
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的廣州富力地產股份有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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

出售廣州富力國際空港綜合物流園30%之權益

本公司的財務顧問



除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定相同涵義。

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。本通函寄發予股東僅作參考之用。

* 僅供識別

二零二二年一月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	14
附錄二 — 該等物業之估值報告	16
附錄三 — 一般資料	32

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，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，於該協議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，即二零二一年十二月十三日
「完成付款」	指	具有本通函「董事會函件」中「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	具有本通函「董事會函件」中「該協議－代價」項下所賦予之涵義
「按金」	指	具有本通函「董事會函件」中「該協議－代價」項下所賦予之涵義

釋 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，於該協議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	具有本通函「董事會函件」中「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
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「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，於該協議日期為存續公司的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二二年一月二十四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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

釋 義

「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(該土地包括道路、綠化帶等不屬於不動產權所反映的所有權之基礎設施)(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	具有本通函「董事會函件」中「該協議－先決條件」賦予該詞的涵義

釋 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，於最後實際可行日期為本公司的全資附屬公司
「賣方完成先決條件」	指	具有本通函「董事會函件」中「該協議－先決條件」賦予該詞的涵義
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「監事」	指	本公司監事
「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

* 僅供識別



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)

執行董事：

李思廉博士
張力先生
張輝先生
相立軍先生

中國註冊辦事處：

中國廣州
珠江新城
華夏路10號
富力中心45-54樓
郵編：510623

非執行董事：

張琳女士
李海倫女士

香港主要營業地點：

香港
皇后大道中99號
中環中心6303室

獨立非執行董事：

鄭爾城先生
吳又華先生
王振邦先生

敬啟者：

主要交易

出售廣州富力國際空港綜合物流園30%之權益

緒言

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(其於二零二一年一月十九日生效)，及本公司日期為二零二一年十二月七日的公告，內容有關出售事項。

董事會函件

本公司謹此宣佈，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。完成已於二零二一年十二月十三日落實及本集團將不再擁有目標集團及該等物業之任何股權或所有權益。

根據上市規則第14.22條，出售事項(與合併事項合併計算後)構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公告及股東批准之規定。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，且本公司將不會舉行股東大會就出售事項尋求股東批准。本通函寄發予股東僅作參考之用。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)根據上市規則第5章該等物業的物業估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

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設施價值進行調整(可能為零、正數或負數)，該價值按相關設施建築面積乘以協定每平方米價值計算(「相關設施調整」)；及(b)目標集團於完成日期備考經調整資產淨值(「最終資產淨值」)。

董事會函件

為作說明用途及基於管理層預測目標集團於二零二一年十二月三十一日備考綜合資產負債表，最終資產淨值將為負債淨額人民幣3,089,133,894元。為達成最終資產淨值，將就(其中包括)應付建築成本(將被視為負債)、應收賬款(根據可回收性及違約風險將被視為資產或將不予考慮及被視作零)及非流動資產(由自用土地、物業、家具、固定裝置及設備(家具、固定裝置及設備)組成之無形資產、存貨、固定資產或投資物業將不予考慮及被視作零；然而，用作日常營運的固定資產(如鼎富及空港物流的機電設備、空調、電腦、運輸及辦公設備以及華維的運輸設備及空調)將視作資產)價值進行備考調整。

根據上述說明計算並在相關設施調整為零的基礎上，代價將約為人民幣12.63億元，惟目標集團可根據完成日期的情況作出實際調整。

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。就本公司內部評估而言，本公司認為，人民幣73億元的物業價值可分攤為(i)人民幣68.8億元用於總建築面積約974,998平方米的已開發物業，相當於每平方米約人民幣7,056元；及(ii)人民幣4.2億元用於估計總建築面積約237,175平方米的未來發展用地，相當於每平方米約人民幣1,771元。第(i)及(ii)項每平方米估值均高於本公司以二零二一年十一月三十日作為參考日期考慮的可資比較交易平均價值。可資比較交易乃根據以下基準徵選：(a)相關樓宇或地塊的許可用途(工業或倉儲用途)與該等物業類似；(b)該等交易於出售事項日期起計三年內進行；及(c)相關樓宇或地塊位於廣東省或臨近中國一線城市(例如上海)，其可及性與該等物業相似。

