

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## HOPEFLUENT GROUP HOLDINGS LIMITED

### 合富輝煌集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：733)

### 關連交易 及 持續關連交易

#### 主協議

本公司欣然宣佈，於二零一八年七月二十七日(交易時段後)，本公司與(其中包括)保利房地產訂立主協議，內容有關經擴大集團與保利房地產集團於合作重組完成後進行的建議關連交易及若干建議持續關連交易。

#### 上市規則的涵義

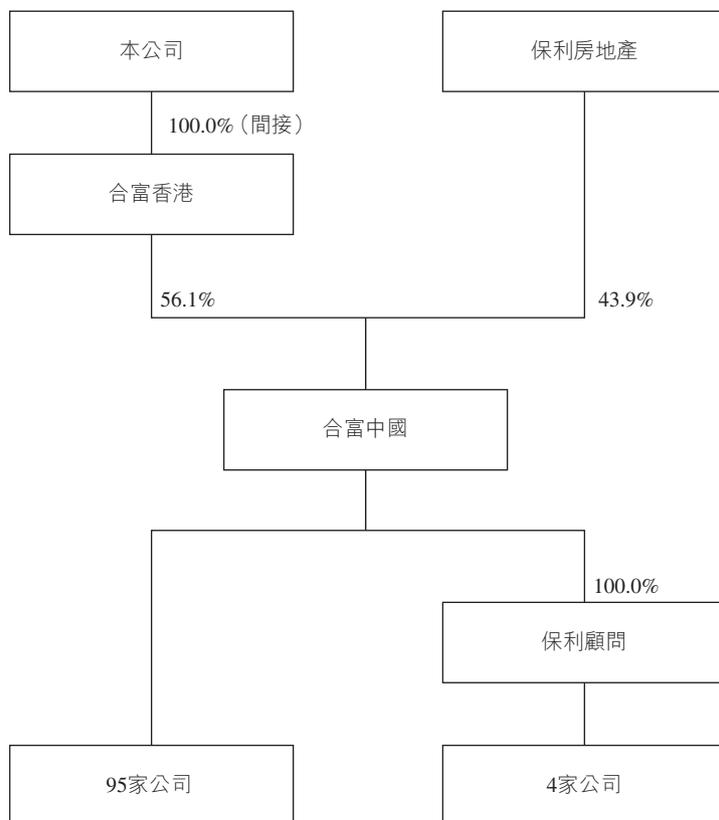
待合作重組完成後，保利房地產將擁有本公司間接非全資附屬公司合富中國的43.9%股權，故將成為本公司關連人士。在有關情況下，經擴大集團與保利房地產集團於主協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易及持續關連交易。

由於主協議項下擬進行的關連交易及持續關連交易(按合計基準)涉及的全部適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%及10,000,000港元，有關交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

茲提述本公司日期為二零一八年五月九日的公告、日期為二零一八年六月二十二日的通函及日期為二零一八年七月十九日的公告，內容有關(其中包括)涉及主要收購及主要視作出售的合作重組。

待合作重組完成後，保利房地產將擁有本公司間接非全資附屬公司合富中國的43.9%股權，故將成為本公司關連人士。(i)經擴大集團與(ii)保利房地產集團之間任何交易將成為本公司的關連交易。

緊隨合作重組完成後合富中國的公司結構將如下：



## 主協議

本公司欣然宣佈，於二零一八年七月二十七日(交易時段後)，本公司與(其中包括)保利房地產訂立主協議，內容有關經擴大集團與保利房地產集團於合作重組完成後進行的建議關連交易及若干建議持續關連交易。主協議的主要條款如下：

### 日期

二零一八年七月二十七日

### 訂約方

1. 保利房地產
2. 保利顧問
3. 合富中國
4. 本公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於主協議日期，保利房地產及保利顧問以及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。合作重組完成後，保利房地產將成為本公司的關連人士，而保利顧問將成為本公司的非全資附屬公司。

### 條件及條款

主協議須待下列事項完成後，方可作實：

- (a) 本公司已召開股東特別大會，且獨立股東已於會上正式通過決議案批准主協議及其項下擬進行交易；
- (b) 保利房地產已召開股東大會，且其股東已於會上正式通過決議案批准主協議及其項下擬進行交易；及
- (c) 合作重組完成。

