

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)

獲豁免關連交易
出售物業管理公司
及
框架協議之獲豁免持續關連交易

該等出售事項

第三次出售事項

於二零二零年四月九日(交易時段後)，本公司及第四間附屬公司與買方訂立第三份協議，據此，本公司及第四間附屬公司同意出售第三間目標公司全部股權予買方。

第一次出售事項

於二零一九年十二月二十三日，第一間附屬公司與買方就出售第一間目標公司的全部股權予買方訂立第一份協議。第一份協議已於二零一九年十二月二十三日完成。

第二次出售事項

於二零一九年十二月三十日，第二間附屬公司及第三間附屬公司就出售第二間目標公司的全部股權予買方訂立第二份協議。第二份協議已於二零一九年十二月三十一日完成。

上市規則的涵義

買方由李博士及張先生各自擁有50%。李博士及張先生均為本公司執行董事兼主要股東，就上市規則第14A章而言，為本公司的關連人士。因此，該等出售事項構成本公司根據上市規則的關連交易。

第一次出售事項及第二次出售事項乃根據上市規則第14A章獲全面豁免。

就上市規則第14A.81條而言，該等交易於十二個月內與同一關連人士訂立，因此，第三次出售事項應與第一次出售事項及第二次出售事項合併計算。

由於第三次出售事項(經與第一次出售事項及第二次出售事項合併計算後)的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故第三次出售事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

提供服務

現有服務協議

於本公告日期，本集團若干成員公司(作為一方)與第一間目標公司及第三間目標公司(作為另一方)，就有關第一間目標公司及第三間目標公司向本集團提供服務訂立了現有服務協議。

框架協議

預期於第三次出售事項完成後，本公司將按本集團額外或新物業項目之個別項目基準，繼續促成自目標集團的服務。於二零二零年四月九日，本公司已就此與該等目標公司訂立框架協議。

上市規則的涵義

第一次出售事項及第二次出售事項完成後，第一間目標公司及第二間目標公司已成為本公司的關連人士。第一間目標公司為訂約方的現有服務協議項下擬進行的交易已構成本公司的持續關連交易。第三次出售事項完成前，第一間目標公司為訂約方的現有服務協議項下的交易根據上市規則第14A章獲全面豁免。

該等出售事項完成後，該等目標公司將成為本公司的關連人士，現有服務協議及框架協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於現有服務協議及框架協議項下之交易按年最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，現有服務協議及框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

該等出售事項

第三次出售事項

於二零二零年四月九日(交易時段後)，本公司及第四間附屬公司與買方訂立第三份協議，據此，本公司及第四間附屬公司同意出售第三間目標公司全部股權予買方。

第三份協議的主要條款概要載列下文：

標的事項： 第三間目標公司全部股權。

代價： 代價為人民幣300,000,000元(相等於約329,702,938港元)。

代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定並經參考第三間目標公司的註冊及已繳資本人民幣300,000,000元而釐定。

完成： 於第三份協議訂立日期，買方將享有作為第三間目標公司唯一股東的權益並承擔股東義務。

第三份協議簽署後，本公司及第四間附屬公司應當向當地工商登記機關申請辦理買方登記為第三間目標公司唯一股東的所需手續。

完成後，第三間目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不會於本公司綜合入賬。

第一次出售事項

於二零一九年十二月二十三日，第一間附屬公司與買方就出售第一間目標公司全部股權予買方訂立第一份協議。

第一份協議的主要條款概要載列下文：

標的事項： 第一間目標公司全部股權。

代價： 代價為人民幣5,000,000元(相等於約5,495,049港元)。

代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定並經參考第一間目標公司的註冊及已繳資本人民幣5,000,000元而釐定。

完成： 已於二零一九年十二月二十三日完成。第一間目標公司已不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不會於本公司綜合入賬。

