

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)

### 補充公告

茲提述廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，統稱為「本集團」)日期為二零二零年四月九日有關(其中包括)本集團出售物業管理公司之公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有該公告所界定之相同涵義。

繼該公告，本公司謹此補充釐定該等出售事項之代價(「代價」)之基準以及進行該等出售事項之理由如下。

#### 代價之基準

代價乃由簽約各方經參考該等目標公司之註冊及已繳資本後按公平原則磋商後釐定。

董事(包括獨立非執行董事但不包括權益董事)認為，基於以下各項，代價乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益：

- (1) 本公司已委聘一間中國獨立合資格估值師—國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司(「估值師」)以評估該等目標公司各自的全部股權之公平市場價值(「該等估值」)。該等目標公司全部股權之評估價值按合併基準計算為人民幣272,472,200元。代價較該等目標公司之評估價值溢價約13.8%；

- (2) 本公司已委聘邁時資本有限公司(「獨立財務顧問」)，為可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團)為獨立財務顧問，以就該等出售事項向獨立非執行董事提供獨立財務意見，即使該等出售事項根據上市規則第14A.76條獲豁免遵守獨立財務意見之規定。經考慮(其中包括)進行該等出售事項之理由及財務影響、該等估值、聯交所主板上市發行人自第三份協議日期起計十二個月內收購及公開宣佈之五間物業管理公司(「該等非上市交易」)的主要財務指標、以及於聯交所主板上市的23間物業管理公司(「該等上市公司」)的主要財務指標後，獨立財務顧問認為，代價為公平合理；及
- (3) 儘管代價體現的該等目標公司之市盈率(按合併基準計算約為6倍)，處於該等非上市交易(約6至17倍)及該等上市公司(約4至63倍)之市盈率範圍之較低端，然而，與該等非上市交易及該等上市公司相比，目標集團估值較低有合理因素，該等因素包括：
- (i) 與該等上市公司相比，目標集團並無上市；
  - (ii) 該等目標公司於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度錄得虧損，僅於二零一九年按合併基準計算錄得盈利。與該等上市公司及(在可獲得公開資料進行比較的範圍內)該等非上市交易之收購目標公司相比，該等目標公司之純利率較低。該等目標公司是否繼續保持盈利或將能夠於日後獲得更高的純利率具有不確定性。相反，該等上市公司及所有該等非上市交易之收購目標公司擁有良好之盈利記錄；及
  - (iii) 該等目標公司按合併基準計算錄得淨資產為負值，而該等上市公司及該等非上市交易之收購目標公司則錄得淨資產為正值。由於負資產，該等目標公司將難以籌借外部借貸，從而可能限制其營運及發展。

## 該等估值

### 方法

估值師已採納收入法對該等目標公司進行估值，及採用現金流量折現法項下的股權自由現金流折現模型作為各目標公司經營資產預期收益的首要指標。該等目標公司按現金流量折現法採納之預期收益及成本乃基於該等目標公司各自管理團隊編製之預算，其合理性已獲估值師審閱。該等目標公司按現金流量折現法採納之現金流量亦已獲董事會適當審閱。

第一間目標公司及第二間目標公司的現金流量折現模型涵蓋自二零一九年十一月一日至二零二五年十二月三十一日止之期間。第三間目標公司的現金流量折現模型涵蓋自二零二零年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止之期間。

估值師採用資本資產定價模型估計該等目標公司各自股權之所需回報率且需釐定適宜貼現率以貼現未來現金流。於確定貼現率時，估值師已考慮多項因素，包括(其中包括)(i)無風險利率；(ii)市場風險溢價；(iii)權益貝塔系數；(iv)特定風險調整因素；及(v)可比較公司的無槓桿貝塔系數。估值師採納的貼現率分別為11.93%(就第一間目標公司而言)、11.93%(就第二間目標公司而言)及13%(就第三間目標公司而言)。

### 該等目標公司各自之評估價值

	第一間目標公司	第二間目標公司	第三間目標公司
估值參考日期	二零一九年 十月三十一日	二零一九年 十月三十一日	二零一九年 十二月三十一日
評估價值	(人民幣6,862,700元)	人民幣2,152,100元	人民幣277,182,800元

