

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，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。

閣下如已將名下之福晟國際控股集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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之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)

持續關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。獨立董事委員會函件載於本通函第14至15頁。

獨立財務顧問寶積資本致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第16至27頁。

本公司謹訂於二零一八年十二月五日(星期三)上午11時正假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟於任何情況下不得遲於二零一八年十二月三日(星期一)上午11時正(香港時間)或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。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

二零一八年十一月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	14
寶積資本函件	16
附錄 一 一般資料	App-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	福晟國際控股集團有限公司，為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「建築工程」	指	樁基工程、土方及結構支撐工程、建築工程及其他相關服務
「持續關連交易」	指	總建築協議項下擬進行之交易
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「福建福晟集團」	指	福建福晟集團有限公司，為一間於中國成立之有限公司，由福晟集團全資擁有
「福建六建集團」	指	福建六建集團有限公司，為一間於中國成立之有限公司，由福建福晟集團擁有70%權益
「福晟集團」	指	福晟集團有限公司，為一間於中國成立之有限公司，由潘先生及陳女士分別持有90%及10%權益
「福州福晟集團」	指	福州福晟集團有限公司，為一間於中國成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即張惠彬博士，太平紳士、謝曉東博士、楊小平先生及源自立先生)組成的獨立董事委員，旨在就(i)持續關連交易；及(ii)建議上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「寶積資本」	指	寶積資本有限公司，根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關(i)持續關連交易；及(ii)建議上限之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	於總建築協議及其項下擬進行之交易中並無擁有重大權益之股東
「最後可行日期」	指	二零一八年十一月十五日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總建築協議」	指	福州福晟集團與福建六建集團所訂立日期為二零一八年十月二十二日之框架協議，內容有關福建六建集團向本集團提供項目之建築工程
「潘先生」	指	董事會主席及執行董事潘偉明先生
「潘俊鋼先生」	指	執行董事潘俊鋼先生
「陳女士」	指	執行董事陳偉紅女士
「吳女士」	指	執行董事吳繼紅女士
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	本集團不時位於中國的住宅及／或商用物業項目

釋 義

「建議上限」	指	持續關連交易截至二零一八年十二月三十一日止四個月及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的估計最高年度貨幣值
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年十二月五日(星期三)上午11時正假座香港夏慳道18號海富中心一期24樓召開並舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)持續關連交易；及(ii)建議上限
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



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：

潘偉明先生(主席)

童文濤先生(行政總裁)

潘俊鋼先生

陳偉紅女士

利錦榮先生

鄧國洪先生

吳繼紅女士

吳洋先生

香港主要營業地點：

香港

德輔道中19號

環球大廈

24樓2408室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

張惠彬博士，太平紳士

謝曉東博士

楊小平先生

源自立先生

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十二日之公佈。

於二零一八年十月二十二日，本公司之間接全資附屬公司福州福晟集團與福建六建集團訂立總建築協議，內容有關福建六建集團向本集團提供項目之建築工程，期限自二零一八年九月一日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關(i)總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限；(ii)獨立董事委員會就總建築協議、其項下擬進行之交易及建

董事會函件

議上限致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)股東特別大會通告之資料。

總建築協議

日期： 二零一八年十月二十二日

訂約方： (1) 福州福晟集團，本公司之間接全資附屬公司，作為委託人
(2) 福建六建集團，作為承建商

標的事項： 根據總建築協議，本集團可能會委聘福建六建集團(作為承建商)按其條款提供項目之建築工程。

期限： 自二零一八年九月一日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止

合約金額： 各項目之合約金額將參考獨立第三方承建商就類似工程及項目收取的本集團目前及相關建築合約的估計金額而釐定。

合約金額將須參考工程各方面完成的具體工程階段或重要階段支付。一般而言，最終合約金額合共95%將根據完成階段及付款時間表支付，餘下5%將予以扣留作為工程質量保證及維修資金。

董事(不包括潘先生、陳女士、潘俊鋼先生及吳女士以及本通函「獨立董事委員會函件」一節所載其觀點之獨立非執行董事)認為釐定合約條款之基準屬公平合理。

董事會函件

建議上限

下文載列截至二零一八年十二月三十一日止四個月及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度總建築協議項下擬進行之持續關連交易之建議上限：

建議上限	於以下日期起止的期間		
	二零一八年 九月一日至 二零一八年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零二零年 一月一日至 二零二零年 十二月三十一日 人民幣百萬元
建議上限	150	1,500	1,500

建議上限乃基於本集團按現時可得資料(包括建築項目的複雜程度、發展時間表及現行市況)作出之估計而釐定，尤其是根據總建築協議於上述相關期間為本集團正在承接的項目及本集團未來可能承接的項目提供建築工程的估計金額。

於二零一八年九月一日起期間及截至最後可行日期，根據本集團與福建六建集團訂立的日期為二零一八年九月六日的建築合約(「寧德碧晟建築合約」)，福建六建集團獲委任向本集團提供有關位於中國福建寧德市蕉城區815路東段南北兩側的住宅物業項目的建築工程，當中涉及提供樁基工程、土方及結構支撐工程(「過往委任」)。有關過往委任的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月六日的公佈。因此，本集團根據寧德碧晟建築合約應付福建六建集團的合約金額約人民幣22.90百萬元(不包括增值稅)已計入自二零一八年九月一日至二零一八年十二月三十一日期間的建議上限。

以下載列相關期間本集團現時承建項目及本集團日後可能承建項目的資料及建築工程的估計建築成本：

本集團承接的七個項目

(a) 於中國湖南省長沙市的六個項目

位於中國湖南省長沙市開福區的中檔住宅綜合項目錢隆世家二期及三期的開發。該項目的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十月二十七日的通函。

