

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之合富輝煌集團控股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，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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倚賴該等內容而引致之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)

**(A) 涉及非常重大出售事項、主要收購事項及關連交易之
建議重組**

及

(B) 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**

八方 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

除文義另有所指外，本封面頁所使用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二二年六月二十八日(星期二)下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期24樓舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2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照其上印列之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票；在此情況下，相關代表委任表格將被視為撤回論。本通函已於香港聯合交易所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.hopefluent.com/>內登載。

香港，二零二二年五月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 保利顧問之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 一般資料.....	IV-1
股東特別大會通告	EGM-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：

「二零一八年合作協議」	指	本公司、合富香港及保利發展就(其中包括)二零一八年合作重組訂立日期為二零一八年五月七日之合作重組協議
「二零一八年合作重組」	指	合富中國及保利顧問根據二零一八年合作協議進行合作重組，據此，保利發展透過注入保利發展當時所持保利顧問全部股權向合富中國出資，以換取合富中國全部股權之43.9%
「二零一八年主協議」	指	本公司、保利發展、合富中國及保利顧問就訂約方之間之物業代理業務合作訂立日期為二零一八年七月二十七日之主協議，當中涉及(其中包括)合富中國收購保利顧問集團，作為代價，合富中國向保利發展發行其全部股權之43.9%
「該協議」	指	本公司、合富香港、合富中國、合富投資、保利顧問及保利發展就建議重組及物業代理交易訂立日期為二零二二年三月三十一日之有條件股東合作調整協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：733)
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該協議項下所有先決條件獲達成之日期(或所有訂約方可能協定之較後日期)

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行交易，包括建議重組、解除不競爭承諾及物業代理交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合富中國」	指	合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司，根據中國法律成立之有限公司，於建議重組完成前為本公司間接非全資附屬公司
「合富中國集團」	指	合富中國及其附屬公司(不包括保利顧問集團)
「合富香港」	指	合富輝煌(香港)有限公司，根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「合富投資」	指	廣州合富輝煌投資諮詢有限公司，根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「合富訂約方」	指	本公司、合富中國、合富香港及合富投資，即該協議之訂約方
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士)組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」 或「八方金融」	指	八方金融有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第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，為就該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之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	除(i)及(ii)以外之股東：(i)於建議重組中擁有重大權益(並非作為股東之權益)之任何股東；及(ii)於(i)所指有關股東之任何緊密聯繫人
「最後可行日期」	指	二零二二年五月二十四日，即本通函付印前就確定當中所載之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
「原訂重組完成日期」	指	保利發展已根據二零一八年合作協議將其於保利顧問之全部權益注入合富中國作為出資之完成日期(即二零一八年九月三日)
「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，於建議重組前為合富中國之直接全資附屬公司
「保利顧問集團」	指	保利顧問及其17間公司
「保利發展」	指	保利發展控股集團股份有限公司(前稱為保利房地產(集團)股份有限公司)，根據中國法律成立之公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600048)
「保利訂約方」	指	保利發展及保利顧問，即該協議之訂約方
「中國」	指	中華人民共和國
「物業代理交易」	指	將由保利發展每12個月向合富訂約方或其指定物業代理提供，可銷售物業價值不少於人民幣80,000,000,000元之保利發展房地產開發項目之一手代理業務合約，為期五年
「建議重組」	指	透過股份轉讓或股本削減之方式處理保利發展於合富中國之43.9%股權，以進行轉型及保利發展不再為合富中國之股東，從而令本公司全資擁有合富中國

釋 義

「餘下集團」	指	於建議重組完成後之本集團(不包括保利顧問集團)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司現有已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「轉型」	指	透過履行所有未完成合約或轉讓予第三方以承接、出售資產、安排人手、清算債權人權利及債務以及所有其他必要行動，以妥善及逐步終止保利顧問集團之所有業務營運之流程及程序
「轉型完成日期」	指	保利顧問集團轉型完成日期
「轉型期」	指	生效日期至二零二三年五月三十一日止期間
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

扶偉聰先生(主席)

扶敏女士

盧一峰先生

扶而立先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

吳芸女士

香港主要營業地點：

香港

獨立非執行董事：

林景沛先生

伍強先生

王羅桂華女士

干諾道中200號

信德中心西座

36樓3611室

敬啟者：

**涉及非常重大出售事項、主要收購事項及關連交易之
建議重組**

緒言

謹此提述本公司日期為二零二二年四月七日之公告(「該公告」)，內容有關建議重組及物業代理交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)下列各項：

- (i) 董事會函件，當中載有該協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；

董事會函件

- (ii) 獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行交易致獨立股東之推薦建議函件；
- (iii) 獨立財務顧問就該協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議函件；
- (iv) 召開股東特別大會之通告；及
- (v) 上市規則項下規定之其他資料。

該協議

茲提述本公司日期為二零一八年五月九日及二零一八年七月十九日之公告以及日期為二零一八年六月二十二日之通函，內容有關(其中包括)二零一八年合作協議及二零一八年合作重組，據此，本公司及保利發展同意透過合富中國(作為控股平台)就其各自之物業代理業務進行整合及合作。基於本通函「建議重組之理由及裨益」一節所述建議重組之理由，經友好討論後，合富訂約方及保利訂約方同意調整二零一八年合作協議項下擬進行合作事宜。

於二零二二年三月三十一日，合富訂約方與保利訂約方就建議重組及物業代理交易訂立該協議。該協議的主要條款載列於下文：

日期

二零二二年三月三十一日(交易時段後)

訂約方

1. 保利發展
2. 保利顧問
3. 合富香港
4. 合富投資
5. 合富中國
6. 本公司

(各自為一名「訂約方」，亦統稱為「訂約方」)

目的

為調整二零一八年合作協議項下合作方式，使保利訂約方及合富訂約方可獨立經營彼等各自之物業代理業務。就保利訂約方而言，彼等將獨立於合富中國平台經營現有保利顧問集團業務。保利訂約方及合富訂約方各自將解除不競爭承諾，並可自由經營彼等各自之物業代理業務，日後亦可就個別項目進行合作。

建議重組

該協議之生效日期

先決條件

合富訂約方及保利訂約方於該協議項下之責任須待下列先決條件達成後方可作實，而訂約方僅於生效日期後方進行建議重組：

- (i) 合富訂約方於本公司召開股東特別大會前已就該協議及其項下擬進行交易遵守上市規則規定、一切適用法律、規則及規例以及監管機構(包括但不限於聯交所及證監會)之一切要求；
- (ii) 獨立股東已於股東特別大會上通過所有必要決議案，以批准該協議及其項下擬進行交易；及
- (iii) 保利發展已取得一切所需同意、批准、備案或登記以完成該協議及其項下擬進行交易，且所有相關同意、批准、備案或登記仍然完整及有效。

上文所述該協議項下先決條件概不得獲豁免。倘上述先決條件未能於二零二二年六月三十日(或訂約方可能書面協定之較後日期)或之前獲全部達成，則所有訂約方須根據相關法律及法規修訂上述先決條件或以其他方式就該協議所述交易商討具體方案，以促進該協議項下擬進行交易。

生效日期

生效日期將為上述先決條件全部獲達成之日期(或所有訂約方可能協定之較後日期)。

於最後可行日期，上述該協議項下的先決條件(i)已獲達成。待上述先決條件(ii)於股東特別大會上獲達成後，預期生效日期將為股東特別大會日期後三個月內。

董事會函件

保利顧問集團及合富中國集團權利及權益之擁有權

合富中國集團及保利顧問集團將分別由合富訂約方及保利訂約方經營及管理。

所有訂約方同意及確認，自生效日期起，即使保利發展尚未完成不再持有合富中國43.9%股權(下文統稱「**相關股權**」)之程序，保利發展將不再實益持有相關股權(或合富中國之任何股權)及其任何權利及權益。保利發展將委託合富投資管理及行使其相關股權之所有權利及權益(包括但不限於投票權及收益權)。委託期為自生效日期起至保利發展不再持有相關股權之所有程序完成當日止。於委託期內，合富中國所有事務(包括但不限於財務管理、經營決策及其他事宜)將由合富投資處理。自生效日期起，合富投資可行使除股權處置權外之其他股東權利，並按委託比例享有合富中國之溢利及虧損。保利發展將不再實質擁有合富中國集團之任何權利及權益，亦不會承擔合富中國集團之任何權利及權益以及責任及義務，包括但不限於合富中國集團之所有債權人權利及債務以及訴訟。

相應地，所有訂約方同意及確認，自生效日期起，合富中國將不再實益持有保利顧問之任何權利及權益。合富中國將委託保利發展管理及行使合富中國於保利顧問所持股權之所有權利及權益(包括但不限於投票權及收益權)。委託期為自生效日期起至合富中國不再實益持有保利顧問的股權之所有程序完成當日止。於委託期內，保利顧問所有事務(包括但不限於財務管理、經營決策及其他事宜)將由保利發展處理。自生效日期起，保利發展可行使除股權處置權外之其他股東權利，並按委託比例享有保利顧問之溢利及虧損。合富中國將不再實質擁有保利顧問集團之任何權利及權益，亦不會承擔保利顧問集團之任何權利及權益以及責任及義務，包括但不限於保利顧問集團之所有債權人權利及債務以及訴訟。

待就保利發展不再作為合富中國43.9%股權之持有人而於相關工商管理當局完成登記後，就會計目的而言，合富中國之損益將繼續按彼等各自於合富中國之股權比例歸屬於合富投資及保利發展。

董事會函件

保利顧問集團轉型

就建議重組而言，訂約方將進行保利訂約方及合富訂約方釐定之所有必要步驟及程序，以妥善及逐步終止保利顧問集團業務之所有業務營運，包括履行所有未完成合約或轉讓予第三方以承接、處置資產、安排人手、清算債權人權利及債務等事項以及進行訂約方釐定之一切其他必要行動。經考慮實施轉型的其他選項，訂約方一致認為上述步驟及程序為就實施轉型而言最可行及最具成本效益的方法。

預期保利顧問集團終止業務營運的全部手續將於二零二三年五月三十一日或之前完成。

由此產生之所有稅項、費用及責任均由保利發展及保利顧問集團(於轉型完成日期前)承擔。於轉型期內不得給合富中國集團就轉型增加任何額外負擔及成本。

股息分派

訂約方同意，根據合富中國之財務資料，合富中國之未分派股息將根據合富中國集團及保利顧問集團分別向合富中國貢獻之實際累計溢利分派予合富投資及保利發展。訂約方進一步協定，合富中國集團及保利顧問集團於轉型期內產生之所有純利將根據合富中國集團及保利顧問集團分別貢獻的實際累計溢利分別分配予合富投資及保利發展。下表載列合富中國集團及保利顧問集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
除稅後(虧損淨額)／ 純利—合富中國集團	(450,721)	199,968	157,333
除稅後(虧損淨額)／ 純利—保利顧問集團	(100,061)	145,840	256,248

董事會函件

儘管訂約方之間於合富中國董事會層面存在友好合作，合富中國集團及保利顧問集團於董事會層面以下的實際日常營運及管理仍維持相對獨立，因此溢利基本上乃合富中國集團及保利顧問集團分別為合富中國而產生。合富中國集團及保利顧問集團貢獻的實際累計溢利已經及並將根據彼等各自的賬目釐定。

於二零二一年十二月三十一日，合富中國的累計可分配溢利約為1,200,000,000港元。自二零二二年一月一日起至最後可行日期，合富中國並無宣派任何股息，因此並無未分派股息。

保利顧問集團之股息分派應於生效日期或之後分配，並應保留充足資金以於股息分派前支付所有(包括現有及或然)債務、稅項及責任。

合富中國集團及保利顧問集團的虧損淨額主要由於(i)為加快銷售令營銷及銷售渠道的成本增加；及(ii)連接不同營銷及銷售渠道的外部員工成本增加。除上文所述者外，合富中國集團的虧損淨額亦由於本集團就從事物業相關服務的若干客戶及信貸質素於二零二一年第四季度轉差的物業發展商的未償還應收賬項就預期信貸虧損計提額外撥備所致。

品牌及註冊商標

訂約方同意，自生效日期起，合富訂約方及保利訂約方不得使用另一訂約方之品牌及註冊商標，而於簽署該協議前一直使用另一訂約方之品牌但尚未完成之業務可繼續使用另一訂約方之該品牌，直至有關業務全面完成為止。倘任何訂約方違反該協議並損害另一訂約方之品牌及聲譽，其將被視為違反該協議並須就違反該協議承擔責任及向其他訂約方賠償損失。

解除不競爭承諾

根據二零一八年合作協議，本公司及保利發展同意促使彼等各自之一手及二手物業代理業務將由合富中國獨家經營，而本公司及保利發展(包括彼等各自控制之實體)不會投資從事一手及二手物業代理業務之其他實體或經營任何與合富中國類似之業務，除非該等業務由合富中國經營(「不競爭承諾」)。

董事會函件

合富訂約方及保利訂約方同意，於生效日期後，合富訂約方及保利訂約方有權根據其業務需要釐定其本身之銷售／代理業務模式，並將不再受不競爭承諾所限制。

保利訂約方須履行其於該協議所訂明有關物業代理交易之責任。

估值

建議重組之淨影響為本公司將透過轉型出售保利顧問集團，並收購合富中國(不包括保利顧問集團)43.9%股權。建議重組並無涉及現金代價。根據上市規則第14.06條，就釐定建議重組之分類而言，保利顧問資產淨值之56.1%被視為出售保利顧問集團之代價，而合富中國(不包括保利顧問集團)資產淨值之43.9%被視為收購合富中國(不包括保利顧問集團)43.9%股權之代價。

根據本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核賬目，(a)合富中國於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約為2,375,000,000港元；(b)合富中國集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約為1,214,000,000港元；及(c)保利顧問集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約為1,161,000,000港元。

本公司預期錄得未經審核出售虧損(未計稅項及開支)約207,000,000港元，其乃根據(i)基於邦盟匯駿評估有限公司發表日期為二零二二年三月三十日之獨立估值報告所得，合富中國集團於二零二一年十二月三十一日之43.9%股權的公平值與保利顧問集團56.1%股權的資產淨值之差額及(ii)商譽減值釐定。根據香港財務報告準則第3號B64(f)條，本集團收購合富中國43.9%股權將按公平值計量。進一步詳情請參閱本通函第III-7至III-8頁附註三之未經審核備考綜合現金流量報表。

