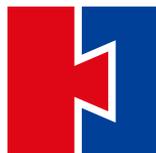


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



HJ Capital (International) Holdings Company Limited
華金國際資本控股有限公司*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

- (1) 極端交易及關連交易；及
(2) 持續關連交易

本公司財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED 英高

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

收購事項

茲提述本公司日期為二零一九年八月二十五日內容有關(其中包括)收購事項的公告。

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，本公司(i)與香港華發訂立資產轉讓協議及(ii)與香港華發及和輝訂立買賣協議，據此，本公司同意收購而香港華發同意出售銷售股份，代價為人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)，將以現金償付。

代價為人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)，將由本公司按以下方式償付：(a)代價的30%或人民幣220,134,000元(相當於約245,163,000港元)將於生效日期後5個營業日內(即首次付款日期)以現金償付；及(b)代價的70%或人民幣513,646,000元(相當於約572,048,000港元)將自首次付款日期起計一年內以現金償付。

* 僅供識別

框架協議

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，華發物業管理與珠海華發訂立框架協議，據此，於完成後華發物業管理將向珠海華發集團提供物業管理服務及就目標集團的營運自珠海華發集團採購產品及服務。

上市規則的涵義及上市委員會的決定

收購事項

根據上市規則第14章計算收購事項的最高適用百分比率超過100%。上市委員會決議收購事項為極端交易，反收購規則並不適用。此外，由於香港華發為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士，收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章所載申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。本公司須根據與發售章程標準可資比較的加強披露編製交易通函，英高財務顧問有限公司已獲委任為本公司財務顧問，以就收購事項進行盡職審查。

框架協議

由於珠海華發為本公司的間接控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約36.88%權益，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立(i)物業管理服務合作框架協議及(ii)採購合作框架協議各自構成本公司的持續關連交易。

(i) 物業管理服務合作框架協議

由於有關物業管理服務合作框架協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)超逾5%及華發物業管理將收取的年度服務費高於10,000,000港元，故訂立物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(ii) 採購合作框架協議

由於有關採購合作框架協議項下的建議年度上限的所有適用百分比率(溢利比率除外)高於0.1%但低於5%，故採購合作框架協議項下擬進行的交易獲豁免遵守獨立股東批准的規定，並須遵守申報、年度審閱及公告的規定。

由於所有執行董事及非執行董事張葵紅女士亦為珠海華發董事或高級管理層成員，因此被視為於收購事項及框架協議中擁有重大權益，故彼等各自己於董事會會議上就批准收購事項及框架協議的決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開並舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及物業管理服務合作框架協議。於本公告日期，珠海華發的間接全資附屬公司鏵金投資持有3,710,750,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約36.88%，並有權控制有關股權的投票權。因此，鏵金投資將於股東特別大會上就有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的決議案放棄投票。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除鏵金投資及其聯繫人士外，概無股東於有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的決議案中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

根據上市規則第14A章，由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供意見。新百利已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項及持續關連交易於完成後的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供的推薦建議；(iii)新百利就收購事項及物業管理服務合作框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)有關目標集團的資料；(v)本集團的財務資料；(vi)目標業務的會計師報告；(vii)有關本集團及目標集團的管理層討論及分析；(viii)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(ix)獨立估值師對目標公司全部股權的估值報告；及(x)股東特別大會通告的通函預期於二零一九年十二月三十一日或之前向股東寄發。

由於完成須待買賣協議所載先決條件獲達成後方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年八月二十五日內容有關(其中包括)收購事項的公告。

根據《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會[32號文])，出售作為國有資產的目標公司須透過於產權交易中心的公開招投標程序進行。

於二零一九年八月二十三日，董事會就收購銷售股份向中國廣東聯合產權交易中心(「產權交易中心」)提交標書。本公司已於二零一九年八月二十四日接獲產權交易中心通知，確認本公司已獲選為收購事項的中標者，而本公司須與香港華發及／或其他相關訂約方進行磋商及須與香港華發及／或其他相關訂約方訂立具法律約束力的正式協議(即資產轉讓協議及買賣協議)。

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，本公司(i)與香港華發訂立資產轉讓協議及(ii)與香港華發及和輝訂立買賣協議，據此，本公司同意收購而香港華發同意出售銷售股份，代價為人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)，將以現金償付。

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，華發物業管理與珠海華發訂立框架協議，據此，於完成後華發物業管理將向珠海華發集團提供物業管理服務及就目標集團的營運自珠海華發集團採購產品及服務。

I. 收購事項

資產轉讓協議及買賣協議的主要條款

(A) 資產轉讓協議

日期：	二零一九年十二月二十日
買方：	本公司
賣方：	香港華發

(B) 買賣協議

日期：二零一九年十二月二十日

買方：本公司

賣方：香港華發

賣方擔保人：和輝

標的事項

資產轉讓協議由《廣東聯合產權交易中心企業國有產權轉讓操作規則》及《廣東聯合產權交易中心國有資產交易業務管理辦法》訂明，並經買賣協議補充。資產轉讓協議包括香港華發與產權交易中心在招投標過程中對潛在中標者釐定的一般條款，而買賣協議為就收購事項規定進一步條款及條件，乃經香港華發與本公司公平磋商後釐定。資產轉讓協議須於其簽立後任何時間向產權交易中心呈交，以作備案。

根據資產轉讓協議及買賣協議，本公司同意收購及香港華發同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本。

代價

代價為人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)，將由本公司按以下方式償付：

- (a) 代價的30%或人民幣220,134,000元(相當於約245,163,000港元) (「初步交易付款」)將於生效日期後5個營業日內(「首次付款日期」)以現金償付。
- (b) 代價的70%或人民幣513,646,000元(相當於約572,048,000港元) (「剩餘交易付款」)將自首次付款日期起計一年內(「最終付款日期」)以現金償付。

代價由本公司及香港華發經計及(其中包括)(i)最低投標價人民幣733,780,000元；(ii)目標集團的近期財務狀況及表現；(iii)獨立估值師對目標公司於二零一九年六月三十日的全部股權進行初步估值，約為人民幣805,727,000元；及(iv)目標集團的業務前景後，公平磋商釐定。

根據《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國有資產監督管理委員會[32號文])，(i)本公司須於代價繳足前按中國人民銀行利率支付剩餘交易付款的利息；及(ii)本公司須就剩餘交易付款向香港華發提供其所接納的法定有效擔保，另加上述利息。目標公司將於完成後就剩餘交易付款(另加利息)向香港華發提供擔保。

本公司擬使用其內部資源及銀行借貸支付代價。於本公告日期，本公司已取得充足財務資源以足額支付代價。

先決條件

買賣協議須待以下條件根據買賣協議條款達成或獲豁免後，方可完成：

- (a) 本公司已完成並信納對目標集團進行的盡職審查(包括但不限於法律、財務、稅務及商業方面)；
- (b) 聯交所已確認(i)資產轉讓協議及買賣協議項下擬進行的交易並不構成上市規則第14.06B條所界定的「反收購行動」交易及(ii)本公司將不會被視作新上市申請人；
- (c) 本公司於股東特別大會已就資產轉讓協議及買賣協議項下擬進行交易取得其獨立股東的批准；
- (d) 本公司與香港華發已簽立資產轉讓協議；
- (e) 對目標集團並無重大不利影響；
- (f) 本公司已取得並信納對目標集團的中國法律意見；
- (g) 買賣協議中載列的各項香港華發保證於所有重大方面屬真實、正確及準確，且並無誤導成分；且香港華發並無於任何重大方面違反保證；及

