

本綜合文件乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格之任何方面或即將採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部合富輝煌集團控股有限公司股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附之接納表格的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成要約條款及條件之一部分。



**China-net Holding Ltd.**  
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

**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)

**合富輝煌集團控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：733)

有關

農銀國際融資有限公司為及代表  
**CHINA-NET HOLDING LTD. 及碧桂園物業香港控股有限公司**  
提出強制性無條件現金要約  
以收購合富輝煌集團控股有限公司  
全部已發行股份  
(**CHINA-NET HOLDING LTD. 及碧桂園物業香港控股有限公司**  
及／或其一致行動人士已擁有  
及／或同意將予收購的股份除外)  
之綜合要約及回應文件

聯合要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

農銀國際融資函件載於本綜合文件第7至15頁，當中載有(其中包括)要約主要條款。董事會函件載於本綜合文件第16至23頁。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本綜合文件第24至25頁，當中載有其就要約提供的推薦意見。獨立財務顧問的函件載於本綜合文件第26至47頁，當中載有其就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦意見及在達致其推薦意見時曾加以考慮的主要因素。

接納程序及有關要約的其他有關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。接納表格須盡早送達過戶登記處，惟無論如何不得遲於二零二零年六月十七日(星期三)下午四時正(或根據收購守則在獲執行人員同意下由聯合要約人決定並由聯合要約人與本公司聯合公佈之較後時間及／或日期)。

任何將或擬將本綜合文件及／或隨附接納表格轉交香港境外任何司法權區之人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，於採取任何行動前務請細閱本綜合文件所載「重要通知」一節所載有關此方面之詳情。擬接納要約之海外股東須自行全面遵守相關司法權區與接納要約相關之法律及法規，包括就該司法權區取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意，辦理其他必要手續，以及支付任何應付之轉讓或其他稅項。海外股東於決定是否接納要約時務請諮詢專業意見。

二零二零年五月二十七日

# 目 錄

	頁次
重要通知.....	ii
預期時間表.....	iii
釋 義 .....	1
農銀國際融資函件 .....	7
董事會函件.....	16
獨立董事委員會函件 .....	24
獨立財務顧問函件 .....	26
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 本集團的一般資料 .....	III-1
附錄四 — 聯合要約人的一般資料 .....	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

## 重要通知

### 致香港境外獨立股東的通知

由於向並非居於香港的人士提出要約可能受該等人士所居住相關司法權區的法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，及於必要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東須全權負責自行確定就接納要約而全面遵守相關司法權區之法例及規例(包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要的手續及支付任何應繳的轉讓稅或其他稅項)。聯合要約人、本公司、彼等各自的最終實益擁有人及其一致行動人士、農銀國際融資、八方金融、過戶登記處或任何彼等各自之董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或任何參與要約之人士均有權獲海外股東悉數彌償及毋須就海外股東可能須付之任何稅項承擔任何責任。請參閱本綜合文件「農銀國際融資函件」中的「海外股東」分段。

### 有關前瞻性陳述之警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及若干風險及不明朗因素以及假設。所有過往事實陳述以外的陳述均可視為屬前瞻性陳述。本綜合文件所載的前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除非適用法律或法規(包括但不限於上市規則及／或收購守則)規定，聯合要約人及本公司概無責任更正或更新本綜合文件所載的前瞻性陳述或意見。

## 預期時間表

以下時間表僅屬指示性質，可作出改動。時間表如有任何改動，聯合要約人及本公司將作出聯合公告。

二零二零年

本綜合文件及隨附接納表格的

寄發日期及要約的開始日期(附註1).....五月二十七日(星期三)

接納要約的最後時間及日期(附註2) ..... 六月十七日(星期三)下午四時正

截止日期(附註2).....六月十七日(星期三)

於聯交所網站公佈要約結果(附註2) ..... 不遲於六月十七日(星期三)  
下午七時正

就要約獲有效接納而寄發匯款的最後日期(附註3).....六月二十九日(星期一)

附註：

- (1) 要約(在各方面均為無條件)乃於本綜合文件的寄發日期作出，自該日起(包括該日)可供接納，直至截止日期為止。
- (2) 根據收購守則，要約須於本綜合文件寄發日期後最少21日內可供接納。接納的最後時間及日期為二零二零年六月十七日(星期三)下午四時正，除非聯合要約人根據收購守則對要約作出修訂或延期。聯合要約人及本公司最遲將於二零二零年六月十七日(星期三)下午七時正透過聯交所及本公司的網站就要約有否延期、修訂或屆滿刊發聯合公告。倘聯合要約人決定修訂或延長要約，必須於要約截止前以公告形式向尚未接納要約的獨立股東發出至少14日通知。
- (3) 根據收購守則，就根據要約提呈的要約股份而應付的現金代價匯款(扣除賣方從價印花稅後)，須盡早以平郵方式寄予接納要約的獨立股東，惟無論如何須於過戶登記處收訖所有使相關接納手續完整及有效之相關文件當日後七(7)個營業日內，郵誤風險概由彼等自行承擔。除根據收購守則獲許可外，要約一經接納即不可撤回及不可撤銷。有關在何種情況下可撤回接納要約的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一「4.撤回權利」一段。
- (4) 倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或香港政府頒佈由超級颱風引致的「極端狀況」：
  - (a) 於接納要約之最後日期任何本地時間中午十二時正前在香港生效，但於中午十二時正後取消，則接納要約及寄發匯款之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；

## 預期時間表

- (b) 於接納要約之最後日期任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間在香港生效，則接納要約之最後時間將順延至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間再無懸掛任何該等警告信號之營業日下午四時正。

除上述者外，倘接納要約及寄發匯款的最後時間並無於上文所載日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。聯合要約人及本公司將於切實可行情況下盡快以公告方式知會獨立股東有關預期時間表的任何變動。

本綜合文件及隨附接納表格所載的所有日期及時間均指香港日期及時間。

## 釋 義

於本綜合文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「農銀國際融資」	指	農銀國際融資有限公司，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)受規管活動的持牌法團，為聯合要約人的財務顧問
「農銀國際財務文件」	指	由農銀國際證券(作為貸款人)與買方(作為借款人)就(其中包括)買方可用作收購要約下要約股份的信貸融資訂立的信貸融資協議及相關抵押文件(其中包括(i)買方一致行動集團緊接收購事項前所持合共260,325,467股股份，佔本公司於本綜合文件日期全部已發行股本約38.62%；(ii)買方根據收購事項收購的待售股份；及(iii)買方根據要約將予收購的要約股份的股份押記)
「農銀國際證券」	指	農銀國際證券有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團
「收購事項」	指	根據股份購買協議之條件及條款，買方向賣方收購待售股份
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「經調整要約價」	指	就記錄日期後轉讓予任何聯合要約人的每股要約股份的每股要約股份1.42港元，即1.50港元減已宣派股息
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「邦華集團」	指	邦華集團控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由Win Ever全資擁有
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

## 釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及運營之中央結算及交收系統
「碧桂園服務」	指	碧桂園服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：6098)
「碧桂園物業香港」	指	碧桂園物業香港控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為聯合要約人之一及碧桂園服務間接全資擁有之附屬公司
「截止日期」	指	二零二零年六月十七日，即要約截止日期或倘要約獲延期，則為根據收購守則在獲執行人員同意下其後由聯合要約人決定並由聯合要約人與本公司聯合公佈的截止日期
「本公司」	指	合富輝煌集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：733)
「完成」	指	根據股份購買協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	二零二零年四月十七日，即根據股份購買協議條款的完成日期
「綜合文件」	指	聯合要約人及本公司根據收購守則共同向股東發佈有關要約之本綜合要約及回應文件，載有(其中包括)要約之詳情(連同接納及轉讓表格)、獨立董事委員會之推薦函及獨立財務顧問之意見函
「一致行動集團協議」	指	買方與碧桂園物業香港訂立日期為二零二零年四月十五日的有條件一致行動集團協議
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「已宣派股息」	指	董事會所建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股8港仙，須經股東於本公司應屆股東週年大會批准

## 釋 義

「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人士
「接納表格」	指	有關要約的要約股份接納及轉讓表格，隨附於本綜合文件
「扶氏家族內部資源」	指	(i) 扶先生；及(ii) 扶而立先生全資及實益擁有的公司的內部資源
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「Happy Chord」	指	Happy Chord Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本綜合文件日期擁有本公司全部已發行股本約2.72%
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會(由並無於要約中擁有直接或間接利益之全部非執行董事組成)，以就要約(尤其是要約條款是否公平合理及應否接納要約)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	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)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款及就接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除聯合要約人及與彼等任何一方一致行動之人士以外之股份持有人
「聯合公告」	指	由聯合要約人及本公司於二零二零年四月二十八日就(其中包括)收購事項及要約聯合刊發的公告



## 釋 義

「聯合要約人」	指	買方及碧桂園物業香港的統稱
「最後交易日」	指	二零二零年四月十五日，即緊接待發佈聯合公告的股份暫停買賣前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年五月二十二日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所維持及營運之主板
「扶先生」	指	扶偉聰先生，本公司主席及執行董事
「扶而立先生」	指	扶而立，扶先生與吳芸女士之子
「要約」	指	農銀國際融資(代表聯合要約人)在符合本綜合文件概述之條件及收購守則情況下作出的強制性無條件現金要約，以收購聯合要約人及其一致行動人士並未擁有或協定收購之所有已發行股份
「要約期」	指	由二零二零年四月二十八日(即聯合公告當日)起直至截止日期(包括該日)(或聯合要約人根據收購守則延長或修訂要約而可能另定的其他時間及/或日期)止的期間
「要約價」	指	將據此提出要約的價格，即於記錄日期前就轉讓予任何聯合要約人的每股要約股份的每股要約股份1.50港元或就記錄日期後轉讓予任何聯合要約人的每股要約股份的每股要約股份經調整要約價
「要約股份」	指	受要約規限之333,780,182股股份中任何股份
「海外股東」	指	本公司股東名冊上顯示地址為香港以外之獨立股東

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港，中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	China-net Holding Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為股份購買協議的買方及聯合要約人之一
「買方一致行動集團」	指	根據收購守則與買方一致行動或推定一致行動的人士，包括扶先生、吳芸女士、扶而立先生、Fu's Family Limited、Win Ever及邦華集團，但不包括碧桂園物業香港
「記錄日期」	指	二零二零年七月十日，即為釐定由董事會擬派截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股8港仙之收取資格的預期記錄日期，惟有關末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，方可作實
「過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	自二零一九年十月二十八日(即緊接要約期開始前滿六個月當日)起計直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「待售股份」	指	根據股份購買協議A的條款及條件，賣方A同意出售及買方同意收購的61,700,263股股份，以及根據股份購買協議B的條款及條件，賣方B同意出售及買方同意收購的一股Happy Chord股份
「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	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份購買協議A」	指	賣方A與買方就買賣合共61,700,263股股份訂立日期為二零二零年四月十五日之有條件協議

## 釋 義

「股份購買協議B」	指	賣方B與買方就買賣一股Happy Chord股份(相當於其全部已發行股本)訂立日期為二零二零年四月十五日之有條件協議
「股份購買協議」	指	股份購買協議A及股份購買協議B的統稱
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港《公司收購及合併守則》
「賣方A」	指	陳劍平先生、梁國鴻先生、永創(中國)有限公司、易堅女士、楊曉佳女士、Wan Ying Holdings Limited及Apex Honour Investments Limited的統稱
		永創(中國)有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司，由鄭松傑先生實益及全資擁有
		Wan Ying Holdings Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由鄧挺先生實益及全資擁有
		Apex Honour Investments Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由崔苒女士實益及全資擁有
		梁國鴻先生、易堅女士、楊曉佳女士及鄭松傑先生各自為本集團的僱員
「賣方B」	指	談亮濤先生
「賣方」	指	賣方A及賣方B的統稱
「Win Ever」	指	Win Ever Group Holdings Ltd，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由扶而立先生全資擁有
「%」	指	百分比

本綜合文件內若干金額及百分比數字已經四捨五入處理。



**農銀國際**

ABC INTERNATIONAL

農銀國際融資有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

敬啟者：

**農銀國際融資有限公司為及代表  
CHINA-NET HOLDING LTD.及碧桂園物業香港控股有限公司  
提出強制性無條件現金要約  
以收購合富輝煌集團控股有限公司  
全部已發行股份  
(聯合要約人及／或其一致行動人士已擁有  
及／或同意將予收購的股份除外)**

**(I) 緒言**

茲提述聯合公告。

股份購買協議下的完成同時發生於二零二零年四月十七日。

緊隨收購事項後，買方擁有130,762,340股股份的權益(佔 貴公司全部已發行股本的約19.39%)，及連同買方一致行動集團擁有合共340,369,807股股份的權益(佔 貴公司全部已發行股本的約50.49%)。因此，買方根據收購守則規則第26.1條須就買方及其一致行動人士並無擁有或同意將收購的所有已發行股份作出強制性無條件現金要約。

碧桂園物業香港(為另一名聯合要約人)及其一致行動人士(不包括買方及買方一致行動集團)緊接及緊隨收購事項前後及於最後實際可行日期並無擁有任何股份權益。就買方根據收購守則規則第26.1條須因收購事項作出的強制性無條件現金要約而言，買方與碧桂園物業香港訂立一致行動集團協議及將根據收購守則及一致行動集團協議的條款及條件透過農銀國際融資共同作出要約。

本函件旨在向閣下提供(其中包括)有關要約、聯合要約人的資料及彼等對貴集團的意向。要約及接納程序的進一步條款載於本函件以及本綜合文件附錄一及接納表格。

務請獨立股東於作出是否接納要約決定前，謹慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」所載資料以及本綜合文件所載附錄及接納表格。如有任何疑問，請諮詢彼等的專業顧問。

## (II) 一致行動集團協議

於二零二零年四月十五日(交易時段後)，買方與碧桂園物業香港訂立一致行動集團協議，其於完成日期生效。根據一致行動集團協議，買方及碧桂園物業香港同意接納及收購股東向聯合要約人提呈的所有要約股份，基準及比例如下：