於建議重組完成日期後，本公司將委聘獨立估值師編製估值報告，以釐定保利顧問集團及合富中國集團於原訂重組完成日期至建議重組完成日期期間之財務狀況。

上述估值報告僅就釐定本公司於建議重組完成後及因此錄得之收益或虧損之會計目的而編製。

董事會函件

保利發展不再持有合富中國任何股權

於轉型完成日期後，合富訂約方及保利訂約方將安排保利發展透過股份轉讓或股本削減之方式不再持有其於合富中國之43.9%股權(「權益終止」)。視乎有關終止是否透過保利發展向合富投資(或本集團其他成員公司)轉讓股權或合富中國之股本削減而落實，就上市規則而言，有關終止構成本公司之收購事項。

倘權益終止透過股份轉讓進行，合富投資(或本集團其他成員公司)將與保利發展訂立股份轉讓協議，向有關工商行政管理局登記將予收購之股權，並就權益終止進行一切必要程序。

倘權益終止透過股本削減進行，將涉及以下程序，合富中國董事會將制定股本削減計劃，惟有關計劃須經合富中國股東批准。於合富中國股東通過決議案批准股本削減後，合富中國將就股本削減發出通知及刊發公告通知其債權人。倘並無債權人要求合富中國償還債務或提供相應擔保，合富中國屆時將申請辦理股本削減登記。有關股本削減將根據一切必要中國法律及法規進行。

預期權益終止將以股本削減方式(為權益終止之首選方案)進行。倘合富中國的股本削減因一項或另一項原因(如並非稅務效益選擇)而視為並不可行或不可取，保利發展向合富投資作出的轉讓股權將被視為備選方案。

建議重組完成後，保利顧問將不再為本公司附屬公司，而合富中國將成為本公司間接全資附屬公司。

預期保利發展不再持有合富中國43.9%股權的相關程序完成日期將為轉型完成日期後一年內。

監管合規

於該協議生效後及訂約方履行其於該協議項下之責任期間，倘主管監管機關(包括但不限於聯交所及證監會、上海證券交易所、中國證券監督管理委員會及其派遣機構以及國有資產監管機關)向任何訂約方發出任何命令、指示及/或規定，導致該訂約方因需要遵守上述命令、指示及/或規定而未能或延遲履

董事會函件

行其於該協議項下之任何責任，則該訂約方須盡快知會其他訂約方(惟法例及法規禁止披露之情況除外)，並與其他訂約方磋商以調整該協議之履行情況，從而盡最大努力促成該協議項下擬進行交易。

物業代理交易

保利發展已向合富訂約方承諾，保利發展將每12個月就可銷售物業價值不少於人民幣80,000,000,000元(視乎保利發展或其指定附屬公司與合富訂約方或其指定之本集團成員公司之間之相關銷售代理合約所協定實際價值而定)之保利發展房地產開發項目與合富訂約方或其指定之本集團成員公司訂立一手代理業務合約，自生效日期起為期五年。就物業代理交易而言，保利發展可委聘(i)合富訂約方作為獨家代理或(ii)合富訂約方及另一代理作為共同代理以銷售保利發展之房地產開發項目之物業。保利發展就物業代理交易之房地產開發項目類型將主要為住宅項目。

物業代理費

倘保利訂約方為物業代理交易委聘物業代理，保利訂約方發出之項目代理邀請書所訂明代理費不得低於該地區當期市場慣例或保利發展委聘其他代理的主流商業條款。

保利發展於建議重組完成後向合富中國集團提供物業代理服務費將參考獨立第三方就物業項目規模、位置及等級相若物業項目的應付費用釐定，而有關代理費將按正常商業條款收取，並與市場率一致。根據本集團所得資料，截至二零二一年十二月三十一日至三個年度，與保利發展背景相若之其他國有房地產發展商所提供之物業代理費主要介乎0.5%至1.2%之間。

合富訂約方及保利訂約方同意，就獲得物業代理交易而言，合富訂約方須遵守適用於國有企業的監管要求，而該等監管要求保利訂約方亦須遵守，及具體開發項目銷售代理之招標及委聘程序。

董事會謹此澄清，於該公告中發現無意的文書錯誤，該公告第10頁「物業代理費及其他條款」一節應修訂為本通函上文「物業代理費」一節及該公告第19頁所載轉型期：「二零二三年三月三十一日」應正確表述為「二零二三年五月三十一日」。除本通函所披露者外，該公告所載所有其他資料及內容維持不變。

歷史金額

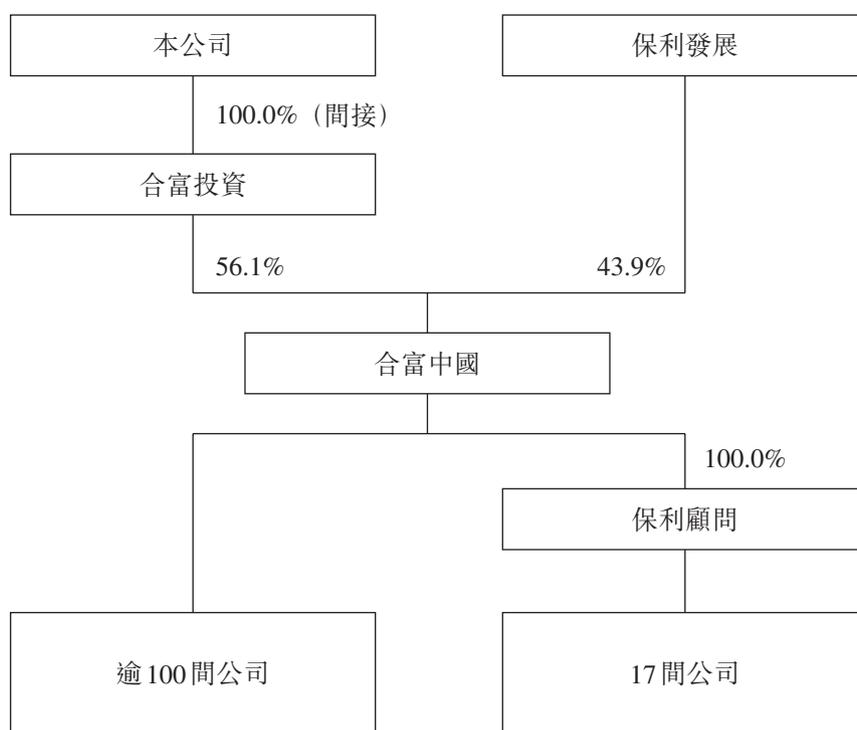
自訂立二零一八年主協議以來，本集團一直在本集團一般日常業務過程中向保利發展提供物業代理服務。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，合富中國集團向保利發展提供該等物業代理服務之物業交易價值分別約為人民幣13,000,000,000元、人民幣11,000,000,000元及人民幣13,000,000,000元。

建議重組完成前後之股權架構

建議重組完成後，合富中國將成為本公司之間接全資附屬公司，而保利顧問集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。

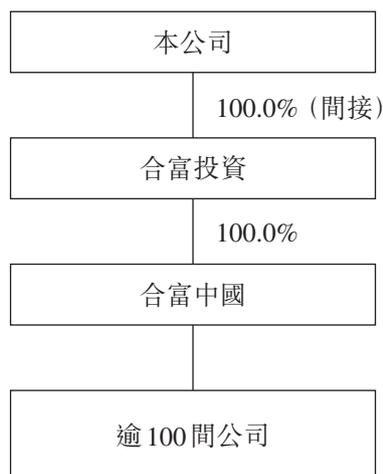
合富中國及其附屬公司於緊接建議重組完成前及緊隨建議重組完成後之簡化股權架構載列如下：

緊接建議重組完成前



董事會函件

緊隨建議重組完成後



有關訂約方之資料

本集團

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事提供一手及二手物業代理服務及金融服務。

本集團主要透過兩個分部營運。本集團之物業代理分部從事向物業發展商提供一手物業服務及向企業及個人提供二手物業服務。本集團之金融服務分部從事向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。

合富中國為本公司之間接非全資附屬公司，主要從事提供物業代理服務。於本通函日期，合富中國由合富投資及保利發展分別擁有56.1%及43.9%權益。

保利顧問集團

保利顧問及其附屬公司為根據中國法律成立之公司，主要從事物業代理及諮詢服務。於本通函日期，保利顧問由合富中國全資擁有。

保利發展

保利發展為於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600048)，主要從事房地產業務。保利發展為中國房地產發展商，擁有多個房地產開發項目。

建議重組之理由及裨益

於二零一八年合作重組完成後，本公司與保利發展已盡最大努力共同促進合富中國及其附屬公司(包括保利顧問集團)之全面整合。在執行該等計劃以及合富中國集團與保利顧問集團自二零一九年起進行之管理整合工作時，本公司與保利發展緊密合作，從而為本公司及其股東創造價值。

然而，儘管上述者及基於本公司與保利發展(作為中央國有企業附屬公司)在業務文化、組織架構及營運模式之差異，本公司與保利發展未能就整合之各個方面(包括合富中國集團及保利顧問集團之業務、員工薪酬及管理系統)達成全面共識。鑑於有關整合進展緩慢，儘管訂約方之間持續友好合作，合富中國集團及保利顧問集團於董事會層面以下之實際日常營運及管理仍然相對獨立，主要分別受本公司及保利發展之文化及制度影響，與二零一八年合作重組前之經營模式類似。

合富中國一直堅持高度市場化的業務模式，其項目主要來自物業發展商透過其於中國逾200個城市的聯繫而獲得。其已與若干知名物業發展商緊密合作，本集團獲邀就彼等的項目提交項目建議書。有關業務模式將於建議重組後繼續由合富中國進行。由於合富中國的業務主要來自中國物業發展商，其擁有超過30名主要客戶(保利發展及其關聯公司除外)，該等客戶為國有企業或於聯交所或其他主要證券交易所上市的公司(或其附屬公司)，且已與本集團合作超過三年。截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下集團物業代理服務分部的收益約96%來自保利發展及其關聯公司以外的客戶。

於建議重組完成後，物業代理服務將繼續為本集團的核心業務。本集團一直密切監測市場及行業趨勢的變化。基於多年來豐富的線下實踐經驗及客戶資源的積累，本集團認為線上互聯網營運與傳統線下物業代理服務業務相結合的模式將提高其競爭力，並在擴展其業務方面更加有條理及有效。因此，本集團將繼續投資於培育其「人工智能合富」平台。線上模式將通過業務實踐有效輔助傳統線下模式，在人工智能數據挖掘及其專業團隊協助下，促進觀看及交易率較傳統模式顯著提升。本集團亦將繼續透過各種營銷及銷售渠道獲得項目。

董事會函件

本集團一直並將繼續努力擴大其客戶基礎及服務，並通過其聯繫、營銷及銷售渠道和在線模式在中國不同地區取得更多代理項目，鞏固其在中國物業服務市場的領先地位。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，合富中國對本集團收益總額的貢獻為97%。

董事會不時對其業務進行策略檢討，旨在為股東帶來最大回報及配合本集團之業務發展策略方向。於考慮原有合作模式及迄今所取得之成果時，我們認為已獲得有關合作之大部分價值，而進一步整合將不會創造額外價值或協助本集團之長期策略。

另一方面，透過以建議重組形式改變合作模式，合富中國集團與保利顧問集團可全面達成增長價值，並可發掘新之業務協同效益，例如物業代理交易(進一步詳情請參閱本通函「物業代理交易」一節)。

儘管作為建議重組一部分之變動，本公司有信心可提升合富中國之核心競爭力。此外，本公司預期將受惠於與保利發展以物業代理交易形式之持續合作。此外，建議重組完成後的預期出售虧損僅作會計用途。因此，董事會相信，該協議將不會對本集團之財務狀況及業務營運造成任何重大不利影響。

鑑於上述理由及裨益，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，該協議及其項下擬進行交易之條款乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

保利顧問集團之財務概要

下表載列保利顧問集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核綜合財務資料：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
收益	4,496,736	3,142,326	2,518,825
除稅前(虧損淨額)／ 純利	(86,891)	174,628	346,603
除稅後(虧損淨額)／ 純利	(100,061)	145,840	256,248
資產總值	2,937,630	2,816,640	2,001,298
負債總額	1,776,308	1,585,528	989,794
資產淨值	1,161,322	1,231,112	1,011,504

合富中國集團之財務概要

下表載列合富中國集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
收益	2,424,879	2,843,128	3,342,474
除稅前(虧損淨額)／ 純利	(519,596)	268,263	225,524
除稅後(虧損淨額)／ 純利	(450,721)	199,968	157,333
資產總值	2,820,417	3,185,458	2,734,542
負債總額	1,606,947	1,489,779	1,176,254
資產淨值	1,213,470	1,695,679	1,558,288

建議重組之影響

建議重組完成後，合富中國將不再持有保利顧問集團或保利顧問集團業務之任何直接或間接權益，合富投資將持有合富中國(不包括保利顧問集團)100%股權，而合富中國將持有合富中國集團全部現有股權。就上市規則而言，建議重組構成一項出售事項。

董事會函件

建議重組完成後，保利顧問將不再為本公司之附屬公司，而合富中國將成為本公司之間接全資附屬公司。

上市規則之涵義

於本通函日期，保利發展為合富中國之股東，直接持有合富中國全部股權之43.9%，因此為本公司之關連人士。

於建議重組完成後，合富中國將不再持有保利顧問集團或保利顧問集團業務之任何直接或間接權益，合富投資將持有合富中國之100%股權，而合富中國將持有合富中國集團之現有權益。由於建議重組之最高適用百分比率超過75%，建議重組構成非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公告、通函及股東批准規定，亦構成上市規則第14A章項下之關連交易。

就保利發展不再持有合富中國任何股權而言，視乎有關終止是否透過保利發展向合富投資(或本集團其他成員公司)轉讓股權或合富中國之股本削減而落實，就上市規則而言，有關終止構成本公司之收購事項。由於上市規則第14.07條項下有關該收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故該收購事項將構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定，亦構成上市規則第14A章項下之關連交易。

物業代理交易

茲提述二零一八年主協議。進一步詳情請參閱本公司日期為二零一八年八月七日之公告及本公司二零二一年年報。物業代理交易屬於二零一八年主協議範圍內。

由於保利發展為本公司於附屬公司層面之關連人士，根據上市規則第14A.101條，物業代理交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函及獨立股東批准規定。儘管有關豁免及基於物業代理交易構成建議重組之一部分，本公司將就物業代理交易尋求獨立股東批准。

於建議重組完成後，物業代理交易將不屬於上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

董事會函件

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(其中包括)該協議及其項下擬進行交易(包括建議重組及物業代理交易)向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就如何投票(如適用)向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就(其中包括)建議重組及物業代理交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