主協議一經批准，將於完成出資日期生效並於二零二零年十二月三十一日終止。

### 關連交易 — 應收保利房地產集團款項

於二零一七年十二月三十一日，保利顧問集團應收保利房地產集團款項的總金額約為人民幣730,020,000元。截至二零一八年六月三十日，保利顧問集團應收保利

房地產集團款項的總金額約為人民幣723,350,000元。有關款項主要包括保利房地產集團應付保利顧問集團的物業銷售代理費，為無抵押、免息及須應要求償還。

訂約方已協定，於合作重組完成後，保利房地產集團將分期支付上述未償還款項。訂約方進一步協定，截至二零一八年十二月三十一日，應收保利房地產集團款項的總金額不會超過人民幣320,000,000元；截至二零一九年十二月三十一日，所述應收保利房地產集團款項的總金額不會超過人民幣120,000,000元；而截至二零二零年十二月三十一日，所述應收保利房地產集團款項的總金額將獲悉數償付（為免存疑，上述應收保利房地產集團款項不包括本公告內「主協議－持續關連交易－物業銷售代理費」一段所披露持續關連交易可能產生的應收保利房地產集團款項）。

## 持續關連交易

### 物業銷售代理費

保利房地產已根據合作協議向本集團承諾，於合作重組完成後，由保利房地產實際控制的物業發展項目方面，保利房地產將繼續主要委聘物業銷售代理銷售有關物業，而保利顧問集團及合富中國集團將享有優先權利按相同商業條款獲委聘為有關物業發展項目的物業銷售代理。

根據主協議，訂約方已進一步協定，委聘條款（包括佣金率及信貸條款）將由訂約方經參考類似服務的行業慣例及市場價格水平後按公平基準協定，且對經擴大集團而言不遜於就相同物業發展項目委聘或投標的其他第三方物業銷售代理的委聘條款。

特別是，經擴大集團就保利房地產集團的特定物業發展項目收取的佣金費用將根據（其中包括）經擴大集團的物業成交金額乘以訂約方參照(i)行業慣例；(ii)類似服務市場價格水平；(iii)整體物業市場需求；及(iv)特定項目所需服務規模及範疇，按公平基準釐定的佣金率計算得出。一般而言，經擴大集團收取的佣金費用可因應項目而有所不同，並須由有關訂約方就各物業發展項目按個別基準釐定。

保利房地產集團將向經擴大集團支付的物業銷售代理費於截至二零一八年十二月三十一日止五個月以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度

的建議年度上限將分別為人民幣784,000,000元(相當於約922,350,000港元)、人民幣2,409,000,000元(相當於約2,834,120,000港元)及人民幣3,344,000,000元(相當於約3,934,120,000港元)。在估計上述年度上限時，董事已考慮下列各項：

- (i) 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度保利顧問集團應收或已收保利房地產集團的物業銷售代理費分別為人民幣590,830,000元及人民幣797,040,000元，及截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度合富中國集團應收或已收保利房地產集團的物業銷售代理費分別為人民幣56,070,000元及人民幣54,400,000元；
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度透過保利顧問集團及合富中國集團出售的保利房地產集團物業發展項目的總建築面積；
- (iii) 預期經擴大集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年與保利房地產集團的銷售年增長，經考慮預期將透過保利顧問集團就保利房地產集團物業發展項目出售的總建築面積於二零一九年及二零二零年的增長分別約28%及33%；及
- (iv) 合作重組完成後經擴大集團物業銷售代理業務的預期增長，經考慮保利顧問集團及合富中國集團根據合作協議享有優先權利獲委聘為由保利房地產實際控制的物業發展項目的物業銷售代理。

## 本集團應付款項

### 1. 租金支出

保利顧問集團租用多個位於中國不同城市的物業作辦公室用途。該等物業由保利房地產集團擁有。保利房地產同意，於合作重組完成後，經擴大集團可繼續租用所述物業。此外，配合經擴大集團日後業務發展，經擴大集團將向保利房地產集團租用更多辦公室物業。保利顧問集團預期於二零一八年租用多個物業(包括保利顧問集團目前租用的保利房地產集團物業)，總建築面積約為11,000平方米，月租金總額約為人民幣1,250,000元。