- (i) 先由碧桂園物業香港接納及收購要約股份，以以下較低者為限：(a)最高收購金額120,000,000港元(不包括與有關收購相關的任何印花稅及費用)；及(b)最多67,380,000股股份，少於貴公司全部已發行股本的10%；及
- (ii) 餘下的要約股份將由買方收購及接納。

根據要約價每股要約股份1.50港元，碧桂園物業香港將首先收購最多67,380,000股要約股份，佔貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約9.99%，及就有關要約股份支付101,070,000港元。於要約中提呈的任何額外要約股份將由買方收購及支付。

## (III) 要約

### 要約之主要條款

農銀國際融資為及代表聯合要約人提出要約，以根據下列基準收購要約股份：

每股要約股份 ..... 現金1.50港元

要約並不以要約的任何最低接納水平為條件並在所有方面為無條件。要約將於二零二零年六月十七日截止，除非聯合要約人根據收購守則修訂或延長要約。

## 農銀國際融資函件

於最後實際可行日期，有674,149,989股已發行股份，而聯合要約人及其一致行動人士持有合共340,369,807股股份。要約將涉及333,780,182股股份。根據要約價為每股要約股份1.50港元，要約的最高代價將為500,670,273港元。

每股要約股份的要約價1.50港元與買方根據股份購買協議就每股待售股份已付賣方的價格相同。

基於要約價每股要約股份1.50港元及在最後實際可行日期的674,149,989股已發行股份，貴公司全部已發行股本估值約為1,011,224,983.50港元。

除聯合要約人及其一致行動人士持有的股份外，要約將涉及於提出要約日期(即本綜合文件日期)的全部已發行股份。

根據要約將予收購的股份應全額繳款，概無附帶所有產權負擔，及連同應計及隨附的一切權利及利益，包括作出要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。誠如貴公司日期為二零二零年三月三十日的公告所披露，董事會就截至二零一九年十二月三十一日止年度建議派付末期股息每股8港仙。待股東於貴公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年七月三十日或前後派付予於二零二零年七月十日營業時間結束時名列貴公司股東名冊的股東。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期前收購，則該等要約股份的已宣派股息將成為其應得權益。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期後收購，則該等要約股份的已宣派股息將為於記錄日期名列貴公司股東名冊的股東的應得權益，而扣除已宣派股息後要約價(即經調整要約價1.42港元)將成為該等股東每股要約股份的代價。

### 價值比較

要約的要約價為每股要約股份1.50港元，較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.40港元溢價約7.14%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.38港元溢價約8.70%；

- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.34港元溢價約11.94%；
- 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價約1.40港元溢價約7.14%；
- 於二零一九年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值每股約4.85港元折讓約69.07%；
- 與股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.50港元相同。

### 最高及最低股價

股份於有關期間在聯交所所報的最高收市價為於二零一九年十月二十五日的1.83港元。

股份於有關期間在聯交所所報的最低收市價為於二零二零年三月三十一日的1.29港元。

於最後實際可行日期，除674,149,989股已發行股份外，貴公司並無任何其他尚未行使的已發行購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券而可賦予其持有人認購、轉換或交換為股份的任何權利。

### 要約價值

基於上述，333,780,182股股份將受要約規限，且倘要約獲悉數接納，則要約價值及就要約將支付的總代價最高將約為500,670,273港元。

於最後實際可行日期，聯合要約人並無接獲任何股東接納或拒絕要約的任何指示或不可撤回承諾。

### 聯合要約人可動用的財務資源

聯合要約人擬透過其內部資源(就碧桂園物業香港而言)及扶氏家族內部資源和農銀國際證券提供的信貸融資(就買方而言)為要約提供資金。

農銀國際證券向買方提供信貸融資，供其用於根據要約收購要約股份，由(其中包括)以下各項的股份押記作抵押(i)買方及買方一致行動集團緊接

收購事項前持有的合共260,325,467股股份，佔 貴公司於本綜合文件日期全部已發行股本約38.62%；(ii)買方根據收購事項收購的待售股份；及(iii)買方將根據要約收購的要約股份。

農銀國際融資(作為聯合要約人的財務顧問)信納，聯合要約人擁有(並將會持續擁有)充足財務資源以滿足要約的全數接納。

買方無意令任何負債(或然負債或其他負債)之利息、償還或抵押在任何重大程度上依賴 貴集團之業務。

### 強制收購

聯合要約人無意利用任何權力強制性收購於要約截止後發行在外之任何股份。

### 接納要約的影響

要約於所有方面均為無條件且將自本綜合文件日期起直至截止日期下午四時正止可供接納。透過接納要約，獨立股東將出售其股份，當中不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權、不利權益、第三方權利或任何形式之產權負擔，並連同其應計或附帶之所有權利，包括但不限於收取所有於提出要約當日(即本綜合文件日期)或之後任何時間所宣派、作出或派付之所有股息及分派(如有)之權利。誠如 貴公司日期為二零二零年三月三十日的公告所披露，董事會就截至二零一九年十二月三十一日止年度建議派付末期股息每股8港仙。待股東於 貴公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年七月三十日或前後派付予於二零二零年七月十日營業時間結束時名列 貴公司股東名冊的股東。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期前收購，則該等要約股份的已宣派股息將成為其應得權益。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期後收購，則該等要約股份的已宣派股息將為於記錄日期名列 貴公司股東名冊的股東的應得權益，而扣除已宣派股息後要約價(即經調整要約價1.42港元)將成為該等股東每股要約股份的代價。除非為收購守則所許可之情況，接納要約將為不可撤銷，亦不得撤回，有關詳情載於本綜合文件附錄一「4.撤回權利」一段。



## 香港印花稅

賣方從價印花稅按股份市值或聯合要約人就有關接納要約應付代價(以較高者為準)之0.1%稅率繳付，將從應付予接納要約之有關股東之代價中扣除。聯合要約人將安排代接納要約之股東支付賣方從價印花稅，並就接納要約及轉讓要約股份支付買方從價印花稅。

## 付款

就接納要約支付的現金款項須盡早支付，但無論如何須於過戶登記處收到填妥的接納表格及有關接納的相關所有權文件使各項接納要約的程序為完整及有效之日後七(7)個營業日內支付。

## 稅務意見

獨立股東如對接納或拒絕要約產生之稅務影響有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。聯合要約人、聯合要約人的一致行動人士、貴公司、農銀國際融資、八方金融、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

## 買賣貴公司證券及於當中的權益

除買方為其中訂約方的股份購買協議項下的收購事項外，於有關期間內，聯合要約人及與彼等任何一方一致行動之人士概無買賣 貴公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 海外股東

由於向並非居於香港的人士提出要約可能受該等人士所居住相關司法權區的法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東須遵守任何適用法律或監管規定，及於必要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東須全權負責自行確定就接納要約而全面遵守相關司法權區之法例及規例(包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要的手續及支付任何應繳的轉讓稅或其他稅項)。

於最後實際可行日期，根據 貴公司股東名冊，有一名註冊地址位於中國的海外股東。聯合要約人獲彼等的中國法律顧問告知，本綜合文件及隨附之接納表格可寄發予有關海外股東並將據此進行。

任何海外股東如接納要約，將被視作該海外股東向聯合要約人的聲明及保證，表示彼已遵守當地法例及規定。如有疑問，海外股東應諮詢彼等的專業顧問。

#### **(IV) 有關 貴集團的資料**

有關 貴集團的資料載於本綜合文件「董事會函件」。有關 貴集團的財務資料載於本綜合文件附錄二。

#### **(V) 聯合要約人的資料**

聯合要約人為China-net Holding Ltd.及碧桂園物業香港控股有限公司。

##### **China-net Holding Ltd.的資料**

China-net Holding Ltd.為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，除持有股份外，該公司並無從事任何其他業務活動。於最後實際可行日期，其唯一董事及唯一法定及實益擁有人為 貴公司主席及執行董事扶先生。

##### **碧桂園物業香港控股有限公司的資料**

碧桂園物業香港為一間於香港註冊成立的有限公司及碧桂園服務的間接全資附屬公司，後者於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於主板上市(股份代號：6098)。碧桂園服務和碧桂園物業香港為投資控股公司，連同其附屬公司主要在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務及供熱服務。碧桂園服務的最終控股股東為楊惠妍女士，其於最後實際可行日期在碧桂園服務全部已發行股份中擁有約52.70%權益。

碧桂園服務及 貴公司均於中國從事物業行業。碧桂園服務及其附屬公司主要從事(其中包括)提供物業管理服務，而 貴公司及其附屬公司則主要從事物業代理業務。

## (VI) 公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

考慮到(i)碧桂園物業香港於要約截止後於 貴公司的最大可能持股量少於10%；及(ii)碧桂園物業香港並非由 貴公司任何核心關連人士控制或與其有任何關聯，碧桂園物業香港根據要約可能收購的要約股份計入 貴公司的公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾於任何時候的持股量低於適用於 貴公司的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所認為：

- 股份交易存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持股量不足以維持有序市場；

其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

聯合要約人擬維持 貴公司於聯交所的上市地位。聯合要約人董事及將獲委任加入董事會的新董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保公眾持股量充足。

## (VII) 聯合要約人有關 貴集團之意向

緊隨要約截止後，聯合要約人有意讓 貴集團繼續其現有物業代理業務。

聯合要約人擬繼續僱用 貴集團現有管理層及僱員。董事會成員的任何未來變動均將遵照收購守則及／或上市規則作出，並會在適當時候另行刊發公告。

除上文所載有關聯合要約人就 貴集團的意向外，(i)聯合要約人無意對 貴集團僱員僱傭情況作出重大變更；(ii)聯合要約人無意出售或重新調配 貴集團資產，惟 貴集團日常業務過程中所涉及者除外；及(iii)於最後實際可行日期，聯合要約人概無識別任何投資機會或商機，亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。

## (VIII) 接納及交收

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約之進一步條款及條件、接納及交收程序以及接納期之進一步詳情。

**(IX) 一般資料**

本綜合文件乃為遵守香港法律、收購守則及上市規則而編製，所披露資料未必與假設根據香港以外司法權區之法律編製本綜合文件情況下所披露者相同。

為確保所有股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之股東，應於實際可行情況下分開處理有關實益擁有人的股權。股份實益擁有人(其投資以代名人義登記)務必就其對要約之意向向其代名人作出指示。

謹請海外股東垂注本綜合文件附錄一「6.海外股東」一段。將寄發予股東的所有文件及匯款均以平郵方式寄交股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按股東各自於 貴公司股東名冊所示地址寄出，如屬聯名股東，則寄交於 貴公司股東名冊上排名首位的股東。聯合要約人及其一致行動人士、貴公司、農銀國際融資、過戶登記處或專業顧問或彼等各自的董事或參與要約的任何其他人士將不會就轉交的任何遺失或延誤或任何因或就此產生的任何其他責任負責。

**(X) 其他資料**

謹請 閣下垂注本綜合文件各附錄(構成本綜合文件之一部分)所載之其他資料。務請 閣下於決定是否接納要約前細閱本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及有關 貴集團之其他資料及接納表格。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
農銀國際融資有限公司

投資銀行部主管  
董事總經理  
馬學銘

執行董事  
黃瀾

謹啟

二零二零年五月二十七日



**合富輝煌集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：733)

執行董事：

扶偉聰先生

吳芸女士

扶敏女士

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：

莫天全先生

香港主要營業地點：

香港

獨立非執行董事：

林景沛先生

干諾道中200號

伍強先生

信德中心西翼

王羅桂華女士

36樓3611室

敬啟者：

農銀國際融資有限公司為及代表

**CHINA-NET HOLDING LTD.及碧桂園物業香港控股有限公司**

提出強制性無條件現金要約

以收購合富輝煌集團控股有限公司

全部已發行股份

(聯合要約人及／或其一致行動人士已擁有

及／或同意將予收購的股份除外)

**緒言**

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)股份購買協議、一致行動集團協議及要約。

## 股份購買協議

董事會獲買方告知，於二零二零年四月十五日(交易時段後)，賣方與買方訂立股份購買協議，據此買方有條件同意收購(a)合共61,700,263股股份，佔本公司於聯合公告日期全部已發行股本的約9.15%；及(b)一股Happy Chord股份(佔其全部已發行股本)，而Happy Chord擁有18,344,077股股份，佔本公司於聯合公告日期全部已發行股本的約2.72%，總現金代價分別為92,550,394.50港元(即每股1.50港元)及27,516,115.50港元(按透視基準，相當於每股1.50港元)。除就根據股份購買協議買賣待售股份已付的代價外，聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之人士並無向賣方或與彼等任何一方一致行動之人士就買賣待售股份提供其他代價、補償或任何形式的利益。

根據股份購買協議，完成同時發生於二零二零年四月十七日。緊隨收購事項後及截至最後實際可行日期，買方擁有130,762,340股股份的權益(佔本公司全部已發行股本的約19.39%)，及連同買方一致行動集團擁有合共340,369,807股股份的權益(佔本公司全部已發行股本的約50.49%)。因此，買方根據收購守則規則第26.1條須就買方及其一致行動人士並無擁有或同意將收購的所有已發行股份作出強制性無條件現金要約。

## 一致行動集團協議

董事會獲買方告知，於二零二零年四月十五日(交易時段後)，買方與碧桂園物業香港訂立一致行動集團協議，其於完成日期生效。根據一致行動集團協議，買方及碧桂園物業香港同意接納及收購股東向聯合要約人提呈的所有要約股份，基準及比例如下：

- (i) 先由碧桂園物業香港收購及接納要約股份，以以下較低者為限：(a)最高收購金額120,000,000港元(不包括與有關收購相關的任何印花稅及費用)；及(b)最多67,380,000股股份，少於本公司全部已發行股本的10%；及
- (ii) 餘下的要約股份將由買方收購及接納。

