

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



## 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)

涉及主要收購及主要視作出售的合作重組

根據特定授權發行新股份

潛在持續關連交易

及

恢復股份買賣

#### 合作協議

於二零一八年五月七日(交易時段後)，本公司、合富香港(本公司全資附屬公司)及保利房地產就彼此間的房地產代理業務合作訂立合作協議，涉及(a)由合富中國收購保利顧問集團，及以合富中國向保利房地產發行其43.9%股權作為代價(根據上市規則第14.29條此舉被視作出售本公司於旗下一家附屬公司的權益)；及(b)按發行價每股新股份4.20港元向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份。

由於根據上市規則第14.07條合富中國收購保利顧問集團涉及的其中一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條向保利房地產發行合富中國43.9%股權涉及的其中一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，該項視作出售構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

根據合作協議的條款及條件，本公司同意配發及發行而保利房地產同意認購新股份，發行價為每股新股份4.20港元。新股份將根據特定授權予以配發及發行。

### **潛在持續關連交易**

待合作重組完成後，保利房地產將擁有合富中國的43.9%股權，故將成為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，保利房地產與合富中國或其任何附屬公司之間任何交易將成為本公司的持續關連交易。

本公司將於有需要時根據上市規則就任何持續關連交易另行刊發公告。

### **一般事項**

一份載有(其中包括)合作協議以及配發及發行新股份的進一步詳情，以及就批准合作協議及據此擬進行交易(包括但不限於配發及發行新股份)而召開股東特別大會的通告及代表委任表格的通函將根據上市規則寄發予股東。根據現時可得資料，董事預期該通函將於二零一八年六月八日或之前寄發，此乃由於本公司將需要超過15個營業日(定義見上市規則)編製載入通函的相關資料(特別是合富中國的財務資料)。

敬希股東及有意投資者垂注，合作重組以及配發及發行新股份須待下文「合作協議 — 合作重組 — 先決條件」及「合作協議 — 發行新股份 — 先決條件」各節所載先決條件達成方告完成，故其項下所擬進行交易可能會或可能不會完成。因此，投資者及股東在買賣股份時務須審慎行事。

### **恢復股份買賣**

應本公司要求，股份於二零一八年五月八日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，以待發布本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一八年五月十日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

茲提述本公司於二零一八年一月二十九日刊發的公告，內容有關本公司與保利房地產就建議雙方各自的一手及二手房地產代理服務業務進行業務合作訂立業務合作框架協議。

董事會欣然宣布，於二零一八年五月七日(交易時段後)，本公司、合富香港及保利房地產就彼此間的房地產代理業務合作訂立合作協議。

## 合作協議

日期 二零一八年五月七日

### 訂約方

1. 本公司；
2. 合富香港；及
3. 保利房地產。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，保利房地產及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 所涉及資產

本公司及保利房地產同意融合各自經營的一手及二手房地產代理服務業務。

就合作重組方面，本公司及保利房地產各自將於其集團公司內進行企業重組，據此(i)合富中國集團將告成立，並由合富中國(作為控股公司)持有95家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務；及(ii)保利顧問集團將告成立，並由保利顧問(作為控股公司)持有4家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務。

為促成本公司與保利房地產之間房地產代理業務融合及合作，保利房地產將向合富中國注入所持保利顧問集團全部權益作為出資，以換取合富中國其中43.9%股權。待合作重組完成後：

- (a) 合富中國將擁有保利顧問集團及合富中國集團全部權益；及
- (b) 合富中國將由合富香港及保利房地產分別擁有56.1%及43.9%權益。

於合作重組完成後，由於本公司將間接擁有合富中國的56.1%權益，合富中國將仍為本公司的附屬公司。

本公司及保利房地產將以合富中國作為合作主體公司開展一手及二手房地產代理服務業務。

## 估值

根據獨立評估師採用市場法進行的估值，(a)合富中國集團於二零一八年一月三十一日的估值為21.5億港元；及(b)保利顧問集團於二零一八年一月三十一日的估值為16.8億港元。

