

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



HOPEFLUENT GROUP HOLDINGS LIMITED

合富輝煌集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：733)

有關出售附屬公司之 須予披露交易

買賣協議

於二零一九年七月十日，賣方(本公司全資附屬公司，作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議，內容有關出售目標集團，代價為358,424,550港元(可予調整)，買方將以現金結付。

完成將於二零一九年七月三十一日落實。完成時，本公司將不再持有目標集團任何權益。

上市規則之涵義

由於出售事項所涉及其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十日，賣方(本公司全資附屬公司，作為賣方)與買方(作為買方)訂立買賣協議，內容有關出售目標集團，代價為358,424,550港元(相當於人民幣316,350,000元，可予下調)，買方將以現金結付。

買賣協議

日期 二零一九年七月十日

買賣協議訂約方

- (a) 賣方(作為賣方)；及
- (b) 買方(作為買方)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司及其關連人士概無關連。

買方為碧桂園服務控股有限公司(股份於聯交所上市之公司，股份代號：6098)之全資附屬公司，為中國一家物業管理服務供應商。

將予出售資產

在買賣協議之條款及條件規限下，賣方同意出售，而買方同意購買目標公司連同其附屬公司之全部已發行股本。

有關目標集團之其他資料，請參閱下文「有關目標集團之資料」一段。

代價

出售事項之代價為358,424,550港元(相當於人民幣316,350,000元，可予下調)，當中包括(i)固定總金額250,897,185港元；及(ii)可根據下文「調整機制」一段所述調整機制予以調整之金額高達107,527,365港元。

出售事項之代價將由買方以港元現金支付，方式如下：

固定代價

- (a) 71,684,910港元將自買賣協議日期起計十日內支付；
- (b) 107,527,365港元將於完成日期支付；
- (c) 71,684,910港元將於二零一九年八月十五日或之前支付，前提為(i)上文第(b)段之款項已全數支付；(ii)港聯不動產中國管理之項目管理權已轉移至買方(或其指定附屬公司)；及(iii)委任港聯不動產中國之新董事、法定代表及其他高級管理層之存檔及登記已完成；

可根據調整機制調整之代價

- (d) 在目標集團之二零一九年表現指標之調整機制規限下，35,842,455港元將於二零一九年財政年度年結日後一個月內支付；
- (e) 在目標集團之二零二零年表現指標之調整機制規限下，35,842,455港元將於二零二零年財政年度年結日後一個月內支付；及
- (f) 在目標集團之二零二一年表現指標之調整機制規限下，35,842,455港元將於二零二一年財政年度年結日後一個月內支付。

代價乃買賣協議訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已參考(i)本公司委聘之獨立估值師(其於達致公平值時使用市場法)發出之業務估值報告所載港聯物業(中國)有限公司全部股權於二零一九年六月三十日之公平值人民幣370,000,000元；(ii)目標集團管理項目之狀況；及(iii)下文所述取決於表現承諾之調整機制。

調整機制

賣方已向買方承諾，於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年，目標集團所管理項目之平均年增長率將不低於10%。按照所協定及確認於二零一八年十二月三十一日之可收費管理總面積為13,468,200平方米計算，賣方及買方就截至二零二一年十二月三十一日止三個年度目標集團所管理項目之可收費管理面積及可收費管理面積之目標淨增幅(按於二零一八年十二月三十一日之可收費管理總面積計算)協定以下表現指標。

年度	表現指標： 可收費 管理面積 (千平方米)	可收費管理面積之 目標淨增幅 (與二零一八年比較) (千平方米)
二零一九年	14,815.0	1,346.8
二零二零年	16,296.5	2,828.3
二零二一年	17,926.2	4,458.0

- (a) 於二零一九年至二零二一年任何財政年度內，倘目標集團無法達致就該年度設定之目標淨增幅60%，買方將毋須就該財政年度支付任何代價。

- (b) 於二零一九年至二零二零年任何財政年度內，倘目標集團能夠達致就該年度設定之目標淨增幅60%或以上，買方應付之代價金額將相當於35,842,455港元乘以目標集團所達致實際淨增幅佔目標淨增幅之百分比，惟買方就二零一九至二零二零年財政年度每年應付之代價金額將不會超過35,842,455港元。
- (c) 於二零二一年財政年度：
- (i) 倘目標集團能夠達致目標淨增幅60%或以上但少於100%，則買方應付之代價金額將按上文第(b)段之規定計算；及
- (ii) 倘目標集團能夠獲得可收費管理面積17,926,200平方米或以上，則目標集團被視為已全面履行二零一九至二零二一年財政年度之表現承諾，而買方須向賣方支付全部金額107,527,365港元。換言之，買方應付之代價金額將相當於107,527,365港元減買方就出售事項代價已支付之第四及第五期款項總金額後所得差額。

