

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聯合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，概不對因本聯合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。

本聯合公告僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購要約人或本公司證券之邀請或要約，亦非在任何司法管轄區對任何表決或批准的招攬。

本聯合公告並非供在、向或從刊發、登載或分派全部或部份內容即構成違反所涉司法管轄區適用法律或條例之司法管轄區的刊發、登載或分派。

鑄金投資有限公司

(於薩摩亞註冊成立的有限責任公司)



Huafa Property Services Group Company Limited
華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

聯合公告

- (1) 根據公司法第99條由鑄金投資有限公司以協議安排方式將華發物業服務集團有限公司私有化之建議；
 - (2) 建議撤銷華發物業服務集團有限公司的上市地位；
 - (3) 成立獨立董事委員會；
- 及
- (4) 恢復華發物業服務集團有限公司股份買賣

要約人的財務顧問



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

國泰君安融資有限公司

緒言

於2024年5月14日，要約人根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化，請求董事會向計劃股東提呈該建議。

要約人及光杰擁有權益的股份將不會構成計劃股份的一部份，亦不會被註銷。於該計劃生效及該建議完成後，要約人及光杰（即要約人的直接控股公司）將分別擁有本公司約96.20%及3.80%的股份，而股份於聯交所的上市地位將同時被撤銷。

建議的條款

待條件達成或獲豁免（如適用）且該計劃生效後，全部計劃股份將被註銷且計劃股東有權自要約人收取：

就註銷的每股計劃股份..... 現金**0.29**港元

倘若於公告日期後，就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利在諮詢執行人員後按上述股息、分派及／或（視乎情況而定）資本回報之全部或任何部份金額或價值下調註銷價，而在此情況下，本聯合公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提及，將被視為對經如此下調的註銷價的提及。於本聯合公告日期，(i) 本公司並無宣派任何仍然未繳之股息；及(ii) 本公司目前無意於生效日期或計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效（視乎情況而定）當日或之前宣派任何股息或其他分派。

要約人將不會提高註銷價，亦不會保留此項權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出此項聲明後，要約人將不會獲准提高註銷價。

該建議及該計劃的條件

該建議及該計劃將僅在下列條件達成或獲豁免（如適用）後方會生效，並且對本公司及全體股東具有約束力：

- (a) 該計劃（以投票表決方式）經親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之過半數計劃股東（並佔計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三）批准；
- (b) 該計劃（以投票表決方式）經親自或透過委任代表在法院會議上表決的無利害關係計劃股份所附票數不少於四分之三批准，惟前提是表決（以投票表決方式）反對批准該計劃的決議案的票數不超過所有無利害關係計劃股份所附票數的10%；

- (c) 股東於股東特別大會上通過：(i) 特別決議案，以批准與註銷計劃股份有關的削減本公司已發行股本；及(ii) 普通決議案，以通過向要約人發行相等於被註銷計劃股份數目的新股份數目以及將因上述計劃股份的註銷而創設的儲備用於按面值繳足上述數目的新股份，以同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額；
- (d) 法院批准該計劃（不論有否修訂）並且向百慕達公司註冊處交付法院命令副本以供登記；
- (e) 在必要的情况下，符合公司法第46(2)條有關任何削減與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本的適用要求；
- (f) 所有授權（如有）已自百慕達、中國、香港及任何其他相關司法管轄區的有關當局取得或由該等當局作出（視情况而定）；
- (g) 所有授權（如有）仍具有十足效力及作用，且並無作出修改，以及已遵守所有相關司法權區之所有必要法定或監管責任，且任何有關當局並無施加任何法律或監管規定，而相關法律、規則、規例或守則並無明文規定或附加於該建議或任何相關事宜、文件（包括通函）或事項之明確規定，且於上述各情況下直至及於計劃生效時對本集團整體而言屬重大者；
- (h) 概無任何司法權區之政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（已制定、作出或建議任何法規、規例、要求或法令，且並無任何法規、規例、要求或法令有待落實），在各情況下，將導致該建議或按其條款實施該建議成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或就該建議或按其條款實施該建議施加任何重大及不利條件或責任），惟對要約人進行該建議之法律能力並無重大負面影響之有關行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外；
- (i) 根據本集團任何成員公司之任何現有合約責任可能須就該建議及撤銷股份於聯交所之上市地位取得或獲有關人士豁免之所有必要同意，且有關同意維持有效（如適用）；
- (j) 自公告日期起，本集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境（不論經營、法律或其他）概無發生重大不利變動；及

(k) 除與實施該建議有關外，股份在聯交所的上市地位並無被撤銷，且並無接獲執行人員及／或聯交所表示股份在聯交所的上市地位已或很可能會被撤銷。

第(a)至(e)段中的條件不可獲豁免。在相關法律法規、上市規則及收購守則允許的範圍內，要約人保留權利可全面或就任何特定事項全部或部份豁免第(f)至(k)段中的全部或任何條件。

確認財務資源

假設截至記錄日期概無任何新股份將予發行，則該建議將涉及作出要約以註銷5,778,615,040股計劃股份，以換取每股計劃股份0.29港元的註銷價，要約人在該建議項下應付的最高現金代價約為1,675,798,000港元。