經擴大集團所租用或將租用保利房地產集團各物業的月租金過往及將來繼續由訂約方參照可比物業的當前市場租金水平公平磋商後協定。

獨立物業評估師中和邦盟評估有限公司確認，經審閱若干由保利顧問集團與保利房地產集團訂立可反映保利顧問集團所租用保利房地產集團物業大部分

租金總額及總建築面積的租賃協議，保利顧問集團目前根據上述租賃協議支付的月租金與現行市場租金水平相當，且上述租賃協議年期亦與現行市場慣例相當。

經擴大集團將就經擴大集團所租用及將租用辦公室物業向保利房地產集團支付的租金於截至二零一八年十二月三十一日止五個月以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限將分別為人民幣7,000,000元（相當於約8,240,000港元）、人民幣22,000,000元（相當於約25,880,000港元）及人民幣30,000,000元（相當於約35,290,000港元）。在估計上述年度上限時，董事已考慮：(i)月租金總額約人民幣1,250,000元；及(ii)根據上述經擴大集團業務的估計年增長預計經擴大集團將租用更多物業。

## 2. 管理費支出

保利顧問集團所租用若干物業由保利房地產集團管理。據董事所深知，保利顧問集團向保利房地產集團支付的管理月費乃由有關訂約方參照與現行市場價格水平相當的當時市場價格水平公平磋商後協定，且大致與保利房地產集團所租用保利顧問集團物業相若物業的其他租戶所應付管理費相若。

誠如上文所披露，經擴大集團可於合作重組完成後繼續向保利房地產集團租用保利顧問集團所租用的物業，並將向保利房地產集團租用更多物業，以配合經擴大集團日後業務發展。經擴大集團將繼續就其所租用或將租用由保利房地產集團管理的物業向保利房地產集團支付管理費，有關費用將繼續由有關訂約方參照市場價格水平公平磋商後協定。經擴大集團將向保利房地產集團支付的管理費水平不會超過保利房地產集團將向其他第三方租戶收取的費用水平。

經擴大集團將就其所租用或將租用物業向保利房地產集團支付的管理費於截至二零一八年十二月三十一日止五個月以及截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限將分別為人民幣1,500,000元（相當於約1,760,000港元）、人民幣4,700,000元（相當於約5,530,000港元）及人民幣

6,400,000元(相當於約7,530,000港元)。在估計上述年度上限時，董事已考慮：(i)預期保利顧問集團將於二零一八年八月向保利房地產集團支付的管理月費總額約人民幣300,000元；及(ii)根據上述經擴大集團業務的估計年增長預計經擴大集團將租用物業的更多建築面積。

## 訂立主協議的理由及裨益

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事提供一手及二手物業銷售代理服務、金融服務及物業管理服務。本集團主要透過四個分部營運。本集團一手物業銷售代理分部涉及向物業發展商提供一手物業服務。本集團二手物業銷售代理分部涉及提供二手物業服務。本集團金融服務分部涉及向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。本集團物業管理分部涉及向物業業主及住戶提供樓宇管理服務。

保利房地產是一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600048)，聯同其附屬公司主要從事房地產業務。保利房地產為於中國擁有多個房地產發展項目的房地產發展商。

有關主協議項下擬進行的關連交易(應收保利房地產集團款項)方面，經考慮(其中包括)(i)合作重組將可讓本公司與保利房地產合作，透過貢獻各自的優質資源提升合富中國的核心競爭力並將合富中國建成中國物業銷售代理服務範疇的龍頭企業；(ii)經擴大集團將可憑藉合作協議項下所擬定合富中國享有優先權利獲委聘為保利房地產實際控制的物業發展項目的物業銷售代理而獲得的裨益；(iii)透過合富中國集團及保利顧問集團獨家經營本公司及保利房地產的物業銷售代理業務將可防止日後雙方於物業銷售代理業務方面出現競爭；及(iv)主協議項下所擬定應收保利房地產集團款項及保利房地產集團償付有關款項的時間表，董事會認為不要求保利房地產集團於合作重組完成前償付應收保利房地產集團款項全部金額並容許保利房地產集團按主協議項下所擬定逐步償付有關款項實屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