根據以上估值：

- (a) 訂約方已同意，待合作重組完成後，本公司將擁有合富中國的56.1%股權，而保利房地產則將擁有43.9%股權；
- (b) 合富中國收購保利顧問集團將構成本公司一項主要收購；及
- (c) 向保利房地產發行合富中國43.9%股權(根據上市規則第14.29條此舉被視作出售本公司於旗下一家附屬公司的權益)將構成本公司一項主要視作出售。

## 合作重組

### 先決條件

本公司完成合作重組的責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司完成對保利顧問集團的資產、負債、業務、前景等各方面進行的法律、財務、業務等的盡職調查工作，並按本公司絕對酌情決定權對盡職調查結果感到滿意；
- (b) 保利房地產完成對合富中國集團的資產、負債、業務、前景等各方面進行的法律、財務、業務等的盡職調查工作，並按保利房地產絕對酌情決定權對盡職調查結果感到滿意；
- (c) 本公司及保利房地產就保利顧問集團全數股權的價值取得一份由具有本地及國際經驗的獨立評估師出具的評估報告(其內容及格式均為本公司滿意)，確認保利顧問集團全數股權的價值不少於16.8億港元；

- (d) 本公司及保利房地產就合富中國集團全數股權的價值取得一份由具有本地及國際經驗的獨立評估師出具的評估報告(其內容及格式均為本公司滿意)，確認合富中國集團全數股權的價值不少於21.5億港元；
- (e) 本公司取得一份由香港註冊認可會計師(其人選為本公司同意)按照香港會計準則出具保利顧問集團截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度的審計報告(其內容及格式均為本公司滿意)；
- (f) 保利顧問董事會及股東通過一切必須的決議案，以批准合作協議所述保利房地產向合富中國注入所持保利顧問全部股權作為出資，以換取合富中國其中43.9%股權；
- (g) 合富中國董事會及股東通過一切必須的決議案，以批准合作協議所述保利房地產向合富中國注入所持保利顧問全部股權作為出資，以換取合富中國其中43.9%股權；
- (h) 合作協議所載一切陳述及保證於完成出資日期在各方面仍屬真實及準確，其效力猶如合作協議已於合作協議日期至完成出資日期期間重新訂立；
- (i) 股東於股東特別大會上通過所有必要決議案以批准合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於配發及發行新股份)的條款及條件；及
- (j) 保利房地產董事會通過所有必要決議案以批准合作協議及其項下擬進行交易(包括但不限於認購新股份)的條款及條件。

合作協議各方可不時以書面的形式豁免任何載於以上的先決條件(第(f)、(g)、(i)及(j)段所載條件除外)。如任何以上的先決條件未能於二零一八年九月三十日或合作協議各方書面同意的其他日期(以較後者為準)之前達成或為放棄或豁免，則各方應在遵守上市規則的前提下修改以上的先決條件或另行商議合作協議所述合作事項的具體方案，以期促成合作協議預計進行的交易。