- (h) 已取得政府機構、監管機構、聯交所或其他司法權區的任何監管機構或已與其完成與資產轉讓協議及買賣協議項下擬進行交易有關的所有必要授權、註冊、登記、備案、確認、許可、同意、允許及批准、通知以及備案程序(包括但不限於因主要股東變動而產生者)。

分段(a)、(e)、(f)及/或(g)的條件可由本公司豁免。概無其他完成條件可由其中一方豁免。

倘上述條件並無於二零二零年九月三十日或之前(或訂約方可能協定的其他較後日期)達成(或豁免，視情況而定)，買賣協議將告終止，概無訂約方須承擔買賣協議項下任何義務及責任，惟任何先前違反有關條款者除外。

於本公告日期，條件(b)及(d)已獲達成。

完成

完成將於完成日期落實。於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

終止

本公司與香港華發可於完成日期前任何時間書面同意在完成前終止買賣協議。

倘本公司未能根據買賣協議支付初步交易付款，香港華發有權要求本公司(i)在合理時間內向香港華發退還銷售股份；(ii)向香港華發賠償其合理直接損失，而本公司所支付的任何誠意金將不獲退還。

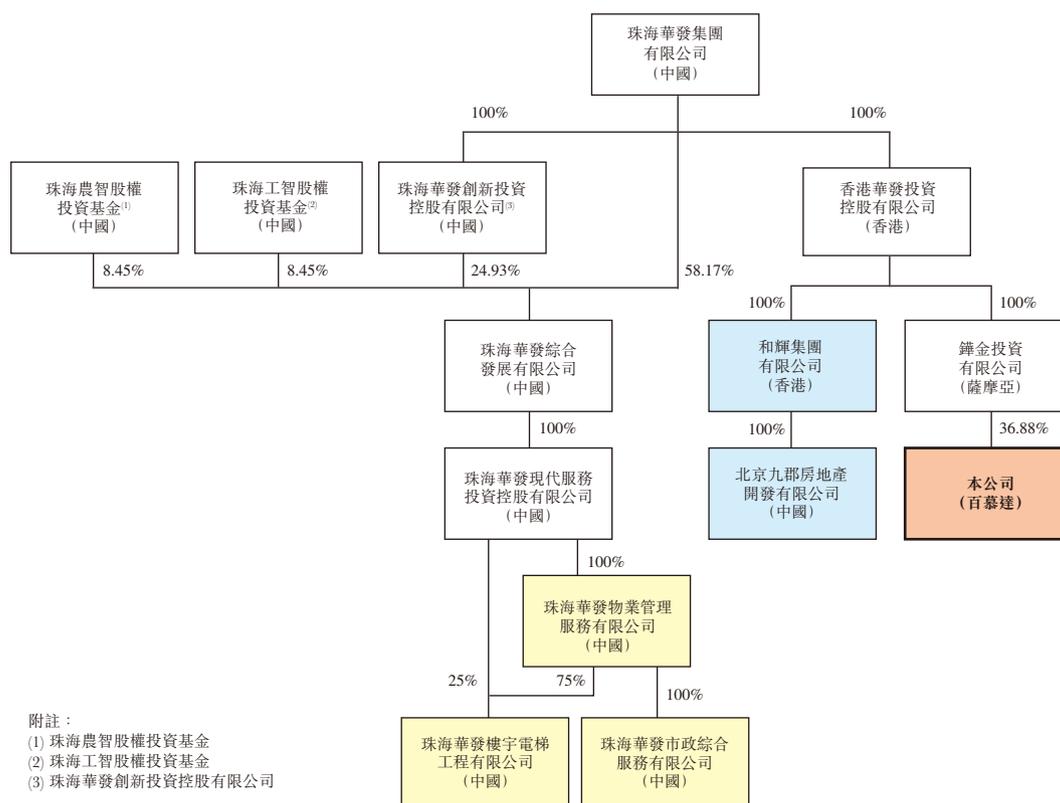
倘本公司未能支付剩餘交易付款及任何累計利息，香港華發有權向和輝發出書面請求，要求和輝償付所有未償還款項，否則香港華發有權(i)要求本公司在合理時間內向香港華發退還銷售股份，於退還銷售股份後，香港華發須向本公司退還初步交易付款(不包括利息)；(ii)要求本公司及/或和輝向香港華發賠償其合理直接損失，而本公司所支付的任何誠意金將不獲退還。

有關目標集團的資料

華發物業管理集團由華發物業管理、其兩間全資附屬公司(華發市政綜合服務及華發電梯)及其擁有60%權益的合營企業華發仲量聯行組成。華發物業管理主要於中國從事提供物業管理服務及相關增值服務。華發市政綜合服務主要於珠海從事提供市政服務。華發電梯主要於珠海從事提供電梯工程服務。於本公告日期，華發仲量聯行並無任何業務營運。