要約人建議透過其內部現金資源全數撥付該建議項下的應付現金代價。

國泰君安融資（為要約人的財務顧問）信納，要約人可獲得充分的財務資源支付其在該建議項下應付的最高現金代價金額。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就(a)該建議及該計劃是否公平合理；及(b)是否於法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案，向無利害關係股東提供推薦建議。

本公司將委任獨立財務顧問（經獨立董事委員會批准），以就(a)該建議及該計劃是否公平合理；及(b)無利害關係股東如何於法院會議及股東特別大會上投票，向獨立董事委員會提供建議。本公司將於獨立財務顧問獲委任後作出進一步公告。

寄發計劃文件

一份載有（其中包括）(a) 該建議及該計劃的進一步詳情；(b) 有關該建議及該計劃的預期時間表；(c) 公司法項下所規定的說明備忘錄；(d) 載有獨立董事委員會就該建議及該計劃向無利害關係股東提供推薦建議的獨立董事委員會函件；(e) 載有獨立財務顧問就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問意見函件；及(f) 法院會議通告及股東特別大會通告（包括有關該等會議的代表委任表格）的計劃文件，將於切實可行情況下盡快並在遵從收購守則規定及其他適用法律法規的規定情況下寄發予股東。

撤銷股份之上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將緊隨該計劃生效後根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該計劃不獲批准或該建議失效

受限於收購守則的規定（包括規則30.1註釋2），倘若任何條件未能在最後截止日期或之前達成或被豁免（如適用），該建議及該計劃將失效。倘若該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份自2024年5月16日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公告。本公司將向聯交所申請股份自2024年5月28日上午九時正起恢復於聯交所買賣。

警告

股東及潛在投資者請注意，該建議及該計劃的實施須待條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實。因此，該建議可能會或不會實施，而該計劃可能會或不會生效。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本聯合公告不擬亦不構成或組成根據該建議或其他建議於任何司法管轄區出售或認購任何證券的任何要約或購買或認購任何證券的邀請或招攬任何投票或批准，亦不會於任何司法管轄區在違反適用法律的情況下出售、發行或轉讓本公司證券。該建議將僅透過計劃文件作出，計劃文件將載有該建議的全部條款及條件，包括如何就該建議作出投票的詳情。對該建議作出的任何接納、拒絕或其他回應應僅基於計劃文件或藉以提出該建議的任何其他文件所載的資料作出。

就並非居於香港的人士而言，該建議的可用性可能受到其所在地或身為公民的相關司法管轄區法律所影響。並非居於香港的人士應自行了解並遵守其司法管轄區的任何適用法律或監管規定。有關海外股東的進一步詳情，將載於計劃文件內。

致美國投資者的通知

該建議及該計劃涉及一家百慕達公司以百慕達法律項下規定的協議安排方式註銷證券。該建議及該計劃須遵守有別於美國的香港披露及其他程序規定。

透過協議安排進行的交易毋須遵守1934年美國證券交易法項下的收購要約或收集投票委託書規則。因此，該建議及該計劃須遵守百慕達及香港適用於協議安排的披露及其他程序規定及慣例，而該等披露及其他程序規定及慣例與美國聯邦證券法適用的披露及其他程序規定及慣例有所不同。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州份及地方以及外國及其他稅務法律，計劃股份的美國持有人根據該建議或該計劃收取現金可能屬應課稅交易。計劃股份持有人各自務必立即就對其有關的該建議及該計劃的稅務影響諮詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司均位於美國以外的國家，且彼等各自的部份或全部高級職員及董事可能為美國以外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以就該建議及該計劃強制執行其因美國聯邦證券法而產生的權利及任何申索。計劃股份的美國持有人未必能夠就違反美國證券法在非美國法院起訴非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以迫使非美國公司及其聯屬人士遵從美國法院的判決。

載於本聯合公告的財務資料已按照香港適用的會計準則予以編製，故未必可與美國公司或其財務報表按照美國公認會計原則予以編製的公司之財務資料進行比較。美國公認會計原則於若干重大方面有別於香港適用的會計準則。概無根據美國公認審計準則或美國上市公司會計監督委員會的審計準則審計本聯合公告內的財務資料。

美國證券交易委員會、美國任何州份證券委員會或任何其他美國監管當局並無批准或不批准該建議或該計劃或本聯合公告，亦無有關當局批准或不批准或通過有關該建議或該計劃公平性或優點之判斷，或釐定本聯合公告所載之資料是否屬充分、準確或完整。在美國任何與上述內容相反的陳述會構成刑事犯罪。

緒言

於2024年5月14日，要約人根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化，請求董事會向計劃股東提呈該建議，涉及（其中包括）(i) 註銷計劃股份，並且作為註銷該等股份的代價，就每股被註銷計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，以及(ii) 撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該建議獲批准並實施，則根據該計劃，全部計劃股份將於生效日期予以註銷。於計劃股份註銷時，本公司的股本將同時透過按面值向要約人發行總數相等於所註銷計劃股份數目之股份（入賬列作繳足）維持於緊接計劃股份註銷前的金額水平。註銷計劃股份所導致於本公司賬冊中產生的儲備，將用於按面值繳足向要約人就此發行之新股份。

