

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)

### 須予披露交易

#### 合併事項

於二零二零年十一月九日，本公司的全資附屬公司(作為賣方)與The Blackstone Group Inc.聯屬的基金附屬公司(作為買方)、目標公司及合併附屬公司就轉讓位於中華人民共和國廣州國際機場富力綜合物流園的該等物業權益訂立合併協議。根據合併協議，(i)重組事項將予以進行，而相關目標集團公司將成為該等物業的若干設施及相關土地使用權的註冊擁有人；及(ii)合併事項將於重組事項完成後進行，因此目標公司將與合併附屬公司合併，並將由買方擁有70%及由賣方擁有30%。

合併事項代價為人民幣63億元的物業價值之70%，並按(i)於完成日期，目標集團公司於完成後歸屬於買方在存續公司中的股權的資產淨值及(ii)存續公司於完成後歸屬於賣方在存續公司中的股權的借款進行調整。

隨合併事項完成後，該等物業將不再於本集團業績內綜合入賬，而存續公司將作為本公司之聯繫人入賬。

合併事項有利於本集團優化資源配置、專注核心業務發展、增加資金儲備及降低負債率，有利於本集團提高抗風險能力，實現長期穩定健康發展。

由於根據上市規則第14.07條有關合併事項一項或多項適用百分比率超過5%及全部適用百分比率均低於25%，合併事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下申報及公告規定。

## 背景

茲提述本公司日期為二零二零年九月二十九日之公告，內容有關本公司與The Blackstone Group Inc.之關聯方就合併事項簽訂一份無約束力意向書。

於二零二零年十一月九日，賣方、目標公司、買方及合併附屬公司訂立一份合併協議，據此，合併附屬公司分別以賣方及買方所持其股本之30%及70%存續合併事項。

## 合併協議

日期：二零二零年十一月九日

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 目標公司
- (3) 買方
- (4) 合併附屬公司

## 合併事項

於二零二零年十一月九日，本公司的全資附屬公司(作為賣方)與The Blackstone Group Inc.聯屬的基金附屬公司(作為買方)、目標公司及合併附屬公司就轉讓位於中國廣州國際機場富力綜合物流園的該等物業權益訂立合併協議。根據合併協議，(i)重組事項將予以進行，而相關目標集團公司(包括鼎富、華維及空港物流)將成為該等物業的若干設施及相關土地使用權的註冊擁有人；及(ii)合併事項將於重組事項完成後進行，因此目標公司將與合併附屬公司合併，並將由買方擁有70%及由賣方擁有30%。

隨合併事項完成後，鼎富、華維及空港物流將不再為本公司之附屬公司，及彼等之業績及該等物業將不再於本集團業績內綜合入賬，而存續公司將作為本公司之聯繫人入賬。

## 代價

合併事項代價為人民幣63億元的物業價值之70%，並按(i)於完成日期，目標集團公司於完成後歸屬於買方在存續公司中的股權的資產淨值及(ii)存續公司於完成後歸屬於賣方在存續公司中的股權的借款進行調整。

合併事項之代價乃經買賣雙方參考物業價值、目標集團公司的資產淨值、存續公司的借款以及買賣雙方於完成後各自在存續公司的股權後經公平磋商釐定。該等物業包括已開發物業及用作未來發展的土地。物業價值乃經買賣雙方參考已開發物業類似性質的可資比較交易的平均市場單價及用作未來發展的土地價值後經公平磋商釐定。董事認為合併事項之代價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

合併事項之代價須將按以下列方式償付：

- (a) 買方須於共管賬戶開立並可供使用後五個營業日內，向共管賬戶支付等同人民幣291,000,000元之美元等值金額作按金，按金將於完成時退還予買方。
- (b) 合併附屬公司須於完成時向賣方支付首筆款項(定義見下文)；
- (c) 在未行使認沽期權及撤銷賣方欠買方或存續公司或其關聯方的款項前提下，倘於完成後十八個月內達成(或獲買方豁免)有關(其中包括)於完成後經過至少12個月取得證書及許可證，以及有關該等物業之若干更正及工作之若干先決條件，則存續公司須於上述所有先決條件達成或獲豁免後(視乎情況而定)六個營業日內向賣方支付暫欠款之65%(定義見下文)(「首筆暫欠款」)加上相當於存續公司於該付款日期根據債務融資提取之貸款本金總額30%(與為首筆暫欠款提供部分資金有關)之部分債務假設總代價；及