豁免遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條

本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條項下之披露規定。倘本公司遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條之規定，則須在本通函中載入合富中國之會計師報告。

本公司認為全面遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條以載列合富中國之會計師報告將產生過重負擔，當中將涉及本公司之大量工作及成本，惟所得資料就股東對建議重組之評估而言並不具有意義，原因如下：

(a) 要求編製合富中國之核數師報告屬過重繁苛

由於合富中國多年來為本公司之附屬公司，故合富中國之財務資料已予披露，作為本公司過往綜合財務報表之一部分。

此外，鑒於本公司於完成建議重組後將繼續控制合富中國之董事會及股東大會，於建議重組完成後，本公司將於合富中國100%股權中擁有權益，而合富中國將成為本公司之全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將繼續於本集團之財務報表中綜合入賬。因此，合富中國於完成向保利發展收購合富中國之43.9%股權後仍為本公司之附屬公司。

經考慮上述因素，並計及合富中國採用國際財務報告準則(為本集團採取之相同會計準則)編製之經審核財務資料並非即時可得，且本公司編製有關資料將涉及大量工作及成本，故本公司認為要求本公司於本通函中載列合富中國之會計師報告將產生過重負擔。

董事會函件

(b) 合富中國仍為本公司之附屬公司

由於合富中國於建議重組完成後仍為本公司之附屬公司，對其經營業績之影響將繼續反映於本公司之財務業績中。因此，股東及潛在投資者將充分獲得合富中國於有關時間之財務資料。

本公司已於本通函中載入合富中國集團於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度之未經審核財務資料(包括收益、除稅前及除稅後純利、總資產、總負債及淨資產)，以供股東更好地了解合富中國之財務表現及狀況。基於上述原因，本公司已申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(a)(i)條之規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二二年六月二十八日(星期二)下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期24樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。將於股東特別大會向股東提呈普通決議案，藉以考慮並酌情批准(其中包括)該協議及其項下擬進行交易。擬於股東特別大會提呈批准之決議案將以按股數投票方式表決，本公司將於股東特別大會後刊發有關股東特別大會按股數投票表決結果之公告。

凡有權出席股東特別大會並於會上表決之股東均有權委任一名或以上受委代表代其出席及以按股數投票方式表決。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。受委代表毋須為本公司股東。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於建議重組及物業代理交易中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。此外，概無董事於建議重組及物業代理交易中擁有重大權益，故概無董事就批准該協議之董事會決議案放棄投票。

董事會函件

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第23至24頁之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就該協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供之推薦建議，以及本通函第25至45頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就該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之意見。

董事(包括全體獨立非執行董事經審閱及考慮獨立財務顧問之意見，其載於本通函獨立財務顧問函件)認為該協議之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括全體獨立非執行董事)推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議及其項下擬進行交易。

額外資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
合富輝煌集團控股有限公司
主席
扶偉聰

二零二二年五月二十六日



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)

敬啟者：

**涉及非常重大出售事項、主要收購事項及關連交易之
建議重組**

吾等提述本公司向股東寄發日期為二零二二年五月二十六日之通函(「通函」)，本函件構成其中的一部分。除非另有說明，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就該協議以及其項下涉及建議重組及物業代理交易之擬進行交易之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提出意見。

吾等謹此提請閣下垂注八方金融有限公司之推薦建議函件，該公司為獲委任獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關函件載於通函第25至45頁，及董事會函件載於通函第5至22頁。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)載於獨立財務顧問之推薦建議函件中其考慮之因素及理由以及其意見,吾等認為該協議之條款乃按正常商業條款訂立,就獨立股東而言屬公平合理,而儘管建議重組並非於本集團一般及日常業務過程中訂立,其符合本公司及股東之整體利益。因此,吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該協議及其項下擬進行交易之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
伍強
謹啟

林景沛

王羅桂華

二零二二年五月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為八方金融有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，
乃為載入本通函而編製。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

涉及非常重大出售事項、主要收購事項及關連交易之 建議重組

緒言

吾等提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該協議之詳情載於 貴公司日期為二零二二年五月二十六日之通函(「通函」)中董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函中釋義一節所界定者具有相同涵義。

於二零二二年三月三十一日(交易時段後)，合富訂約方與保利訂約方就建議重組及物業代理交易訂立該協議，以調整彼等於二零一八年合作協議項下之合作模式，使保利訂約方及合富訂約方可獨立經營彼等各自之物業代理業務。此外，保利訂約方及合富訂約方各自將解除不競爭承諾，且彼等可自由經營彼等各自之物業代理業務，日後亦可就個別項目進行合作。

就物業代理交易而言，保利發展已向合富訂約方承諾，於生效日期後，保利發展將於生效日期後每12個月就可銷售物業價值不少於人民幣80,000,000,000元(視乎保利發展或其指定附屬公司與合富中國或其指定之 貴集團成員公司之間之相關物業代理合約所協定實際價值而定)之保利發展房地產開發項目與合富訂約方或其指定之 貴集團成員公司訂立一手物業代理業務合約，為期五年。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，保利發展為合富中國之股東，直接持有合富中國全部股權之43.9%，因此為 貴公司於附屬公司層面之關連人士。

於建議重組完成後，合富中國將不再持有保利顧問集團或保利顧問集團業務之任何直接或間接權益，而合富投資將持有合富中國之100%股權，而合富中國將持有合富中國集團之全部現有權益。由於建議重組之最高適用百分比率超過75%，建議重組構成非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公告、通函及股東批准規定，亦構成上市規則第14A章項下之關連交易。

就保利發展不再持有合富中國任何股權而言，視乎有關終止是否透過保利發展向合富投資(或 貴集團其他成員公司)轉讓股權或合富中國之股本削減而落實，就上市規則而言，有關終止構成 貴公司之收購事項。由於上市規則第14.07條項下有關該收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故該收購事項將構成 貴公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定，亦構成上市規則第14A章項下之關連交易。

由於保利發展為 貴公司於附屬公司層面之關連人士，根據上市規則第14A.101條，物業代理交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下之通函及獨立股東批准規定。儘管有關豁免及基於物業代理交易構成建議重組之一部分， 貴公司將就物業代理交易尋求獨立股東批准。

由全體獨立非執行董事(即林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(其中包括)該協議及其項下擬進行交易(包括建議重組及物業代理交易)向獨立股東提供意見，並就如何投票(如適用)向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

獨立董事委員會已批准吾等(八方金融)獲委聘為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易(包括建議重組及物業代理交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等與 貴公司或保利發展或彼等各自之任何附屬公司之董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人概無關連，且於 貴集團任何成員公司中並無直接或間接擁有任何股權或權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券，故被視為適合就該協議及其項下擬進行之交易(包括建議重組及物業代理交易)向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，吾等就 貴公司全部已發行股份之強制性無條件現金要約獲 貴公司委聘為獨立財務顧問，且吾等須就此向獨立董事委員會及獨立股東表達意見及作出推薦建議。有關詳情請參閱 貴公司日期為二零二零年五月二十七日之通函。除因是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，並無致使吾等將從 貴公司、其附屬公司或彼等各自之控股股東收取任何費用或利益而合理被視為與吾等獨立性相關之任何安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等就該協議及其項下擬進行之交易擔任獨立財務顧問而言屬獨立。

在達致吾等之意見時，吾等已依賴(i) 貴公司截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度(「財政年度」)之年報(「二零二零年年報」及「二零二一年年報」)；(ii)該協議；(iii)二零一八年合作協議；(iv)二零一八年主協議；(v)該公告；(vi)通函所載或提述資料及事實；(vii) 貴集團提供之資料；(viii)董事及 貴集團管理層表達之意見及聲明；及(ix)吾等對相關公眾資料之審閱。吾等已依賴 貴集團、董事及 貴集團管理層所提供資料、事實及聲明之準確性以及 貴集團、董事及 貴集團管理層向吾等表達之意見。吾等亦已依賴通函所載資料及聲明之準確性，並假設通函內所作或提述由 貴公司管理層提供之所有資料及聲明於作出時乃屬真實，並於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴就該協議而與 貴公司管理層所進行之討論以及通函所載之資料及聲明。吾等亦已假設 貴公司管理層於通函所作出之一切觀點、意見及意向之陳述乃經周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑通函內包含之資料或表達之意見有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦無懷疑 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團及保利發展及彼等各自之任何附屬公司及彼等各自之聯繫人之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無就獲提供之資料進行任何獨立核證。

獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已審閱足夠資料及文件以達致知情意見，具備充分理據依賴通函所載資料之真確性及準確性，並為吾等之建議提供合理基礎。基於上述內容，吾等亦認為，吾等已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所規定一切合理措施，以制定吾等之意見及建議。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關該協議之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴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代理服務及金融服務。

貴集團主要透過兩個分部營運。貴集團之物業代理分部從事向物業發展商提供一手物業服務及向企業及個人提供二手物業服務。貴集團之金融服務分部從事向個人或公司提供按揭轉介及貸款融資服務。

下表概述 貴集團二零一九財政年度、二零二零財政年度及二零二一財政年度之經審核財務資料，其乃摘錄自二零二零年年報及二零二一年年報。

	二零二一 財政年度 百萬港元 (經審核)	二零二零 財政年度 百萬港元 (經審核)	二零一九 財政年度 百萬港元 (經審核)
代理佣金	6,986	5,994	5,861
融資收入	180	199	215
總收益	7,166	6,193	6,076
本年度溢利/(虧損)	(753)	366	464

資料來源：二零二零年年報及二零二一年年報

二零二零財政年度與二零一九財政年度相比較

貴集團之收益由二零一九財政年度之約6,076,000,000港元增加至二零二零財政年度之約6,193,000,000港元，增幅為約117,000,000港元或約2%。有關增加乃主要由於推出線上平台的運營為客戶帶來貼心及便捷的服務，並令 貴集團有效進行資源的調動匹配。

獨立財務顧問函件

二零二零財政年度之溢利約為366,000,000港元，較二零一九財政年度減少約98,000,000港元或21%。純利減少乃主要由於銷售開支增加所致。

二零二一財政年度與二零二零財政年度相比較

貴集團之收益由二零二零財政年度之約6,193,000,000港元增加至二零二一財政年度之約7,166,000,000港元，增幅為約973,000,000港元或約16%。有關增加乃主要由於若干發展商為加快銷售而向貴集團委託之項目增加所致。

貴集團於二零二一財政年度錄得虧損淨額約753,000,000港元，其乃主要由於(i)在聯動新項目之推銷渠道時產生之員工成本大幅增加；及(ii)就未償還應收賬款及應收貸款預期信貸虧損計提額外撥備所致。

貴集團於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況中的主要項目(摘錄自二零二一年年報)概述如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 百萬港元 (經審核)
非流動資產	
投資物業	139
物業、機器及設備	325
使用權資產	271
商譽	219
其他非流動資產	299
	<hr/>
	1,253
	<hr/>
流動資產	
應收賬款	1,204
保證金	1,424
銀行結餘及現金	1,721
其他流動資產	1,393
	<hr/>
	5,742
	<hr/>
資產總值	<u><u>6,995</u></u>

獨立財務顧問函件

於二零二一年
十二月三十一日
百萬港元
(經審核)

非流動負債	
租賃負債	158
遞延稅項負債	62
其他借貸	190
	410
流動負債	
應付款項及應計費用	1,124
合約負債	838
銀行及其他借貸	327
其他流動負債	183
	2,472
負債總額	2,882
流動資產淨值	3,270
資產淨值	4,113
資本負債比率(借貸總額／資產總值)	7.4%

資料來源：二零二一年年報

於二零二一年十二月三十一日，貴集團之資產總值約為6,995,000,000港元，而應收賬款、保證金以及銀行結餘及現金合共約為4,349,000,000港元，佔資產總值之約62%。

貴集團之負債總額主要包括應付款項及應計費用以及合約負債，於二零二一年十二月三十一日合共約為1,962,000,000港元，佔於二零二一年十二月三十一日負債總額之約68%。貴集團於二零二一年十二月三十一日之資本負債比率(定義見上文)約為7%。

2. 保利顧問集團之背景資料

保利顧問及其17間附屬公司為根據中國法律成立之公司，主要從事物業代理及諮詢服務。

下表載列保利顧問集團於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度之未經審核綜合財務資料，其乃摘錄自通函附錄二：

	二零二一 財政年度 百萬港元 (未經審核)	二零二零 財政年度 百萬港元 (未經審核)	二零一九 財政年度 百萬港元 (未經審核)
收益	4,497	3,142	2,519
除稅前純利／(虧損淨額)	(87)	175	347
除稅後純利／(虧損淨額)	(100)	146	256

保利顧問集團之收益由二零一九財政年度之約2,519,000,000港元增加約25%至二零二零財政年度之約3,142,000,000港元。吾等從 貴公司管理層了解到，有關增加乃主要由於保利發展委託之項目增加。保利顧問集團之除稅前溢利由二零一九財政年度之約347,000,000港元減少約50%至二零二零財政年度之約175,000,000港元。與除稅前溢利相一致，保利顧問集團之除稅後溢利由二零一九財政年度之約256,000,000港元減少約43%至二零二零財政年度之約146,000,000港元。純利減少乃主要由於銷售開支增加所致。

保利顧問集團之收益由二零二零財政年度之約3,142,000,000港元增加約43%至二零二一財政年度之約4,497,000,000港元。吾等從 貴公司管理層了解到，有關增加乃主要由於保利發展委託之項目增加。保利顧問集團於二零二一財政年度錄得之除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額分別約為87,000,000港元及100,000,000港元。保利顧問集團由二零二零財政年度之純利轉為二零二一財政年度之虧損淨額，其主要由於擴大銷售渠道導致銷售開支增加。

獨立財務顧問函件

下表概述保利顧問集團於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況：

	於二零二一年 十二月三十一日 百萬港元 (未經審核)
投資物業	21
物業、機器及設備	58
使用權資產	136
其他非流動資產	66
非流動資產總值	281
應收賬款	299
保證金	1,390
銀行結餘及現金	886
其他流動資產	82
流動資產總值	2,657
資產總值	2,938
非流動負債總額	68
應付款項及應計費用	833
合約負債	791
其他流動負債	85
流動負債總額	1,709
負債總額	1,777
流動資產淨值	948
資產淨值	1,161

保利顧問集團之資產總值主要包括保證金，於二零二一年十二月三十一日合共約為1,390,000,000港元，佔保利顧問集團資產總值之約47%。保利顧問集團於二零二一年十二月三十一日擁有現金及現金等值項目約886,000,000港元，佔保利顧問集團資產總值之約30%。