董事會函件

位於中國湖南省長沙市開福區的商住物業錢隆國際二期及三期的開發。該項目的進一步詳情載於本公司日期為二零一七年十月二十七日的通函。

位於中國湖南省長沙市天心區芙蓉南路的商住物業項目(包含土地及其上所建樓宇)興汝金城商住小區項目二期及三期的開發。該項目的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月十二日、二零一八年三月十四日及二零一八年三月二十八日的公佈。

位於中國湖南省長沙市新開鋪路423號的商住物業項目(包含土地及其上所建樓宇)克拉美麗山莊項目的開發。該項目的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年二月七日、二零一八年六月十九日及二零一八年六月二十八日的公佈。

位於中國湖南省長沙市天心區暮雲大道一幅土地的商住物業項目暮雲大道項目的開發。

位於中國湖南省長沙市岳麓區梅溪湖環湖路西一幅土地的開發。該項目的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年七月二十五日的公佈。

(b) 於中國福建省寧德市的一個項目

位於中國福建省寧德市蕉城區的商住綜合項目寧德福晟碧桂園•天驕的開發。該項目的進一步詳情載於本公司日期為二零一八年五月二十二日的公佈。

本集團可能承建的三個項目

(a) 位於中國湖南省長沙市的兩個項目。

(b) 位於中國福建省福州市的一個項目。

董事會函件

	以下期間建築工程的估計建築成本			
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
		九月一日至	一月一日至	一月一日至
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
總計	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本集團承建的				
七個項目				
位於中國湖南省				
長沙市的六個項目	1,254	113	429	712
位於中國福建省				
寧德市的一個項目	303	19	152	132
	<u>1,557</u>	<u>132</u>	<u>581</u>	<u>844</u>
本集團可能承建的				
三個項目				
位於中國湖南省				
長沙市的兩個項目	1,389	-	780	609
位於中國福建省				
福州市的一個項目	167	18	138	11
	<u>1,556</u>	<u>18</u>	<u>918</u>	<u>620</u>
總計	<u><u>3,113</u></u>	<u><u>150</u></u>	<u><u>1,499</u></u>	<u><u>1,464</u></u>

各項目建築工程的估計建築成本將於工程各方面完成的具體工程階段或重要階段於具體項目期內支付。

目前擬進行項目所涉持續關連交易未必會落實，取決於(其中包括)福建六建集團的投標經評標委員會(定義見下文)根據下文所載甄選標準提名後其會否獲選為該等項目提供建築工程。本集團可於總建築協議生效期內不時委聘福建六建集團為本集團現時不擬進行的其他項目提供建築工程，惟不得超出建議上限。

內部控制措施

《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》(「招標投標辦法」)於二零零一年六月頒佈，規定倘單項建築合約的估算價在人民幣200萬元以上，或項目總投資在人民幣3,000萬元以上，則開發商須就建築合約的授出進行招標，並須就項目建築工程的投標評估組建評標委員會。

因此，本集團已組建評標委員會(「評標委員會」)以評估項目建築工程的投標。評標委員會有五名成員，由本集團代表及本集團從中國建設行政管理部門核准的名冊中甄選的相關專家組成。相關專家根據招標投標辦法的規定不少於評標委員會成員總數的三分之二。評標委員會成員獨立於(其中包括)福建六建集團、其最終實益擁有人及彼等各自聯繫人且與彼等並無關連。

於各擬建項目開始前，本集團的工程部將向評標委員會提供項目的建築規劃要求及時間表。評標委員會將根據具體項目於招標文件內列出(其中包括)建築工程的範圍、工程的數量及質量規格、建築期及付款條款並亦要求各承建商於其標書提供(i)承建商獲授或獲發的所有相關建築執照、安全執照及資質；及(ii)承建商、其技術總監、項目負責人及工地主管的相關行業經驗及往績記錄。評標委員會其後將向本集團工程部存置的承建商名單上的潛在承建商發出招標文件。待取得至少三份投標後，評標委員會將根據不同篩選標準評估已收到的投標。評標委員會採納的篩選標準包括但不限於價格競爭力、承建商的行業經驗、擬建工程的質量及管理及採用的安全措施。於評估已收到的投標前，評標委員會將核查已遞交投標的承建商是否已提供所需文件及所收到的投標是否準確、完整及符合招標文件所載的各項條款及條件。不符合招標文件所規定的標準或規格的投標將不再考慮。評標委員會對各篩選標準的側重程度不同，具體側重點因項目而異。一般而言，投標的價格競爭力為主要權重，而餘下篩選標準，即承建商的行業經驗、擬建工程的質量及管理以及所採用的安全措施，一併為次要權重。其後，所有篩選標準根據彼等各自的權重進行綜合並由評標委員會打分，進而編製載有其評估結果的投標報告。最高投標得分的承建商將

董事會函件

獲選及本集團將根據承建商遞交投標的條款與獲選承建商訂立協議。倘評標委員會按篩選標準評估時信納委聘福建六建集團(其中包括其他投標人)符合本集團的最佳商業利益,則本集團將僅授出(其中包括)投標人、福建六建集團不時競投的建築工程。

於任何情況下,建築合約的價格將參考評標委員會選擇的相關承建商遞交的標價釐定。

董事於總建築協議之重大權益

福建六建集團由福晟集團之全資附屬公司福建福晟集團擁有70%權益。福晟集團由潘先生及陳女士分別擁有90%及10%權益。

執行董事潘俊鋼先為董事會主席兼執行董事潘先生的胞弟,因此就上市規則而言為潘先生的聯繫人。潘俊鋼先生亦為福建六建集團的董事。執行董事吳女士為執行董事陳女士的弟媳,因此就上市規則而言為本公司的視作關連人士。