- (d) 在未行使認沽期權及撤銷賣方欠買方或存續公司或其關聯方的款項前提下，倘於完成後二十四個月內達成(或獲買方豁免)有關(其中包括)於完成後18個月內支付首筆暫欠款的所有先決條件，以及取得該等物業的證書、許可證及若干工作之若干先決條件，則存續公司須於上述所有先決條件達成或獲豁免後(視乎情況而定)六個營業日內向賣方支付暫欠款之35%(定義見下文)(「**第二筆暫欠款**」)加上相當於存續公司於該付款日期根據債務融資提取之貸款本金總額30%(與為第二筆暫欠款提供部分資金有關)之部分債務假設總代價(可因賣方應付而未付稅款(如有)而予以調整)。

### *首筆款項*

首筆款項按為(i)物業價值乘以70%，並經目標集團公司於重組事項基本完成該月最後一日的未經審核資產淨值減(ii)人民幣882,000,000元之暫欠金額(「**暫欠款**」)(即(a)物業價值、(b)70%及(c)20%)；及(iii)按若干估計稅收儲備及合併附屬公司於完成日期提取之貸款本金(歸屬於賣方)予以調整。

首筆暫欠款可按相等於賣方融資成本及賣方華維注資金額的金額扣除，惟須待存續公司就債務融資簽訂最終協議後，方可作實。

### *資產淨值調整金額*

目標集團公司於完成日期之最終經審核資產淨值將由賣方欠買方或其關聯方的款項撤銷後釐定，調整金額(如有)將於以下日期(以較早者為準)結清：向賣方支付首筆暫欠款之日及(B)於完成後十八個月後六個工作日之日；惟倘因調整金額有任何爭議，則爭議金額須支付到共管帳戶中。

## 先決條件

買方及合併附屬公司進行完成之責任須待(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書面通知, 尋求對合併協議項下擬進行的交易進行限制或作出重大不利修改, 而認為可能令完成合併協議項下擬進行的交易屬不可能或不合法, 或有重大不利影響;
- (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) 不得發生無法解決或(倘可解決)買方於其書面通知日期後三十日內(以較早者為準)或於最後截止日期後發生的重大不利影響;
- (iv) 賣方及目標公司所作之聲明及保證為真實且準確(受若干主要性規限所限);
- (v) 賣方及目標公司於合併協議所作之各項契諾及責任(該等契諾及責任須於完成或之前獲遵守或履行)已於各重大方面遵守或履行;
- (vi) 賣方須完成重組事項(不包括各方於完成後將予完成有關若干付款結清之若干餘下步驟); 及
- (vii) 已取得或作出有關證書、許可證及備案。

賣方及目標公司進行完成之責任須待(其中包括)下列條件於完成日期或之前(如適用)達成(或獲賣方書面豁免)後,方可作實(「賣方完成先決條件」):

- (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, 尋求對合併協議項下擬進行的交易進行限制或作出重大不利修改, 而認為可能令完成合併協議項下擬進行的交易屬不可能或不合法;
- (ii) 買方及合併附屬公司於合併協議所作之聲明及保證為真實且準確(受若干主要性規限所限);

- (iii) 買方及合併附屬公司已就其為訂約方的債務融資訂立文件，而使用該等文件的先決條件(與賣方或目標集團公司有關的條件除外)已於完成日期達成或將獲達成(融資銀行豁免的任何先決條件除外)；及
- (iv) 買方及合併附屬公司於合併協議所作之各項契諾及責任(該等契諾及責任須於完成或之前獲遵守或履行)已於各重大方面遵守或履行。

倘合併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)於最後完成日前尚未達成，或倘任何該等條件合理明顯未能於最後截止日期或之前達成，則合併協議及其項下擬進行之交易可由賣方或買方於向其他訂約方發出書面通知後終止；在此前提下，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，則該訂約方無權終止合併協議及其項下擬進行之交易。

### 重組事項

截至合併協議日期，構成該等物業之土地及設施擁有權以及相關土地使用權載列如下：

- (i) 本公司所擁有總面積約1,276畝土地(擁有權將轉讓予鼎富作為重組事項的一部份)；
- (ii) 華維所擁有總面積約238畝土地；及
- (iii) 空港物流所擁有面積約157畝土地。