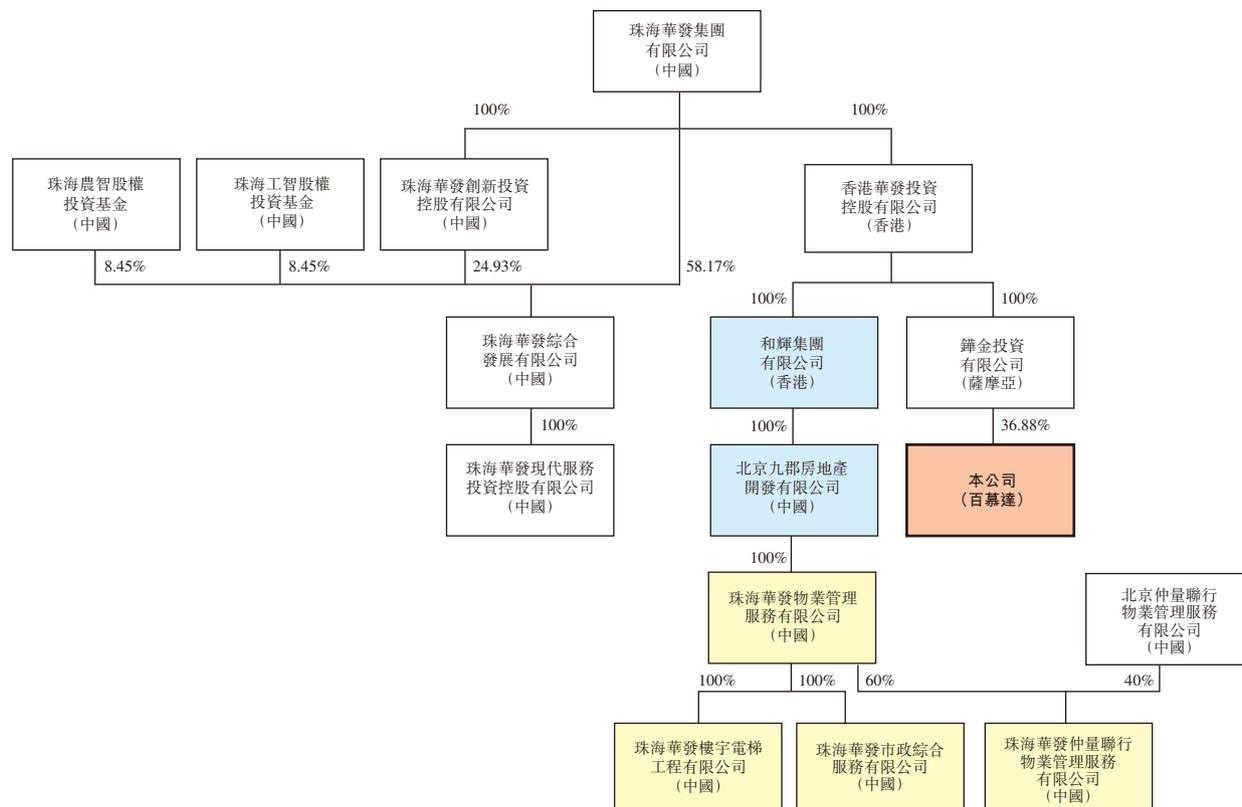
華發物業管理集團總部位於廣東省珠海市，為中國領先的區域住宅物業管理服務供應商，按綜合實力計，於二零一九年中國指數研究院的中國物業服務百強企業中排名第二十八。華發物業管理集團於中國提供物業管理服務超過30年，並管理覆蓋中國9個省市及自治區的16個城市的物業組合，於二零一九年六月三十日的合約總建築面積約21,400,000平方米。於二零一九年六月三十日，華發物業管理集團向133項物業提供物業管理服務及增值服務，總收費建築面積達約12,700,000平方米，並為珠海兩個工業園區提供支援服務。

為促進收購事項，已進行有關華發物業管理集團的重組。下文載列目標集團於重組前的架構圖表。

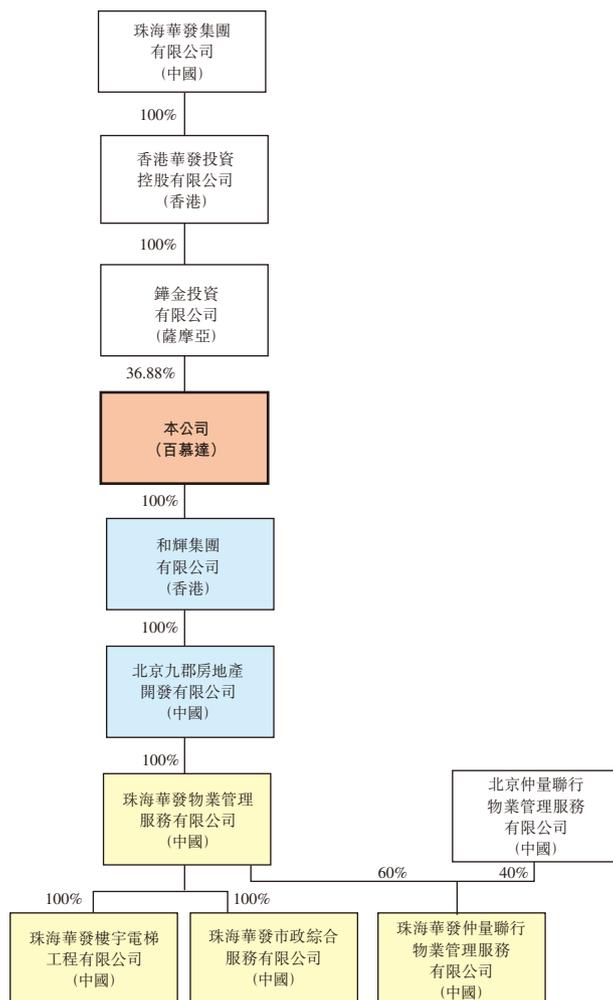


和輝為於二零零零年三月六日在香港註冊成立的有限公司。於重組時，和輝及北京九郡均為投資控股公司，並無業務營運。

重組已於二零一九年六月二十六日完成，而華發物業管理於重組後成為北京九郡的全資附屬公司及華發電梯成為華發物業管理的全資附屬公司。此外，華發仲量聯行成立於二零一九年九月二日，分別由華發物業管理及北京仲量聯行物業管理服務有限公司擁有60%及40%權益。下文載列目標集團於本公告日期的架構圖表。



完成後，和輝將成為本公司的全資附屬公司。下文載列目標集團於完成後的架構圖表。



目標集團有三條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；及(iii)其他增值服務，構成向其客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

- 物業管理服務：目標集團為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括(其中包括)保安、清潔、綠化、園藝及維修保養服務，專注服務住宅社區。其物業管理組合亦涵蓋寫字樓、產業園區、商業中心、政府及其他公共設施(例如會展中心、學校及醫院)等非住宅物業。

- 業主增值服務：目標集團向其在管物業的業主及住戶提供廣泛的社區增值服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家務、維修保養及其他定制服務；(ii)寫字樓定制服務，例如接待服務、清潔及維修保養服務；及(iii)公共區域增值服務，例如電梯保養、外牆及電梯廣告。
- 其他增值服務：目標集團(i)為市政項目提供支援服務，例如保養、衛生清潔、道路及橋樑保養以及街燈保養；(ii)在交付前階段向物業開發商提供清潔、綠化及維修保養服務；及(iii)向物業開發商提供預售前業務管理方面的諮詢服務，並為其他物業管理公司管理的物業提供諮詢服務。

目標集團的物業管理服務業務是創造收入及擴大其業務規模的基礎，並帶來增長的客戶基礎，以向業主及住戶提供增值服務。目標集團的增值服務業務通過向業主及住戶提供全面的多元化及定制服務，幫助提高其與客戶的互動程度，並提升客戶的滿意度及忠誠度。目標集團的其他增值服務助其提早接觸物業開發項目，並與物業開發商及政府機構建立及培養業務關係，使目標集團在交付後及完成後階段爭取物業管理服務委聘時處於更有利且優越的位置。

結合此三項業務模式使目標集團的品牌及服務提升市場認可度，並為目標集團帶來新商機，以拓展收入來源，提升其服務於物業開發及管理價值鏈上的廣度及深度。

下表載列目標業務於往績記錄期間按業務分部劃分的未經審核收入明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一六年		二零一七年		二零一八年		二零一八年		二零一九年	
	人民幣 千元	%								
物業管理服務	314,713	78	350,444	74	452,685	72	215,218	74	243,640	70
業主增值服務	13,921	3	14,655	3	22,051	3	9,956	3	12,303	4
其他增值服務	75,322	19	108,061	23	155,382	25	65,453	23	92,329	26
收入總額	403,956	100	473,160	100	630,118	100	290,627	100	348,272	100