## 董事會函件

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則第2.1條及第2.8條，獨立董事委員會(由全體非執行董事組成，分別為林景沛先生、伍強先生、王羅桂華女士及莫天全先生)已告成立，以就要約條款是否公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。

如聯合公告所披露，經獨立董事委員會批准，八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。

有關要約的更多詳情載於本綜合文件(本函件為其中一部分)「農銀國際融資函件」及附錄一及隨附的接納表格。

本綜合文件(本函件為其中一部分)旨在為閣下提供(其中包括)有關本公司及要約的資料、獨立董事委員會就要約條款及是否接納要約向獨立股東提供的推薦建議及獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供的意見。

獨立股東務請仔細考慮本綜合文件「農銀國際融資函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及附錄以及隨附的接納表格所載的資料，如有疑問應諮詢其專業顧問，其後方決定是否接納要約。

### 要約

#### 要約之主要條款

農銀國際融資為及代表聯合要約人作出要約，遵照收購守則，根據本綜合文件所載條款按以下基準收購要約股份：

每股要約股份..... 現金**1.50**港元

要約不以任何最低接納要約水平為條件且在所有方面為無條件。要約將於二零二零年六月十七日截止，除非聯合要約人根據收購守則修訂或延長要約。

要約價每股要約股份1.50港元與買方根據股份購買協議就每股待售股份支付予賣方的價格相同。

## 董事會函件

基於要約價每股要約股份1.50港元及於最後實際可行日期的674,149,989股已發行股份，本公司的全部已發行股本的估值為約1,011,224,983.50港元。

要約將延伸至作出要約當日(即本綜合文件寄發日期)全部已發行股份，惟不包括聯合要約人及其一致行動人士已持有的股份。

於最後實際可行日期，已發行股份為674,149,989股及聯合要約人及其一致行動人士合共持有340,369,807股股份，佔本公司已發行股本總額的約50.49%，且本公司並無任何尚未行使購股權、認股權證或衍生工具或可轉換為股份的證券。

聯合要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所的上市地位。

根據要約將予收購的股份應全額繳款，概無附帶所有產權負擔，及連同應計及隨附的一切權利及利益，包括作出要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。誠如本公司日期為二零二零年三月三十日的公告所披露，董事會就截至二零一九年十二月三十一日止年度建議派付末期股息每股8港仙。待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年七月三十日或前後派付予於二零二零年七月十日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期前收購，則該等要約股份的已宣派股息將成為其應得權益。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期後收購，則該等要約股份的已宣派股息將為於記錄日期名列本公司股東名冊的股東的應得權益，而扣除已宣派股息後要約價(即經調整要約價1.42港元)將成為該等股東每股要約股份的代價。要約在所有方面無條件。一經作出，獨立股東提呈的要約接納將為無條件及不可撤回，且除非為收購守則規則第19.2條所載的情況，一概不得撤銷。

閣下請垂注有關要約的更多詳情，包括接納要約的程序、償付及接納期，有關詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

### 有關本公司及本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其已發行股份自二零零四年七月十五日起在主板上市。



## 董事會函件

本集團主要從事物業代理業務。本公司主要透過兩個分部營運。物業代理分部從事向物業發展商提供一手物業服務及提供二手物業服務。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。

### 本集團之財務資料

下表列載本集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合財務業績概要(按持續經營基準)，有關業績根據適用於香港財務報告準則的相關會計原則及財務法規編製，摘錄自本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度的年報：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核 及經重列)	二零一九年 千港元 (經審核)
持續經營業務收益	4,671,795	4,878,161	6,076,198
除稅前溢利	491,231	591,922	640,793
本集團擁有人應佔年內溢利	336,794	326,999	484,321

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
淨資產	2,858,304	3,926,995	4,372,578

閣下請垂注收購守則所規定本集團的更多財務資料，載於本綜合文件附錄二。

### 本公司於完成前後的股權架構

於最後實際可行日期，本公司法定股本為80,000,000港元，分為8,000,000,000股普通股，已發行674,149,989股股份。本公司並無任何影響股份的尚未行使購股權、認股權證或衍生工具或可轉換權利。

## 董事會函件

下表列載(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期的本公司股權架構：

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>聯合要約人</b>				
買方 <sup>(附註1及4)</sup>	50,718,000	7.52	130,762,340	19.39
碧桂園物業香港	—	—	—	—
<b>與聯合要約人一致行動 之人士</b>				
<b>買方一致行動集團：</b>				
Fu's Family Limited <sup>(附註2)</sup>	174,184,799	25.84	174,184,799	25.84
扶先生 <sup>(附註1)</sup>	28,024,334	4.16	28,024,334	4.16
吳芸女士 <sup>(附註2)</sup>	7,398,334	1.10	7,398,334	1.10
與碧桂園物業香港 一致行動之人士	—	—	—	—
<b>聯合要約人及其 一致行動人士小計</b>				
	260,325,467	38.62	340,369,807	50.49
<b>其他主要股東</b>				
房天下控股有限公司 <sup>(附註3)</sup>	111,885,625	16.60	111,885,625	16.60
賣方 <sup>(附註4)</sup>	80,044,340	11.87	—	—
獨立股東	221,894,557	32.91	221,894,557	32.91
<b>總計：</b>	<b>674,149,989</b>	<b>100.00</b>	<b>674,149,989</b>	<b>100.00</b>

附註：

- 扶先生為買方的唯一董事及唯一法定及實益擁有人。
- Fu's Family Limited由扶先生、吳芸女士及扶敏女士分別擁有70%、15%及15%。吳芸女士為執行董事及扶先生之配偶。扶敏女士為執行董事及扶先生之胞妹。
- 房天下控股有限公司(前稱搜房控股有限公司)為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於紐約證券交易所上市。Next Decade Investments Limited及Media

## 董事會函件

Partner Technology Limited 為其控股股東。Next Decade Investments Limited 及 Media Partner Technology Limited 的股份於酌情信託中持有。受託人為 Caldstone Enterprises Limited、Seletar Limited 及 Serangoon Limited。該信託創始人為非執行董事莫天全先生。

4. 上述賣方於緊接完成前的權益及買方於緊隨完成後及於最後實際可行日期的權益包括透過擁有一股 Happy Chord 股份而於 18,344,077 股股份中的間接權益。

誠如本綜合文件「農銀國際融資函件」所披露，碧桂園物業香港將首先收購上限最多 67,380,000 股要約股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總額的約 9.99%，及就該等要約股份支付 101,070,000 港元。於要約中提呈的任何額外要約股份將由買方收購及支付。

有關本集團財務及一般資料的更多詳情，請參閱本綜合文件附錄二及附錄三。閣下請閱覽本綜合文件「獨立財務顧問函件」以了解要約的涵義。

### 有關聯合要約人之資料及彼等就本集團之意向

閣下請垂注本綜合文件第 13 至 14 頁所載「農銀國際融資函件」內「聯合要約人的資料」及「聯合要約人有關 貴集團之意向」各段。董事會知悉聯合要約人就本集團的意向及願意為聯合要約人提供合理且符合本公司及獨立股東整體利益的合作。董事會知悉聯合要約人擬繼續本集團的現有主要業務，但將進行審閱，以為本集團制定長期業務策略。董事會知悉聯合要約人無意對本集團僱員的僱傭情況作出重大變動及無意出售或重新調配本集團資產（日常業務過程中所作出者除外）。

### 公眾持股量及維持本公司之上市地位

考慮到 (i) 碧桂園物業香港於要約截止後於本公司的最大可能持股量少於 10%；及 (ii) 碧桂園物業香港並非由本公司任何核心關連人士控制或與其有任何關聯，碧桂園物業香港根據要約可能收購的要約股份計入本公司的公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾於任何時候的持股量低於適用於本公司的最低規定百分比（即已發行股份的 25%），或倘聯交所認為：

- 股份交易存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持股量不足以維持有序市場，

## 董事會函件

其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。聯合要約人董事及將獲委任加入董事會的新董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保公眾持股量充足。董事會從本綜合文件「農銀國際融資函件」注意到，聯合要約人於截止日期後擬維持本公司於聯交所的上市地位。本公司及聯合要約人將在必要時就任何該等措施另外刊發公告。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 推薦建議

獨立董事委員會(由全部非執行董事，即林景沛先生、伍強先生、王羅桂華女士及莫天全先生，組成)已告成立，以向獨立股東就要約條款是否公平合理和應否接納要約提供意見。

閣下請垂注(i)本綜合文件第24至25頁所載「獨立董事委員會函件」；及(ii)本綜合文件第26至47頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有其各自就要約的意見及推薦建議以及彼等達致意見及推薦建議時所考慮的主要因素。獨立股東就要約採取任何行動之前亦應細閱該等函件。

於考慮就要約採取的行動時，閣下亦應考慮本身的稅務情況(如有)，倘有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

### 其他資料

閣下請垂注本綜合文件附錄所載的其他資料，其構成本綜合文件的一部分。閣下亦應細閱本綜合文件附錄一連同隨附的接納表格以了解接納要約程序的更多詳情。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會  
合富輝煌集團控股有限公司  
主席  
扶偉聰  
謹啟

二零二零年五月二十七日

## 獨立董事委員會函件

下文列載獨立董事委員會就要約發出的推薦函件全文，以載入本綜合文件。



### 合富輝煌集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：733)

敬啟者：

農銀國際融資有限公司為及代表  
**CHINA-NET HOLDING LTD.**及碧桂園物業香港控股有限公司  
提出強制性無條件現金要約  
以收購合富輝煌集團控股有限公司  
全部已發行股份  
(聯合要約人及／或其一致行動人士已擁有  
及／或同意將予收購的股份除外)

#### 緒言

吾等提述由聯合要約人及本公司於二零二零年五月二十七日共同刊發的本綜合文件，本函件構成其中的一部分。除非另有說明，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任，以成立獨立董事委員會，就吾等認為要約條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提出意見及就是否接納要約作出推薦。

經吾等批准，八方金融有限公司獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款及(尤其是)要約對獨立股東而言是否公平合理向吾等提供意見及就是否接納要約作出推薦。八方金融的意見詳情及其達致推薦建議時所考慮的主要因素載於本綜合文件第26至47頁的「獨立財務顧問函件」。

## 獨立董事委員會函件

有關要約的詳情載於本綜合文件「農銀國際融資函件」、附錄一及隨附的接納表格內。

### 推薦建議

經考慮要約條款、八方金融的意見及推薦建議以及其於達致意見時所考慮的主要因素，吾等認為要約條款對獨立股東而言誠屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東接納要約。獨立股東亦應仔細考慮要約條款及本綜合文件第26至47頁所載「獨立財務顧問函件」及本綜合文件附錄所載的其他資料。

獨立股東務請密切監察股份於要約期內的市場價格及流動情況及參考其本身情況，倘於公開市場出售股份所得的款項淨額超過於要約下應收的淨額，則應考慮於要約期內在公開市場出售股份(如可能)，而非接納要約。

吾等亦提醒獨立股東，決定變現或持有於股份的投資取決於個別情況及投資目標，且彼等應仔細考慮要約條款。如有疑問，獨立股東應諮詢彼等本身的專業顧問，以尋求專業意見。此外，有意接納要約的獨立股東應細閱本綜合文件及隨附接納表格所詳述的接納要約的程序。

此 致

列位獨立股東 台照

合富輝煌集團控股有限公司  
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  
伍強先生

獨立非執行董事  
王羅桂華女士

非執行董事  
莫天全先生

謹啟

二零二零年五月二十七日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



八方金融有限公司  
香港  
干諾道中88號  
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

農銀國際融資有限公司為及代表  
**CHINA-NET HOLDING LTD.**及碧桂園物業香港控股有限公司  
提出強制性無條件現金要約  
以收購合富輝煌集團控股有限公司  
全部已發行股份  
(聯合要約人及／或其一致行動人士已擁有  
及／或同意將予收購的股份除外)

### 緒言

吾等提述吾等經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問以就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。要約之詳情載於本綜合文件，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綜合文件所界定者具有相同涵義。

### 股份購買協議

於二零二零年四月十五日(交易時段後)，買方訂立下列股份購買協議，據此買方有條件同意收購(a)合共61,700,263股股份，佔 貴公司於聯合公告日期全部已發行股本的約9.15%；及(b)一股股份，佔Happy Chord的全部已發行股本，而Happy Chord擁有18,344,077股股份，佔 貴公司於聯合公告日期全部已發行股本的約2.72%：

- (i) 股份購買協議A，據此，賣方A有條件同意出售及買方有條件同意收購合共61,700,263股股份(相當於 貴公司於聯合公告日期全部已發行股本的約9.15%)，總現金代價為92,550,394.50港元(即每股股份1.50港元)；及

- (ii) 股份購買協議B，據此，賣方B有條件同意出售及買方有條件同意收購一股Happy Chord股份(相當於其全部已發行股本)，總現金代價為27,516,115.50港元(即按透視基準每股股份1.50港元)。

根據股份購買協議，完成同時發生於二零二零年四月十七日(即完成日期)。

## 要約

緊接收購事項前，買方(為聯合要約人之一)擁有50,718,000股股份的權益(佔 貴公司全部已發行股本的約7.52%)，及連同買方一致行動集團擁有合共260,325,467股股份的權益(佔 貴公司全部已發行股本的約38.62%)。

緊隨收購事項後，買方擁有130,762,340股股份的權益(佔 貴公司全部已發行股本的約19.39%)，及連同買方一致行動集團擁有合共340,369,807股股份的權益(佔 貴公司全部已發行股本的約50.49%)。因此，買方根據收購守則規則第26.1條須就買方及其一致行動人士並無擁有或同意將收購的所有已發行股份作出強制性無條件現金要約。

