為人民幣1,228,100,701元的若干買賣協議。吾等於估值中已包括該金額。
- (8) 據 貴公司告知，於估值日期的物業已產生建築成本為人民幣637,655,157元，而於估值日期就落成物業未付建築成本為人民幣180,000,000元。
- (9) 於估值日期，建議發展項目(假設已落成)的估計市值約為人民幣1,729,500,000元。

- (10) 根據日期為2017年12月28日的營業執照，湖南德瑞達房地產開發有限公司已於2017年12月28日成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (11) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問(湖南華碩律師事務所)提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 根據中國法律，該物業的國有土地使用權證為合法、有效及可強制執行；
- (b) 湖南德瑞達房地產開發有限公司為該物業的合法使用者並已獲政府批准發展該物業；及
- (c) 湖南德瑞達房地產開發有限公司有權根據中國法律及法規使用、轉移及出售該物業的土地使用權及房屋所有權證。

- (12) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證批出情況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (13) 吾等的估值採納的主要參數如下：

用途	單位市價 (人民幣/平方米或車位)
零售	21,000
閣樓	14,000
停車位	160,000

對物業進行估值時，吾等採用市場比較法，參照有關市場現有的可資比較銷售憑證。

進行估值時，吾等已參考相同地區其他類似物業的近期各類銷售情況。

該等同類零售物業的售價介乎每平方米約人民幣18,000元至每平方米人民幣25,000元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每平方米人民幣21,000元的單位費率。

該等同類閣樓物業的售價介乎每平方米約人民幣14,000元至每平方米人民幣20,000元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每平方米人民幣14,000元的單位費率。

該等同類私家車車位的售價介乎每個車位約人民幣150,000元至每個車位人民幣190,000元。進行適當調整後，吾等就該物業採納每個車位人民幣160,000元的單位費率。

吾等採納的上述市場單位費率與上述相同地區其他類似物業的近期銷售水平一致。

1. 責任聲明

本通函載有遵照收購守則所提供的資料，董事願就本通函所載資料(有關認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的人士的資料則除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達的意見(順安基金開放式基金型公司(為認購人的傘型基金)的董事、順安證券資產管理的董事及順安集團有限公司(為順安證券資產管理的母公司)的董事所表達的意見則除外)乃經過審慎周詳考慮後始行作出，且本通函概無遺漏任何其他事實，使致本通函所載任何聲明產生誤導。

順安基金開放式基金型公司(為認購人的傘型基金)的董事、順安證券資產管理的董事及順安集團有限公司(為順安證券資產管理的母公司)的董事願就本通函所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經過審慎周詳考慮後始行作出，且本通函概無遺漏任何其他事實，使致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨股本重組生效後(假設自最後實際可行日期直至股本重組生效日期本公司股本概無其他變動)；及(iii)緊隨完成後(假設自最後實際可行日期直至完成止本公司已發行股本概無變動，因股本重組及認購事項所引致的變動除外)的法定及已發行股本載列如下：

(i) 於最後實際可行日期

法定股本： 港元

<u>50,000,000,000</u> 股現有股份	<u>500,000,000.00</u>
-----------------------------	-----------------------

已發行並繳足或列作繳足：

<u>11,365,386,067</u> 股現有股份	<u>113,653,860.67</u>
-----------------------------	-----------------------

- (ii) 緊隨股本重組生效後(假設自最後實際可行日期直至股本重組生效日期本公司股本概無其他變動)：

法定股本： 港元

<u>50,000,000,000</u>	股新股份	<u>500,000,000</u>
-----------------------	------	--------------------

已發行並繳足或列作繳足：

<u>113,653,860</u>	股新股份	<u>1,136,538.60</u>
--------------------	------	---------------------

- (iii) 緊隨完成後(假設自最後實際可行日期直至完成止本公司已發行股本概無變動，因股本重組及認購事項所引致的變動除外)：

法定股本： 港元

<u>50,000,000,000</u>	股新股份	<u>500,000,000</u>
-----------------------	------	--------------------

已發行並繳足或列作繳足：

113,653,860	股於最後實際可行日期的新股份	1,136,538.60
1,307,019,402	將予發行的認購股份數目	13,070,194.02
<u>1,420,673,262</u>	股完成後的新股份	<u>14,206,732.62</u>

將予發行的所有認購股份將在各方面與於認購股份配發及發行日期的所有已發行股份享有同地位，包括享有於認購股份配發及發行日期或後作出或宣派的任何股息或分派的權利。將予發行的認購股份將於聯交所上市。

於最後實際可行日期，本公司概無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券可賦予其持有人任何權利以認購、轉換或交換為新股份。