因此,潘先生、陳女士、潘俊鋼先生及吳女士各自被視為於總建築協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益,故彼等各自已於批准總建築協議及其項下擬進行之交易的董事會會議上放棄投票。

董事會確認,除潘先生、陳女士、潘俊鋼先生及吳女士外,概無董事於持續關連交易中擁有任何重大權益。因此,概無董事(除上述放棄投票的潘先生、陳女士、潘俊鋼先生及吳女士外)須對有關持續關連交易的董事決議案放棄投票。

訂立總建築協議之理由及裨益

本公司為投資控股公司,而本集團主要於中國(包括香港)從事開發及銷售物業以及物業投資。福州福晟集團為於中國成立之有限公司,主要從事股權投資。

福建六建集團為於中國成立之有限公司,主要從事樓宇建築及土木工程作業,包括地基工程、地盤勘察機電工程。

董事會函件

福建六建集團持有建築工程施工總承包特級企業相關資質，並已取得中國建築承建商的所有相關牌照。福建六建集團在中國提供建築服務方面經驗豐富，能夠滿足本集團在投標價格、項目交付成果及質量等各方面的要求。鑒於福建六建集團在提供建築服務(包括建築工程)方面的專業知識及經驗，訂立總建築協議有利於本集團業務，並可為本集團及福建六建集團帶來相互協同效應。

經考慮上文，董事(不包括潘先生、陳女士、潘俊鋼先生及吳女士以及本通函「獨立董事委員會函件」一節所載其觀點之獨立非執行董事)認為持續關連交易符合本公司及股東之整體利益，及於本集團日常及一般業務過程中按正常或更優商業條款訂立，且總建築協議之條款(包括建議上限)屬公平合理。

上市規則之涵義

福建六建集團由福建福晟集團(為福晟集團之全資附屬公司)擁有70%的權益。福晟集團由潘先生及陳女士分別持有90%及10%權益。因此，福建六建集團為潘先生之緊密聯繫人及本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，總建築協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於有關持續關連交易之一項以上適用百分比率(按年度基準)超過5%，因此根據上市規則第14A章，持續關連交易須遵守申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年十二月五日(星期三)上午11時正假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行股東特別大會，於會上提呈普通決議案以考慮及酌情批准總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限，而召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，敬請將隨附之代表委任表格按照所印備之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，惟於任何情況下不得遲於二零一八年十二月三日(星期一)上午11時正(香港時間)或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。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

董事會函件

根據上市規則之規定，於股東特別大會提呈之普通決議案將由獨立股東以投票方式表決。

於最後可行日期(i)通達企業有限公司與潘先生分別於6,415,060,000股及1,080,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約56.51%及0.01%；及(ii)通達企業有限公司、潘先生及其聯繫人於合共6,416,140,000股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約56.52%。通達企業有限公司、潘先生及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就提呈有關持續關連交易及建議上限之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，由全體獨立非執行董事組成，以就總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限是否符合本公司及股東之整體利益以及就股東而言是否屬公平合理而向獨立股東提供意見。敬請閣下垂注本通函第14至15頁所載獨立董事委員會函件，其中載有其意見。

獨立財務顧問

寶積資本已獲委任為獨立財務顧問，以就總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限就股東而言是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。寶積資本之意見函全文載於本通函第16至27頁。

推薦建議

董事(不包括放棄就若干董事決議案投票之董事及本通函「獨立董事委員會函件」一節所載其觀點之獨立非執行董事)認為總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限符合本公司及股東之整體利益，且就股東而言屬公平合理。因此，董事(不包括放棄就若干董事決議案投票之董事及本通函「獨立董事委員會函件」一節所載其觀點之獨立非執行董事)建議獨立股東表決贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限。

董事會函件

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
福晟國際控股集團有限公司
主席
潘偉明
謹啟

二零一八年十一月十九日



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：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司對股東所發出日期為二零一八年十一月十九日之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本文所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就吾等認為總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限就獨立股東而言是否屬公平合理向閣下提供意見。總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限之詳情載於本通函內的董事會函件。寶積資本已獲委任為獨立財務顧問，以就總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而其意見及為達致推薦建議所考慮的主要因素之詳情載於本通函內的寶積資本函件。

經考慮總建築協議之條款、其項下擬進行之交易及建議上限並計及通函所載資料及寶積資本之意見，吾等認為總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限乃按一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因

獨立董事委員會函件

此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士

謝曉東博士

楊小平先生

源自立先生

謹啟

二零一八年十一月十九日

寶積資本函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，為載入本通函而編製。

AMASSE CAPITAL 寶 積 資 本

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就持續關連交易及建議上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零一八年十一月十九日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，本函件亦為通函之一部分。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。

於二零一八年十月二十二日， 貴公司之間接全資附屬公司福州福晟集團與福建六建集團訂立總建築協議，內容有關福建六建集團向 貴集團提供項目之建築工程，期限自二零一八年九月一日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就總建築協議、其項下擬進行之交易及建議上限是否符合 貴公司及股東之整體利益以及就股東而言是否屬公平合理而向獨立股東提供意見。吾等獲 貴公司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，而有關委聘已獲獨立董事委員會批准。

上市規則之涵義

福建六建集團由福建福晟集團(為福晟集團之全資附屬公司)擁有70%的權益。福晟集團由潘先生及陳女士分別持有90%及10%權益。因此，福建六建集團為

寶積資本函件

潘先生之緊密聯繫人及 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，總建築協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。