碧桂園物業香港(為另一名聯合要約人)及其一致行動人士(不包括買方及買方一致行動集團)緊接及緊隨收購事項前後以及於最後實際可行日期並無擁有任何股份權益。就買方根據收購守則規則第26.1條須因收購事項作出的強制性無條件現金要約而言，買方與碧桂園物業香港訂立一致行動集團協議及將根據收購守則及一致行動集團協議的條款及條件透過農銀國際融資共同作出要約。根據一致行動集團協議，買方及碧桂園物業香港同意接納及收購股東向聯合要約人提呈的所有要約股份，基準及比例如下：

- (i) 先由碧桂園物業香港收購及接納要約股份，以以下較低者為限：(a)最高收購金額120,000,000港元(不包括與有關收購相關的任何印花稅及費用)；及(b)最多67,380,000股股份，少於 貴公司全部已發行股本的10%；及
- (ii) 餘下的要約股份將由買方收購及接納。



## 獨立財務顧問函件

農銀國際融資根據收購守則代表聯合要約人按以下條款提出要約：

**每股要約股份..... 現金1.50港元**

根據要約將予收購的股份應全額繳款，概無附帶所有產權負擔，及連同應計及隨附的一切權利及利益，包括作出要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。誠如 貴公司日期為二零二零年三月三十日的公告所披露，截至二零一九年十二月三十一日止年度，董事會建議派發末期股息每股8港仙。待股東於 貴公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息方會於二零二零年七月三十日或前後派付予於二零二零年七月十日營業時間結束時名列 貴公司股東名冊之股東。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期前收購，則該等要約股份的已宣派股息將成為其應得權益。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期後收購，則該等要約股份的已宣派股息將為於記錄日期名列 貴公司股東登記冊的股東的應得權益，而扣除已宣派股息後要約價(即經調整要約價1.42港元)將成為該等股東每股要約股份的代價。

有關要約條款及條件之更多詳情(包括接納要約之程序)載於本綜合文件。

### 獨立董事委員會

由於要約中並無直接或間接權益之全體非執行董事(即林景沛先生、伍強先生、王羅桂華女士及莫天全先生)組成之獨立董事委員會經已成立，以就要約條款是否公平合理及是否接納要約向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准吾等(八方金融有限公司)獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東就要約之獨立財務顧問。

吾等與 貴公司之財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並非同一組別；吾等與聯合要約人或 貴公司或與彼等任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士概無關連，以及吾等與聯合要約人或 貴公司或與彼等任何一方之控股股東並無聯繫、財務援助或其他聯繫。因此，吾等被認為符合資格就要約提供獨立意見。於過去兩年， 貴公司與八方金融有限公司之間並無訂立任何其他委聘工作。除因是次委任而已付或應付吾等之一般專業費用外，並無任何安排致使吾等將從聯合要約人或 貴公司或與彼等任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士收取任何費用或利益。

## 吾等之意見基準

在達致吾等之意見時，吾等已依賴 貴公司所提供之資料及事實以及董事所表達之意見，並假設董事向吾等提供之資料及事實以及表達之意見在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦依賴就 貴公司以及要約(包括本綜合文件所載之資料及聲明)而與董事會及／或 貴公司管理層所進行之書面或口頭討論。吾等亦假設董事會及 貴公司管理層及／或聯合要約人於本綜合文件所作出之一切觀點、意見及意向之陳述乃經周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等獲提供之資料足以使吾等達致意見，並提供本函件所載意見及推薦建議。吾等並無理由認為任何重要資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團或聯合要約人或彼等各自之任何聯繫人或與彼等任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供之資料。吾等亦已假設，本綜合文件所載或提述之所有聲明截至最後實際可行日期均屬真實，而倘吾等發現有關聲明出現任何重大變動，吾等將在合理可能之情況下盡快知會股東。

吾等並無考慮股東接納或不接納要約對彼等之稅務影響，因為稅務影響因個人之本身情況不同而異。尤其是，股東倘居於香港境外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮彼等本身有關要約之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

## 就要約所考慮之主要因素

評估要約及向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 貴集團的背景

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份自二零零四年七月十五日起在主板上市。 貴集團主要從事物業代理業務。 貴公司主要透過兩個分部營運。物業代理分部從事向物業發展商提供一手房地產服務及提供二手房地產服務。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。

## 獨立財務顧問函件

### 2. 貴集團的歷史財務表現及前景

下表載列 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度(「二零一七財政年度」、「二零一八財政年度」及「二零一九財政年度」)各年的綜合財務資料概要，內容摘錄自 貴公司於二零一八財政年度及二零一九財政年度的年報(「二零一八年年報」及「二零一九年年報」)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核及 經重列)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益			
持續經營業務			
— 物業代理業務	4,003,680	4,704,918	5,861,299
— 金融服務業務	146,227	173,243	214,899
— 物業管理業務 <sup>附註2</sup>	521,888	—	—
持續經營業務總收益	<u>4,671,795</u>	<u>4,878,161</u>	<u>6,076,198</u>
已終止經營業務			
— 物業管理業務 <sup>附註2</sup>	—	571,461	341,790
總收益 <sup>附註3</sup>	<u>4,671,795</u>	<u>5,449,622</u>	<u>6,417,988</u>
分部溢利：			
— 物業代理業務	458,259	618,745	684,701
— 金融服務業務	71,671	92,621	116,658
— 物業管理業務 <sup>附註2</sup>	67,750	38,329	27,776
總計	<u>597,680</u>	<u>749,695</u>	<u>829,135</u>
來自下列各項之本年度溢利：			
— 持續經營業務 <sup>附註1</sup>	342,035	425,218	463,527
— 已終止經營業務 <sup>附註2</sup>	—	28,352	23,874
出售已終止經營業務之收益	—	—	212,684
本年度溢利	<u>342,035</u>	<u>453,570</u>	<u>700,085</u>
來自下列各項之 貴公司 擁有人應佔本年度溢利：			
— 持續經營業務 <sup>附註1</sup>	336,794	303,148	251,832
— 已終止經營業務 <sup>附註2</sup>	—	23,851	232,489
總計	<u>336,794</u>	<u>326,999</u>	<u>484,321</u>

附註：

1. 包括物業管理業務，其於二零一七財政年度分類為持續經營業務。
2. 於二零一九年七月十日，貴集團出售間接全資附屬公司Sino Estate Holdings Limited (連同其附屬公司稱為「Sino Estate集團」)全部已發行股本(「出售事項」)，該公司主要從事提供物業管理服務(「已終止經營業務」)。出售事項詳情載於貴公司日期為二零一九年七月十日的公告。Sino Estate集團於二零一七財政年度的表現分類為持續經營業務，而於二零一八財政年度的表現則於二零一九年年報重列為已終止經營業務，此舉符合貴公司綜合財務報表的呈列。
3. 二零一八財政年度及二零一九財政年度的總收益數字僅供說明用途。

### 二零一七財政年度與二零一八財政年度比較

於二零一八財政年度，貴集團錄得收益約5,449,600,000港元(包括(i)物業代理業務及金融服務業務的收益約4,878,200,000港元；及(ii)來自己終止經營業務的收益約571,500,000港元)，較二零一七財政年度增加約16.6%。貴集團於二零一八財政年度的收益主要來自中國物業代理業務，佔貴集團收益約86.3%。根據二零一八年年報，收益增加乃主要由於(i)貴集團於一手物業代理服務市場的份額增加，於二零一八財政年度的新屋銷售金額達約3,980億港元，合共促成約306,000宗交易，總銷售面積約3,100萬平方米；及(ii)在中國各城市取得更多一手物業項目的代理權並改善銷售表現，包括廣州及珠三角、安徽、山東、江蘇、廣西及貴州等。

貴集團於二零一八財政年度的純利為約453,600,000港元，較二零一七財政年度的約342,000,000港元增加約32.6%。純利增加乃主要由於上述二零一八財政年度的收益增加，惟被銷售及行政開支增加部分抵銷。

儘管收益有所增長，股東應佔純利由二零一七財政年度的約336,800,000港元減少約2.9%至二零一八財政年度的約327,000,000港元(包括來自己終止經營業務的純利約23,900,000港元)。純利減少乃主要由於在二零一八年九月與一名業務夥伴完成合作重組，致使該業務夥伴藉注資方式取得合富輝煌(中國)房地產顧問有限公司(「合富中國」)(即貴集團就其於中國物業代理業務的主要營運附屬公司)全部股權的43.9%(「合作重組」)後，合富中國

非控股股東權益攤分純利所致。合作重組賦予 貴集團優先權利可就該業務夥伴實際控制的物業發展項目獲委聘為物業代理。

#### 二零一八財政年度與二零一九財政年度比較

於二零一九財政年度， 貴集團錄得持續經營業務的收益約6,076,200,000港元，較二零一八財政年度增加約24.6%。根據二零一九年年報，收益增加乃由於二零一九財政年度的新屋銷售達金額約5,351億港元，合共促成約378,900宗交易，總銷售面積約3,510萬平方米。於二零一九財政年度， 貴集團繼續專注於物業代理業務，其收益分成保持於與二零一八財政年度類似的水平，佔 貴集團於二零一九財政年度的持續經營業務的收益約96.5%。

貴公司擁有人應佔本年度溢利由二零一八財政年度的約327,000,000港元增加至二零一九財政年度的約484,300,000港元，乃主要由於出售事項完成後錄得的一次性收益約212,700,000港元。

然而，剔除已終止經營業務所得溢利及出售事項的一次性影響後， 貴公司擁有人應佔 貴集團持續經營業務純利由二零一八財政年度的約303,100,000港元減少至二零一九財政年度的約251,800,000港元，跌幅約為16.9%。二零一九財政年度的純利減少乃主要由於二零一九財政年度合富中國非控股股東權益分佔溢利的全年影響，相較於二零一八財政年度在合作重組完成後的四個月影響。

獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表概要，內容乃摘錄自二零一八年年報及二零一九年年報：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 (經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元
非流動資產	815,862	1,169,711	1,114,953
流動資產			
— 銀行結餘及現金	1,331,323	1,723,391	2,163,397
— 應收賬款	1,259,339	1,789,776	1,630,534
— 訂金、其他應收款項及 預付費用	257,235	624,567	872,594
— 其他	752,235	566,139	598,217
流動資產總額	3,600,132	4,703,873	5,264,742
資產總額	4,415,994	5,873,584	6,379,695
非流動負債	337,025	114,109	217,394
流動負債	1,220,665	1,832,480	1,789,723
負債總額	1,557,690	1,946,589	2,007,117
流動資產淨值	2,379,467	2,871,393	3,475,019
資產淨值	2,858,304	3,926,995	4,372,578
股東應佔資產淨值	2,831,776	2,937,497	3,269,309
資產負債比率 <sup>附註1</sup>	19.6%	11.8%	8.1%
股東應佔每股資產淨值 <sup>附註2</sup>	4.24 港元	4.40 港元	4.85 港元

附註：

1. 資產負債比率代表 貴集團借貸總額除以 貴集團資產總值。
2. 每股資產淨值代表股東應佔 貴集團資產淨值除以相關日期已發行股份總數。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團的資產總額分別為約4,416,000,000港元、5,873,600,000港元及6,379,700,000港元。資產總額由二零一七年十二月三十一日的約4,416,000,000港元增加至二零一八年十二月三十一日的約5,873,600,000港元，並進一步增加至二零一九年十二月三十一日的約6,379,700,000港元，乃主要由於銀行結餘及現金增加。於二零一九年十二月三十一日，貴集團於銀行結餘及現金的資產及以人民幣（「人民幣」）計值的銀行結餘的已抵押銀行存款約1,962,000,000港元已存入中國的銀行（二零一八年十二月三十一日：約1,701,000,000港元），該現金資源大部分源自於中國營運的物業代理業務。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團的負債總額分別為約1,557,700,000港元、1,946,600,000港元及2,007,100,000港元。貴集團的負債總額由二零一七年十二月三十一日的約1,557,700,000港元增加至二零一八年十二月三十一日的約1,946,600,000港元，乃由於合約負債增加所致。負債總額進一步增加至二零一九年十二月三十一日的約2,007,100,000港元，主要由於合約負債及租賃負債增加。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團的資產主要由應收賬款、應收貸款、訂金、其他應收款項及預付費用以及銀行結餘及現金組成，合共佔貴集團資產總額分別約90.0%、86.3%及85.4%。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，貴集團的負債主要為應付款項及應計費用、合約負債以及銀行及其他借貸，合共佔貴集團負債總額分別約88.8%、84.2%及74.0%。貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的資產負債比率分別為約19.6%、11.8%及8.1%。貴集團的資產負債比率因資產總值增加而下降。

### 貴集團前景

誠如二零一九年年報所披露，貴集團物業代理服務業務的現有網絡覆蓋中國逾200個城市，並為約2,000個項目的代理。由於中國經濟狀況高速轉變，市場交易較往年疲弱，而且物業市場在資金及營運兩方面均承受更大壓力。根據中國國家統計局，二零一九年的中國物業銷售總額為約人民幣159,700億元，而二零一八年及二零一七年則分別為約人民幣150,000億元及人民幣133,700億元，二零一九年及二零一八年的相應增長率分別為6.5%及12.2%，反映二零一九年的物業銷售增長率呈下跌趨勢。

另一方面，地緣政治局勢緊張，尤其是中美貿易磨擦，以及新型冠狀病毒大流行（「COVID-19大流行」）爆發威脅全球經濟。因此，中國經濟可能面

臨挑戰，從而影響中國物業市場終端用戶的財富。其可能導致物業價格及物業房地產需求承受下行壓力。誠如二零一九年年報所述，二零二零年初爆發COVID-19大流行對經濟造成下行壓力，為各行各業帶來挑戰，無可避免影響 貴集團的業務。

COVID-19大流行對房地產零售市場整體構成影響，中國住宅房地產營業額出現按年下跌的趨勢，可能影響 貴集團物業代理業務的前景。根據中國國家統計局公佈的統計數字(最近於二零二零年三月修訂，因農曆新年假期而將每年首兩個月組合在一起以免失真)，中國累計房地產銷售按總建築面積(「總建築面積」)計量，於二零二零年一月至二月以及二零二零年一月至三月期間分別較二零一九年同期下跌約39.2%及約25.9%。二零二零年一月至二月以及二零二零年一月至三月期間，首季住宅房屋累計銷量與二零一九年同期比較分別錄得類似的按年跌幅約34.7%及約22.8%。在發展受阻及投資環境不明朗下，鑑於不利因素所帶來的不穩定性及物業終端用戶採取較保守方針， 貴集團的表現可能在短期內遭受影響。

