

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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法管轄區內刊發或派發。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何本公司證券的邀請或要約。

本公告並不構成於美國或未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關要約、邀請或出售則屬不合法的任何其他司法權區出售任何證券的要約或購買任何證券的要約邀請。本公告所述證券將不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「美國證券法」）進行登記，且除根據美國證券法登記規定獲豁免或為毋須遵守美國證券法登記規定進行的交易之外，不得在美國境內提呈或出售或向美國人士（定義見美國證券法S規例（「S規例」））或代美國人士或為其利益提呈或出售。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。



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）

根據特別授權配售新 H 股
及
恢復買賣

聯席賬簿管理人及配售代理



Goldman Sachs

Morgan Stanley
摩根士丹利

香江金融
HEUNGKONG FINANCIAL

副經辦人

 **华泰国际**
HUATAI INTERNATIONAL

 **CLSA** 中信里昂证券

配售

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月十九日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已同意委任配售代理，而配售代理已個別（而非共同或共同及個別）同意出任為本公司代理並按悉數包銷基準促使購買方根據配售協議所載條款及受限於當中所載條件按配售價認購總共 273,000,000 股新 H 股。

273,000,000股配售股份分別佔(a)本公告日期現有已發行H股總數及現有已發行股份總數約26.89%及8.47%；及(b)經配發及發行配售股份擴大後的已發行H股總數及已發行股份總數約21.19%及7.81%（假設於本公告日期至配售完成時，除本公司發行配售股份外，已發行股份總數將無變動）。

配售股份預期將配售予不少於六名獨立承配人，彼等及彼等之最終實益擁有人均獨立於本公司且與本公司及本公司的關連人士概無關聯。

配售股份將根據特別授權配發及發行。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

恢復買賣

應本公司要求，H 股於聯交所的買賣已於二零一九年十二月十九日（星期四）上午九時零四分起暫停，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請 H 股由二零一九年十二月二十日（星期五）上午九時正恢復買賣。

由於完成配售將受限於達成若干先決條件及配售代理之終止權，因此配售未必一定進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

配售

茲提述本公司日期分別為二零一八年十二月五日的通函及日期為二零一八年十二月二十一日的表決結果公告，內容有關根據特別授權建議發行新 H 股。

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月十九日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已同意委任配售代理，而配售代理已個別（而非共同或共同及個別）同意出任為本公司代理並按悉數包銷基準促使購買方根據配售協議所載條款及受限於當中所載條件按配售價認購總共 273,000,000 股新 H 股。

配售協議

日期

二零一九年十二月十九日

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 配售代理。

配售代理

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，配售代理及其各自最終實益擁有人均獨立於本公司且與本公司及本公司的關連人士概無關聯。

配售股份數目

配售代理已個別（而非共同或共同及個別）同意出任為本公司代理並按悉數包銷基準促使購買方根據配售協議所載條款及受限於當中所載條件按配售價（不包括購買方須付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）配售273,000,000股新H股。

273,000,000股配售股份分別佔(a)本公告日期現有已發行H股總數及現有已發行股份總數約26.89%及8.47%；及(b)經配發及發行配售股份擴大後的已發行H股總數及已發行股份總數約21.19%及7.81%（假設於本公告日期至配售完成時，除本公司發行配售股份外，已發行股份總數將無變動）。

根據每股配售股份面值人民幣 0.25 元，273,000,000 股配售股份的總面值將為人民幣 68,250,000 元。

配售股份的權利

配售股份一經配發及發行，將不會附帶任何質押、留置權及產權負擔、股本、證券權益或對本公司之其他索償，但會附有於交割日附帶的所有權利，包括收取於記錄日期為交割日或之後就配售股份可能所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利。配售股份於發行後與其他現有H股享有同地位。

承配人

配售股份預期將配售予不少於六名獨立承配人，彼等及彼等之最終實益擁有人均獨立於本公司且與本公司及本公司的關連人士概無關聯。

於緊接配售完成後，預期概無任何承配人將成為本公司的主要股東（定義見上市規則）。

配售價

配售價每股配售股份 13.68 港元較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報收市價每股 H 股 14.74 港元折讓約 7.19%；
- (ii) 於最後交易日及包括該日前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股 H 股約 14.424 港元折讓約 5.16%；及
- (iii) 於最後交易日及包括該日前最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股 H 股約 13.816 港元折讓約 0.98%。