要約人及光杰（即要約人的直接控股公司）擁有權益的股份將不會構成計劃股份的一部份，亦不會被註銷。於該計劃生效及該建議完成後，要約人及光杰將分別擁有本公司約96.20%及3.80%的股份，而股份於聯交所的上市地位將同時被撤銷。

該建議的條款

待條件達成或獲豁免（如適用）且該計劃生效後，全部計劃股份將被註銷且計劃股東有權自要約人收取：

就註銷的每股計劃股份 現金**0.29**港元

倘若於公告日期後，就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利在諮詢執行人員後按上述股息、分派及／或（視乎情況而定）資本回報之全部或任何部份金額或價值下調註銷價，而在此情況下，本聯合公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提及，將被視為對經如此下調的註銷價的提及。於本聯合公告日期，(i) 本公司並無宣派任何仍然未繳付之股息；及(ii) 本公司目前無意於生效日期或計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效（視乎情況而定）當日或之前宣派任何股息或其他分派。

要約人將不會提高註銷價，亦不會保留此項權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出此項聲明後，要約人將不會獲准提高註銷價。

0.29港元的註銷價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.222港元溢價約30.63%；
- (b) 股份於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.212港元溢價約36.79%；
- (c) 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.207港元溢價約40.10%；
- (d) 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.170港元溢價約70.59%；及
- (e) 於2023年12月31日股東應佔經審核每股綜合資產淨值約人民幣0.0247元（相等於約0.0271港元）溢價約970.11%。

要約人已就該建議委聘財務顧問，以就該建議進行可行性研究，供其內部參考，並已內部討論及審閱有關資料（包括定價方法）。註銷價乃經考慮本集團的財務資料、股份於聯交所買賣的歷史價格以及參考近年香港的其他私有化交易後，按公平商業基準釐定。

最高及最低價格

於截至最後交易日（包括該日）前六個月期間，股份在聯交所所報的最高收市價為於2024年5月13日及2024年5月14日的0.222港元，而股份在聯交所所報的最低收市價為於2024年1月17日、18日、22日及23日以及2024年2月20日及21日的0.138港元。

該建議及該計劃的條件

該建議及該計劃將僅在下列條件達成或獲豁免（如適用）後方會生效，並且對本公司及全體股東具有約束力：

- (a) 該計劃（以投票表決方式）經親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之過半數計劃股東（並佔計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三）批准；
- (b) 該計劃（以投票表決方式）經親自或透過委任代表在法院會議上表決的無利害關係計劃股份所附票數不少於四分之三批准，惟前提是表決（以投票表決方式）反對批准該計劃的決議案的票數不超過所有無利害關係計劃股份所附票數的10%；
- (c) 股東於股東特別大會上通過：(i) 特別決議案，以批准與註銷計劃股份有關的削減本公司已發行股本；及(ii) 普通決議案，以通過向要約人發行相等於被註銷計劃股份數目的新股份數目以及將因上述計劃股份的註銷而創設的儲備用於按面值繳足上述數目的新股份，以同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額；
- (d) 法院批准該計劃（不論有否修訂）並且向百慕達公司註冊處交付法院命令副本以供登記；
- (e) 在必要的情況下，符合公司法第46(2)條有關任何削減與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本的適用要求；
- (f) 所有授權（如有）已自百慕達、中國、香港及任何其他相關司法管轄區的有關當局取得或由該等當局作出（視情況而定）；
- (g) 所有授權（如有）仍具有十足效力及作用，且並無作出修改，以及已遵守所有相關司法權區之所有必要法定或監管責任，且任何有關當局並無施加任何法律或監管規定，而相關法律、規則、規例或守則並無明文規定或附加於該建議或任何相關事宜、文件（包括通函）或事項之明確規定，且於上述各情況下直至及於計劃生效時對本集團整體而言屬重大者；

- (h) 概無任何司法權區之政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（已制定、作出或建議任何法規、規例、要求或法令，且並無任何法規、規例、要求或法令有待落實），在各情況下，將導致該建議或按其條款實施該建議成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或就該建議或按其條款實施該建議施加任何重大及不利條件或責任），惟對要約人進行該建議之法律能力並無重大負面影響之有關行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外；
- (i) 根據本集團任何成員公司之任何現有合約責任可能須就該建議及撤銷股份於聯交所之上市地位取得或獲有關人士豁免之所有必要同意，且有關同意維持有效（如適用）；
- (j) 自公告日期起，本集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境（不論經營、法律或其他）概無發生重大不利變動；及
- (k) 除與實施該建議有關外，股份在聯交所的上市地位並無被撤銷，且並無接獲執行人員及／或聯交所表示股份在聯交所的上市地位已或很可能會被撤銷。