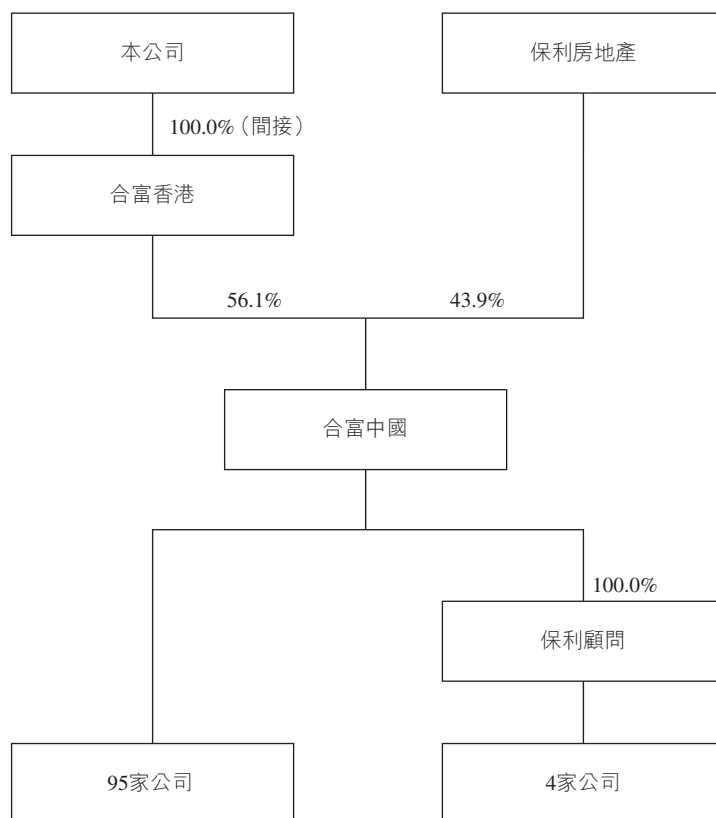
完成

待上述所有先決條件達成或獲豁免後，合作協議訂約各方將著手完成合作重組，包括：

- (1) 合富中國就根據合作協議擬收購保利顧問全部股權所涉及經營者集中申報事項向商務主管部門申請並取得批准；
- (2) 保利房地產就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%股權以及認購新股份向相關國有資產監督管理機關申請同意、批准、豁免及授權；及
- (3) 促使合富中國成立董事會。董事會將由九名董事組成，每名董事任期三年並可重選連任，其中合富香港及保利房地產分別有權提名五名及四名董事，而第一屆董事會主席將由合富香港任命。

## 公司結構

緊隨合作重組完成後合富中國的公司結構如下：



## 股息分派

合作協議的訂約方同意，於簽立合作協議之後及於向保利房地產發行合富中國的43.9%股權之前，合富中國及保利顧問均有權根據各方所協定分派安排的程序及條件將彼此於二零一八年一月三十一日的可分派溢利以現金分派予本身的股東（即分別為合富香港及保利房地產）。合富中國可以現金向合富香港分派的股息總額最多為人民幣800,000,000元，而保利顧問可向保利房地產分派的股息總額最多為人民幣340,000,000元。

## 優先權利

保利房地產已向本集團承諾，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，保利房地產將繼續委聘物業代理銷售有關物業，而保利顧問集團或合富中國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代理。

## 發行新股份

### 先決條件

本公司向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份之責任須待(其中包括)以下先決條件達成後,方可作實:

- (a) 合富中國已辦理完畢就增資必需的工商變更登記及外商投資企業變更備案手續;
- (b) 聯交所上市委員會批准或同意批准新股份上市及買賣;
- (c) 保利房地產或其指定關聯方已就認購新股份事宜取得所有必需的政府部門同意、批准、豁免或授權;及
- (d) 合作協議所載一切保證於配發及發行新股份當日在各方面仍屬真實及準確,其效力猶如本協議已於本協議簽署日期至配發及發行新股份當日期間重新訂立。

本公司及保利房地產可不時以書面豁免上述任何先決條件(第(b)段所載條件除外)。

### 完成

待上述所有先決條件達成或獲豁免後,保利房地產將於所有先決條件達成或獲豁免後七個營業日內(或合作協議訂約各方將予協定之其他日期)向本公司支付認購新股份之認購款項合共151,200,000港元。待保利房地產支付認購款項後,本公司將向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份。

### 新股份

新股份將按發行價每股新股份4.20港元配發及發行予保利房地產(或其代名人),有關價格由本公司與保利房地產參考本公司資產淨值及股份於本公司與保利房地產訂立框架協議當日(即二零一八年一月二十九日)之市價,經公平磋商後釐定,較:(i)股份於最後交易日聯交所所報收市價每股3.45港元有溢價約21.74%;及(ii)股份於緊接最後交易日前最後五個交易日聯交所所報平均收市價每股約3.51港元有溢價約19.66%。



新股份相當於本公司於本公告日期的已發行股本約5.39%及經發行新股份擴大後本公司的已發行股本約5.11%。新股份一經發行，將與於配發及發行當日已發行的股份在各方面享有同等地位。