由於有關持續關連交易之一項以上適用百分比率(按年度基準)超過5%，因此根據上市規則第14A章，持續關連交易須遵守申報、公佈、年度審閱及獨立股東批准之規定。

吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或任何其他人士並無任何關係或權益可被合理視作會影響吾等之獨立性。於過往兩年，吾等擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問(「過往委聘」)。

就吾等是否獨立於 貴公司而言，謹請注意：(i)除就過往委聘及本次委聘吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而已經或將會向 貴公司或任何其他人士收取任何費用或利益，可被合理視為影響吾等之獨立性；(ii)吾等於進行過往委聘期間保持獨立於 貴公司；(iii)就吾等之收益總額而言，就過往委聘及本次委聘收取之服務費用各自或合計所佔比例均不重大；及(iv)吾等相對於 貴公司的獨立性並不因過往委聘而受到影響。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，上述提及之過往委聘將不會影響吾等之獨立性，且吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載列或所述之陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴公司之管理層(「管理層」)向吾等提供之資料及聲明。吾等假設管理層提供之所有資料及聲明(董事對此負全責)於作出時均屬真實準確，且於最後可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關看法、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及/或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於管理層聲明及確認概無與持續關連交易及建議上限有關之任何人士訂立任何尚未披露之私人協議/安排或隱含諒解而作出。吾等認為，吾等已遵守上市規則第13.80條，採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

寶積資本函件

董事集體及個別願就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成份，以及通函並無遺漏其他事宜，致使通函內任何陳述或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層提供之資料進行任何獨立核實，吾等亦無獨立深入調查 貴集團之任何成員公司、持續關連交易及建議上限之對手方或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況。吾等亦無考慮持續關連交易及建議上限對 貴集團或股東造成之任何稅務影響。吾等並無對 貴集團之過往及將來之投資決策、機會或已經或將會進行之項目作出任何可行性研究。吾等之意見乃基於 貴集團所提供之任何分析、估計、預測、條件及假設乃屬可行及可持續之假設而達致。吾等之意見不應被詮釋為表明 貴集團之任何過往、現時及將來之投資決策、機會或已經或將會進行之項目有效、可持續及可行。

吾等之意見必然以於最後可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)或會影響及/或改變吾等之意見，吾等並無責任更新吾等之意見以考慮於最後可行日期之後發生之事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。倘有關資料於寄發通函後發生任何後續重大變動， 貴公司應根據上市規則盡快通知股東。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。吾等明確表示不對因本函件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何責任及/或任何損失負責。

最後，倘本函件所載資料摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，吾等並無責任對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

所考慮之主要因素

於達致吾等之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景資料

(a) 有關 貴集團之資料

貴公司為投資控股公司，而 貴集團主要於中國(包括香港)從事開發及銷售物業以及物業投資。福州福晟集團為於中國成立之有限公司，主要從事股權投資。

貴集團之財務資料概要(摘錄自 貴公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」))載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	553,549	602,607
毛利	222,303	174,014
除稅後經營溢利	99,891	54,113
貴公司擁有人應佔年度(虧損) 溢利及全面(開支)收益總額		
— 來自持續經營業務	(4,625,928)	54,113
— 來自已終止經營業務	(426)	—
	於二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一七年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
總資產	5,860,960	2,833,920
總負債	5,572,395	2,506,213
權益總額	288,565	327,707

截至二零一八年三月三十一日止年度之收入約為人民幣553.5百萬元，較二零一七年同期之收入約人民幣602.6百萬元減少約8.1%。

寶積資本函件

截至二零一八年三月三十一日止年度之除稅後經營溢利約為人民幣99.89百萬元，較截至二零一七年三月三十一日止年度之人民幣54.11百萬元增加84.6%。

此外，截至二零一八年三月三十一日止年度 貴集團錄得之 貴公司擁有人應佔虧損及全面開支總額(包括持續經營業務及已終止經營業務)約為人民幣4,626.4百萬元，而於二零一七年， 貴公司擁有人應佔溢利及全面收益總額(包括持續經營業務及已終止經營業務)約為人民幣54.1百萬元。 貴公司由二零一七年之盈利狀況轉為二零一八年之虧損狀況乃主要因為一次性虧損(包括二零一七年十二月一日發行之可換股債券衍生部分之公平值變動及因於遞交新上市申請後之反收購所產生商譽之減值虧損分別約人民幣182.8百萬元及人民幣4,543.4百萬元)。

於二零一八年三月三十一日， 貴集團已審核綜合總資產、總負債及權益總額分別約為人民幣5,861.0百萬元、人民幣5,572.4百萬元及人民幣288.6百萬元。

(b) 有關福建六建集團之資料

福建六建集團為於中國成立之有限公司，主要從事樓宇建築及土木工程作業，包括地基工程、地盤勘察機電工程。

2. 訂立總建築協議之理由及裨益

誠如董事會函件所述，福建六建集團持有建築工程施工總承包特級企業相關資質並已取得中國建築承建商之所有相關牌照。

吾等注意到於訂立總建築協議之前，福建六建集團曾擔任 貴集團建築項目之承建商。吾等已審閱若干竣工報告樣本並已向管理層作出查詢，其滿意於過往委聘中福建六建集團所提供之工程。

董事會認為，福建六建集團在中國提供建築服務方面經驗豐富，能夠滿足 貴集團在投標價格、項目交付成果及質量等各方面之要求。鑒於只要(i)根據 貴集團招標政策，其投標被視為優於獨立承建商提交之其他投標；及(ii)有利於 貴集團業務，並可為 貴集團及福建六建集團帶來相互協同