重組事項完成後，目標公司將間接持有鼎富、華維及空港物流各自全部權益，並間接持有該等物業。

### 股份抵押

賣方須將其於目標公司持有之股份抵押予賣方(「**股份抵押**」)作為賣方及其關聯方履行彼等於合併協議、認估期權及股東協議項下若干責任之抵押。

## 完成

待達成及／或豁免合併協議所載之先決條件後，完成將於達成及／或豁免各先決條件後第六個營業日或各訂約方可能書面協定之其他時間及地點進行。

## 認沽期權

倘未能於完成後十二個月內（「**產權證書截止日期**」）取得該等物業相關設施之所有房地產權證，則買方可行使認沽期權或將該產權證書截止日期延長一次或多次，合共可達二十四個月。產權證書截止日期於任何情況下將不得遲於完成日期後的三十六個月。倘於該延長產權證書截止日期前仍未能取得該物業產權證書，則買方可行使認沽期權。

根據認沽期權契，買方有權於產權證書截止日期後90個營業日內（可由買方延長）向賣方或其關聯方轉讓其於存續公司擁有之所有股份或存續公司於中國之附屬公司的70%股權，並收取等同於下列各項之代價：

- (i) 根據合併協議向賣方支付之最終購買價，加上
- (ii) 本金金額相等於物業價值70%的應計利息，利率按自完成日期及根據認沽期權契所載相關認沽期權的截止日期每年13厘計算。

## 賣方、目標公司、鼎富、華維及空港物流的資料

賣方為一間根據香港法律成立之公司。目標公司為一間根據開曼群島法律成立之獲豁免有限公司。

於本公告日期，賣方及目標公司為本公司之全資附屬公司。賣方及目標公司主要從事投資控股。

於本公告日期，鼎富、華維及空港物流為本公司之全資附屬公司。華維及空港物流各自主要從事物業開發。鼎發於二零二零年九月二十四日註冊成立，於本公告日期尚未開展任何業務。

目標公司於二零二零年九月八日註冊成立。目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣341,000元。

華維截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣元	二零一九年 人民幣元
除稅前溢利	30,331,021	91,428,984
除稅後溢利	22,748,266	68,782,337

華維於二零二零年九月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣199,039,000元。

空港物流截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣元	二零一九年 人民幣元
除稅前溢利	3,581,414	8,082,685
除稅後溢利	2,917,569	6,053,348

空港物流於二零二零年九月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣35,082,000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。

### 買方及合併附屬公司的資料

買方為一間根據開曼群島法律成立之獲豁免有限公司。合併附屬公司為一間根據開曼群島法律成立之獲豁免有限公司。

於本公告日期，買方及合併附屬公司為與The Blackstone Group Inc.聯屬的基金附屬公司。The Blackstone Group Inc.於紐約證券交易所上市(紐交所：BX)。買方及合併附屬公司為投資控股公司。

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

## 合併事項及所得款項之財務影響

假設合併事項之最終代價等同於70%物業價值並按目標集團公司的資產淨值以及從存續公司按比例之借款作出調整，本公司將收到約人民幣4,120,000,000元之現金付款。估計本公司將錄得按將於二零二零年九月三十日出售的資產公允值計算之出售收益約人民幣1,500,000,000元。

董事會擬將合併事項所得款項淨額用於降低負債及撥作本集團之一般營運資金。

## 同意合併事項的理由

合併事項使本集團得以貨幣化其於該等物業自投資後一段時間累計之投資價值，降低資產負債比率，從而增加本集團財務靈活性，並增強其把握未來發展及投資機遇的能力。合併事項後，本公司將保留存續公司30%股份，並分享存續公司之利潤。

此外，預期合併事項將為本集團帶來戰略利益，由於本集團預期與知名投資者Blackstone建立長期合作關係，以投資及管理該等物業，從而增強企業形象並支援該等物業的增長及發展。

合併事項有利於本集團優化資源配置、專注核心業務發展、增加資金儲備及降低負債率，有利於本集團提高抗風險能力，實現長期穩定健康發展。

由於合併協議之條款乃經公平磋商及按一般商業條款訂立，董事(包括獨立非執行董事)認為合併事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 一般事項