完成

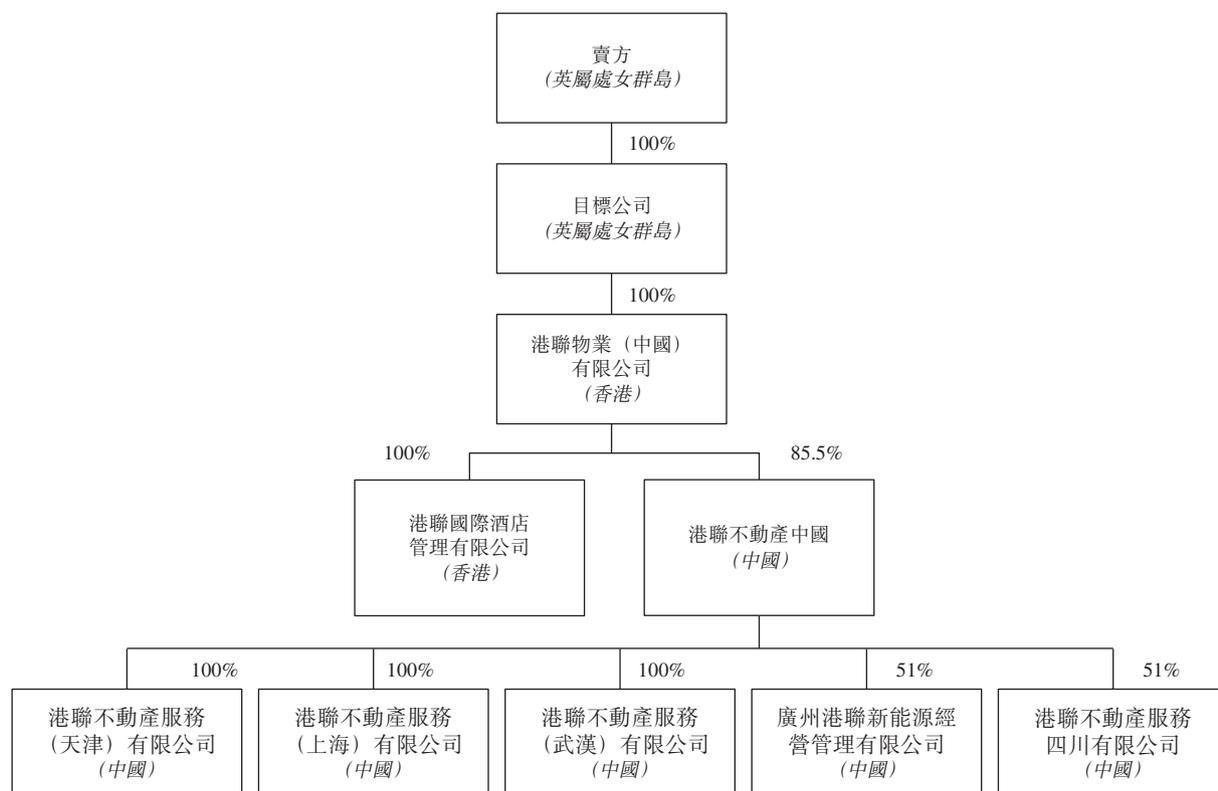
完成將於二零一九年七月三十一日(或買賣協議訂約方協定之其他日期)落實。

賣方將於完成時將目標公司全部已發行股本轉讓予買方。此後，本公司不再持有目標集團任何權益。

有關目標集團之資料

公司架構

目標集團之公司架構如下：



公司資料

名稱	註冊成立日期 及地點	業務範圍	已發行／註冊 股本
1. Sino Estate Holdings Limited	二零零三年十一月六日， 英屬處女群島	投資控股	100美元
2. 港聯物業(中國)有限公司	一九九八年二月 二十七日，香港	投資控股	5,323,000港元
3. 港聯國際酒店管理有限公司	二零一零年三月十九日， 香港	投資控股	10,000港元
4. 港聯不動產服務(中國) 股份有限公司	一九九九年八月五日， 中國廣州	提供物業管理服務	人民幣 60,000,000元