寶積資本函件

效應，總建築協議將允許 貴集團聘請福建六建集團提供項目之建築工程。吾等與董事會一致認為訂立總建築協議符合 貴公司及股東整體利益。

3. 總建築協議之主要條款

承如董事會函件所述，總建築協議之主要條款概要如下：

日期： 二零一八年十月二十二日

訂約方： (1) 福州福晟集團， 貴公司之間接全資附屬公司，
作為委託人

(2) 福建六建集團，作為承建商

標的事項： 根據總建築協議， 貴集團可能會委聘福建六建集團(作為承建商)按其條款提供項目之建築工程。

期限： 自二零一八年九月一日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止

合約金額： 各項目之合約金額將參考獨立第三方承建商就類似工程及項目收取之 貴集團目前及相關建築合約之估計金額而釐定。

合約金額將須參考工程各方面完成的具體工程階段或重要階段支付。一般而言，最終合約金額合共95%將根據完成階段及付款時間表支付，餘下5%將予以扣留作為工程質量保證及維修資金。

董事(不包括潘先生、陳女士、潘俊鋼先生及吳女士以及通函「獨立董事委員會函件」一節所載其觀點之獨立非執行董事)認為釐定合約條款之基準屬公平合理。

4. 建議上限

下文載列截至二零一八年十二月三十一日止四個月及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度總建築協議項下擬進行之持續關連交易之建議上限：

	於以下日期起止之期間		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	九月一日至	一月一日至	一月一日至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
建議上限	150	1,500	1,500

誠如董事會函件所載，建議上限乃基於 貴集團按現時可得資料(包括建築項目之複雜程度、發展時間表及現行市況)作出之估計而釐定，尤其是根據總建築協議於相關期間為 貴集團正在承接之項目及 貴集團未來可能承接之項目提供建築工程之估計金額。

據管理層確認，於二零一八年九月一日起期間及截至最後可行日期，根據 貴集團與福建六建集團訂立的日期為二零一八年九月六日的建築合約(「寧德碧晟建築合約」)，福建六建集團獲委任向 貴集團提供有關位於中國福建寧德市蕉城區815路東段南北兩側的住宅物業項目的建築工程，當中涉及提供樁基工程、土方及結構支撐工程(「過往委任」)。有關過往委任的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一八年九月六日的公佈。因此，

貴集團根據寧德碧晟建築合約應付福建六建集團的合約金額約人民幣22.90百萬元(不包括增值稅)已計入自二零一八年九月一日至二零一八年十二月三十一日期間的建議上限。

根據 貴公司提供之資料，吾等了解建議上限乃主要根據 貴集團正在承接及可能承接之項目進行估計。為評估建議上限之公平及合理性，吾等已取得並審閱 貴公司編製之預測(「預測」)，其按項目基準載列自二零一八年九月一日至二零二零年十二月三十一日期間與建築承建商(包括福建六建集團)訂立或可能訂立之估計建築成本及合約金額，並構成建議上限之基準。吾等自預測中注意到(i) 貴集團目前有意就中國約十個項目發

寶積資本函件

出招標邀請，包括湖南、寧德及福州及中國其他城市之地區；(ii)該等項目所涉及之合約總金額與建議上限相符；(iii) 貴集團應付之估計年度費用乃根據項目之發展規劃估計；(iv)項目建築期視乎項目之類型、規模及發展規劃而有所不同；及(v)上述中國十個項目之大部分建築工程預期將於二零一九年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間進行。上述中國十個項目的詳情載列如下：

	以下期間建築工程的估計建築成本			
		二零一八年	二零一九年	二零二零年
		九月一日至	一月一日至	一月一日至
	總計	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
貴集團承接的項目				
一 位於湖南省長沙市的 6個項目	1,254	113	429	712
一 位於中國福建省寧德市的 1個項目	303	19	152	132
	<u>1,557</u>	<u>132</u>	<u>581</u>	<u>844</u>
貴集團可能承接的項目				
一 位於中國湖南省長沙市的 2個項目	1,389	—	780	609
一 位於中國福建省福州市的 1個項目	167	18	138	11
	<u>1,556</u>	<u>18</u>	<u>918</u>	<u>620</u>
總計	<u><u>3,113</u></u>	<u><u>150</u></u>	<u><u>1,499</u></u>	<u><u>1,464</u></u>
建議上限的使用情況				
(概約百分比)		100.00%	99.93%	97.60%

各項目建築工程的估計建築成本將於工程各方面完成的具體工程階段或重要階段於具體項目期內支付。

目前擬進行項目所涉持續關連交易未必會落實，取決於(其中包括)福建六建集團的投標經評標委員會(定義見下文)根據下文所載甄選標準提名後其會否獲選為該等項目提供建築工程。貴集團可於總建築協議持續期間不時委聘福建六建集團為貴集團現時不擬進行的其他項目提供建築工程，惟不得超出建議上限。

經考慮上文所述，吾等認為，持續關連交易之建議上限對獨立股東而言屬公平合理。

5. 定價政策及內部監控措施

據管理層所告知，貴集團以招標形式選擇承建商及參考所選承建商之相關投標價釐定合約金額。招標步驟涉及(i)邀請招標；(ii)審閱及評估標書；及(iii)投標選擇。貴集團招標政策適用於關連人士及獨立承建商遞交之投標。管理層亦告知，邀請福建六建集團對建築合約之投標，應採用同一規定之招標評估方法進行審查及評估，與適用於獨立承建商之招標並無差異。委聘福建六建集團作為貴集團項目之建築承建商將須待於中國有關規則及規例規管之競爭性招標過程成功中標後方告作實。

吾等亦注意到，貴公司存有一份承建商名單(「**承建商名單**」)並不時更新該名單。吾等已審閱相關文件，包括名列承建商名單之相關承建商、投標邀請文件及評標委員會(定義見下文)編製之投標審閱報告。