保利顧問集團之負債總額主要包括應付款項及應計費用以及合約負債，於二零二一年十二月三十一日合共約為1,624,000,000港元，佔保利顧問集團負債總額約91%。保利顧問集團維持資產淨值狀況約1,161,000,000港元。

3. 建議重組之理由及裨益

誠如董事會函件所述，於二零一八年合作重組完成後，貴公司與保利發展已盡最大努力共同促進合富中國及其附屬公司(包括保利顧問集團)之全面整合。在執行該等計劃以及合富中國集團與保利顧問集團自二零一九年起進行之管理整合工作時，貴公司與保利發展緊密合作，從而為貴公司及其股東創造價值。然而，儘管上述者及基於貴公司與保利發展(作為中央國有企業附屬公司)在業務文化、組織架構及營運模式之差異，貴公司與保利發展未能就整合之各個方面(包括合富中國集團及保利顧問集團之業務、員工薪酬及管理系統)達成全面共識。鑑於有關整合進展緩慢，儘管訂約方之間持續友好合作，合富中國集團及保利顧問集團於董事會層面以下之實際日常營運及管理仍然相對獨立，主要分別受貴公司及保利發展之文化及制度影響，與二零一八年合作重組前之經營模式類似。

誠如貴公司日期為二零一八年六月二十二日內容有關二零一八年合作重組之通函所述，預期透過全面運用合富中國集團及保利顧問集團的銷售網絡、經驗及資源，二零一八年合作重組在兩者之物業代理業務產生協同效應。然而，從合富中國之過往財務表現來看，產生之協同效應不及預期。吾等從二零二零年年報及二零二一年年報中注意到，除集團內對銷外，合富中國於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度分別錄得收益約5,861,000,000港元、5,986,000,000港元及6,922,000,000港元。儘管過去三年收益錄得溫和增長，合富中國於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度

獨立財務顧問函件

分別錄得純利約414,000,000港元及346,000,000港元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得綜合虧損淨額約551,000,000港元。合富中國之純利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度之約7.1%跌至截至二零二零年十二月三十一日止年度之5.8%，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度轉為負數。除於截至二零二一年十二月三十一日止年度因若干物業發展商客戶之信貸質素轉差導致就應收賬款預期信貸虧損計提撥備外，銷售開支及行政開支之增幅亦導致合富中國於過往三年盈利能力呈下跌趨勢。

誠如董事會函件進一步所述，董事會不時對其業務進行策略檢討，旨在為股東帶來最大回報及配合 貴集團之業務發展策略方向。就二零一八年合作重組項下原有合作模式及迄今所取得之成果，吾等認為已獲得有關合作之大部分價值，而進一步整合將不會創造額外價值或協助 貴集團之長期策略。基於吾等與 貴集團之進一步討論，就一手物業代理業務而言，吾等了解到保利顧問集團自二零一八年合作重組開展以來主要專注於銷售保利發展之物業。另一方面，合富中國集團已成立多間附屬公司或服務辦事處以擴大其物業代理業務網絡，並於過去數年擔任中國不同房地產開發商之物業代理。由於合富中國集團與保利顧問集團在業務發展方面之差異，其維持各自之方針發展其物業代理業務。儘管已創造若干價值，惟並無按計劃達成二零一八年合作重組進行業務整合之最初目的。誠如董事會函件所述，合富中國一直堅持高度市場化的業務模式，其項目主要來自物業發展商透過其於中國逾200個城市的聯繫而獲得。其已與若干知名物業發展商緊密合作， 貴集團獲邀就彼等的項目提交項目建議書。有關業務模式將於建議重組後繼續由合富中國進行。於建議重組完成後，物業代理服務將繼續為 貴集團的核心業務。 貴集團一直密切監測市場及行業趨勢的變化。基於多年來豐富的線下實踐經驗及客戶資源的積累， 貴集團認為線上互聯網營運與傳統線下物業代理服務業務相結合的模式將提高其競爭力，並在擴展其業務方面更加有條理及有效。 貴集團亦將繼續透過各種營銷及銷售渠道獲得項目。 貴集團一直並將繼續努力擴大其客戶基礎及服務，並通過其聯繫、營銷及銷售渠道和在線模式在中國不同地區取得更多代理項目，以鞏固其在中國物業服務市場的領先地位。

獨立財務顧問函件

吾等認為二零一八年合作重組為 貴集團與保利發展之一種合作形式，訂約方均擬就各自之物業代理業務在共同實體下共同經營，而並非典型收購事項，原因為二零一八年合作重組並無涉及任何現金代價，亦無涉及上市公司層面之任何代價股份(其中保利發展維持日常營運及對保利顧問業務之管理)。同時，吾等亦認為建議重組並非典型出售事項，原因為建議重組並無涉及任何應付代價。鑒於先前合作模式並非最理想，且營商環境之競爭愈加激烈，訂約方均尋求及提議建議重組，即改變 貴集團與保利發展就各自物業代理業務之合作模式。因此，吾等不應採取常見方法以說明及評估建議重組產生之財務影響／數據，原因為該等會計處理數據將不會對 貴集團之業務及現金流量產生影響。例如，吾等注意到， 貴公司預期錄得出售事項之未經審核虧損(未計及稅項及開支)約為207,000,000港元，該金額相當於(i)基於邦盟匯駿評估有限公司發表日期為二零二二年三月三十日之獨立估值報告所得，合富中國集團於二零二一年十二月三十一日之43.9%股權的公平值與保利顧問集團56.1%股權的資產淨值之差額約969,000港元(「價值差額」，其詳情載於通函附錄三)；及(ii)商譽減值虧損約206,000,000港元(「商譽減值」)，即於二零一八年合作重組完成後按確認保利顧問集團之56.1%資產淨值與合富中國集團之43.9%資產淨值之間差額計算之已確認商譽。然而，二零一八年合作重組產生之商譽僅就保利發展向合富中國注資合富顧問集團以交換合富中國之43.9%股權之相關交易作會計處理，而合富香港於合富中國之權益減少至56.1%。建議重組產生之價值差額約969,000港元亦作會計處理，以入賬透過股份轉讓或股本削減之方式進行權益終止，而就 貴集團增加於合富中國(不包括保利顧問集團)之43.9%股權並無應付予保利發展之現金代價。然而，建議重組相當於撥回二零一八年合作重組之影響，以致 貴集團及保利發展可恢復彼等分別於合富中國集團及保利顧問集團之原有100%擁有權。訂約方於有關交易均無交換現金流量。

保利顧問集團一直與合富中國集團獨立營運，且合富中國集團與保利顧問集團之間概無任何財務安排(包括貸款、借貸或財務擔保)。吾等向 貴公司進一步了解到，合富中國集團及保利顧問集團自二零一八年合作重組開展以來僅於其自身公司注資及投放資源。合富中國集團及保利顧問集團之附屬公司並無向其共同股東合富中國分派任何股息，以致自二零一八年合作重組開展以來合富中國並無向合富投資及保利發展分派任何股息。於二零二一年十二月三十一日，合富中國的累計可分配溢利約為1,200,000,000港元。自二零二二年一月一日起至最後可行日期，合富中國並無宣派任何股息，因此並無未分派股息。此外，

獨立財務顧問函件

建議重組產生之一切稅項、費用及責任均由保利發展承擔。有鑒於此，(i)二零一八年合作重組及建議重組均無現金代價；(ii)合富中國集團自二零一八年合作重組開展以來並無向保利顧問集團注資或投放資源；及(iii)合富中國並無向合富投資及保利發展分派股息，故吾等認為主要目的為解除二零一八年合作重組之建議重組將不會對 貴集團之現金流量產生重大不利影響。

預期透過以建議重組之形式變更合作模式將可釋放合富中國集團與保利顧問集團之間所得增長之全部價值，並探尋物業代理交易等新業務之協同效應。例如，誠如董事會函件所述，保利發展已向合富訂約方承諾，於生效日期後，保利發展將就可銷售物業價值不少於人民幣80,000,000,000元之保利發展房地產開發項目與合富訂約方或其指定之 貴集團成員公司訂立一手物業代理業務合約。有關詳情請參閱董事會函件中「物業代理交易」一段或本函件「6.物業代理交易之主要條款」一節。經考慮有關合富中國集團向保利發展提供物業代理服務之物業交易價值於截至二零二一年十二月三十一日止年度介乎約人民幣11,000,000,000元至人民幣13,000,000,000元，預期 貴集團在與保利顧問集團之新合作下可把握更多商機，從而改善溢利能力。有關物業代理交易之影響之詳細分析，請參閱本函件「該協議中訂明之主要條款分析」一段。此外，鑒於保利發展之應收賬款付款記錄屬穩健及令人信納，而保利發展之主要股東屬國有之背景，保利發展之信貸風險相對較低。倘 貴集團來自保利發展之收益部分因物業代理交易而有所增加，則 貴集團收回應收賬款之整體情況以及 貴集團之現金流量將有所改善。

於二零二一年，在「房住不炒」主基調下，要求穩地價、穩房價、穩預期。實行「三道紅線」政策已限制中國物業發展商之槓桿，導致若干房地產企業面臨財務困難及現金流量不足之情況。傳統房地產發展商積極去槓桿、保交付、保生存，份額向優質企業集中，而政府持續加大保障房、租賃類物業的投資，國企央企成為拿地主體。然而，於二零二二年初，有關中國房地產行業之政府政策整體上揚。於二零二二年三月十六日，中國人民銀行宣佈新增貸款錄得溫和增長，同時防範及化解房地產行業之市場風險。此外，根據中國領先房地產網

絡門戶之一房天下發佈之文章，於二零二二年四月一日，包括福州、鄭州及哈爾濱等中國城市已放寬相關購房限制政策，預期中國其他城市亦將如此。誠如 貴公司管理層所告知，保利發展之雄厚背景將為客戶帶來信心，加上近期有關房地產行業之政策利好，此等情況將有助 貴集團在物業代理交易下產生充裕收益。

此外，根據二零一八年主協議，不競爭承諾已限制 貴公司及保利發展(包括彼等各自控制之實體)投資從事一手及二手物業代理業務之其他實體或經營任何與合富中國類似之業務，除非該等業務由合富中國經營。由於解除不競爭承諾，於生效日期後，合富訂約方及保利訂約方有權根據其業務需要釐定其本身物業代理業務模式，並將不再受不競爭承諾所限制。鑒於中國房地產市場現時之業務環境不斷變化，解除不競爭承諾將為 貴集團提供靈活性以根據自身業務需要及市場環境釐定其自身物業代理業務模式及快速轉變業務策略，從而提高合富中國之核心競爭力。因此， 貴公司預期將自以物業代理交易之形式與保利發展繼續合作中獲益。

基於上述者，吾等認同董事， 貴集團具有充分商業理據進行建議重組及該協議及其項下擬進行之交易，且其符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 該協議之主要條款

該協議之主要條款概述如下：

日期：二零二二年三月三十一日(交易時段後)

訂約方：

1. 保利發展
2. 保利顧問
3. 合富香港
4. 合富投資
5. 合富中國
6. 貴公司

目的：

為調整二零一八年合作協議項下合作事宜，使保利訂約方及合富訂約方可獨立經營彼等各自之物業代理業務。就保利訂約方而言，彼等將獨立於合富中國平台經營現有保利顧問集團業務。保利訂約方及合富訂約方各自將解除不競爭承諾，並可自由經營彼等各自之物業代理業務，日後亦可就個別項目進行合作。

保利顧問集團及合富中國集團權利及權益之擁有權：

合富中國集團及保利顧問集團將分別由合富訂約方及保利訂約方經營及管理。

所有訂約方同意及確認，自生效日期起，即使保利發展尚未完成不再持有相關股權之程序，保利發展將不再實益持有相關股權(或合富中國之任何股權)及其任何權利及權益。保利發展將委託合富投資管理及行使其相關股權之所有權利及權益(包括但不限於投票權及收益權)。委託期為自生效日期起至保利發展不再持有相關股權之所有程序完成當日止。於委託期內，合富中國所有事務(包括但不限於財務管理、業務決策及其他事宜)將由合富投資處理。自生效日期起，合富投資可行使除股權出售權外之其他股東權利，並按委託比例享有合富中國之溢利及虧損。保利發展將不再實際擁有合富中國集團之任何權利及權益，亦不會承擔合富中國集團之任何權利及權益以及責任及義務，包括但不限於合富中國集團之所有債權人權利及債務以及訴訟。

相應地，所有訂約方同意及確認，自生效日期起，合富中國將不再實益持有保利顧問之任何權利及權益。合富中國將委託保利發展管理及行使合富中國於保利顧問所持股權之所有權利及權益(包括但不限於投票權及收益權)。委託期為自生效日期起至保利發展不再持有合富中國於保利顧問所持股權之所有程序完成當日止。於委託期內，保利顧問所有事務(包括但

獨立財務顧問函件

不限於財務管理、業務決策及其他事宜)將由保利發展處理。自生效日期起，保利發展可行使除股權出售權外之其他股東權利，並按委託比例享有保利顧問之溢利及虧損。合富中國將不再實際擁有保利顧問集團之任何權利及權益，亦不會承擔保利顧問集團之任何權利及權益以及責任及義務，包括但不限於保利顧問集團之所有債權人權利及債務以及訴訟。

建議重組完成後，保利顧問將不再為 貴公司附屬公司，而合富中國將成為 貴公司間接全資附屬公司。

解除不競爭承諾

根據二零一八年合作協議， 貴公司及保利發展同意促使彼等各自之一手及二手物業代理業務將由合富中國獨家經營，而 貴公司及保利發展(包括彼等各自控制之實體)不會投資從事一手及二手物業代理業務之其他實體或經營任何與合富中國類似之業務，除非該等業務由合富中國經營。

合富訂約方及保利訂約方同意，於生效日期後，合富訂約方及保利訂約方有權根據其業務需要釐定其本身之物業代理業務模式，並將不再受不競爭承諾所限制。

該協議中訂明之主要條款分析

根據上市規則第14.06條，就釐定建議重組之分類而言，保利顧問資產淨值之56.1%被視為出售保利顧問集團之代價，而合富中國(不包括保利顧問集團)資產淨值之43.9%被視為收購合富中國(不包括保利顧問集團)43.9%股權之代價。

誠如本函件「3.建議重組之理由及裨益」一段所述， 貴公司預期因價值差額及商譽減值而錄得未經審核出售虧損(未計及稅項及開支)約207,000,000港元。兩者均為建議重組之會計處理，吾等認為建議重組將不會對 貴集團之現金流量產生任何重大影響。