自2022年12月31日(即本集團最近期經審核財務報表的編製日期)起及直至最後實際可行日期止,本公司並無發行任何股份。

3. 市價

下表載列股份(i)於有關期間各曆月末;(ii)於2022年7月11日(即最後交易日);及(iii)於最後實際可行日期在聯交所的收市價。

日期	股份的 收市價 港元
2021年11月30日	0.019
2021年12月31日	0.016
2022年1月31日	0.016
2022年2月28日	0.015
2022年3月31日	0.012
2022年4月30日	0.011
2022年5月12日(即緊隨2022年5月13日公告前的最後營業日)	0.01
2022年5月31日	0.012
2022年6月30日	0.017
2022年7月11日(即最後交易日)	0.02
2022年7月31日	0.02
2022年8月31日	0.02
2022年9月30日	0.01
2022年10月31日	0.01
2022年11月30日	0.013
2022年12月30日	0.013
2023年1月31日	0.014
2023年2月28日	0.015
2023年3月31日	0.013
2023年4月30日	0.011
2023年5月31日	0.013
最後實際可行日期	0.015

股份於有關期間內在聯交所錄得的最低及最高收市價分別為2022年9月23日、26日至30日、2022年10月3日至6日、10日、12日至14日、17日至21日、24日至28日、31日、2022年11月1日至4日、7日至10日、2023年4月20日、2023年5月8日至9日、15日、17日、30日至31日及2023年6月8日的0.01港元及2022年9月13日的0.021港元。

4. 權益披露

A. 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團的權益

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相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有(i)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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當做或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入於該條所述登記冊內的權益及淡倉；或(iii)將須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露的權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	股份數目	股權概約
				百分比 (附註1)
潘浩然先生	好倉	於受控制法團的 權益	6,416,140,000 (附註2)	56.45%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期的已發行股份總數(即11,365,386,067股股份)已用於計算概約百分比。
- (2) 該等股份由通達企業有限公司(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)持有，當中所有的已發行股份由潘先生擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或視為擁有(i)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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊內的所有任何權益或淡倉；或(iii)將須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

B. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列各人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的股份或相關股份的權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份的權益

股東姓名	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
順安基金開放式基金型公司 — 順安機遇1號基金(附註1)	實益擁有人	1,307,019,402	92.00% (附註2)
順安證券資產管理有限公司 (附註1)	投資管理人	1,307,019,402	92.00% (附註2)
Grateful Heart Inc. (附註1)	於受控制法團的權益	1,307,019,402	92.00% (附註2)
柳瀨健一先生(附註1)	於受控制法團的權益	1,307,019,402	92.00% (附註2)
通達企業有限公司(附註4)	實益擁有人	6,416,140,000	56.45% (附註3)
鄭家螢(附註5)	配偶權益	6,416,140,000	56.45% (附註3)

附註：

- (1) 該等權益指認購人根據認購協議將認購的1,307,019,402股新股份。認購人為順安基金開放式基金型公司(一間在香港註冊成立的可變股本開放式基金公司)的子基金。順安證券資產管理為認購人的投資管理人。Grateful Heart Inc. 為認購人的投資者，其於最後實際可行日期的投資佔認購人全部投資金額的80%。Grateful Heart Inc. 由柳瀨健一先生擁有70%股權，故柳瀨健一先生被視為於Grateful Heart Inc. 持有的相同股份數目中擁有權益。

- (2) 股本重組生效後及緊隨完成後的已發行股份總數(即1,420,673,262股新股份)已用於計算概約百分比。
- (3) 於最後實際可行日期的已發行股份總數(即11,365,386,067股股份)已用於計算概約百分比。
- (4) 通達企業有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，當中所有的已發行股份由潘先生擁有。
- (5) 鄭家螢女士為潘先生的配偶，故被視為於潘先生及通達企業有限公司所擁有的股份中擁有相同股份數目的權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(除本公司董事及主要行政人員外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露的股份及相關股份的權益或淡倉。

5. 董事服務合約

邱伯瑜先生已與本公司訂立委任函，自2020年12月14日起計為期三年，惟本公司可以書面方式發出不少於三個月的事先通知予以終止，並受公司細則及上市規則項下有關輪值告退及重選連任的規定所規限。邱伯瑜先生有權就擔任獨立非執行董事及董事委員會成員收取年度酬金120,000港元。根據委任函概無應付可變薪酬。

江宇先生已與本公司訂立委任函，自2021年3月22日起計為期三年，惟本公司可以書面方式發出不少於三個月的事先通知予以終止，並受公司細則及上市規則項下有關輪值告退及重選連任的規定所規限。江宇先生有權就擔任獨立非執行董事及董事委員會成員收取年度酬金120,000港元。根據委任函概無應付可變薪酬。