根據前文所述，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」)；

董事會函件

- (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。

於最後實際可行日期，根據上文第(a)及(b)項應付部分代價已結清，而根據上文第(c)項結算部分代價的條件尚未悉數達成。

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)；

董事會函件

- (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

賣方完成先決條件及買方完成先決條件已獲達成，及完成已於二零二一年十二月十三日落實。

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

於完成後，認沽期權已獲終止。

董事會函件

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。

於最後實際可行日期，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。

於最後實際可行日期，買方為與Blackstone Inc.聯屬的基金附屬公司。Blackstone Inc.於紐約證券交易所上市(NYSE:BX)。Blackstone為世界最大的另類資產管理公司，在全球範圍內投資多種類別的資產，包括私募股權、房地產、公募債及權益投資、成長型股票、機會型、非投資級信貸、實物資產和二級基金投資。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。於該協議日期，(a)存續公司為目標集團之控股公司及主要從事投資控股；及(b)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

董事會函件

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

該等物業位於廣州富力國際空港綜合物流園，其位於中國廣州市花都區華東縣，佔地1,671畝(該土地包括道路、綠化帶等不屬於不動產權所反映的所有權之基礎設施)，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。

根據本公司委任的獨立物業估值師北京高力國際房地產評估有限公司進行之估值評估，該等物業於二零二一年十一月三十日的估值約為人民幣73億元。有關估值報告的全文，請參閱本通函附錄二。據董事作出一切合理查詢後所知，估值師於估值報告中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估值報告所採納之估值方法及主要假設的公平性及合理性存疑。

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，估計本公司將就出售事項錄得收益約人民幣1,900萬元，該金額為(A)約人民幣12.63億元(即最終代價)與(B)約人民幣12.44億元(即根據目標集團未經審核綜合管理賬目，目標集團於二零二一年九月三十日資產淨值的30%)之差額。預計出售事項將不會對本集團盈利、資產及負債造成任何重大不利影響。

董事會函件

董事會擬將出售事項所得款項淨額用於償還本公司債務及用作本集團一般營運資金。根據於二零二一年十一月三十日的內部財務資料，借款餘額約為人民幣1,300億元。於收到出售事項所得款項後，預期借款總額將因還款減少約人民幣10億元至約人民幣1,290億元，且本集團備考淨負債比率將降至99%。

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。

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

董事會函件

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。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的條款屬公平合理及出售事項符合本公司及股東之整體利益。儘管本公司不會舉行股東大會以批准出售事項，倘本公司舉行股東大會，董事會將建議股東投票贊成批准出售事項之決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉
謹啟

二零二二年一月二十六日

1. 本集團的財務資料

本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料詳情以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料已刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.rfchina.com)，如下所示：

- 於二零一九年四月二日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第98至224頁)可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0402/ltn20190402728_c.pdf查閱；
- 於二零二零年四月八日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第105至221頁)可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0408/2020040800746_c.pdf查閱；
- 於二零二一年四月十九日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第108至223頁)可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041900395_c.pdf查閱；及
- 於二零二一年八月三十一日刊發的本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(第21至60頁)可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0831/2021083100576_c.pdf查閱。

2. 本集團的債務聲明

於二零二一年十一月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團未償還借款約為人民幣1,299億元，有關詳情載列如下：

(i) 借款

	人民幣千元
銀行及其他借款	
有抵押	76,333,026
無抵押	7,714,066
境內債券	13,819,445
優先票據	32,022,972

有抵押銀行及其他借款以使用權資產、物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、已落成待售物業、受限制現金及本集團所持若干附屬公司的股份作抵押。

(ii) 資產抵押

於二零二一年十一月三十日，賬面總值為人民幣1,111億元的資產及本集團所持若干附屬公司的股份已予質押，作為人民幣763.3億元銀行貸款及其他借款的抵押品。

(iii) 或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家所獲得的銀行按揭貸款提供擔保，並為本集團合營企業及聯營公司獲提供作項目發展用途的若干借款提供連帶責任反擔保。為住宅物業提供的擔保於發出相關物業的房地產所有權證時即予解除。於二零二一年十一月三十日，有關擔保合共為人民幣1,031億元。

3. 本集團的營運資金聲明

董事認為，經審慎周詳查詢並計及該協議及其項下擬進行交易以及本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金及可動用銀行融資)，本集團將有充足的營運資金應付自本通函日期起計未來至少12個月的需要。

4. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來概無重大不利變動。

5. 本集團的財務及經營前景

誠如本公司日期為二零二一年八月二十四日的二零二一年中期業績公告所述，本集團將繼續著眼於流動資金的管理以及進一步改善整體信貸狀況。本集團亦將繼續積極探索其他資金來源及資產出售機會，以管理流動資金及盡量減少經營環境及外部因素變動所引致的不明朗市場因素。

以下是獨立估值師北京高力國際房地產評估有限公司(「高力」)就目標集團持有的該等物業於二零二一年十一月三十日的估值所編製之函件全文、估值概要及報告概要，以供載入本通函。



廣州富力地產股份有限公司

富力地產(香港)有限公司

北京高力國際房地產評估有限公司
中國北京市朝陽區
建國路91號
金地中心A座507室

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省廣州市花都區花東鎮金港北路的廣州富力國際空港綜合物流園(「該物業」)之估值

緒言

吾等謹提述廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)向吾等發出對位於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市花都區花東鎮金港北路的廣州富力國際空港綜合物流園的市場價值進行評估的指示。吾等確認，吾等曾進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就該物業於二零二一年十一月三十日(「估值日」)之市場價值向閣下提供意見，以作公開披露用途。

為方便參考，估值概要載於下文估值表。

估值基準

吾等的估值乃以市場價值為基準編製。所謂市場價值，吾等定義為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計金額」。

市場價值被理解為所估計之資產或負債之價值，而並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

此估算尤其不會計及由任何與該銷售有關人士所給予的特殊代價或優惠引致之估算價格上升或下跌，或任何特殊價值因素。

估值準則

估值根據皇家特許測量師學會(RICS)國際估值專業準則(加入國際估值準則委員會(IVSC)的國際估值準則)進行。

估值師的資格

本估值由皇家特許測量師學會會員賀志蓉(RICS會員編號：1259301)擬備。賀志蓉女士為高力國際中國估值及諮詢服務小組之主管。賀志蓉女士在中國類似規模及性質物業估值方面擁有逾18年經驗，有合適資格進行此估值。

吾等確認，估值師及高力國際均不知悉任何能夠被合理地視為可影響對該物業之市場價值作出公正及客觀意見之能力的金錢利益或衝突。

估值方法

在提出有關價值的意見時，吾等已考慮有關一般及經濟因素，並特別調查可比較物業近期的銷售及租賃交易及／或租售盤。在評估市場價值的估值過程中，吾等已考慮就該物業已完工部分使用收益法－貼現現金流量(貼現現金流量)法及資本化法，而就該物業土地部分使用成本法。

貼現現金流量(貼現現金流量)法為透過對未來現金流量進行估計及考慮金錢的時間價值而對投資物業或資產進行估值。於採用貼現現金流量法時，收益按投資週期預測，而淨收益乃經扣除資本、營運、資產管理費及其他必要開支後計算。

資本化法透過以全面租出基準將租金收入淨額資本化，從而按市場基準估計物業或資產的價值。該方法用於按特定期限租出之物業或資產。該方法同時考慮目前來自現有租約之現時租金收入及市場水平之日後潛在復歸收入，再按恰當的比率將兩者資本化。為此計算租金收入淨額時，已扣除物業管理費、資本開支、空置損失及其他必要開支等開銷。

成本法乃參考資產、土地或物業之發展潛力評估其價值。該價值為若該物業按建議開發方案完工(因發展期遞延至所有資產或物業已在公開市場上出售)扣除開發成本(包括拆遷成本、建築成本、專業費用以及計入風險及利潤)後之剩餘價值。

吾等亦採用市場法評估該物業的市場租金。市場法透過比較目標資產與可獲得價格資料之相同或類似資產提供價值指示。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易之相關銷售，可於比較相關售價時就面積、地點、時間、設施及其他相關因素作出調整，以評估目標資產之價值。該方法常用於取得類似性質之資產之可靠出售證據時進行資產評估。

資料來源

儘管吾等已於切實可行情況下作出獨立查詢，吾等很大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並已就估值目的接納提供予吾等之該等資料屬真實及準確。該等資料包括估用詳情、業權、出租情況、地盤及樓面面積、法定通知、地役權、年期、合營協議、物業鑑別及所有其他相關事項。估值概要中的尺寸、量度及面積均使用 貴公司向吾等提供的資料(吾等假設該等資料就估值而言屬真實及準確)。

於進行估值時，吾等倚賴於二零二一年十一月三十日或之前生效的物業租賃提供的租金資料。吾等認為，有關資料就估值而言屬充足。吾等的獨立研究包括參考內部數據庫、政府部門數據庫、研究公開市場交易及與市場從業者進行討論。吾等已盡可能核實該等資料。