第二次出售事項

於二零一九年十二月三十日，第二間附屬公司與第三間附屬公司就出售第二間目標公司全部股權予買方訂立第二份協議。

第二份協議的主要條款概要載列下文：

標的事項： 第二間目標公司全部股權。

代價： 代價為人民幣5,000,000元(相等於約5,495,049港元)。

代價乃由訂約各方經公平磋商後釐定並經參考第二間目標公司的註冊及已繳資本人民幣5,000,000元而釐定。

完成： 已於二零一九年十二月三十一日完成。第二間目標公司已不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不會於本公司綜合入賬。

有關該等目標公司之資料

第三間目標公司

第三間目標公司為於一九九七年十二月十日在中國註冊成立的有限責任公司，本公司持有其90%股權及第四間附屬公司持有其10%股權。截至本公告日期，(i)第三間目標公司直接或間接持有七間附屬公司全部股權，該等公司為於中國註冊成立的有限責任公司；及(ii)第三間目標公司連同其附屬公司主要就本集團位於包括廣州、北京及上海等地開發的物業項目提供服務。

以下載列第三間目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度未經審核的綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	人民幣元	人民幣元
除稅前盈利(虧損)淨額	(10,622,881)	77,078,846
除稅後盈利(虧損)淨額	(21,513,356)	54,181,552

於二零一九年十二月三十一日，第三間目標公司的未經審核綜合負債淨值約為人民幣173,706,900元。

第一間目標公司

第一間目標公司為於二零一二年十二月二十日在中國註冊成立的有限責任公司。於第一次出售事項完成前，由第一間附屬公司全資擁有。截至本公告日期，第一間目標公司主要就本集團於大同開發的物業項目提供服務。

以下載列第一間目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月未經審核的財務資料：

	截至	截至	截至
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十月三十一日
	止年度	止年度	止十個月
	人民幣元	人民幣元	人民幣元
除稅前盈利(虧損)淨額	(3,046,984)	387	(857,255)
除稅後盈利(虧損)淨額	(2,311,937)	18,102	(649,586)

於二零一九年十月三十一日，第一間目標公司的未經審核負債淨值約為人民幣7,450,000元。

第二間目標公司

第二間目標公司於二零零四年十二月二十三日在中國註冊成立的有限責任公司。於第二次出售事項完成前，由第二間附屬公司持有其90%股權及第三間附屬公司持有其10%股權。截至本公告日期，第二間目標公司主要就本集團於天津開發的物業項目向第三方提供服務。

以下載列第二間目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月未經審核的財務資料：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零一九年 十月三十一日 止十個月 人民幣元
除稅前盈利(虧損)淨額	2,378,689	(11,766)	624,627
除稅後盈利(虧損)淨額	1,686,693	(16,050)	547,554

於二零一九年十月三十一日，第二間目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣1,866,300元。

出售事項的理由及裨益

本集團主要從事物業開發及投資業務，該核心業務具有資本密集及資產龐大的顯著特徵。目標集團主要為本集團開發的物業項目提供服務。物業管理業務具有輕資產、勞動力密集和服務導向的特徵，與本集團的核心業務相比，其需要不同的管理技巧、能力以及發展戰略。當前物業管理業務對本集團整體利潤貢獻有限。

本集團認為，憑藉該等出售事項，本集團可專注於其核心業務，而目標集團將能夠就其業務採納不同管理系統。本集團亦能將出售事項所得款項用於其核心業務。

鑒於上文所述及該等出售事項各自的代價乃根據相關目標公司的註冊及已繳資本並考慮其資產／負債淨值狀況後釐定，董事(包括獨立非執行董事但不包括權益董事)認為，該等出售事項乃按正常商業條款訂立及於本集團一般及日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

出售事項之財務影響

本公司於二零二零年三月二十六日公佈的截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務業績確認自第一次出售事項及第二次出售事項的收益約人民幣11,980,673元。

基於(i)第三次出售事項之代價人民幣300,000,000元；及(ii)第三間目標公司於二零一九年十二月三十一日的未經審核綜合負債淨值約人民幣173,706,983元，本集團預期自第三次出售事項錄得收益約人民幣473,706,983元。

股東及本公司潛在投資者務請注意，上述有關第三次出售事項數字僅供說明用途。第三次出售事項之實際會計溢利或虧損可能有別於上述金額，且將按第三間目標公司於完成第三次出售事項當日之財務狀況而釐定。

