

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。



廣州富力地產股份有限公司 GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

主要交易

出售廣州國際機場富力綜合物流園30%之權益

茲提述本公司日期為二零二零年十一月九日及二零二一年一月十九日之公告，內容有關合併事項，該合併事項自二零二一年一月十九日起生效。於本公告日期，存續公司由賣方(本公司全資附屬公司)擁有30%及買方擁有70%，及其透過目標集團其他成員公司間接持有該等物業。

於二零二一年十二月六日，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售，及買方同意根據該協議之條款及條件並在其規限下購買股權。緊隨完成後，本公司將不再擁有目標集團及該等物業之任何股權或所有權益。待完成落實後，認沽期權將終止。

根據上市規則第14.22條，就上市規則第14章而言，出售事項及合併事項須予合併計算，乃由於涉及出售同一集團公司(即持有該等物業的目標集團)股權之該等交易於十二個月內完成。由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之最高適用百分比率(經與合併事項合併計算)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章下申報、公告及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，出售事項已獲得主要股東書面批准以代替本公司舉行股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)出售事項的詳情；(ii)本集團財務資料；及(iii)根據上市規則第5章該等物業的物業估值報告之通函須於本公告刊發後15個營業日內寄發，以供股東參考。由於需要額外時間編製載於通函中的資料及物業估值報告，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，使通函寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日，預期為二零二二年一月三十一日或之前。

背景

茲提述本公司日期為二零二零年十一月九日及二零二一年一月十九日的公告，內容有關合併事項，該合併事項自二零二一年一月十九日起生效。於本公告日期，存續公司由賣方(本公司的全資附屬公司)擁有30%及買方擁有70%，且其透過目標集團其他成員公司間接持有該等物業。

於二零二一年十二月六日，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方同意出售，及買方同意根據該協議之條款及條件並在其規限下購買股權。有關該協議之主要條款及條件載於下文。

該協議

日期

二零二一年十二月六日

訂約方

(1) 賣方

(2) 買方

主體事項

根據該協議，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意購買存續公司30%的已發行股份，為於完成時賣方所擁有存續公司的全部已發行股份(「股權」)。

代價

股權的代價(「代價」)為30%乘以以下之和：(a)物業價值人民幣73億元，會根據待取得房產證的該等物業中的相關物業價值進行調整(可能為零、正數或負數)，該價值按相關物業建築面積乘以協定每平方米價值計算；及(b)目標集團於完成日期資產淨值。

代價乃由賣方及買方經參考物業價值(在適用範圍內進行上述調整)及目標集團資產淨值而釐定(於各情況下均歸屬於股權)。該等物業包括已開發物業及用於未來開發的土地。物業價值乃由賣方及買方經參考已開發物業類似性質的可資比較交易之平均市場單價及用於未來開發的土地價值後公平協商而釐定。董事認為，代價屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

代價按以下方式結算：

- (a) 買方於開立託管賬戶並可使用後兩(2)個營業日內向託管賬戶支付現金1,000萬美元(「按金」)；
- (b) 於完成時，買方須向賣方支付人民幣10億元(「完成付款」)減美元現金按金，而按金將退還予賣方並用於完成付款；
- (c) 於完成後，買方在滿足以下條件後六(6)個營業日內以美元現金方式向賣方支付餘額(即代價減完成付款的金額)：
 - (i) 賣方已根據中國適用法律支付與該協議項下擬進行交易有關的所有適用應付稅項；
 - (ii) 賣方已獲得相關政府機關致鼎富及華維的書面確認，以澄清鼎富及華維所持有若干地塊(構成該等物業的一部分)的許可用途；及
 - (iii) 已達成日期為二零二零年十一月九日的合併協議(經不時修訂或補充)項下支付暫欠款之先決條件，包括(其中包括)賣方已獲得與該等物業有關若干工程的證書及許可證。

先決條件

買方達致完成之責任須待(其中包括)下列條件於完成日期或之前(如適用)(「賣方完成先決條件」)達成(或獲買方書面豁免)後,方可作實:

- (i) 截至完成日期, (i)概無任何適用法律或政府命令生效或(ii)任何政府機關概無採取任何行動或發出任何通知, 尋求對該協議項下擬進行的交易進行限制或作出重大不利修改, 而令或可令完成該協議項下擬進行的交易屬不可能或不合法;
- (ii) 截至完成日期, 概無任何政府機關對該等物業或其部分作出任何強制性收購或徵用;
- (iii) 並無發生無法解決或(倘可解決)於買方給予書面通知日期後三十(30)日內或至最後完成日(以較早者為準)仍未獲解決的重大不利影響;
- (iv) 賣方所作之聲明及保證為真實且準確(受若干重要性規限所限);
- (v) 該協議載列賣方須於完成或之前遵守或履行之各項契諾及責任已於所有重大方面妥為遵守或履行; 及
- (vi) 目標集團已獲得該等物業相關設施的產權證書, 該等產權證書列明的建築面積不少於364,638平方米。