目標業務的財務資料

下表載列目標業務按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製於二零一六財年、二零一七財年、二零一八財年、二零一八年上半年及二零一九年上半年的未經審核合併財務資料：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	止年度			止六個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	403,956	473,160	630,118	290,627	348,272
除稅前溢利	26,184	48,441	76,481	46,380	57,800
除稅後溢利	20,045	38,585	57,271	34,816	43,247

於二零一九年六月三十日，目標業務擁有人應佔目標業務未經審核資產淨值約為人民幣163,600,000元。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要從事(i)在香港提供財務顧問服務、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、股權研究、放債、財經印刷服務；及(ii)在中國提供酒店管理及諮詢服務、與會展、展覽、會議及活動策劃及組織有關的顧問服務。

珠海華發於二零一四年透過其間接全資附屬公司鏵金投資收購本公司控股權益，故本公司的36.88%權益由珠海華發間接控制。珠海華發為中國的國有企業，是中國企業500強、中國服務業企業500強及中國100大跨國公司之一。因此，珠海華發附屬公司華發實業(600325.SH)為財富中國500強企業及中國房地產開發企業50強之一。珠海華發由珠海國資委全資擁有，並透過其附屬公司主要從事城市營運(即土地一級開發、重大基礎設施的建設及開發)、物業開發、金融服務、產業投資、銷售及貿易(原材料、建築材料及商品貿易)及現代服務(即會議、教育、旅遊、酒店及展覽設施的開發、建設及管理，包括提供物業管理服務)。

本公司致力探索新商機，以擴闊其業務營運及資產基礎。於二零一五年八月十七日，本公司連同香港華發收購莊臣有限公司(「莊臣」)49%權益，該公司向政府、商業及院校界別中多間機構提供環境衛生服務，且為二零一八年香港最大的環境衛生服務供應商之一。香港華發隨後於二零一七年十一月三日收購莊臣額外10%權益。莊臣於二零一九年十月十六日在聯交所主板上市後，本公司及香港華發於莊臣合共持有的股權攤薄至44.25%。於二零一六年六月三十日，本集團透過收購華高和昇財務顧問有限公司(可從

事證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)全部股權，擴展業務至財務顧問服務。於二零一七年九月十三日，本公司透過收購華金金融(國際)控股有限公司的全部已發行股本，進一步擴展其財務顧問服務。該公司及其附屬公司主要從事證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀以及股權研究業務，並持有牌照可從事證券及期貨事務條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動，以及持有香港法例第163章放債人條例項下的放債人牌照。自二零一八年起，本集團將其業務進一步擴展至酒店管理及諮詢服務以及與會展、展覽、會議及活動策劃及組織服務有關的顧問服務，以為粵港澳大灣區的發展潛力作出貢獻並分享當中的益處。本公司擬進行收購事項，作為本集團進一步擴張業務範圍以納入物業管理服務至其高端服務平台的一環。

經考慮上述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等意見將載於通函獨立董事委員會函件)相信收購事項符合本集團的發展策略，並將有利於本集團於香港及中國的長期可持續發展，且資產轉讓協議及買賣協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

經擴大集團的財務及貿易前景

誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所討論，本集團將繼續重整其業務，為香港金融市場未來的機遇與挑戰作好準備，並將於專注加強現有業務競爭力的同時，繼續發掘新商機。因此，收購事項是本集團進一步擴展業務範圍以納入物業管理服務至其高端服務平台的一環。完成後，經擴大集團將(i)在香港提供財務顧問服務、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、股權研究、放債、財經印刷服務；(ii)在中國提供酒店管理及諮詢服務、與會展、展覽、會議及活動策劃及組織有關的顧問服務；及(iii)在中國提供物業管理服務，將有助經擴大集團發展可帶來長期回報的潛在增長業務。透過豐富及擴闊收入來源，預期會為經擴大集團帶來穩定的收入及現金流量。此舉亦有助經擴大集團更容易取得股權及債務融資，繼而提升經擴大集團的盈利能力及吸引其他融資發展其業務，為其股東創造價值。

完成後，本公司擬通過(i)留聘其現有管理團隊；(ii)加強其於中國的市場地位；(iii)擴大其於物業管理及增值服務的服務類型；及(iv)提升前線及行政人員的經營效率以維持目標集團作為業務遍及全中國的領先區域物業管理服務供應商。

目標集團為總部設於珠海的領先住宅物業管理服務供應商，按綜合實力計，於二零一九年中國指數研究院的中國物業服務百強企業中排名第二十八。目標集團在取得物業管理服務委聘工作方面具高度品牌認受性，尤其是有關珠海的物業開發項目。另一方面，珠海華發集團的總部亦設於珠海，於珠海物業開發市場穩居龍頭地位，業務遍及全中國。有關珠海華發的進一步詳情，請參閱「有關本集團及珠海華發集團的資料」一節。

於往績記錄期間，珠海華發集團分別就7個、10個、17個及9個物業開發項目進行招標，而目標集團就全部項目投標及簽訂物業管理合約。於二零一六財年、二零一七財年及二零一八財年，來自珠海華發集團的收入分別約為人民幣137,600,000元、人民幣162,000,000元及人民幣240,100,000元，同比增加約17.8%及48.2%。珠海華發集團與目標集團之間強大而穩定的關係，從珠海華發集團於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月為目標業務穩定貢獻收入總額約30至40%可見一斑。此外，於往績記錄期間，概無目標集團與珠海華發集團就住宅及非住宅物業訂立的前期物業管理服務合約或現有物業管理合約遭終止，並由與其他物業管理服務供應商訂立的新物業管理協議所取代。

於二零一九年六月三十日，有關向珠海華發集團所開發物業提供物業管理服務的總收費建築面積約為11,300,000平方米，由97項物業組成。珠海華發集團現時預期於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度分別產生31個、30個及14個新項目。鑒於(i)目標集團成功投得珠海華發集團所招標的全部物業管理合約；(ii)概無與珠海華發訂立的物業管理合約遭終止；(iii)珠海華發集團於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的估計籌備中項目；及(iv)擴展將向現有項目提供服務所產生的收費建築面積預期增幅的堅實往績，董事認為，預期來自珠海華發的收入將於日後增加。

除善用與珠海華發集團的現有業務關係外，憑藉目標集團於現有地區市場的市場滲透率日益上升、上文所討論的行業排名及品牌知名度、高客戶滿意度、良好信譽、資本資源、多元化的在管物業組合以及廣泛服務組合，目標集團亦致力自第三方物業開發商取得新委聘工作，從而達致自然增長及業務擴展。目標集團來自獨立物業開發商所開發物業的收費建築面

積於二零一六年至二零一七年及二零一七年至二零一八年錄得大幅增長24.2%及29.5%，而獨立物業開發商的物業管理服務所得收入於二零一六年至二零一七年及二零一七年至二零一八年增加29.0%及45.3%。尤其是，於二零一九年六月三十日，目標集團來自獨立開發商的物業收費建築面積約為1,413,000平方米。目標集團計劃通過積極參與優質招標、行業論壇、商業談判及安排到大型第三方開發商及業委會進行商業訪問，進一步提高收費建築面積及其在管物業數目，該等第三方開發商及業委會為目標集團除珠海華發集團以外的目標客戶。

