

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。

本通函僅作參考用途，並不構成提出收購、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)

- (1) 有關認購新股份之
關連交易；
- (2) 根據特別授權發行新股份；
及
- (3) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



衍丰企業融資有限公司

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2024年1月9日(星期二)下午三時正假座香港夏愨道18號海富中心一期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-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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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，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www.hkexnews.hk及本公司網站www.hopefluent.com內登載。

2023年12月15日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄 一 一般資料	I-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：

「2022年協議」	指	Fu's Family Limited (作為賣方)、扶先生(作為擔保人)與碧桂園物業香港(作為買方)就先前收購事項訂立日期為2022年11月9日的買賣協議及其他配套協議，進一步詳情分別載於碧桂園服務及本公司分別於2022年11月9日刊發的公告內
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日、法定假期或中國內地及香港之商業銀行按法律規定或允許關門之其他日子以外之任何日子
「碧桂園服務」	指	碧桂園服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)
「碧桂園服務集團」	指	碧桂園服務及其附屬公司(包括碧桂園物業香港)
「碧桂園物業香港」	指	碧桂園物業香港控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為碧桂園服務的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2024年1月9日(星期二)舉行之股東特別大會或其任何續會，股東特別大會(或其任何續會)之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁
「Fu Family集團」	指	Fu's Family Limited、扶先生、吳芸女士、扶敏女士、扶而立先生、China-net Holding Ltd.、Happy Chord Limited、Rainbow Cross Limited及Intelligent Youth Limited
「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
「獨立董事委員會」	指	旨在就(i)認購事項；及(ii)可能要約(尤其是可能要約的條款是否屬公平合理，以及是否根據收購守則規則2.1接納可能要約)提供推薦建議而成立，由全體獨立非執行董事林景沛先生、曹麒蒙先生及徐靜女士組成之獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或 「衍丰企業融資」	指	衍丰企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括須於股東特別大會上放棄投票的Fu Family集團及碧桂園物業香港以及彼等各自之聯繫人
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人概無關連之人士或公司
「最後交易日」	指	2023年11月6日，即股份於規則3.7聯合公告刊發前在聯交所的最後交易日

釋 義

「最後可行日期」	指	2023年12月11日，即本通函付印前就確定其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
「截止日期」	指	2024年3月31日，或碧桂園物業香港與本公司可能書面協定的其他日期
「扶先生」	指	本公司執行董事兼控股股東扶偉聰先生
「可能收購事項」	指	根據戰略合作協議，碧桂園物業香港(作為買方)與China-net Holding Ltd.(作為賣方)可能收購71,640,000股股份
「可能要約」	指	倘可能收購事項達成，碧桂園物業香港將根據收購守則規則26.1就本公司所有已發行股份及其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(不包括碧桂園物業香港及其一致行動人士已擁有或同意收購者)提出可能的全面收購要約，並根據收購守則規則13註銷本公司的所有尚未行使購股權
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「先前收購事項」	指	根據2022年協議，碧桂園物業香港(作為買方)以每股股份1.61港元的代價，向Fu's Family Limited(作為賣方)收購144,753,495股股份
「規則3.7聯合公告」	指	碧桂園服務、碧桂園物業香港及本公司於2023年11月6日聯合刊發的公告，內容有關(其中包括)戰略合作協議及認購事項
「買賣協議」	指	由(其中包括)China-net Holding Ltd.(作為賣方)與碧桂園物業香港(作為買方)就可能收購事項訂立的正式買賣協議
「銷售股份」	指	可能收購事項項下71,640,000股股份

釋 義

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	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
「特別授權」	指	獨立股東於股東特別大會上向董事授出之特別授權，以配發及發行認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「戰略合作協議」	指	扶先生、China-net Holding Ltd.、碧桂園物業香港與本公司訂立日期為2023年11月6日的戰略合作協議，內容有關(其中包括)認購事項
「認購事項」	指	碧桂園物業香港根據戰略合作協議有條件認購認購股份
「認購價」	指	每股認購股份1.61港元
「認購股份」	指	碧桂園物業香港根據戰略合作協議將予認購，且根據特別授權將予發行的26,966,000股新股份
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「%」	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：

朱榮斌先生(主席)

高斌先生(總裁)

扶偉聰先生

盧一峰先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

扶而立先生(副主席)

香港主要營業地點：

香港

干諾道中200號

信德中心西座

36樓3611室

獨立非執行董事：

林景沛先生

曹麒麟先生

徐靜女士

敬啟者：

- (1)有關認購新股份之
關連交易；
- (2)根據特別授權發行新股份；
及
- (3)股東特別大會通告

緒言

謹此提述規則3.7聯合公告，內容有關(其中包括)戰略合作協議、可能收購事項及認購事項。認購股份將根據於股東特別大會上向獨立股東取得的特別授權予以配發及發行。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關戰略合作協議及認購事項之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

衍丰企業融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就認購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

戰略合作協議

於2023年10月6日，碧桂園物業香港(碧桂園服務之全資附屬公司)、扶先生(本公司之執行董事兼控股股東)、China-net Holding Ltd.(由扶先生全資擁有之公司及本公司之主要股東)與本公司訂立戰略合作協議，內容有關碧桂園物業香港(作為潛在買方)自China-net Holding Ltd.(作為潛在賣方)就銷售股份之可能收購事項，以及碧桂園物業香港(作為認購人)向本公司(作為發行人)認購認購股份。

可能收購事項須待訂約方之間磋商並訂立正式買賣協議後方可作實，而戰略合作協議並無對碧桂園物業香港或China-net Holding Ltd.就進行可能收購事項訂立具法律約束力的責任。為免生疑問，可能收購事項並非以認購事項為條件或取決於認購事項。儘管認購事項已獲獨立股東批准，但可能收購事項應進行並生效，致使本公司仍可進行必要的企業行動，以完成可能收購事項。於最後可行日期，訂約方尚未就可能收購事項訂立正式買賣協議。取決於磋商結果，碧桂園物業香港、扶先生及China-net Holding Ltd.應於股東特別大會後三(3)天內或之前就可能收購事項訂立正式買賣協議。

倘可能收購事項落實，或會導致碧桂園物業香港根據收購守則規則26.1及規則13就本公司的所有已發行股份及其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(已由碧桂園物業香港及其一致行動人士擁有或同意收購者除外)提出全面收購要約。本公司將根據上市規則及收購守則適時作出有關可能收購事項及可能要約的進一步公告。

認購事項

根據戰略合作協議，本公司已有條件同意發行，而碧桂園物業香港已有條件同意以現金認購26,966,000股新股份，總代價為43,415,260港元（相當於每股認購股份1.61港元）。碧桂園物業香港為本公司之主要股東，故為本公司之關連人士。

認購事項之主要條款載列如下：

認購股份

於最後可行日期，本公司擁有674,149,989股已發行股份。假設於最後可行日期至發行及配發認購股份期間已發行股份總數概無變動，則26,966,000股認購股份：

- (i) 相當於最後可行日期已發行股份總數約4.00%；及
- (ii) 假設於最後可行日期至認購事項完成期間已發行股本概無其他變動（發行認購股份除外），則相當於本公司經擴大已發行股本約3.85%。

認購事項完成（不計及可能收購事項）將導致碧桂園物業香港於本公司持有的股權自約25.00%增至約27.88%。

根據每股股份面值0.01港元計算，認購股份之總面值為269,660港元。

認購價

認購股份之總代價為43,415,260港元，相當於每股認購股份1.61港元之價格。

每股認購股份1.61港元之認購價：

- (i) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股1.100港元溢價約46.36%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.930港元溢價約73.12%；

董事會函件

- (iii) 較股份於緊接最後交易日前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.920港元溢價約75.00%；
- (iv) 較股份於緊接最後交易日前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.923港元溢價約74.43%；
- (v) 較於2022年12月31日股東應佔本集團每股經審核綜合資產淨值(「資產淨值」)約3.305港元折讓約51.28%；
- (vi) 較於2023年6月30日本集團每股未經審核資產淨值約2.894港元折讓約44.37%；及
- (vii) 與先前收購事項中每股1.61港元之收購價相同。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，先前收購事項下的收購價乃於相關時間經公平磋商後釐定，並參考包括但不限於以下因素：(i)本集團良好的資源配置；(ii)本集團的聲譽；(iii)本集團的經驗；(iv)本集團的過往表現；(v)本集團的經營狀況；及(vi)物業房地產代理行業的同業公司估值、未來前景及發展。鑑於每股1.61港元的價格仍獲碧桂園物業香港同意，且如上文所述較近期收市價及平均收市價顯著溢價，故其為釐定認購價的因素之一。

認購價乃由碧桂園物業香港與本公司按公平原則釐定及磋商，並經參考多項因素，包括但不限於市況、股份之現行市價、先前收購事項之收購價以及碧桂園物業香港與本公司之間擬進行的戰略合作，進一步詳情載於本通函「企業管治及其他安排 — 業務合作」及「進行認購事項之理由及裨益以及所得款項之擬定用途」。董事(包括獨立非執行董事，其意見已載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，認購價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

此外，於過往期間的大部分交易日中，股份按低於每股資產淨值的收市價成交。認購價較於2023年6月30日的每股資產淨值折讓約44.37%，低於自2019年3月28日起期間（即刊發截至2018年12月31日止年度的年度業績公告後當日至最後交易日）每股資產淨值介乎約53.06%至約65.20%的平均折讓，表示股票市場投資者可能不會主要按本公司過去四年的每股資產淨值以對股份進行估值。相反，投資者於決定股份成交價時可能一直強調本公司的其他基礎及未來前景。因此，董事考慮到每股資產淨值可能無法充分反映本公司的內在價值，故其不被視為釐定認購價的重要因素。