業權文件

吾等獲提供有關物業權益的若干業權文件的副本或摘要，並已在可能情況下作出相關查詢。鑒於中國土地註冊制度的性質，吾等並無查閱文件正本以核實於中國的物業的現有業權或物業可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等假設該物業已取得充分及適當的業權，並已付清所有應付地價或土地使用權費。

吾等倚賴 貴公司中國法律顧問就中國物業的所有權所提供之意見。由於法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件、估值概要及報告概要所披露所有法律文件僅供參考。吾等概不會就本函件、估值概要及估值概要報告所載與物業的合法業權有關的任何法律事項承擔任何責任。

估值假設及注意事項

吾等的估值乃假設擁有人於公開市場出售該物業時，並無遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排的利益而影響該物業的價值。

吾等進行估值時並無考慮進行估值的該物業的任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生的任何費用或稅項。除另有指明者外，假設所有該物業並無附帶可影響其價值的任何繁重的產權負擔、限制及支銷。

吾等已根據以下假設進行估值：

- 貴公司所提供有關該物業的資料屬真實正確。
- 該物業並無環境問題及受到污染，且土地狀況良好。
- 吾等假設該物業已取得所有適當業權，且該物業及其估值權益可在市場上自由轉讓、按揭及出租。
- 已正式獲得開發、佔用及使用該物業所需所有必要批准及證書，且具十足效力及作用。
- 對 貴公司於中國所持有開發中的該物業進行估值時，吾等乃基於該物業將根據吾等獲提供的最新開發計劃開發及落成而對其進行估值。吾等假設該等開發計劃均在免受繁苛條件或延誤的情況下，已獲得或將獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可。
- 該物業之現有租賃均為良好契約，並將按當前合約租金水平完成其整個租賃年期。
- 吾等於評估該物業時假設不存在價值減損，以反映由於將該物業整體同一時間於市場上出售而導致價值的任何可能減損。
- 就吾等所知，並無對該物業有任何不利影響的地役權或通道權，而吾等的估值亦假設上述權利概不存在。

- 吾等假設，獲提供及本報告所載資料、估計及意見(包括 貴公司提供的資料)均適用於估值，且從認為可靠之來源取得，並被視為真實及正確。吾等概不就其準確性承擔任何責任。
- 吾等已假設，該物業在建築、佔用及使用上已完全遵守且並無違反所有相關法例、條例及法定要求。
- 吾等假設，對於本估值報告作為依據之該物業任何用途，已取得一切所需牌照、許可、證書及授權，且可順利續期。
- 在適用情況下，並無對物業內或物業相關的設施進行結構調查或測試。適當情況下，吾等假設該物業結構健全，適合作所述用途，且所提供設施均可運作。
- 所使用的其他假設載於隨附估值概要。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發為「全球大流行」，已對全球金融市場產生影響。

眾多行業的市場活動均受影響。於估值日，吾等認為吾等須減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。

事實上，當前對COVID-19的反應意味著吾等面對一系列前所未有的情況，而該等情況乃吾等作出判斷的依據。

故此，吾等之估值乃按《皇家特許測量師學會全球版紅皮書》第VPS3條及及第VPGA10條所載的「重大估值不確定因素」為基準呈報。因此，吾等之估值較正常情況具有較低確定性，並須更為審慎。鑑於無法確悉COVID-19日後對房地產市場的影響，吾等建議閣下經常檢視該物業的估值。

地盤測量

吾等並無進行詳細地盤量度，以核實該物業地盤面積是否正確，但已假設為估值而向吾等提供的地盤面積資料在所有方面均屬真實及正確。所有文件及合約均僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

請注意，吾等並無進行相關調查，以確定土地狀況及設施等是否適合未來發展。吾等的估值乃假設上述方面均令人滿意而編製。

此外，吾等並無進行任何結構調查或環境評估，故無法呈報腐朽、蟲蛀或其他結構缺陷等問題。

吾等並無測試任何設施。吾等已假設就估值目的而言設施運作良好。

實地視察

吾等在收到 貴公司的指示後，視察了該物業的外部，並在可能情況下視察了該物業的內部。吾等並無開展結構測量或環境評估，但在視察的過程中，吾等並無發現任何重大缺陷。然而，吾等不能就該物業是否不存在腐朽、蟲蛀或其他結構缺陷作出報告。吾等並無測試任何設施。吾等已假設就估值目的而言設施運作良好。