賣方達致完成之責任須待(其中包括)下列條件(「買方完成先決條件」)於完成日期或之前(如適用)達成(或獲賣方書面豁免)後,方可作實:

- (i) 截至完成日期, (i)概無任何適用法律或政府命令生效或(ii)任何政府機關概無採取任何行動或發出任何通知, 尋求對該協議項下擬進行的交易進行限制或作出重大不利修改, 而令或可令完成該協議項下擬進行的交易屬不可能或不合法;

(ii) 買方所作之聲明及保證為真實且準確(受若干重要性規限所限)；及

(iii) 買方於該協議載列買方須於完成或之前遵守或履行之各項契諾及責任已於所有重大方面妥為遵守或履行。

倘該協議項下任何買方完成先決條件(如為賣方行使此終止權利)或任何賣方完成先決條件(如為買方行使此終止權利)於最後完成日或之前尚未達成，或倘任何該等條件看來未能按時於最後完成日或之前達成，則該協議及其項下擬進行之交易可由賣方或買方於向另一訂約方發出書面通知後終止；惟倘因該訂約方未能於完成前遵守任何該等需遵守或履行之契諾、協議或條件，導致該等條件未能達成，則有關訂約方無權終止該協議及其項下擬進行之交易。

完成

待達成及／或豁免該協議所載之先決條件後，完成將於達成及／或豁免各先決條件(須於完成日期獲達成的條件除外)後第五(5)個營業日或各訂約方可能書面協定之其他時間及地點達致。

緊隨完成後，本公司將不再於目標集團及該等物業擁有任何股權或所有權益。

認沽期權

待完成落實後，認沽期權將終止。

有關訂約方之資料

賣方

賣方為根據香港法例成立之公司，並為本公司的全資附屬公司。

於本公告日期，賣方主要從事投資控股。

買方

買方為一間根據開曼群島法律成立之獲豁免有限公司。

買方為與Blackstone Inc.聯屬的基金附屬公司。於本公告日期，Blackstone Inc.於紐約證券交易所上市(NYSE:BX)。買方為投資控股公司。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

有關目標集團之資料

存續公司為一間於二零二零年九月二十五日根據開曼群島法律成立之獲豁免有限公司。於本公告日期，存續公司為目標集團之控股公司及主要從事投資控股。空港物流、華維及鼎富各自為存續公司之全資附屬公司，並主要從事持有及開發該等物業。

空港物流截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣	二零二零年 人民幣
除稅前純利	8,082,685	2,951,758
除稅後純利	6,053,348	2,370,879

華維截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度之未經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣	二零二零年 人民幣
除稅前純利	91,428,984	34,415,957
除稅後純利	68,782,337	24,900,197

鼎富於二零二零年九月二十四日成立。於自其成立之日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止期間，鼎富除稅前及除稅後未經審核虧損淨額分別為人民幣7,545,884元及人民幣5,659,413元。

目標集團於二零二一年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣4,146,313,122元。

該等物業的資料

該等物業位於廣州國際機場富力綜合物流園，其位於中國廣州市花都區華東縣，佔地1,470畝，計劃總建築面積為超過1,200,000平方米。目前落成的高標準倉庫、廠房及冷庫可出租面積約889,820平方米，並配套設施亦已落成。未開發的倉庫淨用地面積約210畝。

出售事項之財務影響及所得款項用途

受上述「該協議—代價」所載最終代價規限及經計及賣方真誠估計其就出售事項應付的適用稅項及其他成本及費用後，估計本公司將自出售事項收取現金付款約人民幣12.63億元。待最終審計後，經參考二零二一年十一月三十日將予出售資產的賬面值，估計本公司將不會就出售事項錄得重大收益或虧損。

董事會擬將出售事項所得款項淨額用於降低負債水平及用作本集團一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

出售事項可讓本集團變現自投資以來一段時間所累積於該等物業的投資價值，並為本集團帶來增強財務靈活性的機會。

出售事項有利於本集團優化資源分配，可重點發展其核心業務，提高資本儲備及降低負債比率，有助於本集團減低風險，實現長期穩健的發展。憑藉出售事項所得現金資源，本集團將考慮各種可改善其整體流動資金的途徑，包括但不限於還款、於公開市場購買現有票據，或提早償還其他債務。受本集團可能無法控制的各種情況影響，無法確保該等舉措可予完成。