根據與管理層之討論，吾等獲悉，貴集團已組建評標委員會(「**評標委員會**」)以評估項目建築工程之投標。評標委員會有五名成員，由貴集團代表及貴集團從中國建設行政管理部門核准之名冊中甄選之相關專家組成。相關專家根據《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》(「**招標投標管理辦法**」)之規定不少於評標委員會成員總數之三分之二。評標委員會成員獨立於(其中包括)福建六建集團、其最終實益擁有人及彼等各自聯繫人且與彼等並無關連。於各擬建項目開始前，貴集團的工程部將向評

標委員會提供項目的建築規劃要求及時間表。評標委員會將根據具體項目於招標文件內列出(其中包括)建築工程的範圍、工程的數量及質量規格、建築期及付款條款並亦要求各承建商於其標書提供(i)承建商獲授或獲發的所有相關建築執照、安全執照及資質；及(ii)承建商、其技術總監、項目負責人及工地主管的相關行業經驗及往績記錄。評標委員會其後將向貴集團工程部存置的承建商名單上的潛在承建商發出招標文件。待取得至少三份投標後，評標委員會將根據不同篩選標準評估已收到的投標。評標委員會採納的篩選標準包括但不限於價格競爭力、承建商的行業經驗、擬建工程的質量及管理以及採用的安全措施。於評估已收到的投標前，評標委員會將核查已遞交投標的承建商是否已提供所需文件及所收到的投標是否準確、完整及符合招標文件所載的各項條款及條件。不符合招標文件所規定的標準或規格的投標將不再考慮。評標委員會對各篩選標準的側重程度不同，具體側重點因項目而異。一般而言，投標的價格競爭力為主要權重，而餘下篩選標準，即承建商的行業經驗、擬建工程的質量及管理以及所採用的安全措施，一併為次要權重。其後，所有篩選標準根據彼等各自的權重進行綜合並由評標委員會打分，進而編製載有其評估結果的投標報告。最高投標得分的承建商將獲選及貴集團將根據承建商遞交投標的條款與獲選承建商訂立協議。倘評標委員會按篩選標準評估時信納委聘福建六建集團符合貴集團之最佳商業利益，則貴集團將僅授出(其中包括)投標人、福建六建集團不時競投之建築工程。於任何情況下，建築合約的價格將參考評標委員會選擇的相關承建商遞交的標價釐定。

基於上述，吾等認為，根據總建築協議以招標形式選擇承建商及釐定合約金額屬公平合理。

寶積資本函件

此外，與管理層討論後，吾等了解到，為保障 貴公司及股東之整體利益， 貴公司已採納下列指引及原則監控總建築協議項下擬進行之交易：

- (i) 委聘一家獨立於 貴集團的監理公司監察福建六建集團進行之建築工程，包括但不限於質量、成本及進度；
- (ii) 貴公司之財務與會計部門將繼續負責監督及控制福建六建集團進行之交易，並確保總交易金額不會超過相關期間之建議上限；
- (iii) 貴公司之工程部門及法律部門將就持續關連交易評估協議項下之條款，並提供指引及與不同部門協調；
- (iv) 評標委員會收集並比較適用市價、獨立第三方提供或向獨立第三方提供的價格及歷史價格，以釐定最適合的定價；
- (v) 中標人的篩選將由評標委員會執行，該委員會將根據價格、經驗、資質、質量、能力、付款條款及交付計劃等多項標準選出中標的承建商；及
- (vi) 貴公司之獨立非執行董事及核數師將根據上市規則對總建築協議項下之持續關連交易進行年度審核並提供年度確認，以確保交易按協議條款、正常商業條款及定價政策進行。

經考慮上文所述，吾等認為將有適當措施管治根據總建築協議進行之交易，以確保符合上市規則之相關規定並保障 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為(i)訂立總建築協議符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)總建築協議及建議上限之條款屬公平合理；及(iii)總建築協議於 貴集團日常及一般營運過程中按正常商業條款訂立。因此，吾等推

寶積資本函件

薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准持續關連交易及建議上限。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
寶積資本有限公司
董事
曾廣雲
謹啟

二零一八年十一月十九日

曾廣雲女士為香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及被視為寶積資本有限公司進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，並於機構融資行業擁有逾12年之經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，且董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及行政總裁之權益

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	股份數目	持股概約百分比
潘先生	好倉	實益擁有人	1,080,000	0.01%
	好倉	受控法團權益	6,415,060,000 (附註1)	56.51%
陳女士	好倉	配偶權益	6,416,140,000 (附註2)	56.52%

附註：

- (1) 該等股份由通達企業有限公司持有，該公司為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其全部已發行股份由潘先生擁有。
- (2) 陳偉紅女士為潘先生之配偶。根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文，陳女士被視為於潘先生擁有或被視為擁有權益之所有股份中擁有權益。

相聯法團

相聯法團名稱	董事名稱	好倉／淡倉	權益性質	股份數目及類別	概約持股百分比
通達企業有限公司	潘先生	好倉	實益擁有人	50,000股每股 面值1.00美元之 普通股	100%
通達企業有限公司	陳女士	好倉	配偶權益	50,000股每股 面值1.00美元之 普通股(附註)	100%

附註：陳女士為潘先生之配偶。根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之條文，陳女士被視為於潘先生擁有權益之所有通達企業有限公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或行政總裁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)之股份、相關股份或債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 本公司主要股東之權益

就董事所知，於最後可行日期，以下各人士(本公司董事或行政總裁除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股份面值10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	股份數目	概約持股百分比
通達企業有限公司	實益擁有人	6,415,060,000 (L)	56.51%

附註：通達企業有限公司為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，其全部已發行股份由潘先生擁有。