請注意，吾等並無調查以確定土地狀況及設施等是否適合未來發展。吾等的估值乃假設上述方面均令人滿意而編製。

該物業經賀志蓉女士(RICS會員編號：1259301)及許子涓女士(CIREA會員編號：4420150019)於二零二一年十一月三十日進行實地視察。

貨幣

除另有指明外，本報告所載所有貨幣數字均以人民幣(人民幣)計值。

吾等謹此證明，吾等並無於所報告的該物業或價值中擁有現時或潛在權益。

隨函附奉估值概要及估值概要報告。

代表
北京高力國際房地產評估有限公司
賀志蓉
FRICS MCOMFIN
執行董事
估值及諮詢服務 | 中國
謹啟

二零二二年一月二十六日

附註：賀志蓉女士擁有商學(金融及商業信息系統)碩士學位。彼為擁有逾18年房地產行業及資產估值行業從業經驗的註冊評估師。其估值經驗涵蓋整個中國大陸地區。賀女士亦為皇家特許測量師學會資深會員。

估值概要所含估值表

編號 部分	於二零二一年 十一月三十日 現況下的市場價值
1. 廣州富力國際空港綜合物流園已完工部分	人民幣6,897,000,000元
2. 廣州富力國際空港綜合物流園待開發土地部分	人民幣403,000,000元
總計：	<u>人民幣7,300,000,000元</u>

估值概要1－廣州富力國際空港綜合物流園已完工部分

				於二零二一年 十一月三十日 現況下的市場價值																				
編號	物業	概括及年期	佔用情況																					
1	中國廣東省廣州市花都區花東鎮金港北路廣州富力國際空港綜合物流園已完工部分	<p>該物業(稱為廣州富力國際空港綜合物流園已完工部分)建於總地盤面積763,572.69平方米的八幅地塊之上，總建築面積為977,120.69平方米。</p> <p>據 貴公司告知，該物業於二零零九年至二零一八年分階段完工。其包括21座帶升降梯的三層倉庫(稱為J1-J18, J25-J27)，一座帶坡道的三層倉庫(稱為P1)，三座有坡道通往2樓及坡道通往3樓的冷庫(稱為P2-P4)，四座有坡道通往2樓及升降梯通往3樓及4樓的四層倉庫(稱為B3-B6)，八座帶升降梯的三至四層倉庫(稱為A5-8, C1-C4)，及兩座配套辦公樓(稱為BG1及BG2)及八座宿舍樓(稱為Z1-Z8)。有關詳情載列如下：</p>	<p>於估值日，該物業正常營運。根據所提供的資料，於估值日，該物業受51份租約所限，產生每月租金收入總額約人民幣32,080,000元，包括開支或支出(即物業管理費、增值稅及免租折讓)約人民幣3,690,000元。最遲到期日為二零二六年七月三十一日。整體佔用率為83.95%。</p>	<p>人民幣 6,897,000,000元 (人民幣陸拾捌億玖千柒佰萬圓)</p>																				
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇編號</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>J1-J8, J25-27</td> <td>355,967.45</td> </tr> <tr> <td>P1</td> <td>120,514.71</td> </tr> <tr> <td>P2-P4及BG2</td> <td>83,849.82</td> </tr> <tr> <td>B3-B6</td> <td>147,985.58</td> </tr> <tr> <td>A5-A8</td> <td>62,619.00</td> </tr> <tr> <td>C1-C4</td> <td>146,753.39</td> </tr> <tr> <td>BG1</td> <td>14,840.62</td> </tr> <tr> <td>Z1-Z8</td> <td>44,590.12</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>977,120.69</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇編號	建築面積 (平方米)	J1-J8, J25-27	355,967.45	P1	120,514.71	P2-P4及BG2	83,849.82	B3-B6	147,985.58	A5-A8	62,619.00	C1-C4	146,753.39	BG1	14,840.62	Z1-Z8	44,590.12	總計	<u>977,120.69</u>	
樓宇編號	建築面積 (平方米)																							
J1-J8, J25-27	355,967.45																							
P1	120,514.71																							
P2-P4及BG2	83,849.82																							
B3-B6	147,985.58																							
A5-A8	62,619.00																							
C1-C4	146,753.39																							
BG1	14,840.62																							
Z1-Z8	44,590.12																							
總計	<u>977,120.69</u>																							