此外，住宅房屋建設在二零二零年首季錄得跌幅。參照中國國家統計局於二零二零年四月二十日發佈的新聞稿([http://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202004/t20200420\\_1739751.html](http://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202004/t20200420_1739751.html))，由二零二零年一月至三月，新動工房屋面積為約282,030,000平方米(「平方米」)，錄得跌幅約27.2%，其中新近開展的住宅樓宇建設按總建築面積計量為約207,990,000平方米，較二零一九年同期減少約26.9%。二零二零年首季按總建築面積計量的竣工住宅樓宇為109,280,000平方米，錄得按年跌幅約16.2%。建設量放緩長遠亦可能影響竣工住宅樓宇供應，或間接影響 貴集團的物業代理業務。

誠如二零一九年年報所述，吾等注意到 貴公司管理層認為中國經濟將繼續保持長期向上發展趨勢，以及物業市場將於COVID-19大流行後維持正面發展趨勢，惟 貴集團的業務於二零二零年上半年將受到COVID-19大流行影響。根據目前的大流行情況，吾等認為住宅物業市場增長在短期內將遭遇阻力，而該不利影響的時間長短則在很大程度上視乎大流行的發展。



根據上述因素，吾等認為 貴集團經營所在的市場存在不穩定性，故此吾等對 貴集團的前景持審慎態度。

### 3. 要約的主要條款

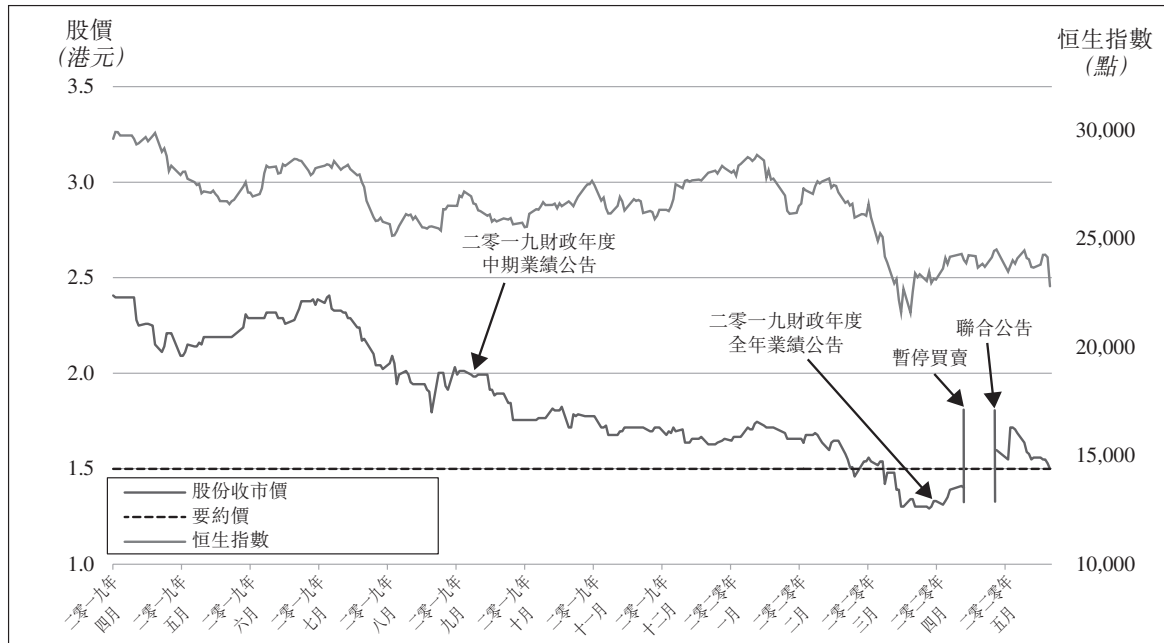
#### (a) 要約價比較

要約價為每股要約股份1.50港元，較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.40港元溢價約7.14%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.38港元溢價約8.70%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.34港元溢價約11.94%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.40港元溢價約7.14%；
- (v) 與股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股1.50港元相同；及
- (vi) 於二零一九年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值(「每股資產淨值」)每股約4.85港元折讓約69.07%。

(b) 過往股價表現

下圖載列股份於二零一九年四月十五日(即最後交易日前一年)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)在聯交所的每日收市價變動，以及股價表現與恒生指數(「恒生指數」)及要約價的比較，及 貴公司就所發生的重大事件刊發的公告概要：



資料來源：[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)

附註：

1. 股份於二零二零年四月十六日至二零二零年四月二十八日暫停買賣。

股份於二零二零年四月二十八日刊發聯合公告前在二零一九年四月十五日至最後交易日(「公告前回顧期間」)的買賣整體呈下跌趨勢。於公告前回顧期間，股份的最高及最低收市價分別為於二零一九年四月十五日及二零一九年七月十七日的每股2.42港元及於二零二零年三月三十一日的每股1.29港元，平均收市價為約每股1.88港元。

於公告前回顧期間，股價普遍呈下跌趨勢，表現遜於恒生指數。股份於公告前回顧期間開始時的收市價為每股2.42港元，股份於最後交易日的收市價為每股1.40港元，大跌約42.1%，而同期恒生指數下跌約19.0%。吾等並

## 獨立財務顧問函件

無注意到於公告前回顧期間在公開領域有刊登任何有關 貴集團重大變動的資料。吾等已與 貴公司管理層討論股價下跌的可能原因，且彼等並不知悉有任何可能導致上述股價下跌的特別原因。

要約價每股要約股份1.50港元處於公告前回顧期間股份在聯交所所報最低及最高收市價範圍內，較二零二零年三月三十一日錄得的最低收市價每股1.29港元溢價約16.3%以及較二零一九年四月十五日及二零一九年七月十七日錄得的最高收市價每股2.42港元折讓約38.0%。

於二零二零年四月二十八日刊發聯合公告後及直至最後實際可行日期（「公告後回顧期間」），股份於二零二零年五月五日及五月六日的收市價急升至1.72港元的最高位，較股份於最後交易日的收市價增加約22.9%。吾等已與 貴公司管理層討論聯合公告刊發後股價急升的可能原因，並獲告知除要約外，彼等概不知悉有任何可能影響股價的事宜。吾等認為股價於公告後回顧期間上升反映聯合公告刊發後市場對要約的利好效應的預測，因此，要約價與公告前回顧期間股價的比較對於評估要約價水平的公平性和合理性更加有關及合適。

此外，誠如上文「(a)要約價比較」一段所述，要約價每股要約股份1.50港元較聯合公告刊發前最後五個、十個及三十個連續交易日的股份最後交易價有所溢價。

經考慮歷史股價，概不保證股價於要約截止後將繼續維持於現有水平。獨立股東務請密切監察股份市價，而倘出售所得款項在扣除所有交易成本後超逾要約下應收的款項，則應考慮於要約期間在公開市場出售股份，而非接受要約。

## 獨立財務顧問函件

### (c) 交投流通性

下表載列於回顧期間股份的每月成交量總額及每月成交量總額佔貴公司全部已發行股份及公眾持股量的百分比：

月份	成交量總額	平均每日成交量 <sup>附註1</sup>	平均每日成交量佔相關月份/期間結束時已發行股份總數的百分比 <sup>附註2</sup>	平均每日成交量佔公眾股東於相關月份/期間結束時所持已發行股份總數的百分比 <sup>附註3</sup>	每月份/期間交易日數目
<b>二零一九年</b>					
四月(自二零一九年四月十五日起)	158,000	15,800	0.002%	0.005%	10
五月	707,000	33,667	0.005%	0.011%	21
六月	292,405	15,390	0.002%	0.005%	19
七月	3,060,450	139,111	0.021%	0.046%	22
八月	2,867,333	130,333	0.019%	0.043%	22
九月	904,389	43,066	0.006%	0.014%	21
十月	4,252,689	202,509	0.030%	0.067%	21
十一月	7,360,800	350,514	0.052%	0.116%	21
十二月	2,528,000	126,400	0.019%	0.042%	20
<b>二零二零年</b>					
一月	7,685,585	384,279	0.057%	0.127%	20
二月	9,338,542	466,927	0.069%	0.155%	20
三月	6,259,200	284,509	0.042%	0.094%	22
四月(直至最後交易日) <sup>附註4</sup>	6,283,328	698,148	0.104%	0.231%	9
四月(於二零二零年四月二十九日)	12,794,943	12,794,943	1.898%	4.238%	1
五月(直至最後實際可行日期)	25,874,190	1,724,946	0.256%	0.571%	15

資料來源：[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)

附註：

1. 平均每日成交量乃按該月份/期間的股份成交量總額除以該月份/期間的成交日數計算。

## 獨立財務顧問函件

2. 計算乃基於股份平均每日成交量除以 貴公司於各月份結束時或於最後實際可行日期(如適用)的全部已發行股本。
3. 公眾所持股份總數乃根據於二零一八年或二零一九年十二月三十一日年結日或於最後實際可行日期(如適用)的已發行股份總數撇除聯合要約人及董事所持有者計算。
4. 股份於二零二零年四月十六日至二零二零年四月二十八日(包括首尾兩日)暫停買賣。

誠如上表所述，公告前回顧期間的股份平均每日成交量普遍淡薄。於公告前回顧期間，每月股份平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.002%至約0.104%，而股份平均每日成交量佔 貴公司公眾持股量的百分比則介乎約0.005%至約0.231%。

於二零二零年四月二十八日刊發聯合公告後，股份成交活躍。誠如上表所示，股份平均每日成交量最高峰於二零二零年四月及五月發生，吾等認為該市場反應可能是反映聯合公告的刊發。為進一步研究該影響，吾等將二零二零年四月劃分為兩個期間，首個期間為二零二零年四月一日至最後交易日(包括首尾兩日)，而第二個期間為二零二零年四月二十九日(在聯合公告刊發後四月的剩餘交易日)。

就二零二零年四月首個期間及第二個期間而言，吾等注意到股份平均每日成交量(i)分別佔已發行股份總數約0.104%及1.898%；及(ii)分別佔公眾所持已發行股份總數約0.231%及4.238%，反映股份成交量於聯合公告刊發後大幅上升。然而，平均每日股份成交量的升勢在二零二零年四月二十九日後無法維持，其自二零二零年五月四日開始下跌，直至最後實際可行日期，平均成交量佔已發行股份總數約0.256%及佔公眾所持已發行股份總數約0.571%。

經考慮股份成交量於公告前回顧期間普遍極為淡薄，無法肯定股份的整體流通性在短期內可否維持，以及是否將有充足的股份流通性以供獨立股東(特別是持有大量股份者)於公開市場出售大量股份，而不對股價造成下行壓力。倘股東有意套現投資，則要約為獨立股東(特別是持有大量股份者)提供機會，按要約價出售彼等的股權。

#### 4. 市價較資產淨值的歷史折讓

吾等已比較二零一七年三月二十九日至最後交易日期間(「過往期間」)過往每股成交價與其時的最新綜合每股資產淨值，吾等假定自相關全年業績公告刊發日期起通常於市場可獲取該等資料及股價已反映該等資料。

期間	已刊發 每股綜合 資產淨值 <small>附註2</small> 港元	每股收市價			較每股資產淨值溢價/(折讓)		
		最高 港元	最低 港元	平均 港元	最高 概約%	最低 概約%	平均 概約%
二零一七年 三月二十九日 <sup>附註1</sup> 至 二零一八年 三月二十八日	3.57 <sup>附註2</sup>	4.20	2.28	3.28	17.56%	(36.18%)	(8.31%)
二零一八年 三月二十九日 <sup>附註1</sup> 至 二零一九年 三月二十八日	4.24 <sup>附註2</sup>	3.77	2.00	2.83	(11.07%)	(52.82%)	(33.27%)
二零一九年 三月二十九日 <sup>附註1</sup> 至 二零二零年 三月三十日	4.40 <sup>附註2</sup>	2.52	1.30	1.93	(42.69%)	(70.44%)	(56.14%)
二零二零年 三月三十一日 <sup>附註1</sup> 至 最後交易日	4.85 <sup>附註2</sup>	1.41	1.29	1.34	(70.93%)	(73.40%)	(72.29%)

資料來源：[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)

附註：

1. 緊隨 貴公司刊發年度業績公告後的首個交易日。
2. 基於 貴公司股東應佔資產淨值(摘錄自 貴公司有關年報)除以相關期末日期的股份總數。

根據上述分析，吾等得知自二零一七年三月二十九日至最後交易日，於過往期間的大多數交易日，股份按低於相關過往期間的每股資產淨值的收市價買賣，而較每股資產淨值的平均折讓(「平均折讓」)介乎約8.31%至約72.29%。要約價較二零一九財政年度的每股資產淨值折讓約69.07%，較二零二零年三月三十一日(即二零一九財政年度的年度業績公告刊發翌日)至最後交易日期間的平均折讓稍低。這表示股市投資者可能不是主要基於 貴公司過往三年的每股資產淨值對股份估值。相反，投資者可能於決定股份成交價時一直著重 貴公司的其他基礎因素及未來前景。基於上述，吾等認為要約價較每股資產淨值的折讓可接受。