新股份將根據特定授權予以配發及發行。本公司將向聯交所申請新股份上市及買賣。

### 本公司在完成前後之股權結構

假設本公司股本並無其他變動，本公司(i)於本公告日期及(ii)緊隨完成及配發及發行新股份後的股權結構詳情如下：

股東	於本公告日期		緊隨配發及 發行新股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Fu's Family Limited (附註1)	174,184,799	26.08	174,184,799	24.74
China-net Holding Ltd. (附註2)	47,718,000	7.14	47,718,000	6.78
扶偉聰	26,984,334	4.04	26,984,334	3.83
吳芸 (附註3)	6,176,334	0.92	6,176,334	0.88
保利房地產(或其代名人)	—	—	36,000,000	5.11
其他股東	412,935,341	61.82	412,935,341	58.66
	<u>667,998,808</u>	<u>100.00</u>	<u>703,998,808</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. Fu's Family Limited為根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，由董事會主席兼執行董事扶偉聰先生合法實益擁有70%權益；由扶偉聰先生的配偶兼執行董事吳芸女士擁有15%權益；及由扶偉聰先生的胞妹兼執行董事扶敏女士擁有15%權益。
2. China-net Holding Ltd.為根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，由董事會主席兼執行董事扶偉聰先生合法、實益及全資擁有。
3. 吳芸女士為扶偉聰先生的配偶兼執行董事。

## 有關保利房地產及保利顧問集團的資料

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掛牌上市（證券代碼：600048），聯同其附屬公司主要從事房地產業務。於合作協議日期，保利顧問由保利房地產全資擁有。

保利顧問為一家於二零零一年三月二十二日在中國成立的有限責任公司，其註冊資本於合作協議日期為人民幣50,000,000元，已全數繳付，其主要從事房地產代理及諮詢服務。

就合作重組方面，保利房地產將於其集團公司內進行內部企業重組，據此，保利顧問集團將告成立，並由保利顧問（作為控股公司）持有4家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務。

## 財務資料

於二零一七年十二月三十一日，保利顧問集團的未經審核資產淨值約為920,328,000港元。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，保利顧問集團的應佔未經審核純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前純利	370,478	281,390
除稅後純利	277,174	213,019

## 有關本公司及合富中國集團的資料

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房地產代理服務、物業管理服務及金融服務。就房地產業務而言，本集團主要透過四個分部營運。本集團一手房地產代理分部涉及向物業發展商提供一手物業服務。本集團二手房地產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。

合富中國為一家於二零零一年七月三十一日在中國成立的有限責任公司。其註冊資本於合作協議日期為75,000,000港元，已全數繳付，其主要從事房地產諮詢及代理服務。

就合作重組方面，本公司將於其集團公司內進行內部企業重組，據此，合富中國集團將告成立，並由合富中國（作為控股公司）持有95家公司，全部均從事提供一手及二手房地產代理服務或相關服務。

於二零一七年十二月三十一日，合富中國集團的未經審核資產淨值約為1,960,487,000港元。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，合富中國集團的應佔未經審核純利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前純利	329,525	394,975
除稅後純利	234,724	277,948

### 訂立合作協議的理由

預期本公司與保利房地產進行房地產代理業務合併可促進兩組公司互相合作，以進一步發展並擴大其在中國的一手及二手房地產代理服務業務。

本公司與保利房地產通過合作分工，共同導入優質資源，合力提高合富中國核心競爭力，將合富中國打造成為中國房地產代理服務行業的領軍企業。待合作重組完成後，本公司與保利房地產各自的一手及二手房地產代理業務均交由合富中國獨家經營，任何一方（包括受其控制的下屬公司）不會另外投資從事一手及二手房地產代理業務的其他企業或從事與合富中國同類業務的經營。

待合作重組完成後，合富中國將享有優先權，獲聘用為保利房地產實際控制的物業發展項目的房地產代理。董事相信，有關權利可改善本集團的營運及財務表現及狀況。透過本公司與保利房地產的房地產代理業務合併，董事亦相信合富中國將可推動本集團業務穩健增長。