(L) — 好倉

本集團成員公司名稱	股東名稱	於本集團 相關成員 公司之概約 持股百分比
湖南正昊置業發展有限公司	大業信託有限責任公司	49%
湖南興汝城房地產開發有限公司	大業信託有限責任公司	49%
湖南福晟房地產開發有限公司	大業信託有限責任公司	49%
嘉興市鉑金置業有限公司	中鉑國際(中國)投資有限公司	25%
寧德市碧晟房地產開發有限公司	福州市鳳凰時代企業管理有限公司	33%
	福建凱鼎投資發展有限公司	25%
湖南德瑞達房地產開發有限公司	四川信託有限公司	49%
廣東福晟錢隆投資有限公司	廣州捷越置業有限公司	12%

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無其他人士(本公司董事及行政總裁除外)於股份及相關股份中擁有或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股份面值10%或以上的權益。

3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約除外)。

4. 董事之其他權益

於最後可行日期：

- (a) 除潘先生及陳女士於與本公司的間接全資附屬公司上海福晟置業有限公司訂立的日期為二零一八年四月二十七日的合作協議(內容有關對商住物業項目，包括位於中國上海市浦東新區之土地及其上所建樓宇之建議業務投資)中的權益外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 除潘先生及陳女士於(i)總建築協議；及(ii)寧德碧晟建築合約中的權益外，概無董事於由本集團任何成員公司訂立、在最後可行日期仍然生效且對本集團整體業務屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

5. 專家同意書及資格

以下為有關專業顧問之資格，彼之意見或建議已載入本通函：

名稱	資格
寶積資本	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

寶積資本已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載之格式及內容在當中收錄其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後可行日期，寶積資本並無實益擁有本集團任何成員公司之股本，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)或於本集團任何成員公司自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 競爭權益

下文載列於最後可行日期潘先生於當中擁有權益之物業項目詳情：

編號	物業項目名稱	項目狀況 (附註)	潘先生聯繫人名稱	地理位置	項目性質
1.	福晟錢隆 金山整盤	階段三	福建璋隆房地產 開發有限公司	福州市倉山區 建新鎮冠浦路6號	住宅項目
2.	福晟錢隆 御景整盤	階段三	福建晟隆房地產 開發有限公司	福州市晉安區 新店鎮福飛 北路189號	住宅項目
3.	福晟錢隆 天下整盤	階段三	福建福晟房地產 開發有限公司 (「福建福晟」)	福州市台江區 五一南路28號	住宅項目
4.	福晟錢隆 首府整盤	階段三	福建福晟	福州市晉安區 福馬路159號	住宅項目
5.	福晟錢隆 首座整盤	階段三	福建福晟	福州市晉安區 象園街道 連江中路196號	住宅項目

編號	物業項目名稱	項目狀況 (附註)	潘先生聯繫人名稱	地理位置	項目性質
6.	福晟錢隆 大第整盤	階段三	福建福晟	福州市晉安區 王莊街道講堂路	住宅項目
7.	福晟國際 中心整盤	階段三	福建福晟	福州市晉安區 福馬路與長樂路 交叉口	商業項目
8.	福晟錢隆 廣場整盤	階段三	福晟錢隆廣場 (福建)商業管理 有限公司	福州市台江區 北江濱商務 中心B9地塊	商業項目
9.	福晟財富 中心整盤	階段三	福建迅榮房地產 開發有限公司	福州市鼓樓區 古田路60號	商業項目
10.	福晟錢隆 公館整盤	階段三	福州福晟房地產 開發有限公司 (「福州福晟」)	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 77號	住宅項目

編號	物業項目名稱	項目狀況 (附註)	潘先生聯繫人名稱	地理位置	項目性質
11.	福晟錢隆城	階段三	福州福晟	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 136號	住宅項目
12.	福晟錢隆學府	階段三	福建聯豐房地產 開發有限公司 (「福建聯豐」)	福州市閩侯縣 上街鎮源通東路 118號	住宅項目
13.	福晟錢隆樽品	階段二	福建聯豐	福州市閩侯縣 南通鎮洲頭村	住宅項目
14.	福州衣錦華庭	階段三	福建閩長置業 有限公司	福州市鼓樓區 楊橋路19號	住宅項目
15.	福晟·錢 隆珠寶大廈	階段二	福建誠信置業 有限公司	福州市晉安區 福馬路五里亭 福馬路與珠寶路 交界處	商業項目
16.	福晟·華威 錢隆奧體城	階段二	福州華威置業 有限公司	福州市倉山區 金洲南路南側， 台嶼路西側， 福灣路東側	商業項目

編號	物業項目名稱	項目狀況 (附註)	潘先生聯繫人名稱	地理位置	項目性質
17.	福晟中央美墅	階段二	福建華商房地產 開發有限公司	福州市倉山區 建新鎮梅亭村 洪灣路東側	住宅項目
18.	華潤福晟中心	階段一	華潤置地(福州) 投資有限公司	福州市鼓樓區 斗池路北側 西二環中路西側	商住項目
19.	螺洲小鎮地塊	階段二	福州首開瑞泰 房地產開發 有限公司	福州市倉山區 南三環路以南， 螺洲大橋東側	商住項目
20.	錢隆學府	階段二 階段三	漳州福晟房地產 開發有限公司	漳州市龍文區 龍文北路西側， 漳華路南北兩側	住宅項目
21.	錢隆公館	階段二 階段三	漳州璋隆房地產 開發有限公司	漳州市龍文區 北環城路以南， 北倉路以北	住宅項目