獨立財務顧問函件

此外，貴集團於物業代理交易下之未來收益將會增加。誠如董事會函件所述，於截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度向保利發展提供物業代理服務之物業交易價值分別為約人民幣13,000,000,000元、人民幣11,000,000,000元及人民幣13,000,000,000元。誠如與貴公司所討論，上述物業交易價值主要透過與保利顧問集團之共同代理安排以銷售保利發展之物業項目所得。根據該協議，貴集團有權擔任獨家代理或連同另一代理(視乎保利發展而定)作為共同代理每12個月銷售可銷售物業價值不少於人民幣80,000,000,000元(視乎保利發展或其指定附屬公司與合富中國或其指定之貴集團成員公司之間之相關物業代理合約所協定實際價值而定)之物業，為期五年。就物業代理交易而言，保利發展可委聘(i)合富訂約方作為獨家代理或(ii)合富訂約方及另一代理作為共同代理以銷售保利發展之房地產開發項目之物業。保利發展就物業代理交易之房地產開發項目類型將主要為住宅項目。

為供說明物業代理交易對貴集團之可能量化影響，吾等假設於生效日期後最多五年內每12個月貴集團(作為獨家代理或與另一代理作為共同代理(視乎保利發展而定))有權分佔物業價值人民幣80,000,000,000元之比例。假設(i)貴集團作為物業價值100%之獨家代理(「情景1」)；(ii)貴集團作為物業價值50%之獨家代理，並就物業價值餘下50%與另一代理作為共同代理，則貴集團與另一代理對半攤分佣金(「情景2」)；及(iii)貴集團就物業價值合共100%與另一代理作為共同代理，則貴集團將與另一代理對半攤分佣金(「情景3」)。在情景1、情景2及情景3各自情況下，於生效日期後最多五年內每12個月貴集團有關接管之物業價值總額按下列計算：

	情景1 (人民幣 十億元)	情景2 (人民幣 十億元)	情景3 (人民幣 十億元)
物業價值	80	80	80
於下列情況時 貴集團將 有權接管物業價值：			
— 作為獨家代理	80	40	0
— 作為共同代理	0	20	40
總計	80	60	40

基於上述者，於情景1、情景2及情景3時，貴集團有權接管之物業價值分別為人民幣80,000,000,000元、人民幣60,000,000,000元及人民幣40,000,000,000元。於上述三個情境下，貴集團有權接管之物業價值高於向保利發展提供物業代理服務之過往物業交易價值。考慮到(i)保利發展於未來五年承接之物業價值預期整體增加；及(ii)合富訂約方或會成為保利發展之獨家代理，以銷售其於物業代理交易項下房地產開發項目之物業，而合富訂約方作為獨家代理將有權收取全部物業代理費，故貴集團預期於生效日期後未來五年來自保利發展之收益將會錄得增幅。

為進一步評估物業代理交易對貴集團財務表現之影響，吾等已就背景與保利發展相若之其他國有物業發展商（「相若物業發展商」）有關銷售一手物業項目之物業代理費清單（「物業代理費清單」），並了解到於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度相若物業發展商提供之物業代理費主要介乎0.5%至1.2%。物業代理費主要視乎若干因素而定，包括物業項目之面積、位置及級別。鑒於上述物業代理費主要介乎0.5%至1.2%，透過採用(i)物業代理費之0.5%、0.9%（即該範圍之中位值）及1.2%；及(ii)經營利潤率8%（即貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之物業代理分部利潤率），吾等分析對貴集團之可能財務影響。

按0.5%計算物業代理費，則在物業代理交易年期五年內，在情景1、情景2及情景3下之估計收益將分別約為人民幣2,000,000,000元、人民幣1,500,000,000元及人民幣1,000,000,000元，而在物業代理交易年期五年內，在情景1、情景2及情景3下之估計經營溢利分別約為人民幣160,000,000元、人民幣120,000,000元及人民幣80,000,000元。

按0.9%計算物業代理費，則在物業代理交易年期五年內，在情景1、情景2及情景3下之估計收益將分別約為人民幣3,600,000,000元及人民幣2,700,000,000元及人民幣1,800,000,000元，而在物業代理交易年期五年內，在情景1、情景2及情景3下之估計經營溢利分別約為人民幣288,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣144,000,000元。

按1.2%計算物業代理費，則在物業代理交易年期五年內，在情景1、情景2及情景3下之估計收益將分別約為人民幣4,800,000,000元、人民幣3,600,000,000元及人民幣2,400,000,000元，而在物業代理交易年期五年內，在情景1、情景2及情景3下之估計經營溢利分別約為人民幣384,000,000元、人民幣288,000,000元及人民幣192,000,000元。

獨立股東務請注意，上述估計財務影響僅供說明，且實際影響將視乎(i)保利發展決定獨家代理及共同代理之比例；(ii)與另一共同代理攤分之佣金比例；(iii)保利發展或其指定附屬公司與合富中國或其指定之貴集團成員公司之間之相關物業代理合約所協定實際價值；(iv)物業代理交易之物業代理費；(v)物業代理交易之利潤經營率；及(vi)市場對物業代理交易下保利發展之物業項目之需求而定。

5. 物業代理交易之主要條款

保利發展已向合富訂約方承諾，保利發展將每12個月就可銷售物業價值不少於人民幣80,000,000,000元(視乎保利發展或其指定附屬公司與合富訂約方或其指定之貴集團成員公司之間之相關銷售代理合約所協定實際價值而定)之保利發展房地產開發項目與合富訂約方或其指定之貴集團成員公司訂立一手代理業務合約，自生效日期起為期五年。就物業代理交易而言，保利發展可委聘(i)合富訂約方作為獨家代理或(ii)合富訂約方及另一代理作為共同代理以銷售保利發展之房地產開發項目之物業。保利發展就物業代理交易之房地產開發項目類型將主要為住宅項目。

物業代理費

倘保利訂約方為物業代理交易委聘物業代理，保利訂約方發出之項目代理邀請書所訂明代理費不得低於該地區當期市場慣例或保利發展委聘其他代理的主流商業條款。

合富中國集團於建議重組完成後向保利發展提供物業代理服務費將根據物業項目的規模、位置及等級收取，而有關代理費將按一般商業條款收取，並與市場費率一致。

合富訂約方及保利訂約方同意，就獲得物業代理交易而言，合富訂約方須遵守適用於國有企業而保利訂約方須遵守之監管規定及特定開發項目銷售代理之招標及委聘程序。

物業代理交易之主要條款分析

就物業代理交易之安排而言，貴集團與其他獨立第三方發展商訂立代理合約乃屬常見，以作為銷售一手物業之獨家代理或與另一代理之共同代理。

就物業代理費而言，經考慮(i) 貴集團作為獨家代理收取之物業代理費不得遜於該地區現行市場慣例；(ii) 貴集團作為共同代理收取之物業代理費不得遜於就相同項目向其他代理提供之費用；及(iii) 貴集團將接獲項目代理邀請書，當中經修改物業代理費不得遜於向其他代理提供之費用，吾等認為物業代理費機制屬公平合理。

為進一步了解 貴集團過往與保利發展之交易中物業代理費是否符合現行市場慣例，吾等從 貴集團了解到，保利發展就物業代理服務應付 貴集團的歷史袍金乃經公平磋商，並參考獨立第三方訂約方就類似物業項目就物業項目的規模、位置及等級應付的袍金而釐定。另一方面， 貴集團將繼續採用相同做法釐定物業代理交易項下的物業代理服務費。此外，吾等已審閱物業代理費用清單，當中載有保利發展及相若物業發展商於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度應付的平均物業代理費率。開發商應付的平均物業代理費率等於 貴集團向開發商提供物業代理服務產生的收入除以已售新物業各自的總價值。基於吾等的審閱，吾等注意到保利發展於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度提供之平均物業代理費與過往三年相若物業發展商提供之平均費率相若。經考慮保利發展提供之過往物業代理費與相若物業發展商提供之物業代理費可資比較， 貴集團將繼續遵循過往於釐定物業代理交易項下的房地產代理服務費用時所採用的相同做法，吾等認為根據上述物業代理費機制釐定物業代理交易項下之物業代理費屬公平合理。

6. 建議重組之財務影響

建議重組完成後，合富中國將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而保利顧問集團之成員公司將不再為 貴公司之附屬公司。

經參考於建議重組完成後 貴集團之未經審核備考財務資料，假設建議重組已於二零二一年十二月三十一日完成。

資產淨值

於建議重組完成後，貴公司擁有人於二零二一年十二月三十一日應佔貴集團資產淨值預期將約為2,733,000,000港元，而於二零二一年十二月三十一日貴公司擁有人應佔貴集團資產淨值則約為2,947,000,000港元。貴公司擁有人應佔資產淨值減少乃主要由於(i)不再將保利顧問集團之資產及負債綜合入賬；及(ii)商譽減值約206,000,000港元。

營運資金

貴集團於二零二一年十二月三十一日有流動資產淨值以及現金及現金等值項目分別約為3,269,000,000港元及1,721,000,000港元。於建議重組完成後，貴集團於二零二一年十二月三十一日錄得流動資產淨值以及現金及現金等值項目分別約2,316,000,000港元及830,000,000港元，原因為不再將保利顧問集團之流動資產及流動負債綜合入賬所致。

盈利

貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得收益以及貴公司擁有人應佔虧損淨額分別約7,166,000,000港元及545,000,000港元。經參考於建議重組完成後貴集團之未經審核備考財務資料，貴集團應錄得收益及貴公司擁有人應佔虧損淨額分別約2,750,000,000港元及864,000,000港元。貴公司擁有人應佔虧損淨額增加乃主要由於(i)不再將保利顧問集團之財務表現綜合入賬；及(ii)商譽減值。

務請注意，上述分析僅供說明用途，且不擬說明於建議重組完成後貴集團之財務業績及財務狀況。

獨立財務顧問函件

鑒於上述潛在財務影響，建議重組可能會對 貴集團財務表現及狀況造成一次性負面影響。然而，吾等認為(i)建議重組並無對 貴集團之現金流量產生不利影響，而出售虧損僅為建議重組之會計處理；(ii)二零一八年合作重組及建議重組並非典型收購事項／出售事項，且其為不同合作形式，且上述財務影響未能說明建議重組之各個方面或益處；(iii)解除不競爭承諾為 貴集團提供靈活性以釐定其自身物業代理業務模式，並因應其業務需要及市場變化快速轉變其業務策略，從而提供合富中國集團之核心競爭力；及(iv)物業代理交易預期將為 貴集團帶來額外收益，當中經考慮保利發展於未來五年每12個月之可銷售物業價值不少於人民幣80,000,000,000元。因此，吾等認為建議重組於長遠而言符合 貴集團之利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，儘管該協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟就獨立股東而言，其乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供意見，且吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易，包括建議重組及物業代理交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

董事

馮智明

陳和莊

謹啟

二零二二年五月二十六日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾28年經驗，並曾參與及完成多項有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則交易的顧問交易。陳和莊先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗，並曾參與及完成多項有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則交易的顧問交易。

1. 財務資料

本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料在下列已於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)刊發之文件披露：

- 本公司於二零二零年四月二十三日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(第46至133頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042301235_c.pdf
- 本公司於二零二一年四月二十二日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第46至129頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200418_c.pdf
- 本公司於二零二二年四月二十七日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第52至123頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042702067_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二二年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務總額約為750,000,000港元，當中包括下列各項：

- (i) 銀行借貸約127,000,000港元，包括有抵押銀行借貸約88,000,000港元及無抵押銀行借貸約39,000,000港元。有抵押銀行借貸乃以本集團之物業、機器及設備作抵押；
- (ii) 其他借貸約370,000,000港元，包括有擔保其他借貸約357,000,000港元及無擔保其他借貸約13,000,000港元；及
- (iii) 與本集團(作為承租人)租賃物業有關的租賃負債約253,000,000港元。

於二零二二年三月三十一日，本集團並無未償還重大或然負債。

除上述或本通函其他章節披露者以及集團內公司間負債外，於二零二二年三月三十一日(即釐定債務之最後可行日期)，本集團並無任何未償還按揭、押記、債權證、債務證券或其他貸款資本或銀行透支或貸款或其他類似債務或融資租賃承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔或擔保或其他重大或然負債，亦無任何已授權或以其他方式增設而尚未發行之債務證券。

董事並不知悉本集團自二零二二年三月三十一日起直至最後可行日期之債務及或然負債狀況出現任何重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢並考慮本集團可得之財務資源(包括銀行融資及其他內部資源)後認為，本集團將具備充足營運資金，以應付本通函日期起計至少12個月。

4. 財務及貿易前景

本集團主要於中國從事提供一手及二手物業代理服務及金融服務。

於建議重組完成後，本集團將繼續主要於中國從事提供一手及二手物業代理服務及金融服務。

於二零二一年，中國內地房地產市場經歷了巨變，特別在下半年進行了深度調整，這種調整轉變終結了行業高負債、高槓桿、高周轉的「三高」模式。相關政策的持續和快速轉向導致市場環境急劇惡化，多家房地產企業流動性缺失，陸續出現債務違約，拖欠供應商及多個經營環節的款項已成常態。

儘管去年市場環境困難重重，業務營運四面受阻，本集團頂住各種壓力，洞悉前方曙光。憑藉多年的營運經驗，本集團在重點地區的重點項目穩守突破，基本保障了公司的業績和收入資源。為確保收入的穩定性，本集團將繼續於粵港澳大灣區及長三角地區等主要地區發展其業務。面對複雜多變的市場環境，本集團亦將積極尋求更好的方式應對市場需求及發展更好的服務。

未來，本集團將一如既往地秉持審慎務實的態度，「獨善潛修，韜光養晦」，努力為股東謀劃長遠及可持續的回報。

5. 管理層討論及分析

下文載列本集團業務截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之管理層討論及分析，其乃摘錄自本公司截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報。本節所用詞彙與相關年報所界定者具有相同涵義。以下該等摘錄資料於本通函日期前編製，並陳述其於原訂刊發日期之狀況，為當時董事於相關年報刊發當時所作出之意見及信念。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度

業務回顧

二零一九年及二零二零年市場回顧

二零一九年經濟下行壓力加大，中美貿易戰對國內經濟、產業的影響持續顯現。為實施房地產的短中長期維穩，國家與地方在市場調控上的分工配合更加明確。「房住不炒」貫穿全年，國家一系列房地產金融管控措施持續加強；而市場維穩重心進一步向「分城施策」轉變，地方靈活調控得到更大發揮空間，部分制約市場成交的政策陸續得到調整。但經濟環境急速轉變仍使市場成交動能相較往年弱化，房地產行業面臨更大的資金與經營壓力。