淨配售價（於扣除配售開支後）約為每股配售股份 13.56 港元。

配售價按加速簿記程序（該程序按所收到有意認購配售股份之承配人的意向）釐訂，並由本公司與配售代理經參考近期 H 股市場價格及當前市況經公平磋商釐定。

董事認為配售價及配售的條款乃公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

配售的條件

配售須待下列條件達成後，方告作實：

- (a) 已取得所有相關中國監管機構（包括中國證監會）就發行及配售配售股份之批准而該等批准仍有效；
- (b) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣，且並無於配售完成前被撤回；
- (c) 於配售完成前，並無發生任何配售代理合理全權判斷將可能使配售配售股份或執行合約以購買配售股份成為不切實際或不智，或嚴重阻礙配售股份於二級市場買賣之任何重大不利變動；
- (d) 本公司根據配售協議所作的陳述及保證於配售協議日期及交割日在所有重大方面皆真確且無誤導；
- (e) 本公司已遵守所有協定及承諾，以及完成所有其須於交割日或之前根據配售協議須遵守或完成的所有條件；及
- (f) 配售代理已取得由中國及美國法律顧問出具且形式及內容獲配售代理信納的法律意見書。

配售代理可豁免任何上述條件（條件(a)及(b)除外）。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

本公司已就配售取得所需的中國監管批准，即中國證監會的批准。

配售完成

配售將於配售協議日期後的第五個營業日或本公司與配售代理可能協定的其他時間及／或日期完成（「交割日」）。

倘上述(b)條件於二零二零年一月十四日或之前（或本公司與配售代理可能協定的其他日期）未能達成，或若上述(c)至(f)條件於交割日或之前未能達成或獲豁免，則配售代理可選擇終止配售協議。

由於完成配售將受限於達成若干先決條件及配售代理之終止權，因此配售未必一定進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

禁售承諾

本公司已向配售代理承諾，自配售協議日期起至交割日後九十天為止，除非本公司已獲配售代理書面同意，本公司不會及將不會促使任何獲授權代表其行事的人士：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、出讓、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置本公司股本或任何其他股本證券（如適用）的任何法律或實益權益或上述各項的任何權益（包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取本公司股本或任何其他股本證券（如適用）的任何證券，或可購買任何股份或本公司任何其他股本證券（如適用）的任何其他認股權證或其他權利）或同意轉讓或處置或回購有關股本或證券或權益，或就發行存託憑證向託管商託管本公司股本或任何其他股本證券（如適用）；或
- (b) 訂立任何換股或其他安排以向他人轉讓 H 股或任何本公司其他股本證券的所有權（法律或實益）的全部或部分經濟後果，或上述各項的任何權益（包括但不限於可轉換為或可兌換為或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或任何認股權證或可購買任何股份的其他權利）；或
- (c) 同意（無論是否有條件）達成或實施與以上(a)或(b)項所述任何交易具有相同經濟效果的交易；或
- (d) 在未經配售代理事先書面同意的情況下，宣佈有意達成或實施以上(a)項、(b)項或(c)項所述的任何交易。

根據特別授權發行配售股份

誠如本公司分別日期為二零一八年十二月五日的通函及日期為二零一八年十二月二十一日的表決結果公告，授出特別授權已獲股東於本公司二零一八年十二月二十一日舉行的臨時股東大會及類別股東會議通過。

於本公告日期，概無 H 股根據特別授權獲配發及發行。配售股份將根據特別授權配發及發行。

配售的理由及裨益以及所得款項淨額的用途

董事認為配售將有助於本公司減少對債務融資的依賴以及優化本公司資本結構。

董事認為配售協議的條款（包括但不限於配售價）乃公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

假設悉數配售所有配售股份，配售所得款項總額預期將約為 3,735,000,000 港元。本公司擬把配售所得款項淨額（經扣相關開支及費用後）用於償還本公司的境外債務性融資。本公司可根據實際及到期情況以自籌資金償還該等債務，並在募集資金到位後予以置換。本次募集資金將不會用於償還用途為住宅開發建設的借款。