## 5. 與其他可比較公司比較

為進一步評估要約價是否公平合理，吾等使用價格對盈利比率（「市盈率」）進行比較分析，市盈率為投資群體公認為評估公司估值最常用的基準比率，以比較要約價及其他可資比較公司的市值。吾等已識別出包括四間公司（「可資比較公司」）的詳盡列表，該等公司於聯交所主板及GEM上市，(i)主要從事業務模式與 貴集團類似的相同物業代理業務，且其收入的超過50%源自有關業務；及(ii)根據最新已公佈年度財務業績，於中國地區設有業務（「可資比較業務」）。可資比較公司列表載有 貴公司所有於香港上市的同業公司。因此，吾等認為樣本大小屬足夠及可資比較公司列表對於吾等的分析而言屬公平及具有代表性，此乃考慮到(i)該等公司於物業代理業務的業務模式及服務組合很接近；及(ii)其業務營運的地理覆蓋範圍。為了確保樣本大小足以作有意義的比較，吾等認為基於可資比較公司市值作出分類並非必要。獨立股東應注意，下列比較僅作一般參考用途，因為可資比較公司的部分方面(包括營運規模、經營前景、財務表現及資本架構)未必與 貴公司完全相同。有關可資比較公司的詳情列載如下：

公司名稱	股份代號	最後交易日的股份收市價 (港元)	概約市值 附註1 (百萬港元)	最後交易日前的最新公佈每股盈利 (港元)	最新公佈每股資產淨值 (港元)	市盈率 附註2 (倍)	市賬率 附註3 (倍)
易居(中國)企業控股有限公司	2048	6.84	9,475.96	0.68	6.25	10.01	1.09
方圓房地產服務集團有限公司	8376	0.53	212.00	0.06	0.35	8.70	1.51
富陽(中國)控股有限公司	352	0.29	70.16	(0.06)	0.17	不適用	1.70
美聯集團有限公司	1200	0.90	646.24	(0.10)	1.84	不適用	0.49
					最高	10.01	1.70
					最低	8.70	0.49
					平均數	9.35	1.20
					中位數	9.35	1.30
<b>要約價</b> 附註4、附註5		<b>1.50</b>	<b>1,011.22</b>	<b>0.72</b>	<b>4.85</b>	<b>2.09</b>	<b>0.31</b>

資料來源：www.hkex.com.hk

## 獨立財務顧問函件

附註：

1. 可資比較公司的市值按股份總數(披露於最新月報表或相關披露資料)乘以最後交易日在聯交所所報的股份收市價計算得出。
2. 市盈率按相關市值除以公司擁有人應佔溢利(摘錄自最新公佈年度業績)計算得出。
3. 市賬率按相關市值除以公司擁有人應佔綜合權益(摘錄自最新公佈年度或中期業績)計算得出。
4. 要約下的隱含市值按最後交易日的已發行股份總數674,149,989股乘以要約價每股要約股份1.50港元計算得出。
5. 隱含市賬率按隱含市值除以二零一九年十二月三十一日的 貴公司股東應佔經審核總權益計算得出。

比較後，吾等發現要約價的隱含市盈率(「隱含市盈率」)約2.09倍低於可資比較公司的市盈率(介乎約8.70倍至10.01倍)。可資比較公司中，吾等注意到富陽(中國)控股有限公司及美聯集團有限公司於二零一九財政年度錄得虧損，而權益持有人應佔淨虧損分別為約人民幣12,400,000元(相當於按人民幣1元兌1.09港元換算為約13,600,000港元)及68,900,000港元，故市盈率不適用於該兩間公司。就此而言，吾等盡最大能力嘗試於吾等的分析中涵蓋在聯交所主板及GEM上市、按照恒生行業分類系統分類為「地產」行業以及業務範疇包括物業代理的公司。吾等已識別符合標準的十二間額外可資比較公司，而吾等認為該等額外可資比較公司屬詳盡無遺。然而，於審閱彼等最近已發佈財務報表後，吾等知悉該等額外可資比較公司的物業代理服務為彼等的輔助業務，並佔彼等相關收益及溢利的小部分。因此，吾等認為該等財務資料及彼等各自的股價主要反映彼等於物業開發、物業投資及物業管理的主要業務，而非彼等於物業代理業務的表現，而涵蓋該等額外可資比較公司與 貴集團的比較結果可能造成誤導。因此，鑑於 貴公司同業公司(即可資比較公司)的詳盡列表以及當中兩個樣本錄得虧損，吾等認為儘管可資比較公司的市盈率結果可能未必具足夠代表性，有關比較的結果於評估要約價的公平性及合理性時具參考價值。此外，儘管可資比較公司及 貴公司的股價可能已經反映在現時經濟環境下市場對物業房地產市場前景



的預期，可資比較公司及 貴公司於二零一九財政年度最近發佈的每股盈利尚未反映COVID-19大流行造成的財務影響及其對各公司業務的影響不盡相同，故此，直接比較可資比較公司的市盈率及隱含市盈率可能沒有任何確實意義。

此外，吾等採納市賬率（「市賬率」）分析作為評估要約價是否合理的額外參考。要約價隱含市賬率（「隱含市賬率」）約0.31倍低於可資比較公司的市賬率（介乎約0.49倍至1.70倍）。由於 貴集團物業代理業務營運並非資本密集性質，市賬率分析並不是評估有關業務的常用估值方法，而市賬率分析的結果未必能說明要約價是否公平合理。

雖然從上述角度而言要約價對於獨立股東的吸引力似乎不大，因隱含市盈率及隱含市賬率均低於可資比較公司的有關比率，但吾等擬強調，這僅為評估要約價是否公平合理時所考慮的多個因素之一，因為吾等對於要約價的考慮基於整體基準，會考慮各類主要因素，尤其是(i)要約價分別較聯合公告刊發前最後五個、十個及三十個連續交易日的股份平均交易價溢價；(ii)股份的歷史成交量整體極低；及(iii)股份較過往數年的其時每股資產淨值大幅折讓交易（載於上文多個章節及下文推薦建議一節）。

## 6. 其他考慮因素

### (a) 聯合要約人的背景

聯合要約人為China-net Holding Ltd.及碧桂園物業香港控股有限公司。

China-net Holding Ltd.為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，除持有股份外，該公司並無從事任何其他業務活動。於最後實際可行日期，其唯一董事及唯一法定及實益擁有人為 貴公司主席及執行董事扶偉聰先生。

碧桂園物業香港控股有限公司為一間於香港註冊成立的有限公司及碧桂園服務的間接全資附屬公司，後者於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於主板上市（股份代號：6098）。碧桂園服務和碧桂園物業香港為

投資控股公司，連同其附屬公司主要在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務及供熱服務。碧桂園服務的最終控股股東為楊惠妍女士，其於最後實際可行日期在碧桂園服務全部已發行股份中擁有約52.70%權益。

碧桂園服務及 貴公司均於中國從事物業行業。碧桂園服務及其附屬公司主要從事(其中包括)提供物業管理服務，而 貴公司及其附屬公司則主要從事物業代理業務。

(b) 聯合要約人有關 貴集團之意向

緊隨要約截止後，聯合要約人有意 貴集團繼續其現有物業代理業務。

聯合要約人擬繼續僱用 貴集團現有管理層及僱員。董事會成員的任何未來變動均將遵照收購守則及／或上市規則作出，並會在適當時候另行刊發公告。

除上文所載有關聯合要約人就 貴集團的意向外，(i)聯合要約人無意對 貴集團僱員僱傭情況作出重大變更；(ii)聯合要約人無意出售或重新調配 貴集團資產，惟 貴集團日常業務過程中所涉及者除外；及(iii)於最後實際可行日期，聯合要約人概無識別任何投資機會或商機，亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。

(c) 公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

考慮到(i)碧桂園物業香港於要約截止後於 貴公司的最大可能持股量少於10%；及(ii)碧桂園物業香港並非由 貴公司任何核心關連人士控制或與其有任何關聯，碧桂園物業香港根據要約可能收購的要約股份計入 貴公司的公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾的持股量低於適用於 貴公司的最低規定百分比(即股份的25%)，或倘聯交所認為(i)股份交易存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持股量不足以維持有序市場，其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

聯合要約人擬維持股份於聯交所的上市地位。聯合要約人董事及將獲委任加入董事會的新董事(如有)將共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保公眾持股量充足。

## 推薦建議

根據吾等的上述分析，特別是經考慮下列各項(應與本函件全文一併閱讀及詮釋)：

- (i) 中國物業市場於二零二零年第一季度呈下滑趨勢，故 貴集團的業務前景不明朗；
- (ii) 要約價較股份於聯合公告刊發前最後交易日的股份收市價溢價7.14%，及較聯合公告刊發前最後五個交易日、十個交易日及三十個交易日分別溢價約8.70%、11.94%及7.14%；
- (iii) 於過往期間的大多數交易日，股份按相較相關過往期間每股資產淨值為低的收市價成交，且較二零一九財政年度每股資產淨值的折讓約69.07%低於二零二零年三月三十一日(即二零一九財政年度的年度業績公告刊發翌日)至最後交易日期間的平均折讓；
- (iv) 對於在公開市場變現投資的獨立股東而言，股份交易價(而非每股資產淨值)為說明其所獲發的股份公平值的更合適指標，詳情闡釋於前文「4.市價較資產淨值的歷史折讓」一節；
- (v) 要約為獨立股東變現投資的良機，因為彼等可能在公開市場清算股份方面遭遇困難，尤其是股份平均成交量於回顧期間整體較低的情況下；及
- (vi) 雖然隱含市盈率及隱含市賬率均低於可資比較公司的市盈率及市賬率平均數及中位數，及要約價每股要約股份1.50港元較每股資產淨值大幅折讓約69.07%；

吾等認為，綜合考慮，要約條款(包括要約價)對於獨立股東而言為公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納要約。

儘管如此，吾等提醒有意變現部分或全部股份投資的獨立股東密切監控股份於要約期內的市價及流動情況，倘有關銷售所得款項扣除所有交易成本後超過根據要約應收的金額，則可考慮於公開市場銷售股份，而非接納要約。倘獨

## 獨立財務顧問函件

立股東認為由於其持股量原因而無法按高於要約價的價格在市場上出售股份，亦可將要約視作撤出投資的替代方式。

此外，吾等亦提醒獨立股東，其出售或持有股份投資的決定取決於自身情況及投資目標，及吾等推薦對本綜合文件任何方面或對所採取的行動可能需要建議的任何獨立股東諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。獨立股東應細閱本綜合文件詳述的接納要約程序。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

馮智明

董事

陳和莊

謹啟

二零二零年五月二十七日

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25年經驗，並曾參與及完成多項有關香港上市公司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17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. 接納要約的一般手續

為接納要約，閣下應按隨附接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約條款的一部分。

- (a) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)，盡快惟無論如何於截止日期下午四時正或聯合要約人在執行人員同意的情況下根據收購守則可能釐定及聯合要約人與本公司聯合公佈的該等較後時間及／或日期前，郵寄或專人送交過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，信封註明「合富輝煌集團控股有限公司－全面要約」。
- (b) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下必須：
- (i) 將與閣下擬接納要約之股份數目相關之閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)存放於代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，及要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)送交過戶登記處，信封註明「合富輝煌集團控股有限公司－全面要約」；或
- (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)送交過戶登記處，信封註明「合富輝煌集團控股有限公司－全面要約」；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下就閣下擬接納要約之股份數目接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下的指示。
- (c) 倘閣下之股份有關之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需符合要求的一項或多項彌償保證)並非即時可交出及／或遺失，且閣下欲就閣下之股份接納要約，則仍須正式填妥及簽署接納表格，並連同載述閣下遺失一張或以上閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需符合要求的一項或多項彌償保證)或其並非即時可交出之函件一併交回過戶登記處，並在信封上註明「合富輝煌集團控股有限公司－全面要約」。倘閣下尋回有關文件或倘其即時可交出，則閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需符合要求的一項或多項彌償保證)應於其後盡快轉交過戶登記處。倘閣下遺失股票，則亦應致函過戶登記處索取彌償函件，並應依照其上指示填妥及簽署後提交過戶登記處。
- (d) 倘閣下已交回任何股份之股份過戶文件以登記於閣下名下，且尚未接獲股票，並閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同閣下妥為簽署之過戶收據交付至過戶登記處，並在信封上註明「合富輝煌集團控股有限公司－全面要約」。有關行動將被視為於要約條款及條件規限下，對聯合要約人及／或農銀國際融資及／或彼等各自之代理之不可撤銷授權，以於發行時代表閣下自本

- 公司或過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以授權及指示過戶登記處持有該等股票，猶如其乃連同接納表格交付予過戶登記處。
- (e) 接納要約僅會於過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(或聯合要約人根據收購守則在執行人員同意下可能釐定及宣佈之有關較後時間及/或日期)收取經正式填妥及簽署的接納表格，且過戶登記處記錄已經接獲本段所要求之接納及相關文件，方會在下列情況下被視作生效：
- (i) 隨附與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需符合要求的一項或多項彌償保證)，而倘該/該等股票並非以閣下名義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件；或
- (ii) 由登記獨立股東或其個人代表(惟最多僅達登記持股之數額及僅以有關接納涉及本(e)段另一分段並無計及之股份為限)；或
- (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格乃由登記獨立股東以外之人士簽立，則須出示過戶登記處信納之合適授權憑證文件。
- (g) 本公司就接納要約通過過戶登記處轉讓以賣方名義登記之股份所產生之賣方從價印花稅將須由相關獨立股東按(i)要約股份之市值；或(ii)聯合要約人就接納要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%繳付，其將自聯合要約人就接納要約應付予有關獨立股東之現金金額中扣除(倘印花稅計算中出現不足一港元的零頭，則印花稅將上調至最接近的港元)。聯合要約人將安排代表接納要約之相關獨立股東繳付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓要約股份根據香港法例第117章《印花稅條例》繳付買方從價印花稅。
- (h) 概不就接獲任何接納表格及/或股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需符合要求的一項或多項彌償保證)給予任何收據。