所得款項用途

本集團擬將出售事項所得款項用作本集團一般營運資金。

提供服務

現有服務協議

於本公告日期，本集團若干成員公司(作為一方)與第一間目標公司及第三間目標公司(作為另一方)訂立現有服務協議，以向本集團提供服務。

所有現有服務協議將於二零二零年十二月三十一日或之前到期。就該等服務應支付之費用乃考慮過往交易金額、涉及工作類型、預期營運費用(包括人工、材料及行政費用)並參考市場上同類服務及項目之類型的費用以及相關監管機構指定之標準費用(如有)後釐定。

框架協議

除現有服務協議外，預期於第三次出售事項完成後，本公司將按本集團額外或新物業項目之個別項目基準，促成自目標集團的服務。於二零二零年四月九日，本公司已就此與該等目標公司訂立框架協議。

框架協議的主要條款概要載列下文：

期限： 由二零二零年四月九日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)。

標的事項： 目標集團獲委託向本集團地產項目提供多種服務，包括物業管理服務、地產商服務及商業營運以及諮詢服務(「服務」)。特別是，本公司已委託目標集團向本集團提供以下服務及載列下文的定價政策及支付條款：

(a) 物業管理服務

服務範圍： 目標集團將提供廣泛物業管理服務，包括但不限於物業及設備保養、保安、清潔及園藝服務、公共區域維護、空置物業及車位管理以及其他相關服務。

定價政策： 各項目服務費用可能按經參考總建築面積乘協定單價的一次性付款基準或雙方經參考各項目情況而協定的其他基準收取。服務費用乃經參考發展項目類型、相關監管機構指定之標準費用(如有)、預期營運費用(包括人工、材料及行政費用)及預期該等費用增加乃由於費用上漲及其他社會經濟因素所致。

支付條款： 根據將予訂立之獨立物業服務協議條款須每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

(b) 地產商服務

- 服務範圍： 目標集團將(i)於項目初步規劃階段提供諮詢服務，包括審閱繪圖及投標代理服務；(ii)於興建階段提供實地諮詢服務及工地管理服務；(iii)於交付階段就物業單位內部及公共空間提供檢查服務；(iv)就本集團向業主移交及交付物業提供協助；(v)於交付後階段提供銷售協助服務、銷售後維護及工程服務；及(vi)空置物業管理、會議設施及禮賓服務以及其他包括臨時工服務等的補充性臨時服務。
- 定價政策： 各項目服務費用可能按經參考總建築面積乘協定單價的一次性付款基準或雙方經參考各項目情況而協定的其他基準收取。服務費用乃經參考發展項目類型、相關監管機構指定之標準費用(如有)、預期營運費用(包括人工、材料及行政費用)及預期該等費用增加乃由於費用上漲及其他社會經濟因素所致。
- 支付條款： 根據將予訂立之獨立物業服務協議條款須每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

(c) 商業營運及諮詢服務

服務範圍： 目標集團將就本集團擁有的俱樂部、酒店、購物商場、辦公室及其他物業，提供商業營運及諮詢服務。目標集團亦將於交付後階段為未售出物業單位及車位提供銷售代理服務。

定價政策： 商業營運及諮詢服務費用乃經參考資產類型、相關監管機構就類似項目類型指定之標準費用(如有)、預期營運費用(包括人工、材料及行政費用)及預期該等費用增加乃由於費用上漲及其他社會經濟因素所致。銷售代理費用乃經參考車位銷售代理業務市況並經公平磋商釐定。一般而言，銷售代理費用佔車位銷售價格若干百分比。

支付條款： 根據將予訂立之獨立物業服務協議條款須每年、每半年、每季或每月(視情況而定)支付。

獨立物業服務條款及指導原則： 就本集團根據框架協議需要該等服務之各發展項目，本集團相關成員及目標集團相關成員將訂立一項或以上獨立物業服務協議(「獨立物業服務協議」)，其載列所需特定服務範圍、應付費用金額及支付條款。