鄭楨先生已與本公司訂立委任函，自2021年4月30日起計為期三年，惟本公司可以書面方式發出不少於三個月的事先通知予以終止，並受公司細則及上市規則項下有關輪值告退及重選連任的規定所規限。鄭楨先生有權就擔任獨立非執行董事及董事委員會成員收取年度酬金120,000港元。根據委任函概無應付可變薪酬。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或任何其附屬公司或聯營公司訂立任何現有或擬訂立服務合約，而為：

- (i) (包括持續及固定年期的合約)於2022年5月13日公告日期前六個月內訂立或修訂；
- (ii) 通知期為十二個月或以上的持續合約；
- (iii) 超過十二個月的固定年期合約(不論通知期長短)；或
- (iv) 不可由本公司釐定於一年內予以終止毋須支付賠償(法定賠償除外)。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何擬任董事或彼等各自的緊密聯繫人直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

7. 合約或安排的權益

就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事自2022年12月31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)起於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 根據收購守則的額外披露

- (a) 除需要用作促成配售減持的股份外，認購人、順安證券資產管理及與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)概無根據認購事項收購股份將轉讓、質押或抵押予任何其他人士。
- (b) 於最後實際可行日期，認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)均無於有關期間曾持有或曾買賣本公司任何股份或任何證券、可換股證券、涉及任何股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (c) 於最後實際可行日期，順安基金開放式基金型公司(為認購人的傘型基金)的董事不曾於本公司任何股份或任何證券、可換股證券、涉及任何股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具擁有權益。
- (d) 於最後實際可行日期，概無人士已不可撤回地承諾彼等將投票贊成或反對批准重組交易及清洗豁免的決議案。
- (e) 於最後實際可行日期，認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)與任何其他人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排。
- (f) 於最後實際可行日期，概無認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)借入或借出本公司任何股份或任何證券、可換股證券、涉及任何股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具，已被轉借或出售的任何借用股份則除外。
- (g) 於最後實際可行日期，(i)認購人、順安證券資產管理或與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資及順安集團有限公司)；及(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東間訂立的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)概無與重組交易及清洗豁免有任何關連或依存關係。

- (h) 於最後實際可行日期，概無本公司及董事曾擁有或控制，或曾於認購人的任何股份或任何證券、可換股證券、涉及股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具擁有權益。
- (i) 於最後實際可行日期，概無本公司附屬公司、本公司退休金或本集團任何成員公司或因收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別而被推定為與本公司一致行動的人士或因「聯繫人」定義第(2)類別而屬本公司聯繫人的人士於有關期間擁有或控制或買賣本公司任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或涉及任何股份或證券的衍生工具。
- (j) 於最後實際可行日期，並無與本公司或根據收購守則的「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被假定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類為本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排，彼等於有關期間亦無曾擁有或控制本公司任何股份或任何證券、可換股證券、涉及任何股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具。
- (k) 於最後實際可行日期，概無與本公司有關連的基金經理於有關期間就本公司任何股份或證券按全權委託方式管理任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且概無有關人士於有關期間買賣本公司任何股份或任何證券、可換股證券、涉及任何股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (l) 潘先生(為唯一一名於股份擁有權益的董事)將於股東特別大會放棄投票。

- (m) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無借入或借出任何股份、可換股證券、涉及任何股份的認股權證、購股權或衍生工具。
- (n) 於最後實際可行日期，概無董事於有關期間買賣本公司股份、可換股證券、涉及任何股份的認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。
- (o) 於最後實際可行日期，概無任何董事獲授或將獲授任何利益作為離職補償或有關重組交易及清洗豁免的補償。
- (p) 於最後實際可行日期，概無任何董事與任何其他人士訂立以重組交易及清洗豁免為有條件或取決於重組交易及清洗豁免或與其相關的其他協議或安排。
- (q) 於最後實際可行日期，除認購協議及中間人費用協議外，認購人、其最終實益擁有人或彼等任何一方一致行動的任何人士概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。
- (r) 於最後實際可行日期，除本附錄「4. 權益披露」一段所披露的權益外，概無董事持有本公司任何股份或任何證券、可換股證券、涉及任何股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具。

9. 訴訟

於2022年3月19日，本公司接獲銀順針對本公司向高等法院提出的清盤呈請，乃由於根據本公司全資附屬公司(作為借款人)與銀順(作為貸款人)等各方訂立的融資協議，本公司(作為擔保人)未能支付本公司該全資附屬公司結欠銀順的本金額及違約利息。