## 2. 接納期間及修訂

- (a) 除非要約過往曾獲修訂或延長，在執行人員同意下，根據收購守則，接納表格必須根據相關接納表格上印列之指示於截止日期下午四時正前獲過戶登記處接收，而要約將於截止日期結束。
- (b) 聯合要約人及本公司將在不遲於截止日期下午七時正通過聯交所及本公司網站聯合刊發公告，當中列明要約是否獲延長、修訂或已屆滿。
- (c) 倘聯合要約人決定延長要約，則將會於接納要約之截止時間及日期前以公告方式向尚未接納要約之獨立股東發出最少14日通知。
- (d) 倘聯合要約人修訂要約條款，全體獨立股東(不論彼等是否經已接納要約)將有權享有經修訂條款。經修訂之要約必須於刊登經修訂要約文件當日後最少14日維持開放。
- (e) 倘要約截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之提述將被視作指如此經延長之要約截止日期。

## 3. 公告

- (a) 按照收購守則規則第19條所規定，於截止日期下午六時正前(或執行人員在例外情況下可能許可之有關較後時間及/或日期)，聯合要約人必須知會執行人員及聯交所有關修訂、延長要約或要約屆滿之決定。聯合要約人必須於截止日期下午七時正前根據上市規則之規定刊登公告，列明要約是否獲延長、修訂或已屆滿。有關公告必須列明以下事項：
  - (i) 已接獲對要約的接納所代表的股份及股份權利的總數；
  - (ii) 聯合要約人及其一致行動人士在要約期之前已持有、控制或受指示的股份及股份權利的總數；
  - (iii) 由聯合要約人及其一致行動人士在要約期內取得或協議取得的股份及股份權利的總數；



- (iv) 聯合要約人及其一致行動人士借用或借出的本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)的詳情,但如所借用的任何股份已被轉借或出售則除外;及
- (v) 上述數字在本公司已發行股本的有關類別及投票權中所佔的百分比。
- (b) 於計算接納所佔股份總數時,僅過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之截止時間及日期)前接獲之完整及完好之有效接納方獲計算在內。
- (c) 根據收購守則及上市規則所規定,任何有關要約之公告(執行人員已確認彼並無其他意見)將刊登於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.hopefluent.com](http://www.hopefluent.com))。

#### 4. 撤回權利

- (a) 獨立股東提呈之要約接納將屬不可撤銷及不可撤回,惟下文第(b)分段所載情況則除外。
- (b) 倘聯合要約人未能遵守本附錄一上文第3段「公告」所載規定,執行人員可根據收購守則規則第19.2條要求經已提呈接納要約之獨立股東按執行人員可予接納之條款獲授予撤回權利,直至可符合收購守則規則第19條之規定為止。
- (c) 在該情況下,當獨立股東撤回其接納時,聯合要約人須盡快但無論如何於十日內以平郵方式退回連同接納表格提交之股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需符合要求的一項或多項彌償保證)予相關獨立股東。

## 5. 要約交收

- (a) 據收購守則，在隨附股份之接納表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需符合要求的一項或多項彌償保證)屬有效、完整及完好，並經已由過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正前接獲之前提下，就根據要約提呈之股份應付予各接納獨立股東之金額(扣除其應付之賣方從價印花稅)之支票將盡快但無論如何於過戶登記處接獲所有相關文件致使有關接納屬完整及有效當日起計七(7)個營業日內以平郵方式寄發予接納獨立股東，郵誤風險概由彼等承擔。
- (b) 任何接納獨立股東根據要約有權獲得之代價償付將由聯合要約人根據本綜合文件(包括本附錄一)及隨附之接納表格所載要約條款悉數支付(惟就支付賣方從價印花稅者除外)，而並無計及任何有權就有關獨立股東享有之留置權、抵銷權利、反申索、聯合要約人可能另行擁有之其他類似權利或申索。
- (c) 少於一港仙之款項將不予支付，而應付接納要約之獨立股東之現金代價金額將上調至最接近之港仙。
- (d) 支票如未於有關支票之開立日期起六個月內提兌，則將不獲兌現，且再無效力，在有關情況下，支票持有人應就付款聯絡聯合要約人。

## 6. 海外股東

向海外股東提出要約或會受彼等居住之有關司法權區法律禁止或影響。海外股東須於有關司法權區取得有關要約影響之適當法律意見或自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。該等欲接納要約之海外股東有責任自行就接納要約完全遵守所有有關司法權區之法律及法規(包括但不限於取得任何可能所需之政府、外匯管制或其他方面之同意及辦理任何註冊或存檔，以及辦理所有其他必要手續、遵守監管及／或法律規定及支付任何轉讓或其他稅項)。聯合要約人、本公司、彼等各自的最終實益擁有人及其一致行動人士、農銀國際融資、八方金融、過戶登記處及任何彼等各自之董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或任何參與要約之人士均有權獲海外股東悉數彌償及毋須就海外股東可能須

付之任何稅項承擔任何責任。任何海外股東如接納要約，即被視作該人士作出之保證，表示該人士根據所有適用法律及法規可收取及接納要約及任何有關修訂，而該接納根據所有適用法律及法規為有效及具約束力。任何有關人士於決定是否接納要約時應尋求專業意見。

## 7. 稅務影響

獨立股東如對彼等接納要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。謹此強調，聯合要約人、本公司、彼等各自的最終實益擁有人及其一致行動人士、農銀國際融資、八方金融、過戶登記處及彼等各自之董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或任何參與要約的人士一概未能就彼等的個別稅務影響向獨立股東提供意見，亦不會就任何一名或多名人士因接納要約而引起的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 8. 一般事項

- (a) 將送達或寄交或來自獨立股東的所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據及其他所有權文件及／或彌償保證及／或任何其他性質的所有權文件，將由或向彼等或彼等指定代理以平郵方式送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、聯合要約人及彼等各自的最終實益擁有人及其一致行動人士、農銀國際融資、八方金融、過戶登記處或彼等各自任何董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士概不就任何損失承擔任何責任或可能因此而產生的任何其他責任。
- (b) 任何一名或多名人士接納要約，將被視作構成該人士或該等人士向聯合要約人及農銀國際融資保證，表示根據要約提呈之股份由獨立股東出售或提呈，概無附帶所有產權負擔，及連同隨附的一切權利及利益，包括作出要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。誠如本公司日期為二零二零年三月三十日的公告所披露，董事會就截至二零一九年十二月三十一日止年度建議派付末期股息每股8港仙。待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零二零年七月三十日或前後派付予於二零二零年七月十日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。倘相關要約股份由任何一名聯合要約人於記錄日期前收購，則該等要約股份的已宣派股息將成為其應得權益。倘相關要約股份由任何一名聯合要約

人於記錄日期後收購，則該等要約股份的已宣派股息將為於記錄日期名列本公司股東名冊的股東的應得權益，而扣除已宣派股息後的要求價(即經調整要約價1.42港元)將成為該等股東每股要約股份的代價。

- (c) 任何代名人接納要約將被視為構成有關代名人向聯合要約人保證，接納表格所示之股份數目為有關代名人為接納要約之有關實益擁有人所持之股份總數。
- (d) 隨附接納表格所載之條文構成要約條款之一部分。
- (e) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或隨附接納表格或其中一項予任何獲作出要約之人士將不會令要約以任何方式失效。
- (f) 要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。
- (g) 妥為簽立接納表格將構成不可撤回地授權聯合要約人及／或農銀國際融資及／或任何彼等可能指示之有關一名或多名人士代表接納要約之人士完成及簽立，以及採取任何其他可能使有關已接納要約之人士之股份歸屬予聯合要約人或其可能指示之有關一名或多名人士而言屬必要或合宜之行動。
- (h) 要約乃根據收購守則作出。
- (i) 本綜合文件及接納表格對要約之提述包括其任何延長及／或修訂。
- (j) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文本如有歧義，概以彼等各自之英文本為準。

## 1. 本集團財務資料概要

本集團主要從事物業代理業務。本公司主要透過兩個分部營運。物業代理分部從事向物業發展商提供一手物業服務及提供二手物業服務。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。

以下為本集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度各年的經審核綜合財務業績概要(乃摘錄自本集團相關年度已刊發的相關財務報表)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核及 經重列)	二零一七年 千港元 (經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收益	6,076,198	4,878,161	4,671,795
除稅前溢利	640,793	591,922	491,231
所得稅開支	(177,266)	(166,704)	(149,196)
本年度持續經營業務之溢利	<u>463,527</u>	<u>425,218</u>	<u>342,035</u>
<b>已終止經營業務</b>			
本年度已終止經營業務之溢利	<u>236,558</u>	<u>28,352</u>	<u>—</u>
本年度溢利	<u>700,085</u>	<u>453,570</u>	<u>342,035</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核及 經重列)	二零一七年 千港元 (經審核)
<b>其他全面(開支)/收入</b>			
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	(145,836)	(111,657)	179,643
有關出售已終止經營業務之匯兌差額重新分類	3,698	—	—
應佔聯營公司其他全面收入	(370)	—	—
	<u>(142,508)</u>	<u>(111,657)</u>	<u>179,643</u>
本年度全面收入總額	<u>557,577</u>	<u>341,913</u>	<u>521,678</u>
以下人士應佔本年度溢利：			
本公司擁有人	484,321	326,999	336,794
非控股股東權益	215,764	126,571	5,241
	<u>700,085</u>	<u>453,570</u>	<u>342,035</u>
以下人士應佔本年度全面收入總額：			
本公司擁有人	391,605	216,698	515,462
非控股股東權益	165,972	125,215	6,216
	<u>557,577</u>	<u>341,913</u>	<u>521,678</u>
<b>每股盈利</b>			
持續經營業務及已終止經營業務之每股盈利基本及攤薄			
	<u>72.3 港仙</u>	<u>49.0 港仙</u>	<u>50.4 港仙</u>
<b>股息</b>			
每股股息			
— 中期	4.5 港仙	4.5 港仙	4.5 港仙
— 末期	8.0 港仙	6.5 港仙	9.5 港仙
分派予本公司擁有人的股息金額			
	<u>84,268</u>	<u>73,480</u>	<u>93,520</u>

本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各年度的綜合財務報表發出任何保留或修改意見(包括強調事項、不利意見及免責意見)。

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的核數師德勤•關黃陳方會計師行並無就本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出任何保留或修改意見(包括強調事項、不利意見及免責意見)。

## 2. 有關本集團的財務資料

本公司須於本綜合文件載列或提述於(i)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)；(ii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)中所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與上述財務資料所呈列有重大關連的相關已刊發賬目的附註。

二零一九年財務報表載於本公司於二零二零年四月二十三日刊發的二零一九年年報第46至133頁。二零一九年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.hopefluent.com>)，並可透過以下超連結查閱：

**[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042301235\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042301235_c.pdf)**

二零一八年財務報表載於本公司於二零一九年四月二十九日刊發的二零一八年年報第46至131頁。二零一八年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.hopefluent.com>)，並可透過以下超連結查閱：

**[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429314\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn20190429314_c.pdf)**

二零一七年財務報表載於本公司於二零一八年四月二十五日刊發的二零一七年年報第44至99頁。二零一七年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.hopefluent.com>)，並可透過以下超連結查閱：

**[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425506\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425506_c.pdf)**

二零一九年財務報表、二零一八年財務報表及二零一七年財務報表(而非各自所屬的二零一九年年報、二零一八年年報或二零一七年年報的任何其他部分)被納入本綜合文件中並構成本綜合文件的一部分。

### 3. 債務

於二零二零年三月三十一日營業時間結束時，即於本綜合文件刊印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團有以下債務：

- (i) 95,000,000港元的銀行借款由本集團若干租賃土地及樓宇及投資物業作抵押；
- (ii) 212,000,000港元的其他借款為有擔保及無抵押及83,000,000港元的其他借款為無擔保及無抵押；及
- (iii) 與本集團作為承租人租賃的物業有關的租賃負債199,000,000港元。

於二零二零年三月三十一日，本集團為取得銀行借款而抵押的資產賬面值約為43,000,000港元。

#### 資本承擔

於二零二零年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大資本承擔。

#### 或然負債

於二零二零年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

除上述者或本文其他部分所披露者，以及除日常業務過程中的集團內負債及一般應付款項及應計費用外，本集團於二零二零年三月三十一日營業時間結束時並無任何已發行或同意將予發行但未發行的貸款資本、銀行透支或貸款，或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認本集團的債務或或然負債自二零二零年三月三十一日起直至最後實際可行日期並無任何重大變動。



#### 4. 重大變動

董事確認，除以下摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報「二零二零年展望」一節的事項外，自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動：

二零二零年初新冠肺炎爆發，繼而加重經濟下行壓力，對各行各業皆帶來嚴峻挑戰，本集團業務亦無可避免地因疫情有所影響。

本集團預計疫情對二零二零年上半年度之業務影響較大，但我們堅信中國經濟保持長期向好發展的趨勢不變。

## 1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關賣方、碧桂園服務、聯合要約人及與彼等任何一方一致行動之人士的資料除外)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，於本綜合文件所表達意見(賣方、買方唯一董事、碧桂園物業香港董事及碧桂園服務董事所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實導致本綜合文件任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>8,000,000,000</u> 股股份	<u>80,000,000</u>

已發行及繳足：

<u>674,149,989</u> 股股份	<u>6,741,499.89</u>
------------------------	---------------------

現時之所有現有已發行股份彼此之間在各方面享有同等地位，尤其包括有關股本、股息及投票權的權利。股份於聯交所上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司並無亦不擬就股份於任何其他證券交易所尋求上市或批准買賣。

於最後實際可行日期，本公司概無可轉換或交換為股份的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無就發行本公司該等購股權、衍生工具、認股權證或證券而訂立任何協議。

本公司自二零一九年十二月三十一日(本公司最近期經審核財務報表的編製日期)以來並無發行任何股份。

## 3. 權益披露

### (a) 於聯合要約人的權益

於最後實際可行日期，買方(為聯合要約人之一)由本公司主席兼執行董事扶先生全資擁有。

除上文所披露者外，本公司或其任何董事概無於聯合要約人的權益股本或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益，且概無有關人士(包括本公司)於有關期間曾買賣聯合要約人的權益股本或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

**(b) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，本公司董事或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任何權益或淡倉(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及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；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的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予以披露之權益或淡倉如下：