第(a)至(e)段中的條件不可獲豁免。在相關法律法規、上市規則及收購守則允許的範圍內，要約人保留權利可全面或就任何特定事項全部或部份豁免第(f)至(k)段中的全部或任何條件。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人僅可在產生援引有關條件的權利所涉情況就該建議而言對要約人極為重要的情況下，援引任何或所有條件作為不繼續進行該計劃的基礎。本公司無權豁免任何條件。

所有條件必須於最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），否則該建議及該計劃將告失效。

就第(f)及(g)段所載條件而言，於公告日期，要約人及本公司各自並不知悉除第(a)至(e)段所載條件外有任何有關授權的規定。

就(h)段條件而言，於公告日期，要約人及本公司各自並不知悉有任何該等行動、法律程序、訴訟、調查、查訊、成文法規、規例、要求或命令。

就第(i)段所述條件而言，於公告日期，要約人及本公司各自並不知悉須獲得任何該等同意。

倘條件於最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），則該計劃將對全體計劃股東具有約束力，不論彼等有否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。截至公告日期，概無條件達成或獲豁免（視情況而定）。

警告：股東及潛在投資者請注意，該建議及該計劃的實施須待條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實。因此，該建議可能會或不會實施，而該計劃可能會或不會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

確認財務資源

於本公告日期，有5,778,615,040股已發行計劃股份。

假設截至記錄日期概無任何新股份將予發行，則該建議將涉及作出要約以註銷5,778,615,040股計劃股份，以換取每股計劃股份0.29港元的註銷價，要約人在該建議項下應付的最高現金代價約為1,675,798,000港元。

要約人建議透過其內部現金資源全數撥付該建議項下的應付現金代價。

國泰君安融資（為要約人的財務顧問）信納，要約人可獲得充分的財務資源支付其在該建議項下應付的最高現金代價金額。

本公司的股權架構

於公告日期，本公司的法定股本為3,000,000港元，分為12,000,000,000股股份，而本公司的已發行股本為2,515,230港元，分為10,060,920,000股股份。本公司並無任何其他類別的已發行股份。

於公告日期及緊隨完成該建議後的本公司股權架構

下表載列本公司於公告日期及緊隨完成該建議後的股權架構（假設於完成該建議前本公司的股權架構並無變動）：

	於公告日期		緊隨完成該建議後	
	佔已發行股份 總數的概約		佔已發行股份 總數的概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比
要約人及要約人一致行動人士				
要約人 ⁽¹⁾	3,899,990,000	38.76%	9,678,605,040	96.20%
光杰 ⁽¹⁾	382,314,960	3.80%	382,314,960	3.80%
國泰君安集團 ^{(2)、(4)}	6,100,000	0.06%	—	—
陳茵女士 ^{(3)、(4)}	1,000,000	0.01%	—	—
小計	4,289,404,960	42.63%	10,060,920,000	100%
無利害關係股東	5,771,515,040	57.37%	—	—
計劃股份總數 ⁽⁴⁾	5,778,615,040	57.44%	—	—
股份總數	<u>10,060,920,000</u>	<u>100%</u>	<u>10,060,920,000</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 光杰直接全資擁有要約人，因此為要約人一致行動人士。要約人及光杰持有的股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會於該建議完成後註銷。

光杰由華發物業（為珠海華發非全資附屬公司）全資擁有。有關進一步詳情，請參閱「有關要約人的資料」一節。

2. 於本聯合公告日期，國泰君安證券投資（香港）有限公司（為國泰君安證券股份有限公司的附屬公司，因此為國泰君安集團成員公司，因此為要約人的一致行動人士）持有6,100,000股股份。國泰君安融資為要約人有關該建議的財務顧問。因此，根據收購守則「一致行動」定義第(5)類，持有股份的國泰君安融資及國泰君安集團有關成員公司乃假定为要約人的一致行動人士。國泰君安集團成員公司所持有的6,100,000股股份不包括國泰君安集團其他部分代表非全權投資客戶所持有的股份。
3. 陳茵女士為要約人間接控股公司華發物業董事，並被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類別所指與要約人一致行動之人士，故為要約人一致行動人士。於本公告日期，陳茵女士直接持有1,000,000股股份。
4. 國泰君安集團及陳茵女士持有的股份將構成計劃股份的一部分，並將於該建議完成後註銷。

5. 上表所列若干百分比數字會作四捨五入調整。因此，顯示為總數的數字未必是其前面各數字的算術合計。

於法院會議及股東特別大會上投票

於會議記錄日期的所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上投票批准該計劃，惟在釐定「該建議及該計劃的條件」一節項下條件(b)及收購守則規則2.10是否獲達成時將僅考慮無利害關係股東的票數。

於公告日期，要約人及光杰分別持有3,899,990,000及382,314,960股股份，佔已發行股份總數的約38.76%及3.80%。由於要約人及光杰並非計劃股東，要約人及光杰將無權於法院會議上對該計劃進行投票。