二零二零年，房地產市場在新型冠狀病毒疫情影響下於上半年受到輕微下挫，此後逐步復蘇並企穩。行業政策調控持續，「房住不炒」基調主旋律不變，因城施策更加靈活。上半年，為了減弱疫情防控對房地產市場的干擾，多地政府陸續出台房地產相關扶持政策。下半年起，隨著全國宏觀經濟及重點城市房地產市場企穩趨勢明確，國家流動性政策逐步回歸常態，「穩槓桿」提上日程，對房地產實施的資金管控加嚴。分城施策由「一致寬鬆」回歸「鬆緊適度」，不同區域之間的政策差異加大，部分城市(主要為一、二線城市)「限制性措施」重新加碼。

整體業務回顧

全賴合富輝煌專業的銷售團隊及豐富的營運經驗，加上廣闊的業務網絡及互聯網融合戰略，回顧年內，仍然取得穩健的業務發展。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，集團營業額錄得6,193,000,000港元，較去年上升約2%（二零一九年：6,076,000,000港元），而股東應佔溢利達184,000,000港元，與去年股東應佔溢利比較下跌62%，而比較持續經營業務之溢利則下跌27%（二零一九年：484,000,000港元，當中持續經營業務之溢利為252,000,000港元，已終止經營業務之溢利為232,000,000港元）。

集團於二零二零年的物業代理業務營業額為5,994,000,000港元，佔集團總營業額的97%；而金融服務業務的營業額約199,000,000港元，佔集團總營業額的3%。若按地區劃分，廣州業務佔集團總營業額約36%，非廣州業務則佔約64%。二零二零年全年新屋銷售金額為5,600億港元，合共促成約383,000宗交易，總銷售面積約3,480萬平方米。

1. 物業代理業務與互聯網無縫結合，持續推進線上線下雙軌並行發展

近年行業發展模式加快轉變，「疫情經濟」加速「線上售樓模式」崛起，「線上助力線下售樓」逐漸成為主流運作趨勢。集團與時並進，積極投放資源拓展其線上平台的技術提升及業務發展，配合與各大新興互聯網媒體的互動合作，持續推進線上線下雙軌並行模式，進一步發展其物業代理業務。例如客戶可透過「AI看房」於購房平台上參觀樓房單位，並可在線上諮詢有關樓宇買賣詳情，此外，我們亦會組織房產聯動直播活動，更高效地向客戶展示多元產品，更好地鎖住客源。線上平台的運營，不僅為客戶帶來貼心及便捷的服務，更能有效進行資源的調動匹配。集團於回顧年內錄得來自物業代理業務的營業額為5,994,000,000港元，較去年上升2%（二零一九年：5,861,000,000港元）。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，合富輝煌的物業代理業務網絡覆蓋國內達200多個大小城市，代理項目超過2,000個，二手分行數目約360間，服務範圍及業務規模之廣足以吸納目標客戶群，長遠而言有效提升盈利的穩定性，並於劇烈的市場競爭及充滿不確定性的營運環境中繼續穩步向前。

2. 金融服務業務專攻高質融資需求，務求拓展客戶基礎及深化資產管理

金融服務於各個行業領域不斷推進及深化。多年來本集團致力發展其房地產相關的金融服務業務，積極回應市場及客戶在融資方面的殷切需求。年內，集團專注為具高投融資需求的房地產企業及高資產淨值人士提供針對性的房地產金融服務及產品，不僅能在風高浪急的市場上，以嚴謹的審核程式開展穩健的商機，更能從中篩選尊貴客戶，以提供優越的資產管理服務，擴展至更深更廣的業務規模，並計劃在遵循中央政府相關的金融政策下，著力推動其金融服務業務有序地拓展，成為集團未來業務的主要增長動力。

回顧年內，集團的金融服務交易總額為32億港元，營業額約199,000,000港元(二零一九年：215,000,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為2,877,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：2,163,400,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.65(二零一九年十二月三十一日：2.94)。借貸總額約為505,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及其他借貸(二零一九年十二月三十一日：約516,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及其他借貸)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為6.8%(二零一九年十二月三十一日：8.1%)。本集團之借貸以人民幣計值。本集團於二零二零年十二月三十一日並無重大或然負債。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團將總額約44,000,000港元之投資物業以及租賃土地及樓宇抵押予銀行，以取得本集團銀行及其他借貸。

於二零二零年十二月三十一日，本集團將總額約12,000,000港元之投資物業抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

外匯風險

本集團大部分業務交易均以港元或人民幣計值。因此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有22,400名全職僱員(二零一九年十二月三十一日：23,000名)，其中約8名僱員派駐香港，而其餘僱員則派駐中國。本集團視僱員為最大及寶貴資產。具競爭力之薪酬組合乃按個別員工之職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

業務回顧

二零二一年市場回顧

二零二一年是中國房地產市場跌宕的一年，年內各項管控措施面臨全面收緊，大力去槓桿，降負債，實施政策包括「預售樓款監管」、「限購」、「限貸」、「限價」、「二手房成交價格指導」等，政策的持續、快速轉向使得行業融資與回款受到嚴峻挑戰，行業內多家房企陸續出現債務違約，進一步影響市場信心。在系列政策影響下，房地產行業過去高負債、高槓桿、高周轉的「三高」發展模式終結，下半年行業生存環境隨之急劇惡化。購房者擔憂市場前景，發展商銷售回款銳減，政府土地出讓收入全面下滑，市場各參與方均受影響。本集團主營業務為物業代理服務業務，由於合作方多家大型發展商相繼出現經營困難、本集團佣金獲取難度大增，全年本集團業績收益無可避免受到嚴重的影響。

本集團業務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團營業額錄得7,166,000,000港元，較去年同期上升約16%(二零二零年：6,193,000,000港元)，股東應佔虧損達545,000,000港元(二零二零年：股東應佔溢利：184,000,000港元)。

本集團於二零二一年的物業代理業務之營業額為6,986,000,000港元，佔本集團總營業額的97%；而金融服務業務的營業額約180,000,000港元，佔本集團總營業額的3%。二零二一年全年新屋銷售金額為約6,080億港元，合共促成約377,000宗交易，總銷售面積約3,300萬平方米。

1. 物業代理業務

本集團物業代理業務之營業額由二零二零年的5,994,000,000港元上升至二零二一年的6,986,000,000港元，增幅為17%，其主要原因是若干發展商為加快銷售，把部分項目的營銷統籌責任委託給本集團旗下附屬公司，但本集團在聯動各個推銷渠道時需要支出大量外聘人手費用。因此，在惡劣市場環境下，這種業務方式無法給本集團帶來盈利的改善，導致物業代理業務營運虧損。而若干發展商信貸質素惡化，亦導致本集團的應收款項未能收回。

自從「三條紅線」政策的實施及調控措施持續升級，多間內房出現財困及現金流不足等問題。內房的債務危機已擴散至社會不同層面，該等企業旗下附屬公司的理財產品出現逾期兌付問題、工程停工，大量單位延遲交付等對內地整體經濟造成重大影響。由於在二零二一年第四季度若干從事房地產開發的客戶的信貸質素惡化，本集團就其未償還的應收賬款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）作出額外撥備，本集團整體表現亦因而受到影響，因此錄得截至二零二一年十二月三十一日止年度應收賬款之預期信貸虧損的撥備增加306,000,000港元。

在疫情反覆及行業經營環境轉弱情況下，本集團雖有提前準備，並以線上線下雙軌並行的模式拓寬業務收入，但由於年內行情較差，以及受到行業動盪的影響，全年本集團錄得虧損。目前，本集團物業代理業務網絡覆蓋國內達200多個大小城市，代理項目超過2,100個，二手分行數目約310間。

2. 金融服務業務

由於宏觀經濟環境受多種因素制約，尤其內房市場影響牽連甚廣，本集團的金融服務業務亦無可避免地受到波及，表現較去年同期有所下跌。在重重挑戰下，本集團已適時採取精簡架構的措施降低成本，並密

切關注市場變化，調整金融服務的定位及策略重心。此外，在首要任務為控制風險的前提下，本集團以多元化的產品組合回應客戶不同需求。

由於在二零二一年第四季度若干從事房地產相關服務的客戶的信貸質素惡化，本集團就其未償還的應收貸款的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）作出額外撥備，本集團整體表現亦因而受到影響，因此錄得截至二零二一年十二月三十一日止年度應收貸款之預期信貸虧損的撥備增加152,000,000港元。

回顧年內，本集團的金融服務交易總額為25億港元，營業額約180,000,000港元（二零二零年：199,000,000港元）。

二零二二年展望

隨著維穩經濟的重要性增加，政府調控思維已逐漸轉變，更強調「市場穩健」對社會的正向作用。二零二二年三月內地政府對房地產行業明確提出「支持商品房市場更好滿足購房者的合理需求，因城施策促進房地產業良性循環和健康發展」。二零二一年底至今，前期過度緊縮的金融與地方管控措施正逐步調整修正，央行亦通過降息穩定市場，這無疑緩和了行業下行壓力，利於重建市場信心。

在政策帶動下，市場信心逐步企穩恢復，當前部分城市銷情已先行復甦。本集團相信未來經營業務仍面臨挑戰，但城鎮化進程及改善購房需求增長仍然能夠拓寬房地產需求空間。目前，本集團正密切關注市場變化，抓緊研發和投放行之有效的線上與線下相結合的發展模式，並集中力量維繫市場中穩健的房地產發展商，以保障業績收益基本穩定為大前提，進一步拓展粵港澳大灣區、長三角等重點區域業務。面對複雜多變的市場環境，本集團亦將積極尋求更佳方法回應市場需求及提供更好服務。未來，本集團將一如既往地秉持審慎務實的態度，「獨善潛修，韜光養晦」，努力為股東謀劃長遠及可持續的回報。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團維持穩健之財務狀況，現金及銀行存款約為1,721,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：2,877,000,000港元)，而流動比率(即流動資產對流動負債之比率)為2.32(二零二零年十二月三十一日：2.65)。借貸總額約為516,000,000港元，包括有抵押及無抵押銀行貸款及其他借貸(二零二零年十二月三十一日：約505,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及其他借貸)。本集團之資本負債比率(按借貸總額除資產總值計算)約為7.4%(二零二零年十二月三十一日：6.8%)。本集團之借貸及其現金及現金等值項目主要以人民幣計值。本集團於二零二一年十二月三十一日並無重大或然負債。

於二零二一年十二月三十一日，本集團所有借貸總額均按固定年利率介乎約5%至約15%計息。

於二零二一年十二月三十一日，銀行借貸516,000,000港元的到期日情況分佈為327,000,000港元須於一年內償還及189,000,000港元須於一至三年內償還。

就庫務政策而言，本集團採納審慎的庫務政策以管理現金資源及借貸，其目標為確保本集團旗下實體將能夠持續經營，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最高回報。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團將總額約35,000,000港元之投資物業及銀行存款抵押予銀行，以取得本集團銀行借貸。

外匯風險

本集團大部分業務交易均以港元或人民幣計值。因此，本集團並無承受重大外匯波動風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，餘下集團將於適當時候採取必要措施，以盡量減少匯率波動產生的影響。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團約有19,300名全職僱員。本集團視僱員為最大及寶貴資產。具競爭力之薪酬組合乃按個別員工之職責、資歷、表現及年資作準則而釐定。

重大收購及出售投資

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團並無收購或出售任何重大投資或物業，本集團亦無進行本公司附屬公司及聯營公司的任何重大收購或出售事項。

以下載列保利地產投資顧問有限公司(「出售公司」)及其附屬公司(統稱為「出售集團」)之財務資料，當中包括於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表以及截至該等日期止各年度之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及解釋附註(「未經審核財務資料」)。未經審核財務資料已由本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港審閱準則第2400號(經修訂)「審閱歷史財務報表的委聘」並參考香港會計師公會頒佈之實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大的出售事項審閱財務資料」進行審閱。基於彼等之審閱，彼等並無注意到任何事項致使彼等認為出售集團之未經審核財務資料在所有重大方面並無根據出售集團之未經審核財務資料附註2所載之編製基準而編製。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	4,496,736	3,142,326	2,518,825
其他收入	19,385	15,250	10,081
投資物業之公平值變動	108	1,716	(183)
銷售開支	(4,342,857)	(2,783,386)	(1,962,914)
行政開支	(279,668)	(203,776)	(218,132)
其他收益及虧損	(15)	(933)	(23)
金融資產撥回／(確認)之虧損撥備	11,194	(4,817)	(5,554)
應佔聯營公司之業績	13,735	9,697	5,972
融資成本	(5,509)	(1,449)	(1,469)
除稅前(虧損)／溢利	(86,891)	174,628	346,603
所得稅開支	(13,170)	(28,788)	(90,355)
年內(虧損)／溢利	<u>(100,061)</u>	<u>145,840</u>	<u>256,248</u>
其他全面(開支)／收入			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額	25,696	67,087	(27,094)
應佔聯營公司之其他全面 收入／(開支)	<u>3,129</u>	<u>1,132</u>	<u>(409)</u>
	<u>28,825</u>	<u>68,219</u>	<u>(27,503)</u>
年內全面(開支)／收入總額	<u>(71,236)</u>	<u>214,059</u>	<u>228,745</u>
下列應佔年內(虧損)／溢利：			
— 出售公司擁有人	(153,726)	104,930	217,522
— 非控股股東權益	<u>53,665</u>	<u>40,910</u>	<u>38,726</u>
	<u>(100,061)</u>	<u>145,840</u>	<u>256,248</u>
下列應佔年內全面(開支)／收入總額：			
— 出售公司擁有人	(121,449)	178,599	191,074
— 非控股股東權益	<u>50,213</u>	<u>35,460</u>	<u>37,671</u>
	<u>(71,236)</u>	<u>214,059</u>	<u>228,745</u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
投資物業	20,592	19,702	16,833
物業、機器及設備	58,029	34,808	40,052
使用權資產	135,985	48,945	49,012
於聯營公司之權益	37,927	23,711	12,882
其他應收款項	4,748	3,438	1,655
遞延稅項資產	23,362	21,871	33,890
	<u>280,643</u>	<u>152,475</u>	<u>154,324</u>
流動資產			
應收賬款	299,019	162,422	104,612
保證金	1,390,391	418,248	418,657
其他應收款項、按金及預付款項	81,792	93,487	37,364
應收聯營公司之款項	—	82	64
銀行結餘及現金	885,785	1,989,926	1,286,277
	<u>2,656,987</u>	<u>2,664,165</u>	<u>1,846,974</u>
流動負債			
應付款項及應計費用	833,347	460,703	415,191
合約負債	790,758	1,052,975	460,185
租賃負債	67,068	42,836	43,955
稅項負債	17,573	25,400	66,761
	<u>1,708,746</u>	<u>1,581,914</u>	<u>986,092</u>
流動資產淨值	<u>948,241</u>	<u>1,082,251</u>	<u>860,882</u>
總資產減流動負債	<u>1,228,884</u>	<u>1,234,726</u>	<u>1,015,206</u>
非流動負債			
租賃負債	67,562	3,614	3,702
股本及儲備			
股本	61,588	61,588	61,588
股份溢價及儲備	941,779	1,063,228	884,629
出售公司擁有人應佔權益	1,003,367	1,124,816	946,217
非控股股東權益	157,955	106,296	65,287
權益總額	<u>1,161,322</u>	<u>1,231,112</u>	<u>1,011,504</u>
	<u>1,228,884</u>	<u>1,234,726</u>	<u>1,015,206</u>