本公司就呈請申請押後清盤聆訊後，經過多次聆訊後，於2023年4月14日的聆訊上，高等法院下令將呈請的聆訊押後至2023年7月14日(星期五)上午九時三十分(百慕達時間)。

有關呈請的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年3月21日、2022年3月24日、2022年4月24日、2022年5月3日、2022年5月17日、2022年6月19日、2022年8月17日、2022年12月18日及2023年4月14日的公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉於將會對本公司營運有重大或不利影響的任何訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或可能面臨將會對本公司營運有重大或不利影響的訴訟、仲裁或索償。

10. 專家資格及同意書

以下為於本通函內給予意見或建議的專家的資格：

名稱	專業資格
豐盛融資有限公司	為根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

豐盛融資、大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司各自已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，豐盛融資、大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司各自並無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論法律上可執行與否)。

於最後實際可行日期，豐盛融資、大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司各自並無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目的編製日期)以來買賣或租賃或建議買賣或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

11. 重大合約

以下為緊隨2022年5月13日公告日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司已訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 隆通、Retain Prosper Group Limited (「**Retain Prosper**」，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)與本公司就買賣Splendor Keen Limited (「**Splendor Keen**」，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司) 10,000股每股面值1.00美元的普通股(「**銷售股份**」)及Splendor Keen結欠隆通的股東貸款及當中全部權益、利益及權利(「**銷售貸款**」)(代價為790,000,000港元(可予調整))所訂立日期為2021年3月28日的有條件初步買賣協議，有關進一步詳情載於本公司日期為2021年4月14日的公告；
- (b) 隆通、Retain Prosper與本公司就買賣銷售股份及銷售貸款(代價為790,000,000港元(可予調整))所訂立日期為2021年5月27日的有條件正式買賣協議，有關進一步詳情載於本公司日期為2021年6月1日的公告及本公司日期為2021年8月24日的通函；
- (c) 本公司與進邦投資有限公司(「**進邦**」)訂立日期為2022年5月11日的不具法律約束力條款書(若干條文除外)，內容有關(其中包括)本公司建議債務重組，包括進邦可能認購佔本公司經配發及發行該等新股份擴大後已發行股本90%的股份及實行將實施以結清本公司負債的建議安排計劃，有關進一步詳情載於2022年5月13日公告；
- (d) 中間人費用協議；
- (e) 本公司與認購人訂立日期為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；

- (f) 本公司與認購人訂立日期為2022年9月9日的補充協議，據此，本公司及認購人同意就上文(e)分段所載的認購協議作若干修訂；
- (g) 本公司與認購人訂立日期為2023年3月3日的第二份補充協議，據此，本公司及認購人同意就上文(e)分段所載的認購協議作進一步修訂；
- (h) 本公司與認購人訂立日期為2023年6月2日的第三份補充協議，據此，本公司及認購人同意就上文(e)分段所載的認購協議作進一步修訂；及
- (i) 本公司與認購人訂立日期為2023年6月20日的第四份補充協議，據此，本公司及認購人同意就上文(e)分段所載的認購協議作進一步修訂。

12. 其他事項

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

13. 有關認購人的資料

- (a) 認購人的一致行動集團的主要成員為Grateful Heart Inc.、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資、順安集團有限公司及順安證券資產管理。
- (b) 認購人、順安基金開放式基金型公司、順安集團投資及順安證券資產管理的地址為香港灣仔告士打道181-185號中怡大廈21樓。
- (c) 順安集團有限公司的地址為Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor, NPF Building, Beach Road, Apia, Samoa。
- (d) Grateful Heart Inc.的地址為Mandar House, 3rd Floor, Johnson's Ghut, Tortola, British Virgin Islands。
- (e) 柳瀨健一先生的地址為307-3-21, Ichibancho, Chiyoda-ku, Tokyo, Japan。
- (f) 金子博博士的地址為香港大嶼山愉景灣觀霞樓9B室。
- (g) 順安基金開放式基金型公司(為認購人的傘型基金)的董事為鍾浩為先生及譚北泉先生。

- (h) 順安證券資產管理及順安集團投資的董事為朱偉良先生及鍾浩為先生。
- (i) 順安集團有限公司(順安證券資產管理的最終母公司)的董事為鍾浩為先生及麥霖先生。
- (j) 順安證券資產管理、順安集團投資及順安集團有限公司各自的最終控股股東為簡敬儀女士。

14. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為徐靜女士，彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司的香港主要營業地點為香港中環皇后大道中138號威享大廈18樓1811室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