於會議記錄日期的所有股東將有權出席股東特別大會並就以下決議案投票：(a)特別決議案，以批准與註銷計劃股份有關的削減本公司已發行股本；及(b)普通決議案，以通過向要約人發行相等於被註銷計劃股份數目的新股份數目以及將因上述計劃股份的註銷而創設的儲備用於按面值繳足上述數目的新股份，以同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額。

有關本集團的資料

本公司為一家於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：982）。本集團主要從事物業管理服務、酒店顧問及展覽服務。

根據已發佈的本公司經審核綜合財務報表，本集團截至2023年12月31日止三個財政年度的財務資料如下：

	截至12月31日止財政年度		
	2023年	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	1,775,742	1,599,056	1,283,491
除稅前溢利	349,154	288,864	217,414
年度溢利	250,261	194,472	156,266
資產淨值／(負債淨額)	247,995	6,082	(126,309)

有關要約人的資料

要約人為一家於薩摩亞註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股，並由光杰直接全資擁有，而光杰則由華發股份間接全資擁有。於本公告日期，要約人及光杰分別直接持有3,899,990,000股及382,314,960股股份，分別佔已發行股份總數約38.76%及3.80%。

華發股份為一家於中國成立的有限責任公司，其股份在上海證券交易所上市（股份代號：600325），主要從事房地產開發業務。華發股份是珠海華發的非全資附屬公司，而珠海華發是珠海市國有資產監督管理委員會直接監管的國有企業，主要在廣東省珠海市開展業務。珠海華發通過其附屬公司主要從事六大業務板塊，即城市運營、房地產開發、金融投資、科技產業、商貿服務和現代服務業。

要約人對本公司的意向

於公告日期，要約人的意向是讓本集團在該建議實施後繼續經營其現有業務，而要約人亦並無任何計劃對繼續聘用本集團僱員作出任何重大變動（於本集團的日常業務過程中聘用除外）。要約人將對本集團的資產、公司架構、資本化、運營、財產、政策及管理進行戰略審查，確定在該建議實施後的任何變動對於優化本集團的活動及發展是否屬適當及需要，並根據其對本集團或任何未來發展的審查作出要約人認為必要、適當及有利於本集團的任何變動。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會應由本公司並無直接或間接於該建議擁有權益的所有非執行董事組成。

由陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就(a)該建議及該計劃是否公平合理；及(b)是否於法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案，向無利害關係股東提供推薦建議。

本公司董事（不包括獨立董事委員會成員，其意見將在考慮獨立董事委員會的獨立財務顧問的意見後將提供）認為，該建議及該計劃屬公平合理，並符合股東的整體利益。

由於珠海華發為要約人的間接控股股東，故周文彬先生、李光寧先生、謝偉先生、戴戈纓先生、羅彬女士及顧遠平先生因擔任珠海華發集團內若干公司（除本集團外）的董事或高級管理人員（視情況而定）而被視為擁有重大權益，彼等已就與該建議及該計劃相關的本公司董事會決議案放棄投票。

本公司將委任獨立財務顧問（經獨立董事委員會批准），以就(a)該建議及該計劃是否公平合理；及(b)無利害關係股東如何於法院會議及股東特別大會上投票，向獨立董事委員會提供建議。本公司將於獨立財務顧問獲委任後作出進一步公告。

該建議的理由及裨益

就計劃股東而言

以具吸引力溢價變現其投資的機會

該建議旨在為計劃股東提供機會，以較現行股價具有吸引力的溢價，將其於本公司的投資變現為現金。註銷價為每股計劃股份0.29港元，較「該建議的條款」一節所述期間股份在聯交所所報每股平均收市價溢價介乎約30.63%至約70.59%，並較於2023年12月31日每股股份的股東應佔經審核綜合資產淨值溢價970.11%。

近年來，股份之交易流通量長期處於相對較低之水平。股份於截至最後交易日（包括該日）止6個月、12個月及24個月期間之平均每日成交量為每個交易日約5,995,537股、4,243,516股及3,541,433股，分別僅佔於公告日期已發行股總數約0.06%、0.04%及0.04%。

股份交易之低流通量可能讓計劃股東難以在不對股價格造成負面影響之情況下進行大量場內出售。因此，該計劃為計劃股東提供將其投資變現以換取現金之直接機會，並將接納該計劃之所得款項重新部署至其他投資機會。

就要約人及本公司而言

上市平台的使用度有限

自2017年以來，由於上述股份交易的流通量相對較低，且股份交易價格在過去幾年呈下降趨勢，因此本公司未開展任何股權籌資活動（而開展股權籌資活動為擁有上市地位的主要優勢）。在此等情況下，本公司無法充分利用其目前的上市平台作為其長期增長的資金來源。預計在不久的將來，股份繼續上市可能不會給本公司帶來任何有意義的裨益。

減低維持本公司上市地位的成本及開支，同時讓要約人以更具效率及效益的方式經營本集團業務

該建議涉及將本公司除牌，預期可減少與維持本公司上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源。該建議亦可為本集團實現長期商業發展提供更多靈活性，使其免受股價波動以及本公司作為公眾上市公司可能產生的額外成本及費用的影響。