未經審核綜合權益變動表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				小計 千港元	非控股 股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	法定盈餘		保留盈利 千港元			
		儲備 千港元	匯兌儲備 千港元				
於二零一九年一月一日	61,588	30,343	(42,498)	705,710	755,143	53,441	808,584
年內其他全面收入	—	—	(26,448)	—	(26,448)	(1,055)	(27,503)
年內溢利	—	—	—	217,522	217,522	38,726	256,248
年內全面收入總額	—	—	(26,448)	217,522	191,074	37,671	228,745
已付股息	—	—	—	—	—	(36,229)	(36,229)
非控股股東權益注資	—	—	—	—	—	10,404	10,404
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	61,588	30,343	(68,946)	923,232	946,217	65,287	1,011,504
年內其他全面收入	—	—	73,669	—	73,669	(5,450)	68,219
年內溢利	—	—	—	104,930	104,930	40,910	145,840
年內全面收入總額	—	—	73,669	104,930	178,599	35,460	214,059
非控股股東權益注資	—	—	—	—	—	5,549	5,549
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	61,588	30,343	4,723	1,028,162	1,124,816	106,296	1,231,112
年內其他全面收入	—	—	32,277	—	32,277	(3,452)	28,825
年內(虧損)/溢利	—	—	—	(153,726)	(153,726)	53,665	(100,061)
年內全面收入總額	—	—	32,277	(153,726)	(121,449)	50,213	(71,236)
非控股股東權益注資	—	—	—	—	—	1,446	1,446
於二零二一年十二月三十一日	61,588	30,343	37,000	874,436	1,003,367	157,955	1,161,322

未經審核綜合現金流量表

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自經營業務的現金流量			
除稅前(虧損)/溢利	(86,891)	174,628	346,603
經調整：			
物業、機器及設備折舊	13,777	10,643	10,583
使用權資產折舊	23,826	12,418	11,628
應收賬款撥回/(撥備)	11,194	(4,817)	(5,554)
融資成本	5,509	1,449	1,469
應佔聯營公司之業績	(16,864)	(10,829)	(5,623)
投資物業公平值變動	(108)	(1,716)	183
出售及撇銷物業、機器及設備 之虧損	459	25	59
營運資金變動前之經營現金流量	(49,098)	181,801	359,348
應收賬款(增加)/減少	(149,531)	(44,671)	18,606
保證金(增加)/減少	(983,855)	27,017	(252,911)
其他應收款項及預付款項減少/(增加)	10,510	(53,751)	65,956
應計費用及應付款項增加	318,264	155,720	110,635
合約負債(減少)/增加	(206,506)	440,474	242,495
應收聯營公司款項減少/(增加)	83	(18)	(48)
經營業務(所用)/所得現金	(1,060,133)	706,572	544,081
已繳中國所得稅	(22,009)	(59,001)	(120,447)
經營業務(所用)/所得現金淨額	(1,082,142)	647,571	423,634

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自投資活動的現金流量			
出售物業、機器及設備之所得款項	—	2,202	701
應收聯營公司股息	2,648	—	2,238
購買投資物業	(4,531)	—	—
購買物業、機器及設備	(33,266)	(5,231)	(14,543)
投資活動所用現金淨額	(35,149)	(3,029)	(11,604)
來自融資活動的現金流量			
由非控股權益持有人注資	1,446	5,549	10,404
支付租賃負債	(28,148)	(14,889)	(14,483)
已付股息	—	—	(36,229)
融資活動所用現金淨額	(26,702)	(9,340)	(40,308)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(1,143,993)	635,202	371,722
年初現金及現金等值項目	1,989,926	1,286,277	949,830
外幣匯率變動之影響	39,852	68,447	(35,275)
年終現金及現金等值項目 代表銀行結餘及現金	885,785	1,989,926	1,286,277

出售集團之未經審核財務資料附註

1. 一般資料

於二零二二年三月三十一日，合富輝煌集團控股有限公司（「本公司」）與保利發展控股集團股份有限公司（「買方」）訂立有條件股東合作調整協議（「該協議」）。買方為根據中國法律成立之公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600048）。於二零二二年三月三十一日，買方於合富輝煌（中國）房地產顧問有限公司（「合富中國」）擁有43.9%股權，合富中國為根據中國法律成立之公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。根據該協議，本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購保利地產投資顧問有限公司（「出售公司」）之全部已發行股本，代價為合富中國之43.9%股權（「建議重組」）。於建議重組完成後，合富中國將成為本公司之間接全資附屬公司，且出售集團將不再為本公司之附屬公司。

出售公司之註冊辦事處及主要業務活動地點位於廣州海珠區閱江中路832號4501至4610室。出售公司及其附屬公司擬（「出售集團」）之主要活動為提供物業代理服務。

出售集團之功能貨幣為人民幣（「人民幣」）。由於本公司之呈列貨幣為港元，本公司董事認為採納港元為出售集團之呈列貨幣更為適當。

於二零二一年十二月三十一日，有關出售集團之主要附屬公司之詳情載列如下：

附屬公司名稱	成立/ 註冊地點	所持 股份類別	已發行及 繳足/註冊 資本/股本	應佔股權			主要業務	營運地點
				二零一九年 %	二零二零年 %	二零二一年 %		
四川保顧房地產諮詢有限公司	中國(附註a)	註冊	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	提供地產代理服務	中國
西藏贏凱房產諮詢有限公司	中國(附註a)	註冊	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	提供地產代理服務	中國
西藏保利愛家房地產經紀有限公司(「西藏保利愛家」)(附註b)	中國(附註a)	註冊	人民幣100,000,000元	40%	40%	40%	提供地產代理服務	中國
保顧(重慶)房地產信息諮詢有限公司	中國(附註a)	註冊	人民幣1,000,000元	—	100%	100%	提供地產代理服務	中國
杭州保顧房地產信息諮詢有限公司	中國(附註a)	註冊	人民幣5,000,000元	—	100%	100%	提供地產代理服務	中國
廣州居恆信息科技有限公司	中國(附註a)	註冊	人民幣3,000,000元	—	100%	100%	提供地產代理服務	中國
珠海保顧房地產諮詢有限公司	中國(附註a)	註冊	人民幣5,000,000元	—	—	100%	提供地產代理服務	中國
珠海橫琴房小寶信息科技有限公司	中國(附註a)	註冊	人民幣3,000,000元	—	—	100%	提供地產代理服務	中國

附註：

(a) 所有中國附屬公司均為有限責任公司。

(b) 儘管根據西藏保利愛家之組織章程細則緊持有40%股權，所有訂約方訂約同意所有董事會決策由出售公司全權酌情作出，因此賦予出售公司控制西藏保利愛家之權利。於往績記錄期間，西藏保利愛家入賬為出售公司之附屬公司。

2. 編製基準

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度(「有關期間」)之未經審核財務資料(「未經審核財務資料」)已根據上市規則第14章第68(9)(2)(i)段編製，並僅供載入本通函。

未經審核財務資料已按出售集團旗下實體之賬面值編製及計量，有關金額於本公司及其附屬公司(「本集團」)於有關期間之綜合財務報表中反映。所有重大集團內公司間交易及結餘於編製未經審核財務資料時予以對銷。

有關期間之未經審核財務資料已根據本公司於有關期間之年報所載之相同會計政策編製。本公司之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則編製。

未經審核財務資料並無載有足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「呈列財務報表」或香港會計準則第34號「中期財務報告」界定之一套完整財務報表，並應與本公司於有關期間之相關已刊發年報一併閱讀。

3. 關聯方交易

(a) 出售集團於有關年度與關連方進行以下交易：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
餘下集團			
收益	24,000	23,936	16,346
代理開支及其他開支	56,415	69,498	82,338
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(b) 與關聯方之年末結餘如下：

	於十二月三十一日		
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收餘下集團	17,321	36,925	2,743
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日，該等結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

該等結餘已計入未經審核綜合財務狀況表中之其他應收款項。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

於二零二二年三月三十一日，合富輝煌集團控股有限公司（「本公司」）與保利發展控股集團股份有限公司（「買方」）訂立有條件股東合作調整協議（「該協議」）。買方為根據中國法律成立之公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600048）。買方擁有合富輝煌（中國）房地產顧問有限公司（「合富中國」）之43.9%股權，該公司為根據中國法律成立之公司，且於二零二二年三月三十一日為本公司之間接非全資附屬公司。根據該協議，本公司有條件同意出售及買方有條件同意收購保利地產投資顧問有限公司（「出售公司」）之全部已發行股本，代價為合富中國之43.9%股權（「建議重組」）。於建議重組完成後，合富中國將成為本公司之間接全資附屬公司，且出售集團將不再為本公司之附屬公司。

下文載列之餘下集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）之編製目的為說明(a)於二零二一年十二月三十一日透過自買方轉讓合富中國之43.9%股權完成建議出售出售集團之100%股權後餘下集團之綜合財務狀況；及(b)餘下集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成。本未經審核備考財務資料之編製僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其不擬說明（倘出售事項已於二零二一年十二月三十一日完成）餘下集團於二零二一年十二月三十一日或任何未來日期之實際財務狀況，或（倘出售事項已於二零二一年一月一日完成）餘下集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料乃基於本集團二零二一年年報所載本集團於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表以及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收入報表及經審核綜合現金流量表（摘錄自本公司二零二一年年報所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表）以及本通函附錄二所載之歷史財務資料，並經作出根據上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條編製之附註所述之備考調整後呈列。

未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	本集團 千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)		千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	於二零二一年 十二月 三十一日 餘下集團之 未經審核備考 千港元
非流動資產							
投資物業	138,836	(20,592)					118,244
物業、機器及設備	324,976	(58,029)					266,947
使用權資產	270,524	(135,985)					134,539
商譽	218,604				(206,040)		12,564
於聯營公司及一家合營企業之權益	40,882	(37,927)					2,955
應收貸款	84,916						84,916
其他應收款項及按金	18,157	(4,748)					13,409
遞延稅項資產	155,704	(23,362)					132,342
	<u>1,252,599</u>						<u>765,916</u>
流動資產							
應收賬款	1,204,203	(299,019)					905,184
應收貸款	560,408						560,408
保證金	1,424,063	(1,390,391)					33,672
其他應收款項、按金及預付費用	787,009	(81,792)	17,321				722,538
應收一家合營企業之款項	23,499						23,499
按公平值計入損益 （「按公平值計入損益」）之金融資產	10,425						10,425
抵押銀行存款	10,976						10,976
銀行結餘及現金	1,720,919	(885,785)				(5,200)	829,934
	<u>5,741,502</u>						<u>3,096,636</u>
流動負債							
應付款項及應計費用	1,123,693	(833,347)	17,321				307,667
合約負債	837,505	(790,758)					46,747
租賃負債	91,243	(67,068)					24,175
稅項負債	87,994	(17,573)					70,421
應付一家聯營公司之款項	4,900						4,900
銀行及其他借貸	326,747						326,747
	<u>2,472,082</u>						<u>780,657</u>
流動資產淨值	<u>3,269,420</u>						<u>2,315,979</u>
資產總值減流動負債	<u>4,522,019</u>						<u>3,081,895</u>

	本集團		備考調整		於二零二一年 十二月 三十一日 餘下集團之 未經審核備考 千港元
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
股本及儲備					
股本	6,741				6,741
股份溢價及儲備	2,939,932			(208,602)	(5,200)
					2,726,130
本公司擁有人應佔權益	2,946,673				2,732,871
非控股股東權益	1,165,804	(157,955)		(1,000,805)	7,044
權益總額	4,112,477				2,739,915
非流動負債					
遞延稅項負債	62,206				62,206
租賃負債	158,015	(67,562)			90,453
其他借貸	189,321				189,321
	409,542				341,980
	4,522,019				3,081,895

未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		千港元 (附註5)	截至
	千港元 (附註1)	千港元 (附註6)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)		二零二一年 十二月 三十一日止 年度餘下 集團之 未經審核備考 千港元
收益	7,165,879	(4,496,736)	80,415			2,749,558
其他收入	43,035	(19,385)				23,650
投資物業公平值變動	1,221	(108)				1,113
銷售開支	(6,631,263)	4,342,857	(80,176)			(2,368,582)
行政開支	(926,352)	279,668	(239)		(5,200)	(652,123)
其他收益及虧損	1,992	15				2,007
金融資產虧損撥備	(457,798)	(11,194)				(468,992)
應佔聯營公司及一家合營企業之業績	10,840	(13,735)				(2,895)
出售一家附屬公司之收益	8,724					8,724
出售事項虧損	—			(207,009)		(207,009)
融資成本	(67,970)	5,509				(62,461)
除稅前虧損	(851,692)					(977,010)
所得稅抵免	98,965	13,170				112,135
本年度虧損	<u>(752,727)</u>					<u>(864,875)</u>
其他全面收入						
可能於其後重新分類至損益之項目：						
換算至呈列貨幣產生之匯兌差額	92,860	(25,696)				67,164
應佔聯營公司之其他全面收入	3,129	(3,129)				—
	<u>95,989</u>					<u>67,164</u>
本年度全面開支總額	<u>(656,738)</u>					<u>(797,711)</u>
以下人士應佔本年度虧損：						
— 本公司擁有人	(544,799)	153,726		(467,571)	(5,200)	(863,844)
— 非控股股東權益	(207,928)	(53,665)		260,562		(1,031)
	<u>(752,727)</u>					<u>(864,875)</u>
以下人士應佔本年度全面開支總額：						
— 本公司擁有人	(493,293)	121,449		(419,636)	(5,200)	(796,680)
— 非控股股東權益	(163,445)	(50,213)		212,627		(1,031)
	<u>(656,738)</u>					<u>(797,711)</u>