認購事項之條件

認購事項須待下列條件於截止日期或之前達成或獲豁免（視情況而定）後方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，以批准認購事項；
- (ii) 聯交所上市委員會已批准認購股份於聯交所上市及買賣；
- (iii) 中國反壟斷執法機構已就認購事項出具相關批文（如需要）；及
- (iv) 碧桂園物業香港已向本公司書面確認，已備妥支付認購股份總代價所需之資金。

碧桂園物業香港或本公司均不可豁免上文條件(i)及(ii)中的任何一項，而碧桂園物業香港可通過向本公司發出書面通知之方式豁免上文條件(iii)及(iv)中的任何一項。於最後可行日期，概無以上條件已達成及／或獲豁免。

認購事項之完成

認購事項將於認購事項之所有條件達成後第三個營業日上午十時正(香港時間)或碧桂園物業香港與本公司可能協定之有關其他日期完成，而碧桂園物業香港將以銀行轉賬或電匯或碧桂園物業香港與本公司可能協定之有關其他方式支付認購事項款項金額。

待訂約方就可能收購事項訂立正式買賣協議及在其條款及條件之規限下，目前預期可能收購事項將與認購事項於同日完成。

發行認購股份之特別授權

認購事項須待獨立股東批准後方可作實。認購股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權予以發行及配發。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購股份之地位

認購股份一經配發及發行，將在各方面於彼此之間及與於配發及發行有關認購股份當日之所有其他已發行股份享有同地位，包括有權收取記錄日期在配發及發行有關認購股份日期或之後，本公司可能宣派、作出或派付之全部未來股息及分派。

禁售承諾

就銷售股份而言，自可能收購事項完成之日起兩年期間，及就認購股份而言，自認購事項完成之日起兩年期間，碧桂園物業香港已向本公司承諾，於各自之適用禁售期間內，碧桂園物業香港不會向任何非碧桂園物業香港關聯方之第三方直接或間接轉讓任何銷售股份及認購股份，亦不會對碧桂園物業香港持有之任何有關銷售股份或認購股份設定或允許存在任何產權負擔或第三方權利。此外，碧桂園物業香港已承諾，倘碧桂園物業香港將銷售股份及／或認購股份轉讓(於取得扶先生事先書面同意之情況下)予其附屬公司、碧桂園服務或其任何其他附屬公司，受讓人須遵守戰略合作協議項下碧桂園物業香港之責任、承諾或契約。

企業管治及其他安排

企業管治

待可能收購事項完成並符合收購守則、上市規則及本公司內部監管(包括但不限於本公司的組織章程細則、董事提名政策及提名委員會職權範圍)之情況下，碧桂園物業香港、扶先生及China-net Holding Ltd.各自均同意，自2024年6月30日起，本公司董事會應由八名董事組成，其中(i)兩名由扶先生提名之董事擔任執行董事或非執行董事；(ii)三名由碧桂園物業香港提名之董事擔任執行董事或非執行董事；及(iii)三名獨立非執行董事，其中兩名由碧桂園物業香港提名，一名由扶先生提名。上述碧桂園物業香港及扶先生分別提名本公司董事之權利，須受(i)就碧桂園物業香港而言，碧桂園物業香港及其關聯方(包括碧桂園服務集團)一同持有不少於30%之本公司股權；及(ii)就扶先生而言，扶先生及其關聯方(包括Fu Family集團)一同持有不少於18%之本公司股權所規限。於釐定是否達致持股百分比門檻時，本公司向除碧桂園物業香港、扶先生及China-net Holding Ltd.或彼等各自關聯方以外的任何第三方發行之新股份所造成之任何攤薄應忽略不計，惟本公司向碧桂園服務集團或Fu Family集團任意一方發行之新股份所造成之任何攤薄應考慮在內。本公司沒有責任委任董事。上述安排乃基於碧桂園物業香港、扶先生及China-net Holding Ltd.之間的相互協定，並且對本公司不具約束力。儘管如此，上述安排仍受本公司內部規定所規限，包括本公司提名委員會對董事會組成的審查。

本公司應由不時組建之董事會獨立經營及管理。

業務合作

自可能收購事項(倘落實)完成後五年期間，碧桂園物業香港應支持本公司開發涵蓋一手銷售代理、庫存物業銷售、資產管理及線上營銷服務之綜合交易平台，且本公司將成為碧桂園服務集團業務生態系統內有關該等服務之核心供應商，目標乃為建立本公司之核心競爭優勢及市場份額。

就碧桂園服務集團與本集團之間之預期業務合作構成上市規則第14A章項下之關連交易而言，碧桂園物業香港、扶先生及China-net Holding Ltd.各自均同意於合理範圍內盡力相互配合，以遵守上市規則適用規定。

支持本公司業務發展之資金承擔

倘認購事項終止但銷售股份買賣已告完成，碧桂園服務同意於戰略合作協議日期後三年內向本公司提供約43,000,000港元之資金，為其業務發展提供支持，而較佳融資方式為以認購新股份之方式進行一輪或多輪股本融資，且須符合收購守則(包括(其中包括)收購守則規則26項下之2%自由增購率(如適用))及上市規則(包括(其中包括)上市規則項第14A章項下之關連交易規定及上市規則第8.08條項下之最低公眾持股量規定(如適用))項下之適用規定，並取得碧桂園服務及／或本公司之必要股東批准。

進行認購事項之理由及裨益以及所得款項之擬定用途

碧桂園服務集團為中國領先的綜合服務運營商，並透過碧桂園物業香港於先前收購事項完成後成為本公司第二大股東。

透過認購事項及可能收購事項進一步增加其於本公司的權益，並可能於完成後成為本公司的最大股東，碧桂園服務集團表明對本集團業務及前景的高度信任以及對本公司成功的承諾。此外，戰略合作協議將深化碧桂園服務集團與本集團之間的合作，使雙方能夠利用彼此的互補優勢、資源及專長，產生共同利益並共同發展，為碧桂園服務集團及本集團創造長期價值。特別是，碧桂園物業香港擬支持本公司開發綜合交易平台，預計將增加本公司的服務內容並擴大客戶範圍，從而為本公司帶來更多業務機會及商機。認購事項的所得款項或碧桂園物業香港根據戰略合作協議的資金支持承諾將進一步增強其財政實力及促進其業務發展，符合本公司及股東的整體利益。

經扣除認購事項之所有相關成本及開支後，合計所得款項之總額及淨額分別約為43,400,000港元及40,000,000港元。淨認購價(扣除所有相關成本及開支後)估計為每股認購股份約1.48港元。

本公司擬將自認購事項籌集之所得款項淨額用作本集團業務發展之一般營運資金，如(i)員工佣金(即向本集團員工支付的獎勵款項)；及(ii)其他經營開支。

有關本集團及其他訂約方的資料

本集團

本公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團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。

戰略合作協議之認購人及其他訂約方

碧桂園服務為一家投資控股公司及中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商。其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、「三供一業」業務(現時包括物業管理服務及供熱業務)、城市服務及商業運營服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，碧桂園服務的最終控股股東為楊惠妍女士，其於最後可行日期在碧桂園服務全部已發行股份中擁有約36.44%權益。除楊惠妍女士、其配偶陳翀先生及其控制實體以及國強公益基金會(香港)有限公司(一間於香港註冊成立的慈善機構，於2023年7月接收楊惠妍女士控制實體捐贈的碧桂園服務股份，詳情請參閱碧桂園服務日期為2023年7月30日的公告)外，根據可得公開資料，並無其他人士於碧桂園服務已發行股本中擁有10%或以上權益。

碧桂園物業香港為碧桂園服務的間接全資附屬公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、「三供一業」業務(現時包括物業管理服務及供熱業務)、城市服務及商業運營服務。

扶先生為本公司的執行董事兼控股股東。

China-net Holding Ltd. 為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事投資控股。China-net Holding Ltd. 由扶先生全資擁有。

於過去十二個月內進行之股本集資活動

本公司於緊接最後可行日期前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，本公司於(i)最後可行日期，(ii)認購事項完成後(並未計及可能收購事項)，及(iii)認購事項完成後(假設可能收購事項完成(惟並未計及可能要約))之股權架構載列如下：

股東	於最後可行日期		緊隨認購事項完成後 (並未計及可能收購事項)		緊隨認購事項完成後 (假設可能收購事項完成 (惟並未計及可能要約))	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<i>Fu Family</i> 集團						
Fu's Family Limited (附註1)	29,431,304	4.36	29,431,304	4.20	29,431,304	4.20
扶先生	28,024,334	4.16	28,024,334	4.00	28,024,334	4.00
吳芸女士	7,398,334	1.10	7,398,334	1.05	7,398,334	1.05
China-net Holding Ltd. (附註2)	112,418,263	16.68	112,418,263	16.03	40,778,263	5.82
Happy Chord Limited (附註2)	18,344,077	2.72	18,344,077	2.62	18,344,077	2.62
Rainbow Cross Limited (附註3)	78,319,938	11.62	78,319,938	11.17	78,319,938	11.17
Intelligent Youth Limited (附註3)	12,000,000	1.78	12,000,000	1.71	12,000,000	1.71
Fu Family 集團小計	285,936,250	42.42	285,936,250	40.78	214,296,250	30.57
碧桂園物業香港	168,537,497	25.00	195,503,497	27.89	267,143,497	38.10
公眾股東	219,676,242	32.58	219,676,242	31.33	219,676,242	31.33
合計	674,149,989	100	701,115,989	100	701,115,989	100