對本公司股權架構的影響

假設悉數配售所有配售股份，且於配售完成前本公司股本並無其他變動，本公司於本公告日期及緊隨配售完成後的股權架構載列如下：

	於本公告日期		緊隨配售完成後	
	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比	股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
內資股				
李思廉（附註 1）	1,045,092,672	32.43%	1,045,092,672	29.90%
張力（附註 1）	1,025,092,672 （附註 5）	31.81%	1,025,092,672 （附註 5）	29.33%
周耀南（附註 1）	22,922,624	0.71%	22,922,624	0.66%
呂勁（附註 1）	35,078,352	1.09%	35,078,352	1.00%
陳量暖（附註 2）	20,000,000	0.62%	20,000,000	0.57%
其他內資股股東	58,922,624	1.83%	58,922,624	1.69%

內資股小計	<u>2,207,108,944</u>	<u>68.49%</u>	<u>2,207,108,944</u>	<u>63.14%</u>
H 股				
李思廉 (附註 1)	38,000,000 (附註 6)	1.18%	38,000,000 (附註 6)	1.09%
張力 (附註 1)	6,632,800	0.21%	6,632,800	0.19%
李海倫 (附註 3)	1,003,600	0.03%	1,003,600	0.03%
吳又華 (附註 4)	588,000	0.02%	588,000	0.02%
公眾股東	969,034,000	30.07%	969,034,000	27.72%
承配人 (附註 7)	--	--	273,000,000	7.81%
H 股小計	<u>1,015,258,400</u>	<u>31.51%</u>	<u>1,288,258,400</u>	<u>36.86%</u>
總計	<u>3,222,367,344</u>	<u>100%</u>	<u>3,495,367,344</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 李思廉、張力、周耀南及呂勁為本公司執行董事。
2. 陳量暖為本公司監事。
3. 李海倫為本公司非執行董事。
4. 吳又華為本公司獨立非執行董事。
5. 張力所持內資股數目包括作為實益擁有人擁有的 1,005,092,672 股內資股及其配偶持有的 20,000,000 股內資股。
6. 李思廉所持 H 股數目包括作為實益擁有人所持的 17,000,000 股 H 股、其配偶持有的 5,000,000 股 H 股及其受控法團持有的 16,000,000 股 H 股。
7. 承配人預期為獨立於且與本公司及其附屬公司的任何董事、監事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自任何的聯繫人（定義見上市規則）概無關連的投資者，及預期概無承配人由於配售完成而將成為本公司的主要股東（定義見上市規則）。據此，本公司預期配售股份於緊隨其發行後將被視為由公眾人士持有的股份。

於過往十二個月的股本集資活動

本公司於緊接本公告日期前過往十二個月內並無進行任何股本集資活動。

恢復買賣

應本公司要求，H 股於聯交所的買賣已於二零一九年十二月十九日（星期四）上午九時零四分起暫停，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請 H 股由二零一九年十二月二十日（星期五）上午九時正恢復買賣。

釋義

除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	本公司董事會
「營業日」	香港持牌銀行於正常營業時間開門營業的任何一日（不含星期六、星期日或公眾假期）
「本公司」	廣州富力地產股份有限公司，一間於中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）
「中國證監會」	中國證券監督管理委員會
「關連人士」	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事」	本公司董事
「內資股」	本公司股本中每股面值人民幣0.25 元的已發行普通股，以人民幣認購或入賬列作繳足
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「最後交易日」	二零一九年十二月十八日，即簽署配售協議前的最後交易日
「上市規則」	聯交所證券上市規則

「承配人」	配售代理根據配售協議促使購買配售股份的合資格機構、企業或自然人或其他投資者
「配售」	配售代理根據配售協議所載條款及條件向承配人非公開配售配售股份
「配售代理」	中國國際金融香港證券有限公司、高盛（亞洲）有限責任公司、摩根士丹利國際有限公司及香江證券有限公司
「配售協議」	本公司與配售代理就配售訂立日期為二零一九年十二月十九日的配售協議
「配售價」	每股配售股份 13.68 港元（不包括購買方須付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）
「配售股份」	根據配售協議將予發行的273,000,000股新H股
「中國」	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
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	本公司內資股及／或 H 股
「股東」	本公司股東
「特別授權」	股東於本公司二零一八年十二月二十一日舉行的臨時股東大會及類別股東會議就建議發行新 H 股授予董事會的特別授權
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「美國」 美利堅合眾國

「%」 百分比

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
聯席公司秘書
李啓明

香港，二零一九年十二月十九日

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