	身份	所持／ 擁有權益 股份數目 (附註1)	概約百分比
扶先生(附註2)	實益擁有人	28,024,334 (L)	4.16
	受控法團權益	304,947,139 (L)	45.23
	配偶權益	7,398,334(L)	1.10
	小計	340,369,807 (L)	50.49
吳芸女士 莫天全先生(附註3)	實益擁有人	7,398,334 (L)	1.10
	受控法團權益	111,885,625 (L)	16.60

附註：

- (1) (L)指於股份的好倉。
- (2) 於最後實際可行日期，在扶先生擁有權益的340,369,807股股份中，(i) 28,024,334股股份由扶先生直接持有；(ii) 112,418,263股股份由買方持有；(iii) 18,344,077股股份由Happy Chord持有；(iv) 174,184,799股股份由Fu's Family Limited持有；及(v) 7,398,334股股份由吳芸女士持有。買方由扶先生全資擁有，而Happy Chord由買方全資擁有。Fu's Family Limited由扶先生、吳芸女士及扶敏女士分別擁有70%、15%及15%。吳芸女士為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。

- (3) 房天下控股有限公司(前稱搜房控股有限公司)為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於紐約證券交易所上市。Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited為其控股股東。Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited的股份於酌情信託中持有。受託人為Caldstone Enterprises Limited、Seletar Limited及Serangoon Limited。該信託創始人為非執行董事莫天全先生。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或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任何權益或淡倉(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及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；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的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予以披露之權益或淡倉。

### (c) 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊及據董事所知，於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2與第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司5%或以上已發行具投票權股份權益，或該等股本所涉及的任何購股權權益的人士(本公司董事及最高行政人員除外)或實體如下：

	身份	所持／ 擁有權益 股份數目 (附註1)	概約百分比
買方(附註2)	實益擁有人	112,418,263 (L)	16.67
	受控法團權益	18,344,077 (L)	2.72
	小計	130,762,340 (L)	19.39
Fu's Family Limited 房天下控股有限公司 (附註3)	實益擁有人	174,184,799 (L)	25.84
	實益擁有人	111,885,625 (L)	16.60
Media Partner Technology Limited (附註3)	受控法團權益	111,885,625 (L)	16.60

	身份	所持／ 擁有權益 股份數目 (附註1)	概約百分比
Next Decade Investments Limited (附註3)	受控法團權益	111,885,625 (L)	16.60
Caldstone Enterprises Limited (附註3)	信託人	111,885,625 (L)	16.60
Seletar Limited (附註3)	信託人	111,885,625 (L)	16.60
Serangoon Limited (附註3)	信託人	111,885,625 (L)	16.60

附註：

- (1) (L)指於股份的好倉。
- (2) 於最後實際可行日期，在買方擁有權益的130,762,340股股份中，(i) 112,418,263股股份由買方直接持有；及(ii) 18,344,077股股份由Happy Chord持有，而Happy Chord由買方全資擁有。
- (3) 房天下控股有限公司(前稱搜房控股有限公司)為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於紐約證券交易所上市。Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited為其控股股東。Next Decade Investments Limited及Media Partner Technology Limited的股份於酌情信託中持有。受託人為Caldstone Enterprises Limited、Seletar Limited及Serangoon Limited。該信託創始人為非執行董事莫天全先生。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或當作擁有按照本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所載，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益。

#### 4. 股權及證券買賣

- (a) 於有關期間及直至最後實際可行日期，
- (i) 除扶先生透過買方收購待售股份外，概無董事曾買賣任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；及
  - (ii) 除扶先生為買方的唯一股東外，本公司及董事概無擁有或控制或買賣與聯合要約人之股份有關之任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (b) 本公司附屬公司或本集團成員公司之退休基金或因收購守則項下一致行動定義第(5)類別而被視為與本公司一致行動之人士或因收購守則項下聯繫人定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)於要約期及直至最後實際可行日期概無擁有或控制或買賣本公司之有關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)；
- (c) 除股份購買協議外，概無與本公司或因收購守則項下一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被視為與本公司一致行動之任何人士或因收購守則項下聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則第22條註釋8所指類型之任何安排的人士於要約期及直至最後實際可行日期買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)；
- (d) 概無本公司或任何董事借入或借出任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 莫天全先生透過房天下控股有限公司於111,885,625股股份中擁有權益，而彼已知會本公司，房天下控股有限公司無意接納要約。吳芸女士於7,398,334股股份中擁有權益，但由於彼為買方一致行動集團的一部分，故要約並無延伸至彼。除上文披露者外，概無其他董事實益擁有任何股份；及

- (f) 概無股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理及該等人士並無買賣任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

## 5. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何董事將獲提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或涉及要約的其他賠償；
- (b) 除股份購買協議外，概無任何董事與任何其他人士訂立任何以要約的結果作為條件或視乎要約的結果而落實或關乎要約的其他事宜的協議或安排；及
- (c) 除股份購買協議外，聯合要約人並無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

## 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司並無屬以下情況的任何生效服務合約：(a)於要約期開始前6個月內訂立或修訂的合約(包括持續及固定期限合約)；(b)附帶12個月或以上通知期的持續合約；或(c)尚餘年期超過12個月的固定年期合約(不論通知期長短)。

## 7. 重大合約

除下文所披露者外，本集團的任何成員公司於要約期開始前兩年當日後及直至最後實際可行日期概無訂立任何屬或可能屬重大的合約(即並非於本集團進行或擬進行的一般業務過程中訂立的合約)：

- (i) 本公司的附屬公司Hopefluent (BVI) Limited與碧桂園服務的附屬公司集裕集團有限公司所訂立日期為二零一九年七月十日的買賣協議，其詳情於本公司日期為二零一九年七月十日的公告內披露。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司及其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 9. 專家資格及同意書

以下為本公司所委聘並名列於本綜合文件或提供本綜合文件所載函件或意見的專家的資格：

名稱	資格
八方金融	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)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會在要約方面的獨立財務顧問

八方金融已就刊發本綜合文件發出(且迄今並無撤回)書面同意書，同意按本綜合文件所示的形式及內容載入其函件或意見及引述其名稱。

於最後實際可行日期，八方金融於本集團任何成員公司並無任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchines Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Grand Caymans。
- (b) 本公司的香港主要營業地點位於香港干諾道中200號信德中心西翼36樓3611室。
- (c) 於最後實際可行日期，本公司執行董事為扶先生、吳芸女士、扶敏女士及盧一峰先生；本公司非執行董事為莫天全先生；以及本公司獨立非執行董事為林景沛先生、伍強先生及王羅桂華女士。
- (d) 本公司的公司秘書為勞恒晃先生。
- (e) 本公司的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。
- (f) 八方金融(獨立財務顧問)的註冊辦事處位於香港干諾道中88號南豐大廈8樓801-805室。



(g) 本綜合文件及接納表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

除本綜合文件附錄四「6.備查文件」一段所載文件外，以下文件之副本由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止期間於(i)本公司的香港主要營業地點(地址為香港干諾道中200號信德中心西翼36樓3611室)自上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)正常營業時間；(ii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(iii)本公司網站([www.hopefluent.com](http://www.hopefluent.com))可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重述之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 董事會函件，全文載於本綜合文件第16至23頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第24至25頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件第26至47頁；
- (h) 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約；及
- (i) 本附錄「9.專家資格及同意書」一段所述之同意書。

## 1. 責任聲明

買方的唯一董事為扶先生。扶先生願就本綜合文件所載資料(有關碧桂園服務及碧桂園物業香港、彼等各自之聯繫人及一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本綜合文件所表達意見(碧桂園物業香港董事及碧桂園服務董事所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實導致本綜合文件任何陳述產生誤導。

碧桂園物業香港的董事為楊惠妍女士、楊志成先生及李長江先生。碧桂園服務的執行董事為李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生；碧桂園服務的非執行董事為楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士；碧桂園服務的獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。碧桂園物業香港及碧桂園服務各自之董事就本綜合文件所載資料(有關本集團、賣方及買方、彼等各自之聯繫人及一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後所確認，就彼等所深知，於本綜合文件所表達意見(董事、賣方及買方唯一董事所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實導致本綜合文件任何陳述產生誤導。

## 2. 買賣本公司證券及於當中之權益

於最後實際可行日期，聯合要約人及其一致行動人士所持有或控制的本公司股份、相關股份、債權證或其他證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)權益詳情如下：

身份	所持／ 擁有權益的 股份數目	概約 百分比
聯合要約人		
買方(附註1及3)	130,762,340	19.39
碧桂園物業香港	—	—
實益擁有人		
受控法團權益		

身份	所持／ 擁有權益的 股份數目	概約 百分比		
<b>與聯合要約人一致行動 之人士</b>				
買方一致行動集團：				
Fu's Family Limited (附註2)	實益擁有人	174,184,799	25.84	
扶先生(附註1)	實益擁有人	28,024,334	4.16	
吳芸女士(附註2)	實益擁有人	7,398,334	1.10	
與碧桂園物業香港一致行動 之人士			—	—
<b>聯合要約人及其一致行動 人士小計</b>		<b>340,369,807</b>	<b>50.49</b>	

附註：

- (1) 扶先生為買方的唯一董事及唯一法定及實益擁有人。
- (2) Fu's Family Limited由扶先生、吳芸女士及扶敏女士分別擁有70%、15%及15%。吳芸女士為執行董事及扶先生之配偶。扶敏女士為執行董事及扶先生之胞妹。
- (3) 上述買方的權益包括透過擁有一股Happy Chord股份而於18,344,077股股份中擁有的間接權益。

聯合要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除上表所披露者外，聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無擁有或控制或指示本公司任何投票權或涉及本公司股份或可換股證券、認股權證、購股權或任何涉及有關證券之衍生工具之權利；
- (b) 除買方收購待售股份外，概無聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士於有關期間內進行有關本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權或與該等證券有關之任何衍生工具之交易以換取價值；
- (c) 概無作出收購守則規則第22條註釋8所指與聯合要約人股份或股份有關及對要約而言可能屬重大之任何類型安排(不論以購股權、彌償或其他形式作出)；

- (d) 除股份購買協議外，任何聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無訂立涉及聯合要約人可能會或不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件的任何協議或安排；
- (e) 聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則第22條註釋4)；
- (f) 聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無接獲任何表示接納或拒絕要約之不可撤回承諾；
- (g) 並無或將不會向任何董事提供利益(法定補償除外)作為離職或與要約有關的補償；
- (h) 聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士概無訂立任何與涉及本公司證券之尚未行使衍生工具有關之協議或安排；
- (i) 除根據股份購買協議買賣待售股份的代價外，聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士並無向賣方或與任何賣方一致行動之任何人士就股份買賣協議項下之待售股份買賣支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (j) 除股份購買協議外，賣方及與彼等任何一方一致行動之任何人士(作為一方)概無與聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士(作為另一方)進行諒解、安排或特別交易(定義見收購守則規則第25條)；
- (k) 除股份購買協議外，(i)任何股東；及與(ii)(a)聯合要約人及與彼等任何一方一致行動之任何人士或(ii)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無進行諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則第25條)；
- (l) 除農銀國際財務文件下所述者外，概無根據要約收購之任何證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；及
- (m) 除一致行動集團協議及農銀國際財務文件外，聯合要約人或與彼等任何一方一致行動之任何人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無任何有關要約或依賴要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

### 3. 市價

下表為於(i)有關期間各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所的所報收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零一九年十月三十一日	1.78
二零一九年十一月二十九日	1.72
二零一九年十二月三十一日	1.64
二零二零年一月三十一日	1.66
二零二零年二月二十八日	1.46
二零二零年三月三十一日	1.29
二零二零年四月十五日(最後交易日)	1.40
二零二零年四月二十九日	1.60
二零二零年五月二十二日(最後實際可行日期)	1.50

於有關期間，股份在聯交所所報的最高及最低每日收市價為二零一九年十月二十五日所報的每股1.83港元及二零二零年三月三十一日所報的每股1.29港元。

### 4. 專家及同意書

除本綜合文件附錄三「9.專家資格及同意書」一段所列者外，以下為提供本綜合文件所載或所述函件、意見或建議的專業顧問的名稱及資格：

名稱	資格
農銀國際融資	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)受規管活動的持牌法團

農銀國際融資已就刊發本綜合文件發出(且迄今並無撤回)書面同意書，同意按本綜合文件所示的形式及內容載入其函件或建議及引述其名稱。

於最後實際可行日期，農銀國際融資並無於本集團任何成員公司持有任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可依法強制執行)。

## 5. 其他事項

- (a) 買方的唯一董事及唯一法定及實益擁有人為扶先生。買方的註冊辦事處位於Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, BVI。
- (b) 碧桂園物業香港的董事為楊惠妍女士、楊志成先生及李長江先生，而碧桂園物業香港為碧桂園服務的間接全資附屬公司。碧桂園物業香港的註冊辦事處位於香港中環都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈4樓。
- (c) 碧桂園服務的執行董事為李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生；碧桂園服務的非執行董事為楊惠妍女士、楊志成先生及伍碧君女士；碧桂園服務的獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。碧桂園服務的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及其香港主要營業地點位於香港中環都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈4樓。碧桂園服務的最終控股股東為楊惠妍女士。
- (d) 農銀國際融資的註冊辦事處位於香港干諾道中50號中國農業銀行大廈11樓。
- (e) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 6. 備查文件

除本綜合文件附錄三「11.備查文件」一段所載文件外，以下文件之副本由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止期間於(i)本公司的香港主要營業地點(地址為香港干諾道中200號信德中心西翼36樓3611室)自上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)正常營業時間；(ii)證監會網站www.sfc.hk；及(iii)本公司網站www.hopefluent.com可供查閱：

- (a) 買方之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 碧桂園物業香港之組織章程細則；
- (c) 農銀國際融資函件，全文載於本綜合文件第7至15頁；及
- (d) 本附錄「4.專家及同意書」一段所述之同意書。