附註：

1. Fu's Family Limited 由扶先生、吳芸女士(扶先生之配偶)及扶敏女士(扶先生之胞妹)分別擁有70%、15%及15%。

董事會函件

2. China-net Holding Ltd. 及 Happy Chord Limited 均由扶先生全資擁有。
3. Rainbow Cross Limited 及 Intelligent Youth Limited 均由扶而立先生(扶先生及吳芸女士之子)全資擁有。
4. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字的總和可能與相關小計或百分比數字總和略有出入。

上市規則之涵義

碧桂園物業香港為本公司之主要股東，因此根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。因此，認購事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

扶先生及China-net Holding Ltd. (由扶先生全資擁有)為戰略合作協議的訂約方。扶而立先生為扶先生之子。朱榮斌先生及高斌先生各自為碧桂園物業香港根據2022年協議提名的董事。因此，扶先生(執行董事)、扶而立先生(非執行董事)、朱榮斌先生(執行董事)及高斌先生(執行董事)已就批准戰略合作協議及認購事項之相關董事會決議案放棄投票(及並未計入法定人數)。除扶先生、扶而立先生、朱榮斌先生及高斌先生外，概無董事被視為於批准戰略合作協議及認購事項的相關董事會決議案中擁有重大利益，因此彼等均無須就此放棄投票。

認購股份將根據於股東特別大會上尋求的特別授權予以發行及配發。由於扶先生、China-net Holding Ltd. 及碧桂園物業香港各自被視為於戰略合作協議及認購事項中擁有權益，故Fu Family集團、碧桂園物業香港及彼等各自之聯繫人須及將於股東特別大會上就批准(其中包括)認購事項及授出特別授權而提呈之決議案放棄投票。於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除持有454,473,747股股份(相當於本公司已發行股本總額約67.41%)之Fu Family集團、碧桂園物業香港及彼等各自之聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准上述事宜之決議案放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即林景沛先生、曹麒蒙先生及徐靜女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)認購事項是否於本集團之一般日常業務過程中進行；(ii)認購事項的條款是否按正常商業條款訂立及屬公平合理；(iii)認購事項是否符合本公司及股東之整體利益；及(iv)於股東特別大會上就認購事項及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)的相關決議案投票，向獨立股東提供

董事會函件

意見。衍丰企業融資已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年1月4日(星期四)至2024年1月9日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不得辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須在不遲於2024年1月3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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，會上(其中包括)將提呈有關戰略合作協議、認購事項及授出特別授權的決議案，以供獨立股東考慮及批准。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不遲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，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除股東特別大會主席以誠實守信原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東大會上，股東所作的任何表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席應根據組織章程細則要求就股東特別大會通告所載決議案以投票方式表決。

於投票表決時，每名親身出席或由受委代表或(如股東為法團)獲正式授權的代表代為出席的股東就該股東為持有人的每股繳足股份擁有一票投票權。享有多於一票投票權的股東毋須行使全部投票權，亦毋須以同一方式盡投其票。

董事會函件

推薦建議

董事會(包括全體獨立非執行董事，惟不包括扶先生、扶而立先生、朱榮斌先生及高斌先生，彼等已就批准戰略合作協議及認購事項之有關決議案放棄投票)認為，戰略合作協議及認購事項之條款屬公平合理，且戰略合作協議及認購事項符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關戰略合作協議及認購事項(包括授出特別授權)之普通決議案。

鑑於認購事項須待條件達成後方告完成，且認購事項未必一定會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此 致

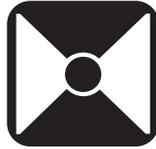
列位股東 台照

承董事會命
合富輝煌集團控股有限公司
主席
朱榮斌

2023年12月15日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件全文，乃為載入本通函而編製。



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：

- (1) 有關認購新股份之
關連交易；
- (2) 根據特別授權發行新股份；
- 及
- (3) 股東特別大會通告

吾等提述本公司日期為2023年12月15日之通函(「通函」)，本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮認購事項之條款，就該等條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理且是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見，並就獨立股東應否批准認購事項提供推薦建議。衍丰企業融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及閣下提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注本通函第5至17頁所載董事會函件、本通函第20至43頁所載獨立財務顧問函件(當中載有其就認購事項致吾等及獨立股東的意見)及通函附錄所載之其他資料。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問之意見函件所述其考慮之主要因素及理由以及其意見後，吾等認為，儘管認購事項並非於本集團一般日常業務過程中進行，認購事項之條款乃按正常商業條款訂立，對本公司及獨立股東而言屬公平

獨立董事委員會函件

合理，並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之普通決議案，以批准認購事項及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權）。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
林景沛先生

獨立非執行董事
曹麒麟先生

獨立非執行董事
徐靜女士

謹啟

2023年12月15日

獨立財務顧問函件

以下為衍丰企業融資有限公司的意見函件全文，乃為載入本通函而編製，當中載有其就認購事項(包括授出特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。



衍丰企業融資有限公司
香港中環
雲咸街73號
雲山大廈14樓1402室

敬啟者：

(1) 有關認購新股份之 關連交易；及 (2) 根據特別授權發行新股份

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項(包括授出特別授權)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2023年12月15日致股東的通函(「通函」)所載的「董事會函件」(「董事會函件」)，而本函件構成其中一部分。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。

謹此提述規則3.7聯合公告。於2023年11月6日，碧桂園物業香港(碧桂園服務之全資附屬公司)、扶先生(貴公司之執行董事兼控股股東)、China-net Holding Ltd.(由扶先生全資擁有之公司及 貴公司之主要股東)與 貴公司訂立戰略合作協議，內容有關碧桂園物業香港(作為潛在買方)自China-net Holding Ltd.(作為潛在賣方)就銷售股份之可能收購事項，以及碧桂園物業香港(作為認購人)向 貴公司(作為發行人)認購認購股份。根據戰略合作協議， 貴公司已 有條件同意發行，而碧桂園物業香港已有條件同意以現金認購26,966,000股新股份，總代價為43,415,260港元(相當於每股認購股份1.61港元)。

碧桂園物業香港為 貴公司之主要股東，因此根據上市規則第14A章為 貴公司之關連人士。因此，認購事項構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

扶先生及China-net Holding Ltd. (由扶先生全資擁有) 為戰略合作協議的訂約方。扶而立先生為扶先生之子。朱榮斌先生及高斌先生各自為碧桂園物業香港根據2022年協議提名的董事。因此，扶先生(執行董事)、扶而立先生(非執行董事)、朱榮斌先生(執行董事)及高斌先生(執行董事)已就批准戰略合作協議及認購事項之相關董事會決議案放棄投票(及並未計入法定人數)。除扶先生、扶而立先生、朱榮斌先生及高斌先生外，概無董事被視為於批准戰略合作協議及認購事項的相關董事會決議案中擁有重大利益，因此彼等均無須就此放棄投票。

認購股份將根據於股東特別大會上尋求的特別授權予以發行及配發。由於扶先生、China-net Holding Ltd. 及碧桂園物業香港各自被視為於戰略合作協議及認購事項中擁有權益，故Fu Family集團、碧桂園物業香港及彼等各自之聯繫人須及將於股東特別大會上就批准(其中包括)認購事項及授出特別授權而提呈之決議案放棄投票。於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除持有454,473,747股股份(相當於 貴公司已發行股本總額約67.41%)之Fu Family集團、碧桂園物業香港及彼等各自之聯繫人外，概無其他股東須於股東特別大會上就批准上述事宜之決議案放棄投票。

誠如董事會函件所述，可能收購事項不以認購事項為條件或取決於認購事項。儘管認購事項獲獨立股東批准，惟可能收購事項將會進行及生效，以致 貴公司仍可據此採取必要企業行動以完成可能收購事項。

吾等於過往兩年並無擔任 貴公司的獨立財務顧問，且並無向 貴公司提供任何其他服務。於最後可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間有任何可合理視為妨礙吾等就認購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)的關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或認購事項的任何其他訂約方並無關連，因此符合資格就認購事項的條款提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排而使吾等將據此自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人或認購事項的任何其他訂約方收取任何費用。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即林景沛先生、曹麒蒙先生及徐靜女士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就認購事項及其項下擬進行之交易(包括授出特別授權)是否屬公平合理，向獨立股東提供意見。

就上市規則而言，作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色為就認購事項的條款是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益、對股東而言是否屬公平合理提供獨立意見。

吾等意見的基礎

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或提述及／或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或提述及／或向吾等提供的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完備，且於最後可行日期依然如此。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等於通函中表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他重大事實，以致通函所載由彼等作出的任何有關陳述在各重大方面有所誤導。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性或準確性，亦無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括)(i) 貴集團提供的資料，包括通函、戰略合作協議及若干來自公開渠道的已刊發資料，包括但不限於 貴公司截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022年年報**」)及 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「**2023年中期報告**」)；及(ii)吾等就認購事項的條款及理由與董事及 貴集團管理層進行的討論。然而，就是次委聘而言，吾等並未對 貴集團及認購人的業務或事務及未來前景進行任何深入獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

所考慮的主要因素及理由

吾等就認購事項達致意見及推薦建議時，已考慮以下主要因素及理由：

(I) 認購事項的背景

於2023年11月6日，碧桂園物業香港(碧桂園服務之全資附屬公司)、扶先生(貴公司之執行董事兼控股股東)、China-net Holding Ltd.(由扶先生全資擁有之公司及貴公司之主要股東)與貴公司訂立戰略合作協議，內容有關碧桂園物業香港(作為潛在買方)自China-net Holding Ltd.(作為潛在賣方)就銷售股份之可能收購事項，以及碧桂園物業香港(作為認購人)向貴公司(作為發行人)認購認購股份。