考慮到上述原因及因素，董事會決定向計劃股東提出該建議，以供其考慮。董事（不包括獨立董事委員會成員，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後提供）認為，該建議及該計劃屬公平合理，並符合股東的整體利益。

撤銷上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，且計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將緊隨該計劃生效後根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

股東將以公告方式獲通知，股份於聯交所買賣的最後日期以及該計劃和撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期的確切日期。實施該建議的詳細時間表將載於計劃文件，當中亦將載列（其中包括）該計劃的進一步詳情。

倘該計劃不獲批准或該建議失效

受限於收購守則的規定（包括規則30.1註釋2），倘若任何條件未能在最後截止日期或之前達成或被豁免（如適用），該建議及該計劃將失效。倘若該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效，根據收購守則，日後作出要約將受到限制，其影響為，除非經執行人員同意，否則要約人及在進行該建議的過程中任何與其一致行動的人士（以及其後與其中任何人一致行動的任何人士）將不得於自該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效之日起12個月內：(i) 就本公司公佈要約或可能要約，或(ii) 收購本公司的任何表決權，如果要約人或與其一致行動的人士由此將有義務根據收購守則規則26提出要約。

與該建議有關的一般事宜

計劃股份的海外持有人

向非居住於香港的人士提呈該建議可能受該等人士所在或居住或其為公民的相關司法管轄區的法律影響。該等計劃股東應自行了解及遵循其各自所屬司法管轄區的任何適用法律、稅務或監管要求，並於有需要時自行尋求法律意見。有關海外計劃股東的進一步資料將載於計劃文件內。

任何海外計劃股東如欲就該建議及／或該計劃採取任何行動，則有責任自行就任何上述行動全面遵守相關司法管轄區的法律及法規（包括取得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意、遵守任何其他必要手續及支付任何相關司法管轄區的任何發行、轉讓或其他稅項）。

計劃股東作出的任何批准或接納將被視為構成該等人士向要約人、本公司及其各自的顧問陳述及保證其已遵守該等法律及監管要求。閣下如對本身的情況有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

倘向海外計劃股東寄發計劃文件因任何相關法律或條例而被禁止，或僅可在符合要約人或本公司董事認為過於繁苛或產生過度負擔（或在其他方面並不符合本公司或股東的最佳利益）的條件或要求後方可進行，則可能不會向該等海外計劃股東寄發計劃文件。就此而言，本公司屆時將根據收購守則規則8註釋3申請執行人員可能要求的豁免。

稅務意見

倘若計劃股東對該建議或該計劃的稅務影響有任何疑問，請諮詢本身的專業顧問。謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、國泰君安融資或彼等各自的最終實益所有人、董事、高級職員、僱員、代理人或聯繫人及參與該建議或該計劃的任何其他人士，均不就該建議或該計劃導致對任何人士的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

該計劃的成本

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該建議或該計劃，且該計劃不獲批准，則根據收購守則規則2.3，本公司就該建議或該計劃而產生的全部成本及費用均應由要約人承擔。

其他安排

於本公告日期：

- (a) 除股份外，本公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券或其他已發行的相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (b) 除上文「本公司的股權架構」一節所披露者外，要約人或任何要約人一致行動人士概無擁有、控制或支配任何股份；
- (c) 除要約人於2024年4月30日至2024年5月14日期間於公開市場進行之購入共189,240,000股股份（相當於已發行股份的約1.88%）的一系列收購（其詳情載於下文）外，自公告日期前六個月起計期間內，要約人或任何要約人一致行動人士概無進行任何股份的有價買賣：

日期	每股購入價格 (港元)	已購入 股份數目	佔已發行股份 總數概約百分比
2024年4月30日	0.179	3,540,000	0.0352%
	0.182	920,000	0.0091%
	0.183	500,000	0.0050%
	0.184	40,000	0.0004%
2024年5月2日	0.197	520,000	0.0052%
	0.198	600,000	0.0060%
	0.199	1,000,000	0.0099%
2024年5月3日	0.2	2,880,000	0.0286%
	0.199	2,100,000	0.0209%
	0.2	4,900,000	0.0487%
	0.201	1,560,000	0.0155%
	0.202	1,380,000	0.0137%
	0.203	920,000	0.0091%
2024年5月7日	0.204	2,140,000	0.0213%
	0.198	2,000,000	0.0199%
	0.199	11,000,000	0.1093%
	0.2	14,000,000	0.1392%
	0.201	9,000,000	0.0895%
	0.203	1,000,000	0.0099%
	0.205	420,000	0.0042%
	0.206	80,000	0.0008%
	0.208	220,000	0.0022%
0.209	200,000	0.0020%	
0.21	80,000	0.0008%	

日期	每股購入價格 (港元)	已購入 股份數目	佔已發行股份 總數概約百分比
2024年5月8日	0.199	6,040,000	0.0600%
	0.2	14,000,000	0.1392%
2024年5月9日	0.201	5,000,000	0.0497%
	0.2	2,000,000	0.0199%
2024年5月10日	0.201	6,000,000	0.0596%
2024年5月13日	0.21	6,200,000	0.0616%
	0.216	700,000	0.0070%
2024年5月14日	0.217	400,000	0.0040%
	0.218	6,080,000	0.0604%
	0.219	25,320,000	0.2517%
	0.22	4,900,000	0.0487%
	0.223	10,520,000	0.1046%
	0.224	1,240,000	0.0123%
	0.225	39,840,000	0.3960%
	總計	189,240,000	1.88%