展望未來，本集團亦將致力加強酒店顧問、酒店管理及展覽服務策劃分部的發展，為此分部物色潛在市場導向商機。本公司將繼續監察及檢討本集團業務的表現，以確保符合其股東利益。

本公司並無計劃於緊隨完成後對其目前的業務營運作出重大變更。除上文所披露者外，於本公告日期，本公司概無參與任何磋商、協議、安排及瞭解有關收購任何新業務或向本集團引入任何新業務，亦無任何有關發行股本或債務證券的集資計劃。

II. 持續關連交易

須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理服務合作框架協議

背景

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，華發物業管理與珠海華發訂立物業管理服務合作框架協議，據此，於完成落實後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)提供物業管理服務(定義見下文)。

物業管理服務合作框架協議的詳情

日期：二零一九年十二月二十日

- 訂約方 : (i) 華發物業管理；及
(ii) 珠海華發
(統稱「訂約方」)
- 將提供的服務 : 根據物業管理服務合作框架協議，待完成落實後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)提供物業管理服務(定義見下文)。
- 服務期限 : 物業管理服務合作框架協議訂立的期限由下文「物業管理服務合作框架協議的先決條件」一節所載所有先決條件獲達成(或於任何情況下獲豁免(如適用))之日起至二零二二年十二月三十一日(「期限」)。
- 物業管理服務 : 根據珠海華發的規定，
- (1) 向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)持有的物業銷售中心、示範單位等提供物業管理服務，包括但不限於客戶接待服務、現場保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務(「第一類物業管理服務」)；及
 - (2) 自物業建造開始至物業交付止，向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)所開發的物業提供物業管理服務，包括但不限於保安、清潔、綠化及園藝、維修及保養服務，以及其他增值服務；向珠海華發及／或其聯繫人士(不包括本集團及目標集團)持有的未出售物業、投資物業、停車場及其他相關區域提供物業管理服務，包括接待服務、保安、清潔、綠化及園藝以及維修和保養服務(「第二類物業管理服務」，連同「第一類物業管理服務」統稱「物業管理服務」)。

個別服務協議 : 由於物業管理服務合作框架協議只列明一般所需物業管理服務的框架，有關由華發物業管理所提供的特定服務，華發物業管理集團將根據市場慣例，與需要該等物業管理服務的珠海華發集團(不包括本集團及目標集團)個別公司訂立獨立服務協議(「**個別服務協議**」)，以列明服務範疇、收取服務費的標準、時間表及付款方式等事宜。服務範圍不得超出物業管理服務的範圍，而華發物業管理每年就所有個別服務協議收取的服務費總額，將不會高於各自年度的年度上限。

個別服務協議與物業管理服務合作框架協議的條款如有衝突，則以物業管理服務合作框架協議的條款為準。

付款 : 服務費(「**服務費**」)的付款安排經參考市場慣例及訂約方與獨立第三方之間類似交易的付款安排作出，以確保付款安排就華發物業管理而言不遜於獨立第三方所獲得者。

定價政策 : 本集團提供的第一類物業管理服務：
(i) 每項個別服務協議將按公平基礎進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；

- (ii) 服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，當中參考市場價格及與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保向華發物業管理所提供的服務費不遜於獨立第三方所獲得者；及
- (iii) 華發物業管理於釐定服務費時亦計及總勞工分配及預期開支總額，以及目標純利率(可以公式表示：成本 \times (1+目標純利率))等因素。

目標純利率介乎8%至12%，經考慮下列因素後釐定，包括(其中包括)(i)華發物業管理在向獨立第三方提供類似物業管理服務時達致的純利率；及(ii)透過市場研究取得獨立物業管理公司就提供類似物業管理服務所收取的純利率。

本集團提供的第二類物業管理服務：

- (i) 每項個別服務協議將按公平基礎進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；
- (ii) 服務費經訂約方磋商有關個別服務協議的條款及條件後釐定，當中參考市場價格及與獨立第三方進行類似交易的服務費，以確保向華發物業管理所提供的服務費不遜於獨立第三方所獲得者；及

- (iii) 服務費將參考公式釐定：樓面面積x每平方米服務費(單位價格)。就住宅項目而言，單位價格將根據(i)由華發物業管理(作為物業管理服務供應商)與珠海華發集團公司(作為物業開發商)所簽訂的《前期物業管理服務合同》，據此，單位價格不得高於相關中國機關所設定的相關服務價(「指導價」)；(ii)在無指導價的情況下，單位價格將於參考「市場參考價」後釐定，當中計及向鄰近地區的住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價；就商業項目而言，單位價格將根據向鄰近地區商業項目提供類似物業管理服務的可資比較市價以及向該商業樓宇提供物業管理服務的估計成本總額釐定。

向鄰近地區物業項目提供類似物業管理服務的市價一般可透過第三方物業管理公司及房地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑取得。

物業管理服務合作框架協議的先決條件

：物業管理服務須待以下先決條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後，方可提供：

- (a) 完成落實；
- (b) 本公司已就物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行交易取得其獨立股東批准；
- (c) 華發物業管理並無違反物業管理服務合作框架協議項下任何重大聲明及保證，且該等聲明及保證仍屬真實、準確、完整且無誤導成分；及
- (d) 華發物業管理及珠海華發已就物業管理服務合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要的授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文。

珠海華發可以書面形式撤回或豁免上文(a)、(c)及(d)所載須達成的先決條件。物業管理服務合作框架協議的任何一方皆不得撤回或豁免上文(b)所載的先決條件。倘任何先決條件於二零二零年六月三十日(或訂約方書面協定的其他日期)或之前未能達成(或於任何情況下獲撤回或豁免(如適用))，則物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易將即時終止且不再有效。

於本公告日期，除上文(a)段所述的完成及(b)段所述的獨立股東批准外，所有先決條件已獲達成。

過往實際交易金額

下表概述華發物業管理集團於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月向珠海華發集團提供第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的過往交易金額：

類別	截至十二月三十一日止年度		截至二零一九年
	二零一七年 (人民幣百萬元)	二零一八年 (人民幣百萬元)	六月三十日 止六個月 (人民幣百萬元)
第一類物業管理服務的 過往實際交易金額	118.57	181.75	93.42
第二類物業管理服務的 過往實際交易金額	43.45	58.33	25.91
過往實際交易總額	<u>162.02</u>	<u>240.08</u>	<u>119.33</u>

年度上限及釐定基準

以下載列珠海華發集團就物業管理服務應付華發物業管理集團的服務費總額於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

類別	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 (人民幣百萬元)	二零二一年 (人民幣百萬元)	二零二二年 (人民幣百萬元)
第一類物業管理服務	297.06	363.64	381.24
第二類物業管理服務	77.42	118.62	238.66
總計	<u>374.48</u>	<u>482.26</u>	<u>619.90</u>