根據戰略合作協議，貴公司已有條件同意發行，而碧桂園物業香港已有條件同意以現金認購26,966,000股新股份，總代價為43,415,260港元(相當於每股認購股份1.61港元)。

(II) 貴集團之背景及財務資料

貴集團之背景

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴集團主要在中國從事提供一手及二手物業代理服務(「物業代理業務」)及金融服務(「金融服務」)。

貴集團之財務表現

根據2022年年報及貴公司日期為2022年4月7日的公告，於2022年3月31日，貴公司與(其中包括)保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展」，一家根據中國法律成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600048))訂立有關建議重組(「建議重組」)的有條件股東合作調整協議，涉及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地產投資顧問有限公司(「保利顧問」，於建議重組前為合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」)之直接全資附屬公司)之所有業務營運之流程及程序。於建議重組完成前，合富中國

獨立財務顧問函件

由 貴公司間接擁有56.1%權益，並由保利發展直接擁有43.9%權益。於建議重組完成後，合富中國將不再持有保利顧問及其附屬公司及業務之任何直接或間接權益。廣州合富輝煌投資諮詢有限公司(貴公司之間接全資附屬公司)將持有合富中國100%股權(不包括保利顧問及其附屬公司)。由於建議重組，保利顧問及其附屬公司不再為 貴公司之附屬公司，而保利發展持有之合富中國43.9%股權已於2022年8月31日終止確認為非控股權益。

以下為 貴集團截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度(分別為「**2021財政年度**」及「**2022財政年度**」)的財務資料(摘錄自2022年年報)及 貴集團截至2022年6月30日及2023年6月30日止六個月(分別為「**2022上半年**」及「**2023上半年**」)的財務資料(摘錄自2023年中期報告)：

貴集團之綜合財務表現

	2021 財政年度 千港元 (經審核)	2022 財政年度 千港元 (經審核)	2022 上半年 千港元 (未經審核)	2023 上半年 千港元 (未經審核)
來自持續經營業務的 收益				
— 物業代理業務	2,489,400	1,425,835	861,664 (附註1)	672,573
— 金融服務	179,743	91,027	35,981	27,328
	2,669,143	1,516,862	897,645 (附註1)	699,901
貴公司擁有人應佔 持續經營業務 年度／期間虧損	(458,558)	(246,020)	(159,174) (附註2)	(151,660)

附註：

1. 經扣除2023年中期報告之管理層討論及分析所披露，2022年上半年已終止經營業務收益約2,076,000,000港元後。
2. 經扣除2023年中期報告之管理層討論及分析所披露，2022年上半年 貴公司擁有人應佔已終止經營業務淨虧損約為328,000,000港元後。

獨立財務顧問函件

表一：貴集團之綜合財務表現概要

(i) 2021財政年度對比2022財政年度

誠如上文表一所載，貴集團於2022財政年度之持續經營業務收益約為1,516,860,000港元，較2021財政年度約2,669,140,000港元減少約43.2%。收益減少乃由於中國房地產市況嚴峻，導致物業代理業務收益減少。2022財政年度 貴公司擁有人應佔持續經營業務淨虧損約為246,020,000港元，較2021財政年度約458,560,000港元減少約46.3%。淨虧損減少乃主要由於上述收益減少導致銷售開支減少。

(ii) 2022上半年對比2023上半年

經扣除2022上半年已終止經營業務收益後，貴集團於2023上半年的收益約為699,900,000港元，較2022上半年約897,650,000港元減少約22.0%。收益減少乃主要由於房地產開發商資金緊張，導致物業交易減少及市場復甦放緩。經扣除2022上半年 貴公司持有人應佔已終止經營業務淨虧損後，2023上半年 貴公司持有人應佔淨虧損約為151,660,000港元，較2022上半年約159,170,000港元減少約4.7%。淨虧損減少乃主要由於 貴公司採取成本節約措施。

貴集團之綜合財務狀況

	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)	於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)
非流動資產		
投資物業	139,282	131,794
物業、機器及設備	288,899	267,871
使用權資產	94,966	98,143
商譽	11,707	11,707
於一家合營企業之權益	—	—
應收貸款	531,116	172,413
其他應收款項及訂金	7,752	8,696
遞延稅項資產	147,395	174,718
	1,221,117	865,342

獨立財務顧問函件

	於2022年 12月31日 千港元 (經審核)	於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)
流動資產		
應收賬款	656,951	644,731
應收貸款	42,585	253,441
其他應收款項、訂金及預付費用	710,921	428,903
應收一家合營企業款項	17,980	14,972
按公平值計入損益之金融資產	7,500	5,475
銀行結餘及現金	393,966	317,980
	<hr/>	<hr/>
	1,829,903	1,665,502
資產總值	3,051,020	2,530,844
流動負債		
應付款項及應計費用	310,755	141,170
合約負債	25,642	18,818
租賃負債	43,037	15,373
稅項負債	61,773	37,531
銀行及其他借貸	50,659	133,957
	<hr/>	<hr/>
	491,866	346,849
非流動負債		
租賃負債	35,665	67,949
遞延稅項負債	108,205	107,648
銀行及其他借貸	181,250	50,968
	<hr/>	<hr/>
	325,120	226,565
負債總額	816,986	573,414
流動資產淨值	1,338,037	1,318,653
資產淨值	2,234,034	1,957,430

表二：貴集團之綜合財務狀況

(i) 非流動資產及流動資產

誠如上文表二所載，貴集團非流動資產由2022年12月31日約1,221,120,000港元減少至2023年6月30日約865,340,000港元，減幅約為355,780,000港元或29.1%。非流動資產減少乃主要由於應收貸款由非流動資產重新分類至流動資產。

誠如上文表二所載，貴集團流動資產由2022年12月31日約1,829,900,000港元減少至2023年6月30日約1,665,500,000港元，減幅約為164,400,000港元或9.0%。貴集團流動資產輕微減少乃主要由於以下各項的綜合影響：收益減少令物業代理業務的業務營運訂金減少，導致其他應收款項、訂金及預付費用減少，且應收貸款因由非流動資產重新分類至流動資產而有所增加。

(ii) 非流動負債及流動負債

誠如上文表二所載，貴集團非流動負債由2022年12月31日約325,120,000港元減少至2023年6月30日約226,570,000港元，減幅約為98,550,000港元或30.3%。非流動負債減少乃主要由於銀行及其他借貸由非流動負債重新分類至流動負債。

誠如上文表二所載，貴集團流動負債由2022年12月31日約491,870,000港元減少至2023年6月30日約346,850,000港元，減幅約為145,020,000港元或29.5%。流動負債減少乃主要由於以下各項的綜合影響：貴集團應計經營開支減少，導致應付款項及應計費用、合約負債、租賃負債及稅項負債減少，且銀行及其他借貸因上述重新分類而有所增加。

經參考貴公司日期為2023年11月24日的內幕消息公告（「內幕消息公告」），根據近期對貴集團貸款組合的審閱，貴集團若干客戶的信貸品質於2023下半年惡化。根據貴集團最新可得資料，貴集團預計介乎110,000,000港元至140,000,000港元的應收貸款可能無法按時清償。此外，由於中國房地產市場下滑，貴集團若干從事物業相關服務及物業開發的客戶面臨財務不穩定及現金流困難。根據貴集團最新可得資料，貴集團預計自應收賬款及其他應收款項收回100,000,000港元至

130,000,000港元的可能性較低。根據吾等對2023年中期報告的審閱，吾等注意到，於2023年6月30日的銀行結餘及現金約為317,980,000港元，不足以涵蓋貴集團的流動負債約346,850,000港元。雖然內幕消息公告述及貴集團營運資金充足，業務持續經營，故上述事宜不會影響貴集團的正常營運，惟考慮到(i)2022財政年度及2023上半年貴公司擁有人應佔淨虧損；及(ii)於2023年6月30日貴集團的銀行結餘及現金水平對比流動負債，吾等同意董事會的觀點，即認購事項可達致補充及加強貴集團營運資金及財務狀況的目的。

(III) 所得款項之擬定用途以及進行認購事項之理由及裨益

(i) 所得款項之擬定用途

經扣除認購事項之所有相關成本及開支後，所得款項之總額及淨額分別約為43,400,000港元及40,000,000港元。淨認購價(扣除所有相關成本及開支後)估計為每股認購股份約1.48港元。根據董事會函件，貴公司擬將自認購事項籌集之所得款項淨額用作貴集團業務發展之一般營運資金，如員工佣金(即向貴集團員工支付之獎勵款項)及其他經營開支。

(ii) 訂立戰略合作協議(包括認購事項)之理由及裨益

根據董事會函件，碧桂園服務集團為中國領先的綜合服務運營商，並透過碧桂園物業香港於先前收購事項完成後成為貴公司第二大股東。透過認購事項及可能收購事項進一步增加其於貴公司的權益，並可能於完成後成為貴公司的最大股東，碧桂園服務集團表明對貴集團業務及前景的高度信任以及對貴公司成功的承諾。此外，戰略合作協議將深化碧桂園服務集團與貴集團之間的合作，使雙方能夠利用彼此的互補優勢、資源及專長，產生共同利益並共同發展，為碧桂園服務集團及貴集團創造長期價值。特別是，碧桂園物業香港擬支持貴公司開發綜合交易平台，預計將增加貴公司的服務內容並擴大客戶範圍，從而為貴公司帶來更多業務機會及商機。認購事項的所得款項