- (d) 除國泰君安證券投資(香港)有限公司(與國泰君安融資受同一控制的公司)就國泰君安集團內訂立的總回報掉期背對背對沖所訂立的6,100,000股股份(相當於已發行股份約0.06%)掉期安排外,要約人或任何要約人一致行動人士概無持有任何購股權、認股權證或可轉換為股份的證券或有關本公司證券的其他相關證券,或就本公司的證券訂立任何未行使衍生工具;
- (e) 要約人或任何要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份或本公司任何其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4);
- (f) 要約人或要約人一致行動人士概無接獲任何投票贊成或反對該計劃的不可撤銷承諾;
- (g) 除註銷價外,要約人或任何要約人一致行動人士並無就該建議或該計劃向計劃股東支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益;
- (h) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何其他人士之間概無就股份或要約人的股份訂立可能對該建議具有重大影響的任何安排(不論是以期權、彌償保證或其他形式訂立的安排);
- (i) 概無要約人或任何要約人一致行動人士作為一方的協議或安排,而有關協議或安排涉及要約人或上述人士可能會或不會援引或尋求援引該建議或該計劃的某項條件的情況;及

- (j) (i) 任何股東；與(ii)(a)要約人或要約人一致行動人士；或(b)本公司或本公司的附屬公司或聯屬公司之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易（屬收購守則規則25範圍內）。

寄發計劃文件

一份載有（其中包括）：(a)該建議及該計劃的進一步詳情；(b)有關該建議及該計劃的預期時間表；(c)公司法項下所規定的說明備忘錄；(d)載有獨立董事委員會就該建議及該計劃向無利害關係股東提供推薦建議的獨立董事委員會函件；(e)載有獨立財務顧問就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問意見函件；及(f)法院會議通告及股東特別大會通告（連同有關該等會議的代表委任表格）的計劃文件，將於切實可行情況下盡快並在遵從收購守則規定及其他適用法律法規的規定情況下寄發予股東。

計劃文件將載有重要資料，謹此敦請計劃股東或股東（視情況而定）於法院會議或股東特別大會上作出任何投票（或就此委任任何受委代表）前細閱載有該等披露資料的計劃文件。

恢復股份買賣

應本公司要求，股份自2024年5月16日上午九時正起於聯交所短暫停止買賣，以待刊發本聯合公告。本公司將向聯交所申請股份自2024年5月28日上午九時正起恢復於聯交所買賣。

交易披露

根據收購守則規則22，謹此提醒要約人及本公司各自的聯繫人（定義見收購守則）（包括擁有或控制要約人及本公司任何類別有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）5%或以上的股東）披露要約期內彼等買賣本公司任何有關證券的情況。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11之全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身份。」

有關前瞻性陳述之謹慎用語

本聯合公告可能載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述以要約人及／或本公司（視情況而定）管理層之目前預期為基準，且自然存在不確定性及面臨情況變化。本聯合公告所載的前瞻性陳述包含有關該建議對本公司的預期影響、該建議的預期時間及範圍的陳述，以及本聯合公告中除歷史事實以外的所有其他陳述。

前瞻性陳述包括（但不限於）一般包含「相信」、「有意」、「預計」、「預期」、「目標」、「估計」、「設想」、「可能」、「將要」或「應當」等字詞及具類似涵義的字詞之陳述。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，原因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於其情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所表達或暗示者大相徑庭。該等因素包括（但不限於）達成或豁免（如適用）該建議的條件以及額外因素，如要約人及／或本集團經營所在國家或其他對要約人及／或本集團的業務活動或投資有影響國家的整體、社會、經濟及政治狀況、要約人及／或本集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、要約人及／或本集團經營所在國家及全球的通脹或通縮、外匯匯率、金融市場的表現、要約人及／或本集團經營所在國家的國內及國外法律、法規及稅項變動、競爭及定價環境變動以及資產估值的地區或整體變動。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述者大相徑庭。

要約人、本公司或代其行動人士所作全部書面及口頭前瞻性陳述均受上述警告聲明之明確限制。本聯合公告所載前瞻性陳述僅於公告日期作出，且要約人及本公司概無義務公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料（不論是否由於新資料、未來事件或其他原因），除非適用證券法或收購守則另有規定。