在考慮物業管理服務合作框架協議項下第一類物業管理服務及第二類物業管理服務的年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (i) 華發物業管理就預期於期限內繼續進行的現有物業管理項目應收珠海華發集團的過往服務費；
- (ii) 華發物業管理就期限內進行的各物業管理項目應收的估計服務費⁽¹⁾；
- (iii) 現有物業管理項目(涉及華發物業管理向珠海華發集團提供預期於期限內繼續提供的物業管理服務)的數目以及新物業管理項目⁽²⁾及預期於期限內停止進行物業管理項目的估計數目；及
- (iv) 完成及交付物業管理項目及有關各物業管理項目的物業管理服務的指示時間。

附註：

- (1) 如上文「定價政策」一段所披露，第一類物業管理服務的估計服務費須參考公式(成本 \times (1+目標純利率))釐定，而第二類物業管理服務的估計服務費則須參考公式(樓面面積 \times 每平方米服務費(單位價格))釐定。

華發物業管理建議提高所收取的服務費是由於：(i)珠海華發集團將開發而可能需要第一類物業管理服務的新物業項目數目大幅增加，與截至二零一九年六月三十日止六個月相比，預期二零二零年淨增加約40%，而相較二零二零年及二零二一年，二零二一年及二零二二年分別增加30%及6%；(ii)有關珠海華發集團將交付而可能需要第二類物業管理服務的新物業管理項目的收費建築面積大幅增加，與二零二零年及二零二二年相比，預期二零二一年及二零二二年分別淨增加約50%及50%，而於二零二零年並無有關提供第二類物業管理服務的新物業項目；及(iii)由於預期珠海華發集團將交付的物業項目增加，故預期珠海華發於維持銷售中心、物業項目示範單位運作等勞工成本增加。

- (2) 就新物業管理項目數目而言，董事考慮珠海華發集團所持在建物業項目數目及珠海華發集團持作未來發展並將於期限內施工的物業項目。為估計預期物業管理項目數目的預期增幅，董事考慮珠海華發集團提供的物業項目發展計劃，包括相關土地轉讓協議、施工、預售、竣工及交付相關項目的預期時間。

釐定建議年度上限時，執行董事亦考慮到物業開發及銷售時間表、通脹以及使本集團能夠靈活地把握更多商機的必要性等不確定因素。

2. 訂立物業管理服務合作框架協議的理由及裨益

華發物業管理自一九八五年起一直向珠海華發提供物業管理服務。鑒於華發物業管理與珠海華發集團的長期關係，本集團擬於完成落實後繼續透過華發物業管理向珠海華發集團提供物業管理服務。此外，透過繼續向珠海華發提供物業管理服務，預期本集團會擴闊其收入流及改善整體營運表現。物業管理服務合作框架協議已於本集團日常及一般業務過程中訂立，其項下擬進行的交易按一般商業條款訂立，且物業管理服務合作框架協議的條款及上文所載的年度上限屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

須遵守申報、年度審閱、公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 採購合作框架協議

背景

於二零一九年十二月二十日(交易時段後)，華發物業管理與珠海華發訂立採購合作框架協議，據此，於完成落實後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯營公司(不包括本集團及目標集團)採購產品及服務(定義見下文)。

採購合作框架協議詳情

日期 : 二零一九年十二月二十日

訂約方 : (i) 華發物業管理；及
(ii) 珠海華發

將予提供的服務 : 根據採購合作框架協議，於完成落實後，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯營公司(不包括本集團及目標集團)採購產品及服務(定義見下文)。

服務期限 : 採購合作框架協議訂立的期限由下文「採購合作框架協議的先決條件」一節所載所有先決條件獲達成(或於任何情況下獲豁免(如適用))之日起至二零二二年十二月三十一日(「採購期限」)。

產品及服務 : 根據採購合作框架協議，華發物業管理將向珠海華發及／或其聯營公司(不包括本集團及目標集團)採購多類產品及服務(「產品及服務」)，包括：

- (a) 產品包括(i)用作辦公的汽車及市政工程車輛；(ii)辦公文具、學習卡及其他產品；及(iii)辦公室裝飾用植物；及
- (b) 服務包括(i)租賃活動場地；(ii)視覺特徵徽章設計、打印及生產；(iii)人力資源服務；(iv)開發管理平台、服務平台及其他系統服務等資料安裝服務⁽¹⁾；及(v)僱員門診急症團體醫療保險及嚴重疾病保險以及意外傷害保險。

附註：

- (1) 訂約方於二零一九年四月訂立一項資料安裝服務協議(「資料安裝服務協議」)。完成後，該協議項下擬進行的此項交易將成為關連交易。

個別採購協議

：

由於採購合作框架協議只載列一般所需產品及服務的框架，就華發物業管理將採購的特定產品及服務而言，華發物業管理集團將根據市場慣例，就該等所需產品及服務與珠海華發集團個別公司(不包括本集團及目標集團)訂立獨立採購協議，以列明產品及服務範圍及標準、收取採購價的標準以及時間表及付款方式等事宜(「**個別採購協議**」)。範圍將不會超過產品及服務指定的範圍，而華發物業管理每年就所有個別採購協議已付的採購價總額不得高於相關年度的年度上限。

個別採購協議與採購合作框架協議的條款如有衝突，則以採購合作框架協議的條款為準。

付款

：

採購價(「**採購價**」)的付款安排經參考市場慣例及訂約方與獨立第三方之間類似交易的付款安排作出，以確保付款安排就華發物業管理而言不遜於獨立第三方所提供者。

- 定價政策 : 採購價將由訂約方公平磋商後釐定。採購產品的採購價將參考(i)華發物業管理集團於採購期限的採購計劃及(ii)經考慮通脹及設備(包括汽車)的更新及更換,訂約方於當時年期所簽訂個別採購協議的合約金額而釐定;就採購服務而言,採購價將根據現行市場價格及訂約方於當時年期所簽訂個別採購協議的合約金額而釐定,而就僱員門診急症團體醫療保險及嚴重疾病保險以及意外及傷害保險(「保險計劃」)而言,採購價亦將根據保險計劃涉及的僱員人數而釐定。
- 終止 : 訂約方及本公司可於服務期限屆滿前,經本公司及華發物業管理以及珠海華發書面同意後終止採購合作框架協議。終止採購合作框架協議後,相關個別採購協議亦將相應終止。
- 採購合作框架協議的先決條件 : 提供產品及服務須待以下先決條件達成或獲書面豁免(視情況而定)後,方可作實:
- (a) 完成落實;
 - (b) 華發物業管理並無違反採購合作框架協議項下任何聲明及保證,而該等聲明及保證仍屬真實、準確、完整且無誤導成分;及
 - (c) 華發物業管理及珠海華發已就採購合作框架協議項下擬進行的交易獲取所有必要授權、註冊、備案、確認、許可、同意及批文。

倘任何先決條件於二零二零年六月三十日(或訂約方書面協定的其他日期)或之前未能達成(或於任何情況下獲撤回或豁免(如適用))，則採購合作框架協議及其項下擬進行的交易將即時終止且不再有效。

於本公告日期，除上述(a)段所述完成外，所有先決條件已獲達成。

過往實際交易金額

下表概述於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月華發物業管理集團已付珠海華發集團的產品及服務過往交易金額：

類別	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日
	二零一七年	二零一八年	止六個月
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	二零一九年 (人民幣百萬元)
過往實際交易金額	2.26	16.00 ⁽¹⁾	0.53