獨立財務顧問函件

或碧桂園物業香港根據戰略合作協議的資金支持承諾將進一步增強其財政實力及促進其業務發展，符合 貴公司及股東的整體利益。

根據碧桂園服務截至2023年6月30日止六個月的中期報告，碧桂園服務集團的業務覆蓋物業管理全價值鏈，包括(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務、(iii)非業主增值服務、(iv)「三供一業」業務、(v)城市服務；及(vi)商業營運服務。根據碧桂園服務截至2022年12月31日止年度的年報及碧桂園服務截至2023年6月30日止六個月的中期報告，截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，碧桂園服務集團分別錄得收益約人民幣41,370,000,000元及人民幣20,730,000,000元。截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，碧桂園服務集團亦錄得碧桂園服務擁有人應佔純利約人民幣1,940,000,000元及人民幣2,350,000,000元。根據與 貴公司管理層的討論，基於上述碧桂園服務集團的龐大背景以及碧桂園服務集團於最後可行日期為 貴公司第二大股東， 貴公司認為認購事項及可能收購事項代表碧桂園服務集團的信心及承諾，且「企業管治及其他安排—業務合作」所述進行認購事項及可能收購事項後的可能業務合作(包括開發綜合交易平台)將與碧桂園服務集團分享全國客戶網絡，有利於 貴集團的物業代理業務，並於中國近期嚴峻的房地產市況中提升 貴集團的競爭優勢及市場份額。

誠如與 貴公司管理層的討論，雖然董事會函件中「支持本公司業務發展之資金承擔」述及，倘認購事項終止但銷售股份買賣已告完成，碧桂園服務同意於戰略合作協議日期後三年內向 貴公司提供約43,000,000港元之資金，為其業務發展提供支持，而較佳融資方式為以認購新股份之方式進行一輪或多輪股本融資，且須符合收購守則及上市規則項下之適用規定，惟認購事項仍為較佳方式，原因是 貴集團將每月需要約110,000,000港元的一般營運資金用於其行政及業務營運(包括薪金、租金開支及其他行政開支)，而認購事項將為 貴集團提供即時資金。根據吾等對2023年中期報告的審閱，吾等注意到，於2023年6月30日， 貴集團的銀行結餘及現金水平約為317,980,000港元。根據與 貴公司管理層的討論，該現金水平供 貴公司維持穩健現金及銀行結餘以作為營運資金，且 貴集團於2022財政年度及2023上半年的經營活動中錄得正現金流入。然而，鑑於中國物業市場營商環境困難及資

本市場市況，貴公司認為認購事項將為貴集團的一般營運提供額外資金，而不會增加貴集團財務狀況的財務負擔，並為貴集團保持穩健流動資金。

考慮到(i)碧桂園服務的背景以及貴集團與碧桂園服務集團於認購事項及可能收購事項後的協同效應；(ii)參考貴集團所需一般營運資金後的所得款項淨額用途；及(iii)本函件下文「(IV)認購事項之主要條款」一節所進一步討論的認購事項條款，吾等認為鑑於中國物業市場營商環境困難，屬免息性質的認購事項將為貴集團提供額外資金，並符合貴公司及股東的整體利益。

(iii) 貴公司於過去十二個月內進行之集資活動

誠如董事會函件所述，貴公司於緊接最後可行日期前過去十二個月並無發行任何股本證券以籌集資金。

(iv) 其他融資方案

吾等已與貴公司管理層就考慮債務融資及其他股本集資方法等其他集資方式進行討論。以下為吾等與貴公司管理層討論的概要：

(a) 債務融資

貴公司認為，連同貴集團提供資產質押或擔保的額外要求，債務融資成本可能會增加。根據吾等對2023年中期報告的審閱，吾等注意到，於2023年6月30日，貴集團已質押其投資物業以及物業、機器及設備，總額約為33,000,000港元，以作為銀行借貸的擔保。考慮到(i)貴集團於過去兩個財政年度錄得淨虧損；(ii)來自新借貸的額外融資成本將增加貴集團的財務負擔，並進一步影響貴集團的財務表現；及(iii)認購事項屬免息，吾等同意貴公司觀點，即向金融機構進行債務融資並不可取，亦不符合貴公司及其股東的整體利益。

(b) 配售新股份

貴公司認為，鑑於貴集團近期財務表現，與認購價(較最後交易日收市價溢價)相比，潛在投資者可能要求以較股份成交價折讓

的價格配售，且由於配售代理將參考集資金額的若干百分比收取佣金，安排配售新股份的成本較高，因此，認購事項較配售新股份更為有利。

(c) 供股或公開發售

就供股或公開發售的可行性而言，貴公司認為(i)供股或公開發售通常較認購事項要求更多文件；(ii)安排供股或公開發售通常較認購事項需要更長時間；及(iii)預期貴公司將因委聘更多專業人士以進行供股或公開發售而承擔更高成本，故安排供股或公開發售較認購事項需要更高成本且效率較低。

因此，經吾等與貴公司管理層就上述融資方案進行討論後，考慮到(i)認購事項屬免息性質；及(ii)認購事項可為貴集團提供資金，且不會對其他股東造成重大攤薄(如本函件下文「(V)認購事項對貴公司股權結構之攤薄影響」一節所進一步討論)，吾等同意貴公司觀點，即認購事項為較其他融資方案更為有利。

(IV) 認購事項之主要條款

根據戰略合作協議，貴公司已有條件同意發行，而碧桂園物業香港已有條件同意以現金認購26,966,000股新股份，總代價為43,415,260港元(相當於每股認購股份1.61港元)。認購事項之主要條款載列如下：

發行人：貴公司

認購人：碧桂園物業香港

認購股份：於最後可行日期，貴公司擁有674,149,989股已發行股份。假設於最後可行日期至發行及配發認購股份期間已發行股份總數概無變動，則26,966,000股認購股份：

- (i) 相當於最後可行日期已發行股份總數約4.00%；
- 及

- (ii) 假設於最後可行日期至認購事項完成期間已發行股本概無其他變動(發行認購股份除外)，則相當於 貴公司經擴大已發行股本約3.85%。

認購事項完成(不計及可能收購事項)將導致碧桂園物業香港於 貴公司持有的股權自約25.00%增至約27.88%。

根據每股股份面值0.01港元計算，認購股份之總面值為269,660港元。

認購價 : 認購股份之總代價為43,415,260港元，相當於每股認購股份1.61港元之價格。

每股認購股份1.61港元之認購價：

- (i) 較股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股1.100港元溢價約46.36%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.930港元溢價約73.12%；
- (iii) 較股份於緊接最後交易日前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.920港元溢價約75.00%；
- (iv) 較股份於緊接最後交易日前最後十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.923港元溢價約74.43%；
- (v) 較於2022年12月31日股東應佔 貴集團每股經審核綜合資產淨值約3.305港元折讓約51.28%；

(vi) 較於2023年6月30日股東應佔 貴集團每股未經審核綜合資產淨值約2.894港元折讓約44.37%；及

(vii) 與先前收購事項中每股1.61港元之收購價相同。

認購價乃由碧桂園物業香港與 貴公司按公平原則釐定及磋商，並經參考多項因素，包括但不限於市況、股份之現行市價、先前收購事項之收購價以及碧桂園物業香港與 貴公司之間擬進行的戰略合作，進一步詳情載於通函「企業管治及其他安排—業務合作」及「進行認購事項之理由及裨益以及所得款項之擬定用途」。

認購事項之條件：認購事項須待下列條件於截止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)後方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式通過普通決議案，以批准認購事項；
- (ii) 聯交所上市委員會已批准認購股份於聯交所上市及買賣；
- (iii) 中國反壟斷執法機構已就認購事項出具相關批文(如需要)；及
- (iv) 碧桂園物業香港已向 貴公司書面確認，已備妥支付認購股份總代價所需之資金。

獨立財務顧問函件

碧桂園物業香港或 貴公司均不可豁免上文條件(i)及(ii)中的任何一項，而碧桂園物業香港可通過向 貴公司發出書面通知之方式豁免上文條件(iii)及(iv)中的任何一項。於最後可行日期，概無以上條件已達成及／或獲豁免。

認購事項之完成 : 認購事項將於認購事項之所有條件達成後第三個營業日上午十時正(香港時間)或碧桂園物業香港與 貴公司可能協定之有關其他日期完成，而碧桂園物業香港將以銀行轉賬或電匯或碧桂園物業香港與 貴公司可能協定之有關其他方式支付認購事項款項金額。

待訂約方就可能收購事項訂立正式買賣協議及在其條款及條件之規限下，目前預期可能收購事項將與認購事項於同日完成。

發行認購股份之特別授權 : 認購事項須待獨立股東批准後方可作實。認購股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特別授權予以發行及配發。

申請上市 : 貴公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

認購股份之地位 : 認購股份一經配發及發行，將在各方面於彼此之間及與於配發及發行有關認購股份當日之所有其他已發行股份享有同等地位，包括有權收取記錄日期在配發及發行有關認購股份日期或之後， 貴公司可能宣派、作出或派付之全部未來股息及分派。

就銷售股份而言，自可能收購事項完成之日起兩年期間，及就認購股份而言，自認購事項完成之日起兩年期間，碧桂園物業香港已向貴公司承諾，於各自之適用禁售期間內，碧桂園物業香港不會向任何非碧桂園物業香港關聯方之第三方直接或間接轉讓任何銷售股份及認購股份，亦不會對碧桂園物業香港持有之任何有關銷售股份或認購股份設定或允許存在任何產權負擔或第三方權利。此外，碧桂園物業香港已承諾，倘碧桂園物業香港將銷售股份及／或認購股份轉讓(於取得扶先生事先書面同意之情況下)予其附屬公司、碧桂園服務或其任何其他附屬公司，受讓人須遵守戰略合作協議項下碧桂園物業香港之責任、承諾或契約。