出售事項所得現金資源將協助本集團處理其最近到期債務，包括但不限於離岸優先票據。本集團正致力於產生足夠的離岸現金流，以履行其離岸財務承擔，而出售事項為本集團為履行其財務承擔而需實現的數個里程碑之一。然而，並無保證本集團將能夠按計劃完成該等里程碑，可能對本集團的離岸流動資金產生不利影響。

鑒於該協議的條款乃經公平磋商後達致及按一般商業條款訂立，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

合併事項自二零二一年一月十九日起生效，即自該協議日期起十二個月內。根據上市規則第14.22條，就上市規則第14章而言，出售事項及合併事項須予合併計算，乃由於涉及出售同一集團公司(即持有該等物業的目標集團)股權的該等交易於十二個月內完成。由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的最高適用百分比率(經與合併事項合併計算)超過25%但低於75%，故出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章下申報、公告及股東批准的規定。

書面股東批准

根據上市規則第14.44條，本公司已取得主要股東有關出售事項的書面股東批准，以代替在本公司股東大會上通過決議案，主要股東(由彼等自身、透過其各自配偶及透過李博士及其配偶各自控制50%的法團)合共持有2,129,238,944股H股，佔本公司於該書面批准日期已發行股本約56.74%。經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有(其中包括)(i)出售事項的詳情；(ii)本集團財務資料；及(iii)根據上市規則第5章該等物業的物業估值報告之通函須於本公告刊發後15個營業日內寄發，以供股東參考。由於需要額外時間編製載於通函中的資料及物業估值報告，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，使通函寄發日期可延遲至本公告刊發後超過15個營業日，預期為二零二二年一月三十一日或之前。

釋義

於本公告內，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零二一年十二月六日訂立的協議
「空港物流」	指	廣州富力國際空港綜合物流園有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為存續公司的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日、在中國、開曼群島、新加坡、香港及紐約擁有營業執照的銀行獲授權或有義務關門營業的任何一日，或中國國務院授權的任何公眾節假日之外的一日
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成落實的日期
「完成付款」	指	具有本公告「該協議—代價」項下所賦予之涵義
「本公司」	指	廣州富力地產股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2777)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「代價」	指	具有本公告「該協議－代價」項下所賦予之涵義
「按金」	指	具有本公告「該協議－代價」項下所賦予之涵義
「鼎富」	指	廣州鼎富商業運營有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為存續公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議賣方向買方出售股權
「李博士」	指	李思廉博士，本公司執行董事及主要股東
「股權」	指	具有本公告「該協議－主體事項」項下所賦予之涵義
「託管賬戶」	指	以託管代理人名義開設的託管賬戶，由賣方與買方共同控制
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股賬面值為為人民幣1元的普通股，於聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華維」	指	廣州市華維裝飾材料有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為存續公司的全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日」	指	二零二一年十二月三十一日，或賣方與買方不時以書面協定的相關較後日期
「主要股東」	指	李博士及張先生

「合併事項」	指	根據日期為二零二零年十一月九日的合併協議，Sonic Holdings II Limited與傲迅有限公司之間之業務合併，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十一月九日的公告
「張先生」	指	張力先生，本公司執行董事及主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國廣州花都區土地總面積為1,671畝之土地(產權證書為粵(2021)廣州市不動產權第08003265號、粵(2021)廣州市不動產權第08003266號、粵(2021)廣州市不動產權第08059301號、粵(2021)廣州市不動產權第08059107號、粵(2021)廣州市不動產權第08060239號、粵(2021)廣州市不動產權第08058090號、粵(2020)廣州市不動產權第08403649號、穗國用(2013)第00722071號)，並已全部建成配套設施
「物業價值」	指	賣方與買方協定的該等物業之價值，即人民幣73億元
「買方」	指	Sonic Holdings I Limited，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免有限公司
「買方完成先決條件」	指	具有本公告「該協議－先決條件」賦予該詞的涵義
「認沽期權」	指	根據由(其中包括)賣方及買方訂立之日期為二零二一年一月十九日之認沽期權契授予買方之認沽期權
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	富力地產(香港)有限公司，一間根據香港法例成立之公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司

「賣方完成先決條件」	指	具有本公告「該協議－先決條件」賦予該詞的涵義
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「存續公司」	指	Sonic Holdings II Limited，一間根據開曼群島法律成立的獲豁免有限公司，及於合併事項後作為存續公司
「目標集團」	指	存續公司及其附屬公司，包括空港物流、鼎富及華維
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉

香港，二零二一年十二月七日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生及相立軍先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

* 僅供識別