根據提供的不動產權證書及國有土地使用權證，已獲授該物業的國有土地使用權，為期50年，於二零四七年十二月九日、二零四八年十二月三十一日及二零六三年六月六日期滿，作工業、採礦及倉儲用途。

附註：

- 1) 根據不動產權證書，位於廣州市花都區花東鎮竹湖村的該物業國有土地使用權歸屬於廣州富力國際空港綜合物流園有限公司。詳情列示如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日	業主
粵(2020)廣州市不動產 權第08403649號	76,985.63	工業	二零四七年 十二月九日	廣州富力國際空港綜 合物流園有限公司
總計	76,985.63			

- 2) 根據國有土地使用權證，位於廣州市花都區花東鎮機場北北延段的該物業國有土地使用權歸屬於廣州富力國際空港綜合物流園有限公司。詳情列示如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日	業主
穗國用(2013) 第00722071號	59,876.26	工業	二零六三年六月六日	廣州富力國際空港綜 合物流園有限公司
總計	59,876.26			

- 3) 根據不動產權證書，該物業國有土地使用權位於廣州市花都區花東鎮金港中路1號，金港北四路5、7、9號，金港北三路5、6、7、8號，金港中路2號14至21，永星路83號18至21及83號，湖光路1號及金港北一路8、10、12號。詳情列示如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	建築物 用途	到期日	擁有人
粵(2021)廣州市不動產權 第08003265號	169,262.42	工業	228,523.84	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州鼎富商業運營有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08003266號	184,834.38	工業	262,798.94	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州鼎富商業運營有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08058090號	100,881.00	工業	147,985.58	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州市華維裝飾材料有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08059107號	94,961.00	工業	146,743.3934	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州鼎富商業運營有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08059301號	54,956.00	工業	83,849.8226	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州鼎富商業運營有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08060239號	21,816.00	工業	44,590.12	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州市華維裝飾材料有限公司
總計	626,710.80		914,501.69			

- 4) 根據《建設工程規劃驗收合格證》，該物業的建設工程規劃已獲廣州富力地產股份有限公司及廣州富力國際空港綜合物流園有限公司驗收。詳情列示如下：

證書編號	地址	項目名稱	建築面積 (平方米)	擁有人
穗空港國規核實(2018)7號	花都區花東鎮機場北面	廣州富力國際空港綜合物流園A5, A6車間(157畝及290畝地段)	31,341.00	廣州富力地產股份有限公司, 廣州富力國際空港綜合物流園有限公司
穗空港國規核實(2018)8號	花都區花東鎮機場北面	廣州富力國際空港綜合物流園A7, A8車間(157畝及290畝地段)	31,278.00	廣州富力地產股份有限公司, 廣州富力國際空港綜合物流園有限公司
總計			62,619.00	

- 5) 估值過程中，吾等主要考慮相若物業的用途、位置及建築規格等挑選標準。吾等已選擇廣州市內建築規格相若的3個倉庫及3個冷庫。相若倉庫的租金介乎每月每平方米人民幣42元至人民幣49元，包括增值稅及物業管理費。而相若冷庫的租金介乎每月每平方米人民幣75元至人民幣130元，包括增值稅及物業管理費。吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、樓宇設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的市場租金。

- 6) 於估值過程中，吾等已採納以下關鍵假設：

估值方法	參數	假設
貼現現金流量法	貼現率	8.00%
	終值資本化率	5.00%
收益資本化法	年期收益率	4.50%
	復歸收益率	4.75%

- 7) 於估值日該物業已完工部分的市場價值詳情載列如下：

估值方法	市場價值	比重
貼現現金流量法	7,032,000,000	50%
收益資本化法	6,762,000,000	50%
	6,897,000,000	100%

8) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國廣東省廣州市花都區花東鎮。

交通：該物業可經永星路、金港中路及金谷北路前往。四條高速公路G15(京港澳高速)、G94(珠三角環線高速公路)、G0423(樂昌—廣州)及機場第二高速公路分別位於該物業的南面及西面。

周邊區域性質：周邊區域綜合使用，包括工業及農村物業。

9) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且土地狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、按揭、轉租或以其他方式於市場出售。

估值概要2—廣州富力國際空港綜合物流園待開發土地部分

編號	物業	概括及年期	佔用情況	於二零二一年十一月三十日現況下的市場價值
2	中國廣東省廣州市花都區花東鎮金港北路廣州富力國際空港綜合物流園待開發土地部分	該物業(稱為廣州富力國際空港綜合物流園待開發土地部分)總地盤面積為140,288.00平方米。	於估值日,該物業為待開發土地。	人民幣 403,000,000元 (人民幣肆億零叁佰萬圓)