認購價基準的評估

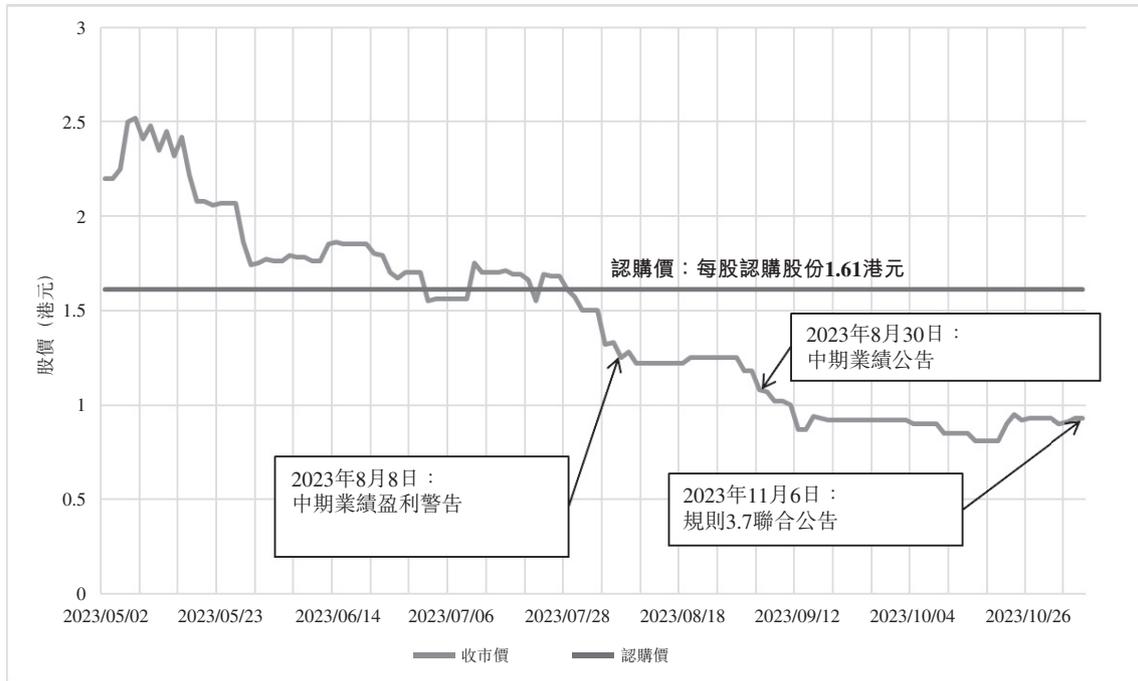
經參考貴公司日期為2022年11月9日有關先前收購事項的公告及規則3.7聯合公告後，吾等注意到認購價每股認購股份1.61港元與先前收購事項及可能收購事項的收購價相同。

於評估認購價基準是否公平合理時，吾等主要考慮(i)上文「(II) 貴集團之背景及財務資料」一節所載貴公司的財務表現；(ii)過往股份價格表現；及(iii)下文所論述市場上有關上市公司近期認購新股份的可資比較資料。

(i) 股份歷史價格回顧

為評估認購價是否公平合理，吾等已審視自2023年5月2日(規則3.7聯合公告日期前約六個月)起至最後交易日(包括該日)期間(「回顧期間」)聯交所所報股份過往每日收市價圖表。吾等認為回顧期間已充分表示一個反映股份近期價格整體走勢的合理期間。下圖載列回顧期間股份於聯交所的每日收市價：

獨立財務顧問函件



圖一：回顧期間內 貴公司過往股份價格表現

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

如上文圖一所示，於回顧期間內，收市價一直面臨大幅下跌的壓力。股份每日收市價介乎2023年10月16日至2023年10月19日的最低位每股0.81港元及於2023年5月8日的最高位每股2.52港元，平均收市價為每股1.44港元。認購價每股認購股份1.61港元介乎上述收市價範圍內，並高於回顧期間內的平均收市價。

由於(i)認購價與先前收購事項及可能收購事項的收購價相同；(ii)認購價介乎回顧期間股份收市價範圍內；(iii)認購價高於回顧期間股份平均收市價；及(iv)認購價較最後交易日及緊接最後交易日前最後五(5)個連續交易日的平均收市價有溢價，故吾等認為認購價屬公平合理。

(ii) 與近期上市公司認購新股的比較

為評估認購價是否公平合理，吾等已識別於回顧期間聯交所上市公司所公佈發行及認購新股份的清單。吾等認為回顧期間合適(i)反映香港股市現行市況及氛圍；(ii)提供近期在類似市況下認購新股的整體參考；及(iii)為吾等的分析提供一個合理及有意義數目的樣本。

於吾等的評估中，吾等已搜尋多宗發行及認購新股事項，其中(i)發行人於聯交所上市；(ii)涉及根據特別授權發行及認購新股以換取現金；及(iii)不與透過配售代理配售作為收購代價的一部分、或根據股份獎勵計劃或限制性股份單位計劃、或作為薪酬或重組計劃互為條件或據此進行；及(iv)不包括發行及認購並非於聯交所買賣的A股及內資股。根據該等準則及聯交所網站可取得的公開資料，吾等已盡最大努力識別合共16宗認購新股交易(「可資比較交易」)的詳盡清單。吾等認為可資比較交易乃根據類以市況及氛圍釐定，故此屬公平合理的樣本，並提供市場上同類交易的整體參考。因此，吾等認為此乃評估認購價合理性的合適基準。

獨立財務顧問函件

可資比較交易分析如下：

公告日期	股份代號	公司名稱	認購人為關連人士	認購股份數目佔現有相關協議已發行股份的百分比	認購日期收市價溢價/(折讓)	認購協議日期收市價溢價/(折讓)	認購協議日期前後五個交易日的平均溢價/(折讓)	認購價較相關協議日期收市價溢價/(折讓)	認購價較應佔每股綜合資產淨值的溢價/(折讓) (附註1)
2023年11月6日	1452	迪諾斯環保科技控股有限公司	是	20.00%	(4.00)%		2.56%	(87.91)%	
2023年11月1日	607	豐盛控股有限公司 (附註2)	否	31.41%	7.69%		(5.41)%	(96.47)%	
2023年10月20日	1520	天機控股有限公司	是	24.68%	8.70%		6.38%	0.79%	
2023年10月19日	547	數字王國集團有限公司 (附註3)	否	27.99%	5.61%		0.00%	104.85%	
2023年10月10日	2222	雷士國際控股有限公司	是	3.50%	0.00%		2.20%	(88.30)%	
2023年9月1日	6188	北京迪信通商貿股份有限公司 (附註4)	否	21.03%	(55.61)% (附註5及6)		(55.61)% (附註5及6)	185.60% (附註6)	
2023年8月27日	9977	山東鳳祥股份有限公司 (附註7)	否	13.04%	(0.45)% (附註6)		0.88% (附註6)	(34.78)% (附註6)	
2023年8月14日	708	中國恒大新能源汽車集團有限公司	否	56.96%	(62.96)% (附註5)		(64.82)% (附註5)	不適用 (附註8)	
2023年7月30日	994	中天順聯(國際)控股有限公司	是	11.83%	(11.11)%		(10.31)%	199.66%	
2023年7月26日	519	實力建業集團有限公司	是	21.96%	(17.10)%		(19.05)%	(79.00)%	
2023年7月10日	756	森美(集團)控股有限公司	是	49.23%	(9.46)%		(9.46)%	不適用 (附註8)	
2023年7月9日	2222	雷士國際控股有限公司	是	20.00%	16.90%		23.90%	(89.83)%	
2023年7月4日	136	中國儒意控股有限公司 (附註9)	是 (附註9)	24.99%	(17.53)%		(16.84)%	84.23%	
2023年6月16日	6190	九江銀行股份有限公司	否	3.12%	5.27%		2.62%	(39.31)%	
2023年6月19日	8368	中國創意控股有限公司	是	11.98%	(17.69)%		(17.37)%	0.00%	
2023年6月9日	515	中華銀科技控股有限公司 (附註10)	否	65.73%	(4.76)%		(5.66)%	(16.04)%	
			平均值	25.47%	(2.88)% (附註5及6)		(3.57)% (附註5及6)	(8.94)% (附註6)	
			最高值	65.73%	16.90% (附註5及6)		23.90% (附註5及6)	199.66% (附註6)	
			最低值	3.12%	(17.69)% (附註5及6)		(19.05)% (附註5及6)	(96.47)% (附註6)	
2023年11月6日		貴公司	是	4.00%	73.12%		75.00%	(44.37)%	