附註：

- (1) 為於珠海當時新落成的工業園區提供物業管理服務，華發物業管理集團向珠海華發集團採購汽車而產生總額約人民幣12,800,000元的款項。

年度上限及釐定基準

華發物業管理集團應付珠海華發集團的產品及服務採購價總額於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限載列如下：

類別	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
產品及服務	7.86 ⁽²⁾	5.65 ⁽³⁾	5.64

附註：

- (2) 年度上限包括華發物業管理集團根據訂約方於二零一九年四月訂立的資料安裝服務協議應付珠海華發集團的第二期分期付款人民幣2,970,000元。於完成後，當時該協議項下擬進行的交易將成為關連交易。
- (3) 市政工程車輛的價格整體高於用作辦公汽車的價格。由於二零二一年將予更換的市政工程車輛數目預期較用作辦公汽車的數目為多，故二零二一年的年度上限高於二零二二年的年度上限。

於考慮採購合作框架協議項下的年度上限時，董事已考慮多項因素，包括：

- (a) 產品及服務的過往採購價；
- (b) 保險計劃的合資格僱員人數。自二零一九年起，作為僱員福利的一部分，華發物業管理集團開始向一名關連人士投購保險計劃，總金額為人民幣800,000元。據估計，採購期限內的合資格僱員人數將增加近一倍；
- (c) 基於(其中包括)通脹以及設備的更新及更換等因素而須就較高的交易金額設定緩衝額，華發物業管理集團將於使用汽車5年後評估是否就業務營運更換汽車；及
- (d) 上文載列有關採購價的定價政策。

2. 進行採購合作框架協議的理由及裨益

華發物業管理一直長期向珠海華發採購產品及服務。鑒於華發物業管理與珠海華發的長期關係及珠海華發集團穩定的產品及服務供應，華發物業管理擬繼續向珠海華發集團採購產品及服務，以應付一般及日常業務過程以及行政所需。因此，其與珠海華發訂立採購合作框架協議。採購合作框架協議於本集團日常及一般業務過程中訂立，其項下擬進行的交易按一般商業條款進行，且採購合作框架協議的條款及上文所載年度上限屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

內部監控及企業管治

本集團已就框架協議項下擬進行的交易採納下列內部監控程序及企業管治措施。

- (a) 訂立任何個別協議前，華發物業管理的業務發展部將負責向獨立第三方收集資料，包括(i)提供類似物業管理服務的市價(及就第一類物業管理服務而言，純利率)；(ii)就第二類物業管理服務的住宅項目而言，相關中國機關設定的指導價(如有)及經參考指導價後向住宅項目提供類似物業管理服務的可資比較市價；及(iii)就第二類管理服務的商業項目而言，透過第三方物業管理公司及地產代理的網站以及向其作出查詢等公開途徑以取得向鄰近地區商業項目提供類似物業管理服務的可資比較市價的兩至三份報價，以確保個別協議的條款屬公平合理，且就華發物業管理而言不遜於獨立第三方所獲得者(如屬物業管理服務合作框架協議)，或不遜於獨立第三方所提供者(如屬採購合作框架協議)；
- (b) 訂立任何個別協議後，華發物業管理的高級管理層負責監察個別協議。華發物業管理的總經理或副總經理將每三個月審閱個別協議，以確保交易遵照有關協議的條款進行，且倘出現任何不合規情況或潛在不合規情況，負責人員將向本公司高級管理層報告事宜供其考慮，以尋求解決問題的方法。此外，華發物業管理的總經理或副總經理將於每六個月核數師審閱個別協議後向本公司高級管理層報告個別協議的財務表現；
- (c) 本集團的財務部負責監察各個別協議項下相關擬進行交易的服務費，以確保其符合框架協議，且並無超出年度上限。此外，財務部亦將每月進行整體審閱。倘財務部知悉定價政策出現任何潛在不合規情況或將超出年度上限，財務部將向本公司高級管理層匯報事項，而管理層將在本集團層面進行協調，以採取補救行動及確保遵從及並無超出年度上限基礎；

- (d) 本公司高級管理層將審閱個別協議草擬本，並將在高級管理層認為發生任何不合規事宜的情況下向獨立非執行董事匯報有關事宜。獨立非執行董事將進一步審閱個別協議草擬本，並採取合適建議，以確保該等交易於框架協議的條款範圍內進行，按一般商業條款訂立，屬公平合理，依據相關框架協議的定價政策，且符合本公司及其股東的整體利益。華發物業管理的董事會在計及獨立非執行董事採納的建議(如需要)後批准個別協議後，華發物業管理的總經理或副總經理將負責監察個別協議以及審閱及批准進行框架協議項下擬進行交易所需的任何決定；及
- (e) 本公司獨立非執行董事及核數師將就框架協議及個別協議項下擬進行的交易進行年度審閱，並向董事會提供意見。

透過實施上述措施，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司有充足的內部監控程序，可確保根據框架協議協定的任何服務費將按一般商業條款釐定，條款屬公平合理，且就華發物業管理而言不遜於獨立第三方可獲得者(如屬物業管理服務合作框架協議)，或不遜於獨立第三方所提供者(如屬採購合作框架協議)。

III. 有關本集團及珠海華發集團的資料

本集團

本公司根據百慕達法例註冊成立為有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：982)。本集團主要(i)在香港提供財務顧問服務、證券包銷及諮詢、證券及期貨經紀、股權研究、放債、財經印刷服務；及(ii)在中國提供酒店管理及諮詢服務、與會展、展覽、會議及活動策劃及組織有關的顧問服務。

香港華發

香港華發為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其為珠海華發的全資附屬公司，珠海華發為由珠海國資委全資擁有的國有企業，並於本公告日期為本公司的間接控股股東，擁有本公司全部已發行股本約36.88%。

目標集團

目標公司於香港註冊成立，為並無業務營運的投資控股公司。華發物業管理為目標公司的間接全資附屬公司。有關目標集團的進一步詳情，請參閱本公告「有關目標集團的資料」一節。

珠海華發

珠海華發為投資控股公司及本公司的間接全資控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約36.88%權益，因此根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。

珠海華發為一間總部設於中國珠海的國有企業，是財富中國500強企業之一。珠海華發由珠海市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有，並透過其附屬公司主要從事城市運營(即土地一級開發、興建及發展主要基礎設施)、房地產開發、金融服務、產業投資、銷售及貿易(原材料、建築物料及商品的交易)以及現代服務(即發展、建造或管理有關會議、教育、旅遊、酒店及展銷(包括提供物業管理服務)的設施)。珠海華發兩間附屬公司珠海華發實業股份有限公司及珠海華發城市運營投資控股有限公司，是珠海華發集團就華發物業管理的主要項目來源。

IV. 上市規則的涵義及上市委員會的決定

收購事項

根據上市規則第14章計算收購事項的最高適用百分比率超過100%。上市委員會議決收購事項為極端交易，反收購規則並不適用。此外，由於香港華發為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士，收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章及第14A章所載申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。本公司須根據與發售章程標準可資比較的加強披露編製交易通函，英高財務顧問有限公司已獲委任為本公司財務顧問，以就收購事項進行盡職審查。