15. 展示文件

以下文件的副本將可於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間在本公司網站(www.fullsun.com.hk)、聯交所網站(www.hkexnews.hk)及證監會網站(www.sfc.hk)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 順安基金開放式基金型公司的註冊成立文書；
- (c) 本公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年的年度報告；

- (d) 本公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告；
- (e) 董事會函件，其全文載於本通函第16至76頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第77至78頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第79至116頁；
- (h) 大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司發出計劃附屬公司的財務資料審閱報告，載於本通函附錄二；
- (i) 大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司發出保留集團的未經審核備考財務資料報告，載於本通函附錄三；
- (j) 戴德梁行有限公司編製的物業估值報告，載於本通函附錄五；
- (k) 邱伯瑜先生、江宇先生及鄭楨先生各人的委任函，載於本附錄「5.董事服務合約」一段；
- (l) 申報會計師就與計劃附屬公司有關的虧損數字及本公司因集團重組預期享有的收益所發出的函件，載於本通函附錄七；
- (m) 獨立財務顧問就與計劃附屬公司有關的虧損數字及本公司因集團重組預期享有的收益所發出的函件，載於本通函附錄八；
- (n) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所述的書面同意書；
- (o) 本附錄「11.重大合約」一段所述的重大合約；及
- (p) 本通函。



26/F, Citicorp Centre
18 Whitfield Road
Causeway Bay
Hong Kong

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

香港
銅鑼灣
威非路18號
萬國寶通中心26樓

2023年6月23日

敬啟者：

致福晟國際控股集團有限公司(「貴公司」)

吾等已就編製(1)通函第63至64頁所載計劃附屬公司的未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)，當中包括(a)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度不受限制計劃附屬公司及終止綜合入賬附屬公司的未經審核綜合除稅前及除稅後虧損以及負債淨額(按合併基準計算)；及(b)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度計劃附屬公司的未經審核負債淨額(按合併基準計算)；及(2)通函第69至70頁所載 貴公司因集團重組預期享有的出售收益(「出售收益」)所採納的主要會計政策及所用的計算方法執行相關工作。董事已分別編製及撰寫未經審核財務資料以及計算出售收益，以載入 貴公司刊發日期為2023年6月23日的通函(「通函」)，內容涉及根據債權人計劃轉讓計劃附屬公司予計劃公司的非常重大出售事項。吾等瞭解到，未經審核財務資料及出售收益被視為公司收購及合併守則項下的盈利預測，故根據收購守則規則10須予呈報。

董事的責任

未經審核財務資料乃由董事根據董事編製的計劃附屬公司未經審核合併管理賬目編製及撰寫。出售收益乃由董事根據未經審核管理賬目計算。未經審核財務資料及出售收益乃按與 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載 貴集團所採納的會計政策一致的基準編製。董事的責任包括設計、實施及維持與編製未經審核財務資料及出售收益時選擇及應用適當會計政策及計算方法有關的內部監控，以使溢利估計不存在重大錯誤陳述；應用 貴集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載 貴集團採納的適當會計政策；及作出在有關情況下屬合理的估計。

董事對未經審核財務資料及出售收益的編製負全責。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範。該等規範建基於正直、客觀、專業能力及審慎、保密性及專業行為等基本原則。

本所採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港質量管理準則(「香港質量管理準則」)第1號「進行財務報表審核及審閱或其他核證或相關服務委聘工作的事務所的質量管理」。該準則規定會計師事務所必須設計、採納及運行一個質量管理系統，其政策或程序須符合道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據收購守則規則10的規定作出報告。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外的核證委聘」(「香港核證委聘準則第3000號(經修訂)」)進行工作。

吾等的工作主要包括以下程序，例如(a)主要透過向財務及會計事務負責人作出查詢，以瞭解編製未經審核財務資料及出售收益所採用的編製基準及主要會計政策；(b)瞭解與編製未經審核財務資料及出售收益時選擇及應用適當會計政策及計算方法相關的內部監控；(c)將編製未經審核財務資料及出售收益所採用的主要會計政策與貴集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載貴集團所採用的會計政策進行比較；及(d)僅檢查未經審核財務資料及出售收益的算術計算及編製方法，以及根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)進行吾等認為在有關情況下屬必要的其他程序。吾等的工作不能令吾等(且吾等亦不會)對與編製未經審核財務資料及出售收益有關的內部監控的設計或運行有效性提供任何保證。

吾等的合理核證委聘並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則或香港審閱委聘準則進行的審核或審閱。因此，吾等並不就未經審核財務資料及出售收益發表審核或審閱意見。

意見

吾等認為，基於上文所述，就有關會計政策及計算方法而言，未經審核財務資料及出售收益已根據本報告「董事的責任」一段所載董事所採納的基準妥為編製，且編製基準在所有重大方面與貴集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載貴集團所採納的會計政策一致。