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 各可資比較交易的股東應佔每股資產淨值乃摘錄自可資比較交易的各最新財務報告(中期/年度業績)。股東應佔每股資產淨值按可資比較交易的已呈報股東應佔資產淨值除以於可資比較交易的相關公告日期各已發行股份數目計算。
- (2) 於2023年11月1日，豐盛控股有限公司與三名獨立第三方認購人訂立三份單獨認購協議。儘管三份認購協議並非互為條件，惟由於豐盛控股有限公司向三名獨立第三方認購人提供的認購條款相同，故在吾等的分析中將其視為一個樣本。
- (3) 於2023年10月19日，數字王國集團有限公司與三名獨立第三方認購人訂立三份單獨認購協議。儘管三份認購協議並非互為條件，惟由於數字王國集團有限公司向三名獨立第三方認購人提供的認購條款相同，故在吾等的分析中將其視為一個樣本。
- (4) 於2023年9月1日，北京迪信通商貿股份有限公司與兩名獨立第三方認購人訂立兩份單獨認購協議。儘管兩份認購協議並非互為條件，惟北京迪信通商貿股份有限公司向兩名獨立第三方認購人提供的認購條款相同，故在吾等的分析中將其視為一個樣本。
- (5) 由於認購價較各認購協議日期收市價以及北京迪信通商貿股份有限公司及中國恒大新能源汽車集團有限公司的各認購事項日期最後五(5)個連續交易日平均收市價的折讓與其他可資比較交易的平均值相比超過兩個標準差，故吾等認為該認購價屬異常值，並從吾等的分析中將其摒除。
- (6) 由於山東鳳祥股份有限公司及北京迪信通商貿股份有限公司的股份分別自2023年2月2日及2021年6月4日的各公告日期起暫停買賣，故吾等已從分析中剔除山東鳳祥股份有限公司及北京迪信通商貿股份有限公司的相關認購價。
- (7) 於2023年8月27日，山東鳳祥股份有限公司與兩名獨立第三方認購人訂立兩份單獨認購協議。儘管兩份認購協議並非互為條件，惟山東鳳祥股份有限公司向兩名獨立第三方認購人提供的認購條款相同，故在吾等的分析中將其視為一個樣本。
- (8) 由於淨負債狀況，故無法取得股東應佔每股資產淨值。
- (9) 於2023年7月4日，中國儒意控股有限公司與一名關連人士訂立一份認購協議，並與四名獨立第三方認購人訂立四份單獨認購協議。儘管與關連人士的認購協議及與四名獨立第三方認購人的認購協議並非互為條件，惟中國儒意控股有限公司向關連人士及四名獨立第三方認購人提供的認購條款相同，故在吾等的分析中將其視為一個樣本。

- (10) 於2023年6月9日，中華銀科技控股有限公司與五名獨立第三方認購人訂立五份單獨認購協議。儘管五份認購協議並非互為條件，惟中華銀科技控股有限公司向五名獨立第三方認購人提供的認購條款相同，故被視為一個樣本。

表三：可資比較交易概要

誠如上文表三所載，吾等注意到可資比較交易的認購價較相關認購協議日期的收市價的溢價／(折讓) (摒除異常值後) 介乎折讓約17.69%至溢價約16.90%，平均折讓約2.88%。吾等亦注意到，可資比較交易的認購價較相關認購協議日期前最後五(5)個連續交易日的平均收市價的溢價／(折讓) (摒除異常值後) 介乎折讓約19.05%至溢價約23.90%，平均折讓約3.57%。由於認購價分別較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.930港元溢價約73.12%，及較股份於緊接最後交易日前最後五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.920港元溢價約75.00%，高於上文表三所示可資比較交易認購價較相關認購協議日期的收市價及相關認購協議日期前五(5)個連續交易日平均收市價的最高溢價，故認購價被視為優於可資比較交易。

吾等注意到，認購價較可資比較交易的股東應佔每股綜合資產淨值的溢價／(折讓) 介乎折讓約96.47%至溢價約199.66%，平均折讓約為8.94%。認購價較於2023年6月30日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值的折讓約為44.37%，屬於可資比較交易的範圍內。誠如董事會函件所述，股份一直按低於股東應佔每股資產淨值的收市價買賣。根據董事會函件，認購價較於2023年6月30日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值折讓約44.37%，低於自2019年3月28日起期間(即 貴公司截至2018年12月31日止年度的年度業績公告刊發日期後當日至最後交易日)股東於2023年6月30日應佔每股未經審核綜合資產淨值的平均折讓介乎約53.06%至約65.20%。雖然認購價的資產淨值折讓低於可資比較交易的

獨立財務顧問函件

平均值，惟於評估認購價格是否公平合理時，吾等已與 貴公司管理層討論並同意 貴公司，即參考股份現行市價(反映股份於聯交所買賣的公平市值)而非參考於2023年6月30日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值乃更為恰當。

經考慮上述分析，包括(i)先前收購事項及可能收購事項的收購價；(ii)股份過往收市價；(iii)可資比較交易認購價的最高溢價；及(iv)本函件上文「(III)所得款項之擬定用途以及進行認購事項之理由及裨益」一節所列理由後，吾等認為認購事項條款及認購價對獨立股東而言屬公平合理，並符合正常商業條款。

(V) 認購事項對 貴公司股權架構之攤薄影響

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信， 貴公司於(i)最後可行日期；(ii)緊隨認購事項完成後(並未計及可能收購事項)，及(iii)緊隨認購事項完成後(假設可能收購事項完成(惟並未計及可能要約))之股權架構載列如下：

股東	(i)於最後可行日期		(ii)緊隨認購事項完成後 (並未計及可能收購事項)		(iii)緊隨認購事項完成後 (假設可能收購事項完成 (惟並未計及可能要約))	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Fu Family集團						
Fu's Family Limited (附註1)	29,431,304	4.36	29,431,304	4.20	29,431,304	4.20
扶先生	28,024,334	4.16	28,024,334	4.00	28,024,334	4.00
吳芸女士	7,398,334	1.10	7,398,334	1.05	7,398,334	1.05
China-net Holding Ltd. (附註2)	112,418,263	16.68	112,418,263	16.03	40,778,263	5.82
Happy Chord Limited (附註2)	18,344,077	2.72	18,344,077	2.62	18,344,077	2.62
Rainbow Cross Limited (附註3)	78,319,938	11.62	78,319,938	11.17	78,319,938	11.17
Intelligent Youth Limited (附註3)	12,000,000	1.78	12,000,000	1.71	12,000,000	1.71
Fu Family集團小計	285,936,250	42.42	285,936,250	40.78	214,296,250	30.57
碧桂園物業香港	168,537,497	25.00	195,503,497	27.89	267,143,497	38.10
公眾股東	219,676,242	32.58	219,676,242	31.33	219,676,242	31.33
合計	674,149,989	100	701,115,989	100	701,115,989	100

附註：

- (1) Fu's Family Limited由扶先生、吳芸女士(扶先生之配偶)及扶敏女士(扶先生之胞妹)分別擁有70%、15%及15%。
- (2) China-net Holding Ltd.及Happy Chord Limited均由扶先生全資擁有。
- (3) Rainbow Cross Limited及Intelligent Youth Limited均由扶而立先生(扶先生及吳芸女士之子)全資擁有。
- (4) 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字的總和可能與相關小計或百分比數字總和略有出入。

吾等注意到，貴公司公眾股東的股權將由最後可行日期約32.58%減至緊隨認購事項完成後約31.33%，於貴公司的股權減幅僅約1.25%。誠如本函件上文「(IV)認購事項之主要條款—(ii)與近期上市公司認購新股的比較」一段表三所示，認購股份數目佔最後可行日期已發行股份總數的百分比處於可資比較交易的範圍內並低於平均值，故與可資比較交易相比，認購事項對股東的稀釋影響相對較低。吾等認為，經考慮(i)上文「(III)所得款項之擬定用途以及進行認購事項之理由及裨益」一節所列理由；(ii)認購價較股份於最後交易日之收市價及股份於緊接最後交易日前最後五(5)個連續交易日之平均收市價有溢價；(iii)誠如本函件上文「(IV)認購事項之主要條款—(ii)與近期上市公司認購新股的比較」一段所討論，就認購價較股份市價的溢價而言，認購價較可資比較交易更為有利；及(iv)與可資比較交易相比，認購事項對股東的稀釋影響相對較低，對貴公司公眾股東股權的攤薄影響屬可接受。

(VI)認購事項之財務影響

下文所載認購事項之財務影響僅供說明，並不反映貴公司或貴集團的未來財政狀況。

(i) 資產淨值及資產負債狀況

預期認購事項的所得款項及緊隨認購事項完成後貴集團的總權益增加，可改善貴集團的資產淨值及資產負債狀況。

(ii) 盈利

預期認購事項不會對 貴集團的盈利構成任何重大影響。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，特別是(i)認購事項的理由及裨益；(ii)就認購價較股份市價的溢價而言，認購價屬公平合理，並優於可資比較交易；及(iii)對 貴公司公眾股東股權構成最低攤薄影響後，吾等認為，儘管戰略合作協議項下認購事項並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟認購事項條款為正常商業條款，屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成股東特別大會提呈的普通決議案以批准認購事項(包括授出特別授權)。

此 致

合富輝煌集團控股有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
衍丰企業融資有限公司
董事總經理
梁悅兒
謹啟

2023年12月15日

梁悅兒女士為證監會註冊持牌人士及衍丰企業融資有限公司的負責人員，可從事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。彼於機構融資行業積逾20年經驗，曾為多項香港上市公司交易提供獨立財務顧問服務。

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。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之其他事項。

2. 股本

於最後可行日期及緊隨發行認購股份後(假設除發行認購股份外已發行股份並無變動)，法定及已發行股份如下：

(a) 於最後可行日期

法定：		港元
8,000,000,000	0.01 港元之股份	80,000,000
已發行及繳足：		
674,149,989	0.01 港元之股份	6,741,499.89

(b) 緊隨配發及發行認購股份後(假設除發行認購股份外已發行股份並無變動)

法定：		港元
8,000,000,000	0.01 港元之股份	80,000,000
已發行及繳足：		
701,115,989	0.01 港元之股份	7,011,159.89