名稱	註冊成立日期 及地點	業務範圍	已發行／註冊 股本
5. 港聯不動產服務(天津) 有限公司	二零零七年三月 十五日，中國天津	提供物業管理服務	人民幣 5,000,000元
6. 港聯不動產服務(上海) 有限公司	一九九八年八月十日， 中國上海	提供物業管理服務	630,000美元
7. 港聯不動產服務(武漢) 有限公司	一九九五年六月 二十六日，中國武漢	提供物業管理服務	人民幣 5,205,200元
8. 廣州港聯新能源經營管理 有限公司	二零一七年五月 二十六日，中國廣州	提供能源管理服務	人民幣 3,000,000元
9. 港聯不動產服務四川 有限公司	二零一八年二月 二十一日，中國四川	提供物業管理服務	人民幣 1,000,000元

業務營運

目標集團在中國從事物業管理業務。本集團向位於中國廣州、上海、天津、武漢及四川之住宅、寫字樓及商場項目提供物業管理服務。

財務資料

目標集團於二零一九年四月三十日之未經審核資產淨值合共約179,646,000港元。

截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度，目標集團應佔合併未經審核純利如下：

	截至	
	二零一七年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)
目標集團應佔之除稅前純利	57,658,000港元	51,264,000港元
目標集團應佔之除稅後純利	36,906,000港元	32,608,000港元

進行出售事項之理由

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事提供房地產代理服務、物業管理服務及金融服務。

目標集團從事提供物業管理服務，有關業務佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之總營業額約10%。

自二零一八年九月以來，本集團與保利地產投資顧問有限公司合作經營物業代理服務業務，此舉大大提升本集團之競爭力。目前，本集團現有一手及二手物業代理服務業務網絡遍佈中國超過150個城市。展望將來，本集團有意發展成為物業代理服務行業的龍頭公司，並把握機會將業務擴展至不同省市以維持穩定收入及增長，朝著成為中國最大物業代理品牌的目標全速前進。董事相信，出售事項符合本集團專注及進一步發展物業代理業務及金融服務業務之業務策略。考慮到上述各項，董事會認為，出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東整體最佳利益。

出售事項將於完成時產生收益約205,000,000港元(即出售所得款項減目標集團淨資產之賬面值)。股東務請注意，本集團錄得的出售事項實際收益將視乎目標集團於出售事項完成日期之資產淨值而定。出售事項之現金所得款項約350,000,000港元，其中約200,000,000港元用作發展本集團金融服務業務，約90,000,000港元供本集團日後派發股息，及約60,000,000港元用作本集團營運資金。

上市規則之涵義

由於出售事項所涉及其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

釋義

「港聯不動產中國」 指 港聯不動產服務(中國)股份有限公司，根據中國法律成立之公司，於出售事項完成前為本公司擁有其85.5%權益之間接附屬公司

「董事會」 指 董事會

「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(星期六及星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	合富輝煌集團控股有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：733)
「完成」	指	賣方完成向買方轉讓目標公司全部已發行股本
「完成日期」	指	二零一九年七月三十一日或賣方與買方協定之其他日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方擬根據買賣協議出售目標集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士，且連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司關連人士以及彼等各自聯繫人(定義見上市規則)之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「買方」	指	集裕集團有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司、買賣協議之買方及獨立第三方
「中國」	指	中華人民共和國
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)與買方(作為買方)就買賣目標集團所訂立日期為二零一九年七月十日之無條件買賣協議
「股份」	指	本公司現有已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Sino Estate Holdings Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，於出售事項完成前為本公司間接全資附屬公司
「目標集團」	指	Sino Estate Holdings Limited及其附屬公司(包括港聯不動產中國)
「賣方」	指	Hopefluent (BVI) Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司、本公司全資附屬公司及買賣協議之賣方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本公告已採納人民幣1.000元兌1.133港元的匯率將人民幣換算為港元，僅供說明，且並不表示任何金額可以或本應可以於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
合富輝煌集團控股有限公司
主席
扶偉聰

香港，二零一九年七月十日

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