主協議項下擬進行的持續關連交易(就物業銷售代理費、租金支出及管理費支出而言)預期於經擴大集團一般日常業務過程中定期持續進行。待合作重組完成後，合富中國集團及保利顧問集團將獨家經營本公司及保利房地產的一手及二手

物業銷售代理業務，亦將享有優先權利獲委聘為保利房地產實際控制的物業發展項目的物業銷售代理。董事會相信，主協議將可讓經擴大集團利用有關優先權利改善經擴大集團的營運及財務表現及狀況。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表觀點)認為，主協議及其項下擬進行交易乃於本集團一般日常業務過程中訂立，並經訂約方公平磋商後按正常商業條款達致，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則的涵義

茲提述本公司日期為二零一八年五月九日的公告、日期為二零一八年六月二十二日的通函及日期為二零一八年七月十九日的公告，內容有關(其中包括)涉及主要收購及主要視作出售的合作重組。

待合作重組完成後，保利房地產將擁有本公司間接非全資附屬公司合富中國的43.9%股權，故將成為本公司關連人士。在有關情況下，經擴大集團與保利房地產集團於主協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易(就應收保利房地產集團款項而言)及持續關連交易(就物業銷售代理費、租金支出及管理費支出而言)。

由於主協議項下擬進行的關連交易及持續關連交易(按合計基準)涉及的全部適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%及10,000,000港元，有關交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

保利房地產及其聯繫人須就於股東特別大會上提呈有關主協議的決議案放棄表決。

獨立董事委員會將告成立，以就主協議項下交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，就主協議項下交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，一份載有(其中包括)(i)主協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件，內容有關主協議及其項下擬進行交易；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關主協議及其項下擬進行交易；及(iv)召開股東特別大會的通告的通函將寄交股東。根

據目前可得資料，由於本公司將需要超過15個營業日(定義見上市規則)編製將載入通函的有關資料，故董事預期通函將於二零一八年八月二十四日或之前寄發。

## 釋義

「年度上限」	指	主協議項下擬進行交易的建議年度上限
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「完成出資日期」	指	辦理完畢合富中國註冊資本增加的商業登記及增資相應的工商變更登記手續後，合富中國新營業執照出具日期
「本公司」	指	合富輝煌集團控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：733)
「合作協議」	指	本公司、合富香港及保利房地產就(其中包括)合作重組所訂立日期為二零一八年五月七日的合作重組協議
「合作重組」	指	合富中國與保利顧問於合作協議項下擬進行的合作重組，據此，保利房地產將透過注入所持保利顧問全部股權向合富中國出資，以換取合富中國的43.9%股權
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)主協議及年度上限
「經擴大集團」	指	本集團及保利顧問集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合富中國」	指	合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司，根據中國法律成立的有限公司，於合作重組完成前為本公司間接全資附屬公司
「合富中國集團」	指	合富中國及合富中國為合作重組而進行內部企業重組後的95家公司
「合富香港」	指	合富輝煌(香港)有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就主協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	保利房地產及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且連同其最終實益擁有人獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主協議」	指	保利房地產、保利顧問、合富中國及本公司所訂立日期為二零一八年七月二十七日的協議，內容有關經擴大集團(包括合富中國集團及保利顧問集團)與保利房地產集團於合作重組完成後進行的建議關連交易及持續關連交易

「保利顧問」	指	保利地產投資顧問有限公司，根據中國法律成立的公司，於合作重組前為保利房地產的直接全資附屬公司
「保利顧問集團」	指	保利顧問及保利顧問為合作重組而進行內部企業重組後的4家公司
「保利房地產」	指	保利房地產(集團)股份有限公司，根據中國法律成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600048)
「保利房地產集團」	指	保利房地產連同其附屬公司及聯營公司(不包括保利顧問集團)
「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司現有已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

就本公告而言，已採納匯率人民幣0.85元兌1.00港元。概無作出任何聲明表示任何人民幣或港元款項可以或應可以按上述匯率或任何其他匯率兌換，甚或進行任何兌換。

承董事會命  
合富輝煌集團控股有限公司  
主席  
扶偉聰

香港，二零一八年七月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為扶偉聰先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生；本公司非執行董事為莫天全先生；以及本公司獨立非執行董事為林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士。