此 致

香港中環
皇后大道中138號威亨大廈
18樓1811室
福晟國際控股集團有限公司
董事 台照

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2023年6月23日

AmCap*Ample Capital Limited*

豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司

香港

德輔道中135號

華懋廣場二期

14樓A室

敬啟者：

吾等提述福晟國際控股集團有限公司(「貴公司」)日期為2023年6月23日的通函，內容有關(其中包括)股本重組、認購事項、特別授權、清洗豁免及計劃(「通函」)。除另有列明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等提述(1)通函第63至64頁所載計劃附屬公司的未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)，當中包括(a)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度不受限制計劃附屬公司及終止綜合入賬附屬公司的未經審核綜合除稅前及除稅後虧損以及負債淨額(按合併基準計算)；及(b)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度計劃附屬公司的未經審核負債淨額(按合併基準計算)；及(2)通函第69至70頁所載 貴公司因集團重組預期享有的出售收益(「出售收益」)。未經審核財務資料及出售收益被視為公司收購及合併守則項下的盈利預測，故根據收購守則規則10須予呈報。

未經審核財務資料乃由董事根據計劃附屬公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的未經審核管理賬目(「未經審核管理賬目」)撰寫及編製。出售收益乃由董事根據未經審核管理賬目計算。吾等已審閱未經審核財務資料、未經審核管理賬目及通函附錄二所載計劃附屬公司截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的財務資料(「計劃附屬公司的未經審核財務報表」)，並已與 貴集團管理層討論編製財務資料依賴的主要基準。

吾等亦已考慮大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就未經審核財務資料及出售收益致 貴公司董事會日期為2023年6月23日的報告。大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司認為，就有關會計政策及計算方法而言，未經審核財務資料及出售收益已根據本報告「董事的責任」一段所載董事所採納的基準妥為編製，並按於所有重大方面符合 貴集團採納的會計政策(載於 貴集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表)的基準編製。