編號	物業項目名稱	項目狀況 (附註)	潘先生聯繫人名稱	地理位置	項目性質
22.	錢隆首府	階段三	福建錢隆置業 有限公司	漳州市薌城區 元光北路西側， 漳華路北側	住宅項目
23.	錢隆首府北區	階段二	福建福晟錢隆房地 產開發有限公司	漳浦縣綏安鎮 鹿溪北岸(文昌路)	住宅項目
24.	錢隆首府南區	階段二 階段三	漳州錢隆房地產 開發有限公司	漳浦縣綏安鎮 鹿溪北岸 (金浦大道)	住宅項目
25.	錢隆濱海城	階段三	漳州福晟錢隆房地 產開發有限公司	漳浦縣杜浔鎮 後姚村地段	住宅項目
26.	錢隆學府	階段二 階段三	天津錢隆房地產 開發有限公司	天津市津南區 北閘口鎮津岐 公路東側	住宅項目

編號	物業項目名稱	項目狀況 (附註)	潘先生聯繫人名稱	地理位置	項目性質
27.	錢隆城	階段二 階段三	淮安福晟房地產 開發有限公司	淮安生態新城 萬康路68號	住宅項目
28.	福晟謙祥錢隆城	階段二	河南晟和祥實業 有限公司	鄭州市翠竹街 以南，郁香路 以西	住宅項目
29.	福晟拓福廣場	階段二	福建拓福房地產 有限公司	福州市倉山區 連江南路 5號	商業項目
30.	美湖馨苑	階段一 階段二	天津高建團泊星城 投資有限公司 (「天津高建」)	天津市靜海縣團泊 新城東區、仁愛 東道西側	住宅項目
31.	美湖瀾苑	階段一 階段二	天津高建	天津市靜海縣 團泊新城東區、 仁愛東道西側	住宅項目
32.	美湖雅苑	階段一 階段二 階段三	天津高建團泊湖 投資有限公司	天津市靜海縣團泊 新城東區、東次幹道 二東側	住宅項目

編號	物業項目名稱	項目狀況 (附註)	潘先生聯繫人名稱	地理位置	項目性質
33.	惠州原合項目	階段二	惠州市原合房地產有限公司	惠州市陳江街道辦事處	商住項目
34.	錢隆御品	階段二	福建福晟隆祥房地產開發有限公司	福州市閩侯縣南通鎮陳厝村	商住項目
35.	寧德東蘭項目	階段二	寧德福晟房地產開發有限公司	福建省寧德市東蘭組團閩東東路南側	住宅項目

附註：

保留作日後發展(階段一)，有關項目狀況指相關公司已成功透過當地政府公開招標、拍賣及掛牌出售之形式投得地塊，並與相關中國土地當局簽署相關土地使用權出讓合同，或潘先生或其聯繫人收購擁有項目土地之土地使用權之相關公司，惟尚未取得必要之建築工程施工許可證。於各情況下，尚未開始施工；

發展中(階段二)，有關項目狀況指於獲得竣工驗收備案文件前，已就物業開發自相關當地政府機構取得建築工程施工許可證；及

已竣工(階段三)，有關項目狀況指已就物業開發自相關當地政府機構取得竣工驗收證書。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事及彼等各自之聯繫人直接或間接於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益(彼於本公司之權益除外)。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零一八年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

8. 備查文件

以下文件之副本將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止任何平日(週六、週日及香港公眾假期除外)之正常辦公時間內於本公司之主要營業地點(地址為香港德輔道中19號環球大廈24樓2408室)可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會之推薦意見函，全文載於本通函第14至15頁；
- (b) 寶積資本之意見函，其全文載於本通函第16至27頁；
- (c) 本附錄「專家同意書及資格」一段所述寶積資本之同意書；及
- (d) 總建築協議。

9. 其他事項

本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



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)

茲通告福晟國際控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十二月五日(星期三)上午11時正假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行股東特別大會，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

「動議

- (a) 批准、確認及追認福州福晟集團有限公司與福建六建集團有限公司(「福建六建集團」)訂立日期為二零一八年十月二十二日之框架協議(「總建築協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並經主席簽署以資識別)，內容有關本公司及其附屬公司(作為一方)與福建六建集團(作為另一方)將予訂立截至二零一八年十二月三十一日止四個月及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之持續關連交易(載於本公司日期為二零一八年十一月十九日之通函(「通函」)所載「董事會函件—總建築協議」一段)，及批准根據總建築協議訂立之持續關連交易；以及授權本公司任何董事作出必要的相關行動及訂立相關文件，以令上述總建築協議項下擬進行之持續關連交易生效；及

股東特別大會通告

- (b) 批准根據本決議案(a)段之總建築協議項下擬進行之持續關連交易於截至二零一八年十二月三十一日止四個月及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各自之建議最高年度貨幣值(載於通函「董事會函件—建議上限」一段)。

承董事會命
福晟國際控股集團有限公司
主席
潘偉明

香港，二零一八年十一月十九日

香港主要營業地點：

香港
德輔道中19號
環球大廈
24樓2408室

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票之股東可委任一名或以上受委代表出席並代其投票。在以投票方式表決時，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. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，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之一名上述出席人士方有權就該等股份投票。
3. 按其上列印之指示正式填妥並經簽署之代表委任表格，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須於二零一八年十二月三日(星期一)上午11時正(香港時間)或大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，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。
5. 本通告所載之普通決議案將提呈予股東以進行投票表決。

股東特別大會通告

6. 於本通告日期，本公司董事會成員包括八名執行董事，即潘偉明先生、童文濤先生、潘俊鋼先生、陳偉紅女士、利錦榮先生、鄧國洪先生、吳繼紅女士及吳洋先生；以及四名獨立非執行董事，即張惠彬博士、太平紳士、謝曉東博士、楊小平先生及源自立先生。