據客戶告知,該物業的建議開發方案將包括五座有坡道連接的四層倉庫(稱為A1-A2、C5、D1-D2)及兩座帶升降梯的四層倉庫(稱為A9、B1)。建議建築面積約為237,175.00平方米,有關詳情載列如下:

樓宇編號	建議建築面積 (平方米)
A1-A2	84,600.00
A9	21,060.00
D1及D2	64,014.00
B1	23,760.00
C5	43,741.00
總計	<u>237,175.00</u>

根據所提供的不動產權證書及國有土地使用權證,已獲授該物業的國有土地使用權,為期50年,於二零四七年十二月九日、二零四八年十二月三十一日及二零六三年六月六日到期,作工業、採礦及倉儲用途。

附註：

- 1) 根據不動產權證書，位於廣州市花都區花東鎮竹湖村的該物業國有土地使用權歸屬於廣州富力國際空港綜合物流園有限公司。詳情列示如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日	業主
粵(2020)廣州市不動產 權第08403649號	76,985.63	工業	二零四七年 十二月九日	廣州富力國際空港綜 合物流園有限公司
總計	76,985.63			

- 2) 根據國有土地使用權證，位於廣州花都區花東鎮機場北北延段的該物業國有土地使用權歸屬於廣州富力國際空港綜合物流園有限公司。詳情列示如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	到期日	業主
穗國用(2013) 第00722071號	59,876.26	工業	二零六三年六月六日	廣州富力國際空港綜 合物流園有限公司
總計	59,876.26			

- 3) 根據不動產權證書，該物業國有土地使用權位於廣州市花都區花東鎮金港中路1號，金港北四路5、7、9號，金港北三路5、6、7、8號，金港中路2號14至21，永星路83號18至21及83號，湖光路1號及金港北一路8、10、12號。詳情列示如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)	建築物 用途	到期日	擁有人
粵(2021)廣州市不動產權 第08003265號	169,262.42	工業	228,523.84	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州鼎富商業運營有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08003266號	184,834.38	工業	262,798.94	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州鼎富商業運營有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08058090號	100,881.00	工業	147,985.58	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州市華維裝飾材料有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08059107號	94,961.00	工業	146,743.3934	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州鼎富商業運營有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08059301號	54,956.00	工業	83,849.8226	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州鼎富商業運營有限公司
粵(2021)廣州市不動產權 第08060239號	21,816.00	工業	44,590.12	其他	二零四八年 十二月二十一日	廣州市華維裝飾材料有限公司
總計	626,710.80		914,501.69			

- 4) 於評估該物業的市場租金時，吾等主要考慮相若物業的用途、位置及建築規格等挑選標準。吾等已選擇廣州市內建築規格相若的3個倉庫。相若倉庫的租金介乎每月每平方米人民幣42元至人民幣49元，包括增值稅及物業管理費。估值過程中，吾等考慮相關調整因素，例如交通、規模、環境、樓宇設施、樓齡／維護等，以釐定該物業的單位租金。
- 5) 該物業於估值日的總開發價值(按現有開發方案)評估約為人民幣1,738,000,000元。根據所提供的資料，該物業於估值日的總開發成本約為人民幣1,335,000,000元。開發商利潤及風險、營銷成本、不可預見費用、專業費及利率之撥備亦已考慮在內。

6) 該物業概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於中國廣東省廣州市花都區花東鎮。

交通：該物業可經永星路、金港中路及金谷北路前往。四條高速公路G15(京港澳高速)、G94(珠三角環線高速公路)、G0423(樂昌—廣州)及機場第二高速公路分別位於該物業的南面及西面。

周邊區域性質：周邊區域綜合使用，包括工業及農村物業。

7) 吾等基於下列假設進行估值：

- 貴公司提供的該物業資料真實正確；
- 地盤未受污染且土地狀況良好；
- 已取得該物業正式所有權，並已付清所有應付地價或土地使用權費；
- 已正式取得開發、佔用及使用該物業所需的一切必要批文及證書，且批文及證書十足有效；及
- 該物業可自由轉讓、按揭、轉租或以其他方式於市場出售。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事項，以致本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司的股份、相關股份及債券中擁有的好倉