基於上文所述，吾等信納董事負全責的未經審核財務資料及出售收益乃由董事經審慎周詳考慮後編製或作出。

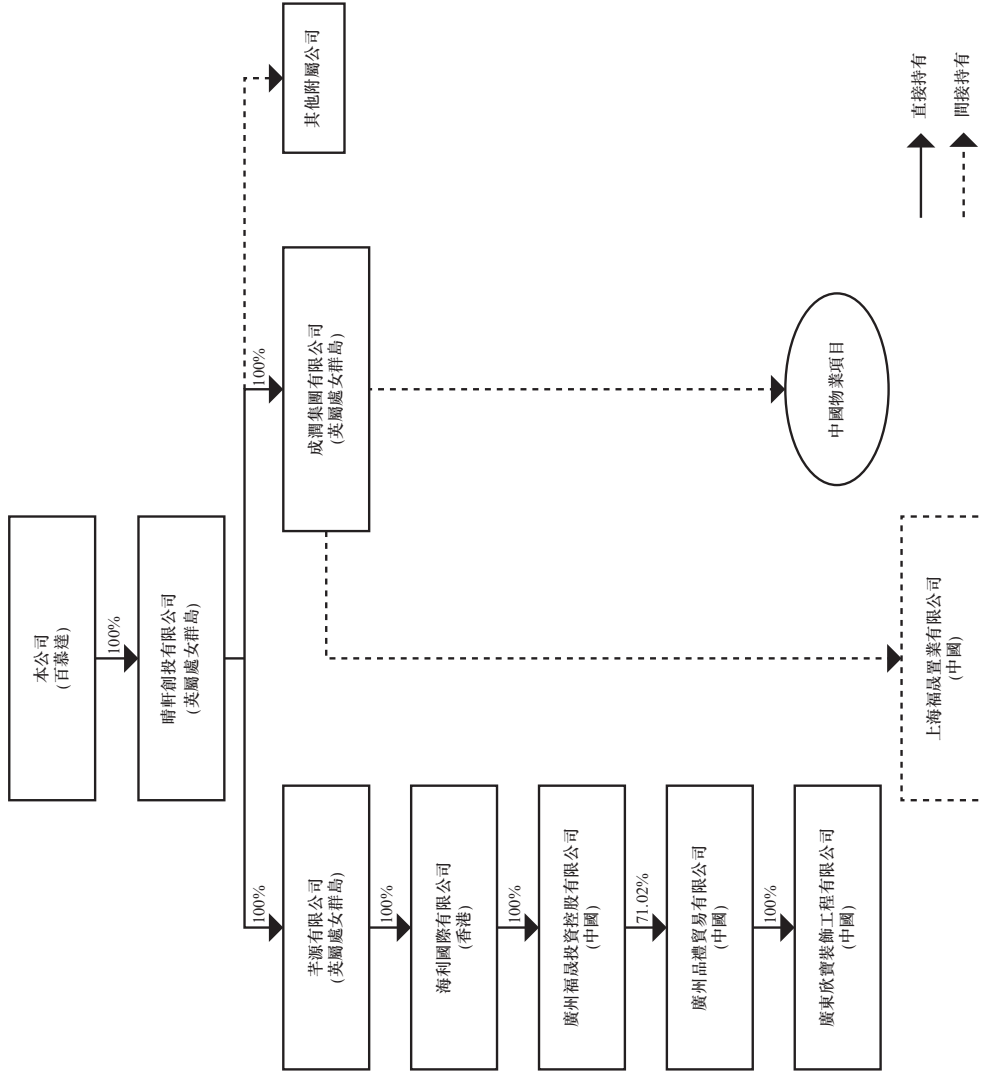
此 致

香港中環
皇后大道中138號
威享大廈
18樓1811室
福晟國際控股集團有限公司
董事會 台照

代表
豐盛融資有限公司
羅潔盈
副總裁
謹啟

2023年6月23日

本集團於集團重組完成後的簡化股權架構



股東特別大會通告



FULLSUN INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

福晟國際控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00627)

股東特別大會通告

茲通告福晟國際控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於2023年7月13日(星期四)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東(「股東」)特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過本公司下列決議案(不論有否作出修訂)：

普通決議案

1. 「動議」：

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司與順安基金開放式基金型公司—順安機遇1號基金(「認購人」)訂立日期為2022年7月11日的認購協議(「認購協議」，其註有「A」字樣的副本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資識別)，據此，(其中包括)本公司有條件同意配發及發行，且認購人有條件同意以認購價168,000,000港元認購1,307,019,402股新股份(定義見下文)(「認購股份」)(「認購事項」)及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准、確認及追認本公司與認購人訂立日期為2022年9月9日的認購協議的補充協議(「補充協議」，其註有「B」字樣的副本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資識別)，據此，本公司及認購人同意對認購協議作出若干修訂；

股東特別大會通告

- (c) 謹此批准、確認及追認本公司與認購人訂立日期為2023年3月3日的認購協議的第二份補充協議(經補充協議補充及修訂)(「**第二份補充協議**」,其註有「**C**」字樣的副本已提呈本大會,並由本大會主席簽署以資識別),據此,本公司及認購人同意對認購協議作出若干修訂;
- (d) 謹此批准、確認及追認本公司與認購人訂立日期為2023年6月2日的認購協議的第三份補充協議(經補充協議及第二份補充協議補充及修訂)(「**第三份補充協議**」,其註有「**D**」字樣的副本已提呈本大會,並由本大會主席簽署以資識別),據此,本公司及認購人同意對認購協議作出若干修訂;
- (e) 謹此批准、確認及追認本公司與認購人訂立日期為2023年6月20日的認購協議的第四份補充協議(經補充協議、第二份補充協議及第三份補充協議補充及修訂)(「**第四份補充協議**」,其註有「**E**」字樣的副本已提呈本大會,並由本大會主席簽署以資識別),據此,本公司及認購人同意對認購協議作出若干修訂;
- (f) 待香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市委員會批准認購股份上市及買賣後,本公司董事(「**董事**」)謹此獲授予特別授權以根據認購協議(經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議補充及修訂)的條款配發及發行認購股份;及

股東特別大會通告

- (g) 謹此授權任何一名本公司董事簽署及簽立其認為與認購協議(經補充協議、第二份補充協議、第三份補充協議及第四份補充協議補充及修訂)及其項下擬進行的交易有關及使其生效而言屬必要、權宜或合宜的有關文件及作出所有有關行動及事宜，並採取一切有關步驟。」

2. 「動議：

- (a) 安排計劃(「計劃」)的重大資料於本公司日期為2023年4月27日且已寄發予本公司債權人(「債權人」)的安排計劃文件(有關計劃的主要條款詳情載於本公司日期為2023年6月23日的通函(「通函」)「董事會函件－計劃」一節))中披露，計劃將根據公司條例(香港法例第622章)第13部生效為一項計劃，並獲批准、確認及追認，惟可在香港高等法院批准或施加的情況下(如有)對其作出任何修訂；
- (b) 謹此批准建議根據計劃條款按比例向債權人派發現金，透過根據第1項決議案認購事項及建議分派餘值(定義見通函)(如有)籌集的所得款項淨額撥資；及
- (c) 謹此授權任何一名董事簽署及簽立其認為與計劃及其項下擬進行的交易有關及使其生效而言屬必要、權宜或合宜的有關文件及作出所有有關行動及事宜，並採取一切有關步驟。」