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。

根據認沽期權契之建議條款，買方有權向賣方或其關聯方轉讓其於存續公司擁有之所有股份或存續公司於中國之附屬公司的70%股權，並收取按上述公式計算之代價金額。由於該等權利歸買方所有，根據上市規則第14.74(1)條，將視作於訂立認沽期權契時已行使該等權利。

由於根據上市規則第14.07條有關合併事項及認沽期權各自一項或多項適用百分比率超過5%及全部適用百分比率均低於25%，合併事項及認沽期權各自構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章下申報及公告規定。

## 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：

「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，於本公告日期為本公司全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	合併事項之完成
「完成日期」	指	完成將落實的日期
「本公司」	指	廣州富力地產股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「債務假設總代價」	指	相當於人民幣518,400,000元的款項，相當於賣方按比例分擔的債務融資。倘合併附屬公司根據債務融資為合併事項提供資金而實際提取之貸款本金總額少於合併附屬公司根據相關承諾書擬提取之最大本金，則金額可由買方以書面通知賣方，以按比例減少

「債務融資」	指	相關承諾函或合併協議項下擬進行的任何其他融資計劃，合併附屬公司擬向若干銀行借取的資金
「鼎富」	指	廣州鼎富商業運營有限公司，於中國成立的有限公司，於重組事項完成後將成為目標公司的間接全資附屬公司
「按金」	指	根據合併協議及相關聯合賬戶協議，買方將等同人民幣291,000,000元之美元等值金額存入共管賬戶
「董事」	指	本公司董事
「生效時間」	指	開曼群島公司註冊處處長根據開曼群島公司法(2020年修訂本)登記有關合併事項的合併計劃日期
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，於本公告日期為本公司全資附屬公司
「共管賬戶」	指	以賣方的名義開立，並按照有關銀行、買方及賣方將訂立的共同賬戶協議予以保存的共管賬戶
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日」	指	合併協議日期後六個月，或買方及賣方不時以書面協定之較後日期，惟賣方擁有一次性權利以全權酌情將最後完成日延長至不超過60日之一段合理期間
「合併事項」	指	合併附屬公司與目標公司之間之業務合併，據此，合併附屬公司分別以賣方及買方所持其股本之30%及70%存續合併事項

「合併協議」	指	賣方、目標公司、買方及合併附屬公司就合併事項訂立日期為二零二零年十一月九日之合併協議
「合併附屬公司」	指	Sonic Holdings II Limited，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國廣州花都區華東縣土地總面積為1671畝之土地(產權證書為花國用(2005)第720941號、花國用(2005)第720945號、花國用(2005)第720938號、花國用(2005)第720940號、花國用(2005)第721061號、花國用(2012)第721963號、花國用(2012)第721964號、花國用(2004)第720705號、花國用(2013)第00722071號及花國用(2009)第721707號)，並已全部建成配套設施
「物業價值」	指	該等物業的價值，為人民幣6,300,000,000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
「認沽期權」	指	根據認沽期權契授予買方之認沽期權
「認沽期權契」	指	由(其中包括)賣方及買方將於完成日期訂立之認沽期權契
「重組事項」	指	重組事項，據此，目標公司將為經營附屬公司之唯一合法及實益擁有人，而經營附屬公司分別為該等物業之若干設施及相關土地使用權之唯一註冊擁有人
「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全資附屬公司

「賣方融資成本」	指	等同於30% (即於緊隨完成後賣方於存續公司已發行在外的股本之股權百分比) 及存續公司所產生與債務融資有關融資成本之金額
「賣方華維注資金額」	指	相等於人民幣12,000,000元的金額，即30% (即於緊隨完成後賣方於存續公司已發行在外的股本之股權百分比) 及人民幣40,000,000元 (根據債務融資規定向華維注資所需的總資本)
「股份」	指	本公司股本中每股人民幣0.25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
「存續公司」	指	合併事項後繼續作為存續公司之合併附屬公司
「目標公司」	指	傲迅有限公司，一間根據開曼群島法律成立之獲豁免有限公司並於本公告日期為本公司之全資附屬公司
「目標集團公司」	指	目標公司及其附屬公司 (生效時間後為存續公司及其附屬公司)
「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，二零二零年十一月九日

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。