獨立物業服務協議應就本公司所知，經參考獨立第三方根據向本集團提供類似服務之條款及條件以及市場內其他類似服務之現行條款及條件，經公平磋商並按一般商業條款釐定。

獨立物業服務條款應根據載於框架協議之條件及原則釐定。倘框架協議及任何獨立物業服務協議之間有任何爭議，概以框架協議之條件及原則為準。

終止：倘本公司合理認為或由本公司公佈擬進行交易超出適用年度上限，本公司有權終止履行於其項下不時之義務。

過往交易金額

截至二零一九年十二月三十一日止的三個年度，本集團為促成服務，支付予目標集團的費用合共分別約為人民幣115,180,000元、人民幣195,440,000元及人民幣512,700,000元。

年度上限及其基準

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於現有服務協議及框架協議項下擬進行之交易應付服務費用年度上限不得超過人民幣1,000,000,000元。

上述年度上限主要根據以下因素釐定：

- (a) 截至二零一九年十二月三十一日止的三個年度，本集團向目標集團支付服務費用總額；
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團經參考現有服務協議以及本集團現有及未來發展項目後對該等服務之預期需求；及
- (c) 本集團業務規劃及通脹等其他因素。

內部監控

於釐定應付目標集團之服務費用時，本公司內部監控部門將定期研究及調研市場數據，例如(i)市場內其他類似服務之現行條款及條件及(ii)需求物業管理服務之發展項目數量及類型，並審閱及評估目標集團向本集團提供報價及定價政策之合理性。

此外，本集團將從市場內其他獨立第三方類似服務提供者取得至少兩份報價（「獨立報價」）且就其他獨立服務提供者之類似服務進行市場在線研究，並比較獨立報價。倘本集團可從第三方類似服務提供者取得優於目標集團之價格，將就價格條款與目標集團磋商。本集團給予目標集團之服務費用在不超過市場內其他獨立第三方服務提供者之報價時，才會選擇目標集團的服務。

除遵守上述所披露一般原則外，定價政策將由本集團財務部、法律部及管理層相關人員負責監管及監察，確保框架協議項下擬進行之交易將按正常商業條款進行，且不會有損本公司及股東整體利益。本集團相關人員及管理層亦將定期每半年審閱及評估獨立物業服務協議項下擬進行之交易是否按照框架協議以及上述定價政策進行。

本公司外聘核數師將每年審閱現有服務協議及框架協議有關交易，確保交易金額並無超出年度上限，且該等交易遵守現有服務協議、框架協議及相關獨立物業服務協議之條款。

獨立非執行董事亦將每年審閱現有服務協議及框架協議有關交易之狀況，確保本集團已遵守其內部批准程序、現有服務協議、框架協議及相關獨立物業服務協議之條款以及上市規則相關規定。

董事認為上述內部控制措施有效確保現有服務協議及框架協議有關交易將按正常商業條款進行，且不會有損本公司及股東整體利益，並將遵守上市規則第14A章項下相關規定。

訂立框架協議的理由及裨益

目標集團於中國提供物業管理服務方面擁有豐富經驗。於二零一九年十二月三十一日，目標集團已管理總計224個本集團於多個城市(包括廣州、北京、上海及天津)開發的總建築面積約為7,000萬平方米的物業項目。董事會認為目標集團之經驗可為本集團物業發展業務提供可靠支援。

目標集團繼該等出售事項後，將在一般及日常業務過程中向本集團提供服務。因此，框架協議代表穩定而值得信賴之業務關係，本公司可藉此實現其業務目標。

董事(包括獨立非執行董事但不包括權益董事)認為，框架協議乃按一般商業條款於本集團一般及日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

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、酒店營運及其他物業開發相關的服務。

上市規則的涵義

第三次出售事項

買方為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務為投資控股、提供企業管理諮詢服務及提供投資諮詢服務，由李博士及張先生各自擁有50%。李博士及張先生均為本公司執行董事兼主要股東，且就上市規則第14A章而言，為本公司關連人士。因此，各出售事項構成本公司根據上市規則的關連交易。

由於有關第一次出售事項及第二次出售事項的所有適用百分比率低於0.1%，故第一次出售事項及第二次出售事項各自獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