股東特別大會通告

3. 「動議：
- (a) 謹此批准晴軒創投有限公司(為本公司直接全資附屬公司，作為轉讓人)與本公司及本公司債權人(作為承讓人)根據計劃條款(「集團重組」)以零代價轉讓Intelligent Lead Holdings Limited、隆通有限公司及Giant Astute Limited(均為本公司間接全資附屬公司)各自全部已發行股份至本公司建議根據公司條例(香港法例第622章)第670、671、673及674條於香港註冊成立的特殊目的實體，且將由安排計劃(「計劃」)管理人全權持有及控制；及
 - (b) 謹此授權任何一名本公司董事簽署及簽立其認為與集團重組及其項下擬進行的交易有關及使其生效而言屬必要、權宜或合宜的有關文件及作出所有有關行動及事宜，並採取一切有關步驟。」

特別決議案

4. 「動議受限於及待(i)緊隨股本重組(定義見下文)後，香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准本公司股本中本公司每股面值0.01港元的普通股(「股份」)上市及買賣(「新股份」)；及(ii)遵守百慕達法律(如適用)及聯交所證券上市規則的所有相關程序及規定，以令股本重組(定義見下文)生效後，以下各項於本決議案獲通過或上述條件獲達成的日期後(以較遲者為準)的第二(2)個營業日起生效：
- (a) 本公司法定股本中每一百(100)股每股面值0.01港元的已發行股份合併為一(1)股每股面值1.00港元的已發行合併股份(「合併股份」)(「股份合併」)；

股東特別大會通告

- (b) 受限於及待股份合併生效後，透過註銷每股當時已發行合併股份的繳足股本0.99港元及註銷本公司已發行股本中產生自股份合併的所有零碎合併股份，將每股已發行合併股份的面值由1.00港元削減至0.01港元（「股本削減」），連同股份合併統稱為「股本重組」；
- (c) 因股本重組產生的所有進賬存入本公司實繳盈餘賬，以供董事獲授權按百慕達法律及公司細則允許的方式使用於本公司實繳盈餘賬內按等額基準全數用作抵銷本公司部分綜合累計虧損，而毋須獲得股東的進一步授權；及
- (d) 謹此授權任何一名本公司董事簽署及簽立其認為與股本重組有關及使其生效而言屬必要、權宜或合宜的有關文件及作出所有有關行動及事宜，並採取一切有關步驟。」

5. 「動議：

- (a) 待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或其任何代表授出清洗豁免(定義見下文)及達成任何附帶條件後，謹此批准根據公司收購及合併守則規則26(經不時補充及修訂)豁免註釋1，豁免認購人可能因根據認購協議(定義見第1項決議案)認購認購股份(定義見第1項決議案)而導致認購人(定義見第1項決議案)及順安證券資產管理有限公司有責任向本公司股東提出強制性全面要約，以收購認購人、順安證券資產管理有限公司及與彼等任何一方一致行動的任何人士(包括Grateful Heart Inc.、柳瀨健一先生、金子博博士、順安集團投資有限公司及順安集團有限公司)尚未擁有或同意收購的所有本公司已發行股份(「清洗豁免」)；及

股東特別大會通告

- (b) 謹此授權任何一名本公司董事簽署及簽立其認為與清洗豁免及其項下擬進行的交易有關及使其生效而言屬必要、權宜或合宜的有關文件及作出所有有關行動及事宜，並採取一切有關步驟。」

承董事會命
福晟國際控股集團有限公司
執行董事兼行政總裁
潘浩然

香港，2023年6月23日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要營業地點：

香港
中環
皇后大道中138號
威享大廈
18樓1811室

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票的股東可委任另一名人士代表其出席並代其投票。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名代表，代其出席大會及於會上投票。於投票表決時，股東可於會上親身投票(或倘股東為一間公司，則由其正式授權代表)或由受委代表代為投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則其中任何一名人士均可親身或委派受委代表就有關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票人；惟倘超過一名聯名持有人親身或委派受委代表出席大會，則名列本公司股東名冊首位的一名上述出席人士方有權就該等股份投票。
3. 按其上列印的指示正式填妥並經簽署的代表委任表格，連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明的授權書或其他授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的公司秘書，地址為香港中環皇后大道中138號威享大廈18樓1811室，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，於該情況下，委任受委代表的文據將被視為已撤銷。
5. 本通告所載的決議案將提呈予股東以進行投票表決。

於本通告日期，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。