所有現有已發行股份彼此之間在各方面享有同地位，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，本公司於2023年5月23日採納之購股權計劃項下尚未行使之購股權賦予持有人權利認購合共67,380,000股股份。除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無其他尚未行使之可換股證券、購股權或認股權證附帶認購、轉換或交換為股份之權利。

3. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

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(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

於股份及相關股份之好倉

董事姓名	股份數目			總權益	佔已發行股本 概約百分比 (%)
	以個人/ 配偶名義 持有之股份	透過 受控法團/ 信託所 持股份	相關股份 (根據 本公司股本 衍生工具) (附註3)		
扶先生	35,422,668 (附註1)	160,193,644 (附註1)	—	195,616,312	29.02
扶而立先生	—	90,319,938 (附註2)	—	90,319,938	13.40
朱榮斌先生(「朱先生」)	—	—	30,340,000	30,340,000	4.50
高斌先生(「高先生」)	—	—	11,740,000	11,740,000	1.74

附註：

1. 根據證券及期貨條例，扶先生被視為於Fu's Family Limited、China-net Holding Ltd.及吳芸女士(彼之配偶)擁有權益之股份中擁有權益。扶先生之權益包括透過Fu's Family Limited持有之29,431,304股股份、彼自身持有之28,024,334股股份及吳芸女士持有之7,398,334股股份。此外，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China-net Holding Ltd.全資擁有之Happy Chord Limited之所有權而於18,344,077股股份中擁有權益。Fu's Family Limited全部已發行股本由扶先生持有70%、吳芸女士持有15%及扶先生之胞妹扶敏女士持有15%。
2. 根據證券及期貨條例，扶而立先生被視為於Rainbow Cross Limited及Intelligent Youth Limited(均由扶而立先生全資擁有)所持股份擁有權益。扶而立先生之權益包括透過Rainbow Cross Limited持有之78,319,938股股份及透過Intelligent Youth Limited持有之12,000,000股股份。
3. 朱先生及高先生分別於30,340,000股股份及11,740,000股股份中擁有權益，即根據本公司購股權計劃授予朱先生及高先生之購股權相關股份。進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月8日之通函。
4. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字的總和可能與相關小計或百分比數字總和略有出入。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事所知或董事經作出合理查詢後確定，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)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文所披露者外，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。

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之主要股東權益及淡倉

於最後可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，以下人士(除董事及本公司最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊內根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於股份及相關股份之好倉

主要股東姓名／名稱	身份	佔本公司	
		本公司 已發行 普通股或 擔保權益數目	已發行股本 及／或 擔保權益之 概約百分比 (%)
吳芸女士	實益擁有人／配偶權益 (附註1)	195,616,312	29.02
Concrete Win Limited	由受控制法團持有(附註2)	168,537,497	25.00
	由受控制法團持有(擔保權益) (附註2)	67,414,999	10.00
碧桂園物業香港	實益擁有人(附註2)	168,537,497	25.00
	對股份有擔保權益之人士 (附註2)	67,414,999	10.00
碧桂園服務	由受控制法團持有(附註2)	168,537,497	25.00
	由受控制法團持有 (擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00
集裕集團有限公司	由受控制法團持有(附註2)	168,537,497	25.00
	由受控制法團持有 (擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00
楊惠妍女士(「楊女士」)	由受控制法團持有(附註2)	168,537,497	25.00
	由受控制法團持有 (擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00

主要股東姓名／名稱	身份	佔本公司	
		本公司 已發行 普通股或 擔保權益數目	已發行股本 及／或 擔保權益之 概約百分比 (%)
陳翀先生	配偶權益(附註2)	168,537,497	25.00
	配偶權益(擔保權益)(附註2)	67,414,999	10.00
China-net Holding Ltd	實益擁有人／由受控制法團 持有(附註3)	130,762,340	19.40
陳拓宇女士	配偶權益(附註4)	90,319,938	13.40
Rainbow Cross Limited	實益擁有人(附註4)	78,319,938	11.62

附註：

1. 根據證券及期貨條例，吳芸女士被視為於彼之配偶扶先生擁有權益之股份中擁有權益。吳芸女士之權益包括彼自身所持7,398,334股股份及扶先生擁有權益之其餘188,217,978股股份。
2. 168,537,497股股份以集裕集團有限公司全資擁有之公司碧桂園物業香港之名義登記。集裕集團有限公司由碧桂園服務擁有100.00%，其由楊女士實益擁有全部已發行股本之Concrete Win Limited擁有32.40%。陳翀先生為楊女士之丈夫，被視為於楊女士所擁有權益之股份擁有權益。根據日期為2022年11月9日之股權轉讓協議，67,414,999股股份以碧桂園物業香港為受益人質押作為若干彌償義務之抵押。
3. 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。
4. 根據證券及期貨條例，陳拓宇女士被視為於彼之配偶扶而立先生所擁有權益之股份擁有權益。Rainbow Cross Limited由扶而立先生全資擁有。
5. 由於百分比數字四捨五入至小數點後兩位，上表所列百分比數字的總和可能與相關小計或百分比數字總和略有出入。

除上文所披露者外，就本公司董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，概無人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊內根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立未到期或本集團相關成員公司於一年內無法在不支付任何賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

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，概無董事或彼等各自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

誠如本公司日期為2023年8月30日之截至2023年6月30日止六個月之中期業績公告所披露，股東應佔虧損約為152,000,000港元，較去年同期持續經營業務所產生虧損減少約4%(2022年：487,000,000港元，其中約159,000,000港元來自持續經營業務及約328,000,000港元來自已終止經營業務)。誠如本公司日期為2023年8月18日之盈利警告公告所披露，該期間股東應佔虧損主要由於(i)在2023年第二季度若干從事有關房地產業務和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貸款的預期信貸虧損作出額外虧損撥備及(ii)期內房地產市場整體低迷及物業代理行業競爭激烈導致經營虧損。

誠如本公司日期為2023年11月24日的內幕消息公告所披露，根據本集團最新可得資料，本集團預計(i)介乎110,000,000港元至140,000,000港元的應收貸款可能無法按時清償；及(ii)自應收賬款及其他應收款項收回介乎100,000,000港元至130,000,000港元的可能性較低。

除上述者外，於最後可行日期，董事並不知悉本集團自2022年12月31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

本公司或其任何附屬公司於緊接本通函日期前兩年及直至最後可行日期止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)如下：

- (a) 本公司、合富輝煌(香港)有限公司、合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司、廣州合富輝煌投資諮詢有限公司、保利地產投資顧問有限公司及保利發展控股集團股份有限公司(前稱保利房地產(集團)股份有限公司)訂立日期為2022年3月31日之股東合作調整協議，內容有關重組及物業代理交易(詳情載於本公司日期為2022年5月26日之通函)；及
- (b) 戰略合作協議。

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
衍丰企業融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家已發出同意書，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。

衍丰企業融資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。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有股權，亦無擁有任何可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期公佈之經

審核綜合賬目之結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益(不論為直接或間接)。

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) 本公司之股份過戶登記總處為Suntera (Cayman) Limited，地址為3rd Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110 Cayman Islands。
- (e) 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即本集團最近期刊發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。
- (g) 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(服務合約及戰略合作協議除外)或安排中擁有重大權益。
- (h) 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計14日內刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hopefluent.com)：

- (a) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；

- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意函件；
- (d) 戰略合作協議；及
- (e) 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)

股東特別大會通告

茲通告合富輝煌集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2024年1月9日(星期二)下午三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(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)。除另有指明者外，本通告所用詞彙與本公司於2023年12月15日所刊發通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認有關認購事項(據此本公司已有條件同意配發及發行，而碧桂園物業香港已有條件同意認購26,966,000股新股份，認購價為每股認購股份1.61港元)之有條件戰略合作協議(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簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 待聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣後，向董事授出特別授權，賦予董事權利行使本公司一切權力以根據認購事項之條款及條件並在其規限下向碧桂園物業香港配發及發行認購股份，惟該特別授權應為對本決議案獲通過前已授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權之補充，且不得損害或撤銷上述一般或特別授權；及
- (c) 授權任何一名董事代表本公司在其可能全權酌情認為對落實或涉及認購事項或其項下擬進行之任何交易以及其附帶或與此有關之一切其他事宜而言屬必要、適當、可取或合宜之情況下作出所有有關行為及事宜、簽署及簽立一切有關文件或協議或契據以及採取

股東特別大會通告

一切有關行動，並同意及對任何相關或有關事宜作出該董事認為符合本公司及本公司股東之整體利益之有關更改、修訂或豁免。」

代表董事會
合富輝煌集團控股有限公司
主席
朱榮斌

香港，2023年12月15日

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
干諾道中200號
信德中心西座
36樓3611室

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名受委代表(如該股東為兩股或以上股份的持有人)代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則排名首位的人士(不論親身或委派代表)的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按股東名冊內有關聯名持有股份的排名次序而定。
3. 隨函附奉大會適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或任何續會指定舉行時間48小時前(即2024年1月7日(星期日)下午三時正前)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其續會，並於會上投票。
5. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年1月4日(星期四)至2024年1月9日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於2024年1月3日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。
6. 根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會將以投票方式進行表決。
7. 本通告之中文譯本(包括當中所載之建議決議案內容)僅供參考。中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告

- 倘於股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，或香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」生效，大會將會延期。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。

於本通告日期，董事會由執行董事朱榮斌先生、高斌先生、扶偉聰先生及盧一峰先生；非執行董事扶而立先生；以及獨立非執行董事林景沛先生、曹麒麟先生及徐靜女士組成。