基於上述理由，董事認為，合作協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 發行合富中國全部股權其中43.9%的財務影響

緊隨配發及發行新股份後，由本公司全資附屬公司合富香港所持合富中國股權將由100.0%攤薄至約56.1%。儘管出現有關攤薄情況，合富中國仍為本公司附屬公司，其財務業績、資產、負債及現金流量將繼續綜合併入本公司的綜合財務報表內。由於發行合富中國全部股權其中43.9%將不會導致本公司失去合富中國的控制權，有關發行根據上市規則第14.29條構成本公司視作出售合富中國股權，將不會導致本公司根據香港財務報告準則確認任何收益或虧損。

作為合作重組其中一環，本集團並無因根據合作協議的條款及條件發行合富中國全部股權其中43.9%而收取任何現金所得款項。

## 配發及發行新股份的理由以及所得款項用途

董事認為，向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份可加強本集團與保利房地產於合作協議項下擬進行的合作。合作重組完成後，向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份亦將其利益與本集團(尤其是合富中國)表現聯繫起來，激勵保利房地產為合富中國業務締造價值。基於上述理由，董事認為，向保利房地產(或其代名人)配發及發行新股份屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

保利房地產(或其代名人)認購新股份的所得款項總額為151,200,000港元。認購新股份的所得款項淨額(扣除本公司就配發及發行新股份所產生的一切費用、成本及開支後)預期約為146,000,000港元。因此，淨認購價(扣除有關費用、成本及開支後)約為每股新股份4.06港元。

本公司擬將認購新股份的所得款項淨額撥作以下用途：

- (a) 其中約100,000,000港元將用作未來一手及二手房地產代理業務；及
- (b) 其中約46,000,000港元將用作本集團的一般營運資金。

## 過去十二個月的集資活動

本公司於緊接本公告日期前過去十二個月並無進行任何其他集資活動。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條合富中國根據合作協議條文收購保利顧問集團涉及的其中一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條根據合作協議的條文發行合富中國43.9%股權涉及的其中一項或多項適用百分比率高於25%但低於75%，發行合富中國43.9%股權構成本公司一項主要視作出售，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

一份載有(其中包括)合作協議以及配發及發行新股份的進一步詳情，以及就批准合作協議及據此擬進行交易(包括但不限於配發及發行新股份)而召開股東特別大會的通告及代表委任表格的通函將根據上市規則寄發予股東。根據現時可得資料，董事預期該通函將於二零一八年六月八日或之前寄發，此乃由於本公司將需要超過15個營業日(定義見上市規則)編製載入通函的相關資料(特別是合富中國的財務資料)。

## 潛在持續關連交易

待合作重組完成後，保利房地產將擁有合富中國(本公司間接非全資附屬公司)的43.9%股權，故將成為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，保利房地產與合富中國或其任何附屬公司之間任何交易將成為本公司的持續關連交易。

本公司將於有需要時根據上市規則就任何持續關連交易另行刊發公告。

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份於二零一八年五月八日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，以待發布本公告。本公司已向聯交所申請股份自二零一八年五月十日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國銀行開門進行一般銀行交易的日子(星期六及星期日除外)
「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合作重組以及配發及發行新股份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，保利房地產將透過向合富中國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)合作協議及其項下擬進行交易，包括配發及發行新股份
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)的人士，連同彼／彼等最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)
「最後交易日」	指	二零一八年五月七日，即本公告刊發日期前的股份最後完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新股份」	指	本公司將按發行價每股4.20港元配發及發行的36,000,000股新股份，入賬列作繳足
「保利顧問」	指	保利地產投資顧問有限公司，根據中國法律成立之公司，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)
「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

「特定授權」	指	擬於股東特別大會上就配發及發行新股份授予董事的特定授權
「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

承董事會命  
合富輝煌集團控股有限公司  
主席  
扶偉聰

香港，二零一八年五月九日

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。