董事/ 監事	股份 類別	個人	股份數目		於最後實際 可行日期持有的 股份總數	佔總股本 權益概約 百分比 ^{附註}
			配偶或 18歲以下 子女	公司權益		
李思廉	H股	1,066,092,672	5,000,000	16,000,000	1,087,092,672	28.97%
張力	H股	1,022,146,272	20,000,000		1,042,146,272	27.77%
張輝	H股	1,894,800			1,894,800	0.05%
相立軍	H股	1,800,000			1,800,000	0.05%
李海倫	H股	1,003,600			1,003,600	0.03%
吳又華	H股	588,000			588,000	0.02%
陳量暖	H股	20,000,000			20,000,000	0.53%

附註： 於最後實際可行日期，本公司的已發行股份總數為3,752,367,344股H股。

(ii) 於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的好倉：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本總額百分比
李博士	廣州天富房地產開發有限公司(「天富」) ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」) ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用
張先生	天富 ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略 ^(附註4)	公司	不適用	不適用
李海倫	怡略 ^(附註5)	公司	不適用	不適用

附註：

- (1) 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李博士及張先生各自實益擁有50%權益。
- (2) 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited分別擁有51%及49%權益。李博士及張先生各自擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%權益。Sparks Real Estate Holdings Limited由李博士及張先生各自實益擁有50%權益。
- (3) 李博士(a)透過其配偶(i)擁有怡略(本公司的全資附屬公司)發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的14,000,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二三年到期的8.75億美元8.125%優先票據的10,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4.5億美元8.125%優先票據的49,500,000美元權益；(iv)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4億美元8.625%優先票據的50,000,000美元權益；及(v)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3.6億美元12.375%優先票據的5,000,000美元權益；(b)透過其與配偶各自擁有50%權益的Fusion Capital Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的2.88億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的608,631,000美元5.75%優先票據的965,000美元權益；及(c)透過其全資擁有的Parkford Assets Management Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的2.88億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的608,631,000美元5.75%優先票據的2,412,000美元權益。

- (4) 張先生擁有怡略發行的於二零二二年到期的608,631,000美元5.75%優先票據的10,417,000美元權益。
- (5) 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited(i)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的500,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4億美元8.625%優先票據的1,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3.6億美元12.375%優先票據的500,000美元權益；(iv)擁有怡略發行的於二零二三年到期的6.75億美元11.75%優先票據的1,500,000美元權益；及(v)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.25億美元11.625%優先票據的500,000美元權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司任何主要行政人員所知，概無其他人士或公司(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有任何已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，據董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭，或構成利益衝突或可能構成利益衝突的任何業務中直接或間接擁有任何權益。

董事姓名	實體名稱	業務描述	董事於該實體的權益性質
李博士	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東
張先生	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東

4. 董事及監事於資產的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事及監事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或不可由該本集團成員公司在毋須支付賠償(法定賠償除外)情況下終止的任何服務合約。

6. 董事及監事於重大合約或安排中的權益

誠如本公司日期分別為二零二一年九月二十九日及二零二一年十一月十一日的公告及通函所披露，本公司及主要股東就主要股東(或彼等全資擁有的公司)與本公司(或其全資附屬公司)成立一家或多家投資公司訂立協議，本公司應佔總資本承擔最多為人民幣108億元及主要股東應佔總資本承擔最多為人民幣104億元。有關詳情請參閱上述本公司公告及通函。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及監事於與本集團任何成員公司訂立於最後實際可行日期存續且對本集團任何成員公司業務關係重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何屬重大的訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團成員公司亦概無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其提供的意見的專家的資格：

名稱	資格
北京高力國際房地產評估有限公司	皇家特許測量師學會 (RICS) 規管的獨立合資格估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無任何權利(無論能否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

9. 重大合約

除協議外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期概無訂立重大合約(即在本集團進行的日常業務過程以外訂立的合約)。

10. 雜項

- (a) 本公司公司秘書為李啓明先生。李啓明先生持有悉尼大學商學(金融及會計)及工程學(榮譽)雙學士學位。
- (b) 本公司註冊辦事處位於中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓(郵編：510623)。
- (c) 本公司香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心6303室。
- (d) 本公司香港H股過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

(e) 就詮釋而言，本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件於本通函日期起計14日期間在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.rfchina.com)可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本通函附錄二所載北京高力國際房地產評估有限公司發出的函件及估值證書；及
- (c) 本附錄三「8.專家及同意書」一節所述同意書。