框架協議

由於珠海華發為本公司的間接控股股東，於本公司已發行股本總額中擁有約36.88%權益，故根據上市規則第14A章，珠海華發為本公司的關連人士。因此，訂立(i)物業管理服務合作框架協議及(ii)採購合作框架協議各自構成本公司的持續關連交易。

(i) 物業管理服務合作框架協議

由於有關物業管理服務合作框架協議項下的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(溢利比率除外)超逾5%及華發物業管理將收取的年度服務費高於10,000,000港元，故訂立物業管理服務合作框架協議須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

(ii) 採購合作框架協議

由於有關採購合作框架協議項下的建議年度上限的所有適用百分比率(溢利比率除外)高於0.1%但低於5%，故採購合作框架協議項下擬進行的交易獲豁免遵守獨立股東批准的規定，並須遵守申報、年度審閱及公告的規定。

由於所有執行董事及非執行董事張葵紅女士亦為珠海華發董事或高級管理層成員，因此被視為於收購事項及框架協議中擁有重大權益，故彼等各自已於董事會會議上就批准收購事項及框架協議的決議案放棄投票。

V. 一般資料

本公司將召開並舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購事項及物業管理服務合作框架協議。於本公告日期，珠海華發的間接全資附屬公司鐮金投資持有3,710,750,000股股份，相當於本公司全部已發行股本約36.88%，並有權控制有關股權的投票權。因此，鐮金投資將於股東特別大會上就有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的決議案放棄投票。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除鐮金投資及其聯繫人士外，概無股東於有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的決議案中擁有重大權益或須就將於股東特別大會上提呈的決議案放棄投票。

根據上市規則第14A章，由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供意見。新百利已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事(包括獨立非執行董事)認為採購合作框架協議的條款(i)屬公平合理；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)訂立採購合作框架協議符合本公司及股東的整體利益。

一份載有(其中包括)(i)有關收購事項及持續關連交易於完成後的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供的推薦建議；(iii)新百利就收購事項及物業管理服務合作框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)有關目標集團的資料；(v)本集團的財務資料；(vi)目標業務的會計師報告；(vii)有關本集團及目標集團的管理層討論及分析；(viii)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(ix)股東特別大會通告的通函預期於二零一九年十二月三十一日或之前向股東寄發。

由於完成須待買賣協議所載先決條件獲達成後方可作實，故收購事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一八年 上半年」	指	截至二零一八年六月三十日止六個月
「二零一九年 上半年」	指	截至二零一九年六月三十日止六個月
「收購事項」	指	本公司根據買賣協議所補充的資產轉讓協議進行的銷售股份建議收購事項
「資產轉讓協議」	指	香港華發與本公司於二零一九年十二月二十日就收購事項所訂立的協議

「北京九郡」	指	北京九郡房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為目標公司的直接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般商業業務的日子，不包括星期六或星期日或香港公眾假期及於上午九時正至下午五時正內任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子
「本公司」	指	華金國際資本控股有限公司*，根據百慕達法例註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：982)
「完成」	指	根據買賣協議的條款完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期(即買賣協議項下最後一項先決條件達成或獲本公司的書面豁免後三個營業日內)或本公司與香港華發可能書面協定的任何其他日子
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	本公司根據買賣協議就轉讓銷售股份應付香港華發的代價，即人民幣733,780,000元(相當於約817,211,000港元)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	誠如資產轉讓協議所述，具有與本公司與香港華發所協定完成日期相同的涵義
「經擴大集團」	指	緊隨完成後的經擴大集團
「框架協議」	指	物業管理服務合作框架協議及採購合作框架協議

「二零一六財年」	指	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度
「二零一七財年」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財年」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港華發」	指	香港華發投資控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為珠海華發的全資附屬公司，於本公告日期為本公司的間接控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華發電梯」	指	珠海華發樓宇電梯工程有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為華發物業管理的直接全資附屬公司
「華發仲量聯行」	指	珠海華發仲量聯行物業服務有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由華發物業管理及北京仲量聯行物業管理服務有限公司分別擁有60%及40%權益
「華發市政 綜合服務」	指	珠海華發市政綜合服務有限公司，於中國成立的有限公司及於本公告日期為華發物業管理的直接全資附屬公司
「華發物業管理」	指	珠海華發物業管理服務有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為北京九郡的直接全資附屬公司
「華發物業 管理集團」	指	華發物業管理及其三間附屬公司，華發市政綜合服務、華發電梯及華發仲量聯行

「鑄金投資」	指	鑄金投資有限公司，根據薩摩亞法例註冊成立的有限公司，持有已發行股份總數約36.88%，於本公告日期為香港華發的直接全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陳杰平博士、孫明春博士及謝涌海先生)組成的董事會獨立委員會，為就收購事項及物業管理服務合作框架協議向獨立股東提供推薦建議而成立
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利融資有限公司，獲發牌從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，並為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項及物業管理服務合作框架協議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	鑄金投資以外的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「採購合作框架協議」	指	華發物業管理與珠海華發就華發物業管理向珠海華發集團採購產品及服務所訂立日期為二零一九年十二月二十日的框架協議
「物業管理服務合作框架協議」	指	華發物業管理與珠海華發就華發物業管理向珠海華發集團提供物業管理服務所訂立日期為二零一九年十二月二十日的框架協議
「重組」	指	目標集團為籌備收購事項進行的重組
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「買賣協議」	指	本公司(作為買方)、香港華發(作為賣方)與和輝(作為擔保人)就收購事項所訂立日期為二零一九年十二月二十日的協議
「銷售股份」	指	目標公司的93,000,010股普通股，相當於目標公司的全部已發行普通股
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准收購事項、物業管理服務合作框架協議及其項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司股本中每股0.00025港元的普通股
「股東」	指	本公司股份登記持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標業務」	指	華發物業管理及其附屬公司於中國進行的物業管理服務及相關增值服務
「目標公司」 或「和輝」	指	和輝集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為香港華發的直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，或(倘文義所指)於目標公司成為其現時附屬公司的控股公司前期間，則指該等附屬公司或其前身(視情況而定)所經營的業務
「往績記錄期間」	指	截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月
「珠海華發」	指	珠海華發集團有限公司，由珠海國資委全資擁有的國有企業，於本公告日期為本公司的控股股東

「珠海華發集團」	指	珠海華發及其附屬公司及聯營公司(不包括華發物業管理集團)
「珠海國資委」	指	珠海市人民政府國有資產監督管理委員會
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅供說明用途，除文義另有所指外，人民幣兌港元乃基於1.1137港元兌人民幣1.00元的匯率換算。

承董事會命
華金國際資本控股有限公司
主席
李光寧

香港，二零一九年十二月二十日

於本公告日期，董事會由李光寧先生(執行董事兼主席)、謝偉先生(執行董事兼行政總裁)、郭瑾女士(執行董事)及謝勤發先生(執行董事)；張葵紅女士及熊曉鵠先生(均為非執行董事)；陳杰平博士、孫明春博士及謝涌海先生(均為獨立非執行董事)組成。

* 僅供識別