未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本集團		備考調整		千港元 (附註5)	截至
	千港元 (附註1)	千港元 (附註7)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)		二零二一年 十二月 三十一日止 年度餘下 集團之 未經審核備考 千港元
來自經營業務的現金流量						
除稅前虧損	(851,692)	86,891		(207,009)	(5,200)	(977,010)
經調整：						
物業、機器及設備折舊	54,061	(13,777)				40,284
使用權資產折舊	94,621	(23,826)				70,795
應收賬款撥備	306,164	(11,194)				294,970
應收貸款撥備	151,634					151,634
融資成本	67,970	(5,509)				62,461
應佔聯營公司及一家合營企業之業績	(10,840)	16,864				6,024
投資物業公平值變動	(1,221)	108				(1,113)
出售及撤銷物業、機器及設備之 虧損／(收益)	253	(459)				(206)
出售按公平值計入損益之金融資產 之收益	(2,017)					(2,017)
出售一家附屬公司之收益	(8,724)					(8,724)
出售事項虧損	—			207,009		207,009
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動	(228)					(228)
利息收入	(14,521)					(14,521)
營運資金變動前之營運現金流量	(214,540)					(170,642)
應收賬款減少	227,920	149,531				377,451
應收貸款增加	(85,482)					(85,482)
其他應收款項、保證金及預付費用增加	(1,056,411)	973,345	(17,321)			(100,387)
按公平值計入損益之金融資產 減少	2,570					2,570
應付款項、應計費用及合約負債增加	189,140	(111,758)	17,321			94,703
應收聯營公司款項增加	—	(83)				(83)
經營業務(所用)／所得現金	(936,803)					118,130
已繳中國所得稅	(85,170)	22,009				(63,161)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(1,021,973)					54,969

	本集團		備考調整		未經審核備考	截至 二零二一年 十二月 三十一日止 年度餘下 集團之
	千港元 (附註1)	千港元 (附註7)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
來自投資活動的現金流量						
已收利息	14,521					14,521
出售物業、機器及設備所得款項	11,009					11,009
向一家合營企業墊款	(6,440)					(6,440)
應付聯營公司之款項增加	4,982					4,982
已收一家聯營公司股息	2,648	(2,648)				—
購買投資物業	(5,231)	4,531				(700)
購買物業、機器及設備	(37,605)	33,266				(4,339)
出售一家附屬公司之現金流入淨額	14,561					14,561
抵押銀行存款增加	(10,976)					(10,976)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(12,531)					22,618
來自融資活動的現金流量						
籌集新造銀行及其他借貸	571,134					571,134
償還銀行及其他借貸	(570,181)					(570,181)
由非控股股東權益持有人注資	1,446	(1,446)				—
支付租賃負債	(128,810)	28,148				(100,662)
已付利息	(41,286)					(41,286)
已付股息	(20,225)					(20,225)
融資活動所用現金淨額	(187,922)					(161,220)
現金及現金等值項目減少淨額	(1,222,426)					(83,633)
年初現金及現金等值項目	2,877,029	(1,989,926)				887,103
外幣匯率變動之影響	66,316	(39,852)				26,464
年終現金及現金等值項目	1,720,919					829,934

附註：

1. 該等金額摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之已刊發年報所載之本集團於二零二一年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整指假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日完成，出售集團於二零二一年十二月三十一日之資產及負債不再綜合入賬。該等結餘摘錄自本通函附錄二所載之出售集團於二零二一年十二月三十一日之未經審核財務資料。
3. 該金額17,321,000港元指餘下集團與出售集團之間之未抵銷結餘，其乃因不再將出售集團綜合入賬而收回。該款項為非貿易性質(如營銷及經營開支)、無抵押、免息及須按要求償還。該款項將以現金於該協議項下所有先決條件達成當日起計六個月內清償。

金額80,415,000港元、80,176,000港元及239,000港元指餘下集團與出售集團之間於截至二零二一年十二月三十一日止年度之分包代理收益以及相關銷售及行政費用，其乃因不再將出售集團綜合入賬而收回。

4. 該調整指出售出售集團之100%股權，代價為合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」)之43.9%股權，估計虧損乃釐定為超出出售集團56.1%實際股權及合富中國43.9%實際股權之部分，另加假設出售事項已於二零二一年十二月三十一日完成終止確認之商譽金額。

於本通函日期，本公司持有合富中國之56.1%股權，故為合富中國之控股股東，並持有出售集團之100%股權。於完成向保利發展出售出售集團之100%股權後，代價為自保利發展轉讓合富中國之43.9%股權，其被視為一項視作收購本公司於合富中國之權益。

出售事項之估計虧損：

	千港元	千港元
出售出售集團之100%資產淨值之備考代價， 以合富中國集團之43.9%股權結付(附註a)		561,920
出售集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值	(1,161,322)	
減：非控股股東權益(附註b)	598,433	(562,889)
		<u>(206,040)</u>
終止確認商譽(附註d)		
		<u>(207,009)</u>

該金額208,602,000港元指出售事項之備考虧損207,009,000港元及本公司擁有人應佔儲備減少1,593,000港元。

該金額1,000,805,000港元指因出售事項終止確認非控股股東權益應佔儲備。

該金額467,571,000港元指出售事項備考虧損207,009,000港元及因終止確認截至二零二一年十二月三十一日止年度之非控股股東權益260,562,000港元導致撥回非控股股東權益應佔虧損。

出售事項之財務影響及實際虧損金額乃按對出售集團資產淨值之賬面值之調整及合富中國集團於完成日期資產淨值之賬面值釐定，故於出售事項完成後可予變動。

附註(a)：

該金額指合富中國集團於二零二一年十二月三十一日之43.9%股權之公平值，其按出售事項之代價處理。合富中國於二零二一年十二月三十一日之公平值約1,280,000,000港元(人民幣1,050,000,000元)乃按與本集團並無關連之獨立合資格估值師中和邦盟評估有限公司於該日進行之估值得出。根據香港財務報告準則第3號B64(f)條，本集團收購合富中國集團43.9%股權將按公平值計量。

附註(b)：

該金額指出售集團於出售事項前於二零二一年十二月三十一日之資產賬面淨值。

附註(c)：

非控股股東權益598,433,000港元指於出售公司之直接非全資附屬公司西藏保利愛家房地產經紀有限公司應佔少數股東權益157,955,000港元及保利發展應佔440,478,000港元，原因為保利發展持有出售集團之43.9%實際股權。

附註(d)：

該金額指於二零一八年收購出售集團產生之商譽。

5. 該調整指就出售事項支付估計交易成本。
6. 該調整指誠如本通函所載終止確認出售集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成。該金額乃摘錄自出售集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料。
7. 該調整指誠如本通函所載終止確認出售集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之現金流量，猶如出售事項已於二零二一年一月一日完成。該金額乃摘錄自出售集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告**致合富輝煌集團控股有限公司董事**

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就合富輝煌集團控股有限公司（「貴公司」）董事編製之 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二二年五月二十六日之通函（「通函」）第III-1至III-8頁所載於二零二一年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及全面收益表、截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函第III-1至III-8頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議向保利發展控股集團股份有限公司（「保利發展」）出售保利地產投資顧問有限公司（「出售公司」）及其附屬公司（「出售集團」）之100%股權以自保利發展轉讓合富輝煌（中國）房地產顧問有限公司（「合富中國」）之43.9%股權（被視為一項視作收購 貴公司於附屬公司之權益（「出售事項」）對於二零二一年十二月三十一日 貴集團財務狀況以及截至二零二一年十二月三十一日止年度 貴集團財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已於二零二一年十二月三十一日進行）。作為此過程之一部分，董事已自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度年報所載之綜合財務報表（已就此刊發核數師報告）摘錄有關 貴集團財務狀況之資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

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內」（「會計指引第7號」），編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及品質控制

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師職業道德守則」獨立性及其他道德規範之規定，其乃基於正直、客觀、專業能力及盡職審查、保密及專業操守等基本原則制定。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港品質控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的品質控制」，並據此維持全面之品質控制系統，包括關於遵守職業道德規定、專業標準及適用法律與監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

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。對於過往吾等就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告的核證委聘」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師須規劃及實施程序，以就董事是否已根據上市規則第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取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦無就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。

投資通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或該交易已於經選定作說明用途的較早日期發生或進行。故此，吾等概不就有關事項或交易於二零二一年十二月三十一日的實際結果會否如同所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出的報告的合理核證委聘，涉及執程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當實施該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮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委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；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，調整屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

香港，二零二二年五月二十六日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導的其他事項。

2. 股本

於最後可行日期之已發行股份數目載列如下：

於最後可行日期：

已發行及繳足： 674,149,989股股份

所有現有已發行股份彼此之間在各方面享有同等待地位，包括有關股息、投票權及股本之權利。

本公司概無任何部分股本或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或建議尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

概無將放棄或同意放棄未來股息之安排。於最後可行日期，概無本集團任何成員公司之資本受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限。

於最後可行日期，本公司概無尚未行使或擬發行以換取現金或其他項目之股份、購股權、認股權證、轉換權或任何股本或債務證券，且概無就發行或出售任何有關股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

3. 權益披露

董事及最高行政人員之權益

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(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之權益(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存登記冊之權益；或(iii)根據上市規則附錄十所載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如下：

於股份之好倉

董事名稱	持有權益之身份	股份數目	總權益 佔於最後可行 日期已發行 股份總數 之百分比
扶偉聰先生(「扶先生」)	實益擁有人	28,024,334	4.16%
扶先生	受控法團(附註1)	304,947,139	45.23%
吳芸女士	實益擁有人	7,398,334	1.10%
扶而立先生	受控法團(附註2)	78,319,938	11.62%

附註：

- 該等174,184,799股股份以Fu's Family Limited之名義登記，扶先生及吳芸女士分別持有Fu's Family Limited之70%及15%權益，餘下15%權益則由扶敏女士持有。112,418,263股股份以扶先生全資擁有之China-net Holding Ltd.之名義登記。China-net Holding Ltd.亦透過於Happy Chord Limited之所有權而於18,344,077股股份中擁有權益，Happy Chord Limited由China-net Holding Ltd.全資擁有。吳芸女士為非執行董事及扶先生的配偶。扶敏女士為執行董事及扶先生的胞妹。
- 扶而立先生被視為於Simple Heart Limited(由彼全資擁有)持有的78,319,938股股份中擁有權益。彼為扶先生及吳芸女士之子，並為扶敏女士之姪兒。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司備存登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載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或淡倉。

於最後可行日期，概無董事於股份及相關股份中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披露之權益或淡倉之公司擔任董事或僱員。

於最後可行日期，據董事所知悉，概無董事或彼等之配偶或未成年子女獲授或持有可認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份之購股權或行使有關權利。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立並非一年內到期或不可由本集團相關成員公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司均無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，任何本集團成員公司並無任何待裁決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或其任何緊密聯繫人於與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭(不論直接或間接)之業務中擁有權益。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)以來之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 重大合約

除該協議外，於最後可行日期，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年及直至最後可行日期止概無訂立屬或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第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
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後可行日期，香港立信德豪會計師事務所有限公司及八方金融有限公司各自概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，於本集團任何成員公司之股本並無擁有實益權益及任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論可否依法強制執行)。

香港立信德豪會計師事務所有限公司及八方金融有限公司各自己發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

八方金融有限公司作出之函件及推薦建議乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港干諾道中200號信德中心西座36樓3611室。
- (c) 本公司之公司秘書為香港律師勞恒晃先生。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之結算日)起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (f) 於最後可行日期，概無董事於在本通函日期存續並就本集團業務而言屬重大之本公司或其任何附屬公司訂立之任何合約(服務合約除外)或安排中擁有重大權益。
- (g) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

11. 展示文件

以下文件之文本將自本通函日期起直至股東特別大會(包括當日)(或其任何續會)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)刊發：

- (a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (b) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；
- (c) 保利顧問之未經審核財務資料，文本載於本通函附錄二；
- (d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司之餘下集團之未經審核備考財務資料報告，文本載於本通函附錄三；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意函件；
- (f) 該協議；及
- (g) 本通函。



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)

茲通告合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年六月二十八日(星期二)下午三時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否經修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認該協議(定義見本公司日期為二零二二年五月二十六日之通函(「通函」)，該協議註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行交易；及
- (b) 謹此授權任何本公司董事簽立彼全權酌情認為就實施該協議及其項下擬進行交易(包括但不限於建議重組(定義見通函)及物業代理交易(定義見通函))而言屬必要或合宜之一切有關文件、文據、協議及契據以及採取一切有關行動、事項及事宜，並同意對該協議項下擬進行交易條款及條件作出彼全權酌情認為屬必要或合宜之修訂。」

承董事會命
合富輝煌集團控股有限公司
主席
扶偉聰

香港，二零二二年五月二十六日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票表決之本公司任何股東均可委任一名或多名受委代表出席及代其表投票決。受委代表毋須為本公司股東。
 2. 委任受委代表之文據須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署或，如委任人為法團，則須加蓋印章或經高級職員或正式授權代表親筆簽署。
 3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即二零二二年六月二十六日下午三時正(香港時間)或其任何續會(視情況而定)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證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
 4. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決，而於該情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
 5. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則其中任何一名該等聯名持有人可親自或委派受委代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘有超過一名該等聯名持有人親自或委派受委代表出席股東特別大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人方有權投票。
 6. 為確定出席股東特別大會並於會上投票表決之資格，本公司將於二零二二年六月二十三日(星期四)至二零二二年六月二十八日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何普通股轉讓。為符合資格出席上述大會及在會上投票，所有過戶表格連同有關股票須在不遲於二零二二年六月二十二日(星期三)下午四時三十分送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以進行登記。
 7. 本通告之中文譯本(包括本通告所載提呈決議案之內容)僅供參考。中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。
 8. 鑑於新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情的最近發展，本公司將於大會上就疫情採取以下防控措施，以保護股東免受感染風險：
 - (i) 每名股東或受委代表於會場入口均須接受強制體溫檢測。體溫超過攝氏37.5度的任何人士將不得進入會場；
 - (ii) 每名股東或受委代表於大會進行期間必須佩戴外科口罩；及
 - (iii) 不提供茶點。
- 此外，本公司謹此建議股東(尤以須接受COVID-19隔離的股東為然)，彼等可委任任何人士或大會主席作為受委代表以對決議案進行表決，而不用親身出席大會。
9. 於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事扶偉聰先生、扶敏女士、盧一峰先生及扶而立先生；非執行董事吳芸女士；以及獨立非執行董事林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士。