定義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「公告日期」	指	2024年5月27日，即本聯合公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予的涵義
「授權」	指	根據任何適用法律或法規，與該建議有關的所有必需或必要的所有必要通知、登記、申請、備案、授權、命令、認可、授予、豁免、同意、許可、確認、清算、許可、無行動寬限、豁免寬限令和批准，以及所有適當的等待期（包括其延期）
「董事會」	指	董事會
「註銷價」	指	要約人根據該計劃應以現金向計劃股東支付的每股計劃股份0.29港元的註銷價
「公司法」	指	百慕達1981年公司法（經修訂）
「本公司」	指	華發物業服務集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：982）
「條件」	指	實施該建議和該計劃之條件，載於本聯合公告「該建議及該計劃的條件」一節
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	按照法院指示將召開的計劃股東會議或該會議的任何續會，會上將就該計劃（不論有否修訂）進行投票
「董事」	指	本公司的董事
「無利害關係計劃股份」	指	無利害關係股東持有的計劃股份

「無利害關係股東」	指	除要約人及要約人一致行動人士以外的股東
「生效日期」	指	該計劃根據公司法及條件生效之日期
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「光杰」	指	光杰投資有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限責任公司，而要約人為其直接全資附屬公司
「國泰君安融資」	指	國泰君安融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，並為要約人就該建議的財務顧問
「國泰君安集團」	指	國泰君安證券股份有限公司（股份代號：601211.SH及2611.HK）及其附屬公司，包括但不限於國泰君安國際控股有限公司（股份代號：1788）；國泰君安證券（香港）有限公司（一家根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類、第2類及第4類受規管活動的法團）；及國泰君安融資
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華發股份」	指	珠海華發實業股份有限公司，一家其股份在上海證券交易所上市的公司（股份代號：600325）
「獨立董事委員會」	指	由陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，以就(a)該建議及該計劃是否公平合理；及(b)是否於法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案，向無利害關係股東提供推薦建議

「獨立財務顧問」	指	將獲委任的獨立財務顧問，以就(a)該建議及該計劃是否公平合理；及(b)無利害關係股東於法院會議及股東特別大會上投票向獨立董事委員會提供意見
「最後交易日」	指	2024年5月14日，即於本聯合公告刊發前的最後交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	2024年11月30日，或要約人與本公司可能協定的有關其他日期，或（在適用的範圍內）法院可能指示且在所有情況下獲執行人員允許的日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「會議記錄日期」	指	為確定計劃股東有權出席法院會議並於會上投票以及股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期
「要約期」	指	具有收購守則賦予的涵義，於2024年5月27日（即本聯合公告日期）開始
「要約人」	指	鏵金投資有限公司，一家於薩摩亞註冊成立的有限責任公司
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士，包括光杰、國泰君安集團及陳茵女士
「中國」	指	中華人民共和國，而就本聯合公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「該建議」	指	根據本聯合公告所載及將載於計劃文件的條款及條件的規限下，以該計劃方式將本公司私有化並撤銷股份在聯交所的上市地位的建議
「記錄日期」	指	為確定計劃股東於該計劃項下享有的註銷價權利而將公佈的記錄日期

「有關當局」	指	任何主管政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構（包括但不限於證監會及聯交所）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該計劃」	指	本公司與計劃股東於公司法第99條項下的協議安排，涉及（其中包括）註銷所有計劃股份
「計劃文件」	指	本公司與要約人的綜合計劃文件，載有（其中包括）有關該建議的進一步詳情
「計劃股份」	指	所有股份及於記錄日期之前可能進一步發行的股份（要約人及光杰持有的股份除外）
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「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	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會以審議及（如認為適合）批准實施該建議所需的所有決議案
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.00025港元的普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合並守則（經不時修訂）
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、任何美國州份及哥倫比亞地區
「珠海華發」	指	珠海華發集團有限公司

「珠海華發集團」 指 珠海華發及其附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
鐳金投資有限公司
董事
謝偉

承董事會命
華發物業服務集團有限公司
執行董事、主席兼行政總裁
周文彬

香港，2024年5月27日

於本聯合公告內，人民幣金額已按人民幣0.90981元兌1港元的匯率換算為港元。該匯率僅供說明用途，不應視作表示人民幣實際可按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。

於本聯合公告日期，要約人的董事會由謝偉先生及李研梅女士組成；及華發股份的董事會由李光寧先生、陳茵女士、郭凌勇先生、湯建軍先生、俞衛國先生、謝偉先生、許繼莉女士、郭瑾女士、張延先生（均為董事）及張學兵先生、王躍堂先生、丁煌先生、高子程先生及謝剛先生（均為獨立董事）組成。

要約人的董事共同及個別地就本聯合公告所載資料（有關本公司的資料除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本聯合公告所表達的意見（本公司董事以彼等作為本公司董事之身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本聯合公告概無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何聲明產生誤導。

華發股份的董事共同及個別地就本聯合公告所載資料（有關本公司的資料除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本聯合公告所表達的意見（本公司董事以彼等作為本公司董事之身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本聯合公告概無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何聲明產生誤導。

於本聯合公告日期，本公司董事會由周文彬先生（主席兼行政總裁）、李光寧先生、謝偉先生、戴戈纓先生、羅彬女士及顧遠平先生（均為執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成。

本公司的董事共同及個別地就本聯合公告所載資料（有關要約人或華發股份的資料除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本聯合公告所表達的意見（要約人的董事以彼等作為要約人董事之身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本聯合公告概無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何聲明產生誤導。