就上市規則第14A.81條而言，因為皆是於十二個月內與同一關連人士訂立，因此，第三次出售事項應與第一次出售事項及第二次出售事項合併計算。

由於有關第三次出售事項(經與第一次出售事項及第二次出售事項合併計算後)的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故第三次出售事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

提供服務

第一次出售事項及第二次出售事項完成後，第一間目標公司及第二間目標公司已成為本公司的關連人士。第一間目標公司為訂約方的現有服務協議項下擬進行的交易已構成本公司的持續關連交易。第三次出售事項完成前，第一間目標公司為訂約方的現有服務協議項下的交易根據上市規則第14A章獲全面豁免。

該等出售事項完成後，該等目標公司將成為本公司的關連人士，現有服務協議及框架協議項下的交易將根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於現有服務協議及框架協議項下按照建議年度上限進行之交易最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，現有服務協議及框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

由於李博士及張先生為買方的股東，彼等分別被視為於該等出售事項及框架協議中擁有重大權益。李海倫女士及張琳女士為非執行董事及分別為李博士及張先生的胞姊。因此，李海倫女士及張琳女士各自亦被視為於該等出售事項及框架協議中擁有權益。李博士、張先生、李海倫女士及張琳女士各自已就有關該等出售事項及框架協議的董事會決議案放棄投票。除上文所披露外，概無其他董事於該等出售事項及框架協議中擁有重大權益。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	廣州富力地產股份有限公司，一間於中華人民共和國註冊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)
「董事」	指	本公司董事

「該等出售事項」	指	第一次出售事項、第二次出售事項及第三次出售事項
「李博士」	指	李思廉博士，本公司執行董事兼主要股東
「現有服務協議」	指	(1) 本集團若干成員公司與第一間目標公司間的協議，內容有關第一間目標公司向本集團提供服務；及 (2) 本集團若干成員公司與第三間目標公司間的232份協議，內容有關第三間目標公司向本集團提供服務
「第一份協議」	指	日期為二零一九年十二月二十三日，第一間附屬公司與買方簽署的有關出售第一間目標公司全部權益予買方的協議
「第一次出售事項」	指	出售第一間目標公司全部權益予買方
「第一間附屬公司」	指	大同富力城房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，本公司的附屬公司
「第一間目標公司」	指	大同恒富物業服務有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「第四間附屬公司」	指	廣州鼎力創業投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，本公司的附屬公司
「框架協議」	指	於二零二零年四月九日，本公司與該等目標公司就目標集團向本集團提供該等服務所訂立的框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立報價」	指	定義見本公告「 內部監控 」一節
「獨立物業服務協議」	指	定義見本公告「 框架協議 」一節
「權益董事」	指	李博士、張先生、李海倫女士及張琳女士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「張先生」	指	張力先生，本公司執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	廣州富星投資諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣
「第二份協議」	指	日期為二零一九年十二月三十日，(i)第二間附屬公司與買方及(ii)第三間附屬公司與買方分別簽署的有關合共出售第二間目標公司全部股權予買方的協議
「第二次出售事項」	指	出售第二間目標公司全部權益予買方
「第二間附屬公司」	指	天津耀華投資發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，本公司的附屬公司
「第二間目標公司」	指	天津華信物業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「服務」	指	定義見本公告「 框架協議 」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	第一間目標公司、第二間目標公司及第三間目標公司

「目標集團」	指	目標公司及彼等相關之附屬公司
「第三份協議」	指	日期為二零二零年四月九日，(i)本公司與買方及(ii)第四間附屬公司與買方分別簽署的有關合共出售第三間目標公司全部股權予買方的協議
「第三次出售事項」	指	出售第三間附屬公司全部權益予買方
「第三間附屬公司」	指	天津富力城房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，本公司的附屬公司
「第三間目標公司」	指	廣州天力物業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「%」	指	百分比

於本公告內，港元金額已按1.00港元兌人民幣0.90991元換算為港元，僅供說明。概不表示任何人民幣或港元金額已經、本可或可按照上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
聯席公司秘書
張詩賢

香港，二零二零年四月九日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；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