第一間目標公司之全部股權之評估價值為負數。董事認為，基於以下理據，第一間目標公司之評估價值為負數具備合理性：(i)(a)第一間目標公司於二零一九年十月三十一日之負債淨額約為人民幣7,500,000元，(b)於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月錄得虧損，及(c)於截至二零一八年十二月三十一日止年度僅錄得除稅後甚少純利為人民幣18,100元；及(ii)於收購完成後買方將產生即時虧損，且對第一間目標公司之盈利能力存疑。

### 假設

估值師對該等目標公司進行估值時所採納之主要假設概述下文：

- (1) 以下並無不可預見的重大變動：(a)適用於該等目標公司於中國所處行業的法律、規則、法規及國家政策，(b)中國的社會經濟環境及全球金融及經濟環境，(c)中國的稅務制度、政策及稅率，(d)該等目標公司的業務模式、業務營運、管理標準、財務架構及會計政策，(e)該等目標公司所屬的行業及市場。
- (2) 該等目標公司將繼續按持續經營基準營運。
- (3) 中國的銀行借貸利率及外匯匯率於合理範圍內波動。

- (4) 不會發生不可抗力事件或重大不利變動。
- (5) 擁有該等目標公司全部股權之有效銷售業權，而該等股權並無產權負擔。
- (6) 已取得有關該等目標公司股權之所有必要牌照、批准、同意及適用法律、規則及法規項下所需的其他授權，且可續期。
- (7) 該等目標公司已遵守有關其營運的所有適用法律、規則及法規。

### 董事會之意見

據董事作出一切合理查詢後所知，估值師於進行該等估值時所採納的方法及主要假設乃於進行類似估值時採納之常見方法及假設，且董事會概無得悉任何事件將導致對該等估值所採納之估值方法及主要假設的公平性及合理性存疑。

### 貢獻

該等目標公司於二零一九年對本集團的收益及溢利貢獻載列下文：

	該等目標公司 (按合併基準) (附註1) (人民幣百萬元)	本集團 (附註2) (人民幣百萬元)	佔對本集團 貢獻的百分比 (概約%)
收益	2,329.1	90,814.0	2.56%
除稅前純利	76.8	18,226.3	0.42%
除稅後純利	54.1	10,093.2	0.54%

附註：

- 就第一間目標公司及第二間目標公司而言，乃基於其截至二零一九年十月三十一日止十個月之未經審核管理賬目。就第三間目標公司而言，乃基於其截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合管理賬目。
- 就本集團而言，乃基於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 進行該等出售事項之理由

本集團之核心業務為物業開發及投資，具有資本密集及重資產的特徵。該等目標公司之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。

物業管理業務對本集團整體利潤貢獻有限。買方支付的代價高於估值師的評估價值令本集團自該等出售事項錄得收益約人民幣4.86億元(最終以審計結果為準)。憑藉該等出售事項，本集團可專注於其核心業務，並將該等出售事項所得款項用於其核心業務。除該等目標公司根據現有服務協議及框架協議不時向本集團提供服務外，本公司並無訂立且現時並無擬訂立與該等目標公司之營運有關的任何安排或協議。本公司了解到，除不可預見之情況外，買方擬繼續從事該等目標公司之主要業務。該等出售事項之後，本集團已不再於中國經營物業管理業務，但仍於馬來西亞及柬埔寨經營物業管理業務。

本集團尋求目標集團根據現有服務協議及框架協議為本集團項目提供優質及可靠服務。本公司並無尋求其他潛在買方。雖然本公司於該等出售事項完成後並無控制該等目標公司，由於李博士及張先生於該等出售事項完成前後均為本公司及該等目標公司的最終控股股東，將會保持該等目標公司所有權的連續性。保持目標集團所有權的連續性有助於目標集團繼續對其管理之項目(包括本集團開發的物業項目)貫徹一致的管理理念以保障富力品牌價值，符合本公司及股東利益。本集團可繼續憑藉與目標集團的關係實現其業務目標。

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

二零二零年五月二十五日，香港

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