

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之內容概不負責，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分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

廣州富力地產股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED

合景泰富地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1813)

聯合公告

須予披露交易

關於收購項目公司30%權益之股權轉讓協議

富力及合景泰富各自之董事會欣然宣佈，彼等分別通過上海富力及上海合景(各自按等額基準)成功投得出售權益，佔項目公司註冊資本之30%。成功投得該權益後，上海富力及上海合景(作為買方)與城投置地(作為賣方)於二零一一年一月二十日訂立協議，據此，上海富力及上海合景同意向城投置地收購出售權益，代價總額為人民幣1,014,322,800元(相等於約1,197,364,000港元)。

城投置地為一家於中國註冊成立之公司，於本公告日期，持有項目公司註冊資本之30%權益。項目公司持有項目物業，包括名為加州水郡之住宅發展項目及名為加州廣場之商業、辦公及酒店綜合項目。富力及合景泰富共同通過HSNJD持有項目公司註冊資本餘下70%權益。

茲提述富力及合景泰富就收購HSNJD全部已發行股本於二零一零年十一月五日作出之該公告。富力及合景泰富早前收購HSNJD全部已發行股本連同收購事項所構成之連串交易，須根據上市規則第14.22條被視為單一交易。於合併計算時，該等交易構成富力及合景泰富各自根據上市規則第14.06條之須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章所載有關申報及公告之規定。

收購事項

協議日期

二零一一年一月二十日

協議之訂約方

- (1) 城投置地，作為賣方；及
- (2) 上海富力及上海合景，作為買方。

據富力及合景泰富董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，富力及合景泰富與其各自最終實益擁有人為互相獨立，且與各自概無關連，而城投置地為獨立於富力、合景泰富或彼等各自之任何關連人士的第三方，且與彼等概無關連。

所收購資產

根據協議，上海富力及上海合景將向城投置地收購出售權益，佔項目公司註冊資本之30%。

代價

收購事項之代價為人民幣1,014,322,800元(相等於約1,197,364,000港元)，上海富力及上海合景將按以下方式各自支付人民幣507,161,400元及人民幣507,161,400元：

- (i) 初步按金人民幣304,296,840元(收購事項代價之30%)已由上海富力及上海合景各付一半，用以參與拍賣，該按金將於協議簽立後5日內用於支付收購事項的部分代價；及
- (ii) 餘下人民幣710,025,960元(收購事項代價之70%)，上海富力及上海合景將於協議簽立後15日內各付一半。

收購事項之代價乃透過公開競投過程釐定，而董事認為收購事項之條款及條件(包括代價)乃屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。收購事項之代價將以富力及合景泰富各自內部資源支付。

有關項目公司及項目物業之資料

項目公司為一家於中國成立之中外合資企業，註冊資本人民幣855,000,000元。於本公告日期，HSNJD及城投置地分別擁有項目公司70%及30%權益，而富力及合景泰富各自擁有HSNJD之50%權益。

項目公司持有項目物業，包括名為加州水郡之住宅發展項目及名為加州廣場之商業、辦公及酒店綜合項目。

加州水郡為位於中國上海市楊浦區新江灣城(C5-2地塊和C5-4地塊)之住宅項目，建築面積約211,609平方米(不含地下建築面積)。加州水郡第一期包括合共486個公寓單位，當中484個公寓單位已預售完畢且部分已交付，但362個地庫停車位尚未預售。

加州廣場為正在中國上海市楊浦區新江灣城(C5-7地塊和C5-8地塊)興建之商業、辦公及酒店綜合項目，建築面積約為143,736平方米(不含地下建築面積)。

有關項目公司之財務資料

以下資料乃摘錄自項目公司截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務報表，以及項目公司截至二零一零年十一月三十日止十一個月之管理賬目：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一零年
	二零零八年	二零零九年	十一月三十日 止十一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	—	—	—
除稅前利潤／(虧損)	—	(47,070)	4,176
除稅後利潤／(虧損)	—	(47,070)	4,176

項目公司於二零一零年十一月三十日之資產淨值為人民幣811,000,000元。收購事項完成後，項目公司將分別由富力及合景泰富各自間接持有50%，並將成為富力及合景泰富之共同控制實體。

進行收購事項之原因

富力及合景泰富各自主要從事大型住宅物業及綜合商業物業之開發業務。富力及合景泰富均認為，透過項目公司發展項目物業屬於其日常及慣常之業務範圍。

為提升雙方於中國物業市場之地位，富力及合景泰富各自之董事會相信，透過項目公司發展項目物業締造於上海進行項目發展之良機。由於富力及合景泰富已共同擁有項目公司的70%，故收購事項將讓富力及合景泰富全面控制項目公司，以確保項目物業的有效營運及發展。富力及合景泰富各自之董事均認為，收購事項乃根據一般商業條款進行，其條款就雙方各自之公司及股東而言屬公平合理，而收購事項符合雙方公司及雙方股東之整體利益。

一般資料

富力主要在中國從事房地產開發業務。合景泰富主要在中國從事物業開發、物業投資、酒店營運及提供物業管理服務。

城投置地主要在中國從事房地產開發業務。

上市規則之涵義

茲提述富力及合景泰富就收購HSNJD全部已發行股本於二零一零年十一月五日作出之該公告。富力及合景泰富早前收購HSNJD全部已發行股本連同收購事項所構成之連串交易，須根據上市規則第14.22條被視為單一交易。於合併計算時，該等交易構成富力及合景泰富各自根據上市規則第14.06條之須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則第14章所載有關申報及公告之規定。

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：

「收購事項」	指	上海富力及上海合景根據協議收購出售權益
「協議」	指	上海富力、上海合景與城投置地等就收購事項於二零一一年一月二十日訂立之股權轉讓協議
「該公告」	指	富力及合景泰富就收購HSNJD全部已發行股本於二零一零年十一月五日作出之聯合公告
「建築面積」	指	建築面積
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「HSNJD」	指	Hines Shanghai New Jiangwan Development Co., Ltd.，於開曼群島註冊成立之公司
「合景泰富」	指	合景泰富地產控股有限公司，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	上海城投悅城置業有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司
「項目物業」	指	四幅位於上海楊浦區新江灣之土地以及其上之已發展及發展中物業
「富力」	指	廣州富力地產股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「出售權益」	指	城投置地於本公告日期持有之項目公司30%註冊股本
「城投置地」	指	上海城投置地(集團)有限公司，於中國註冊成立之公司
「上海合景」	指	上海合景房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為合景泰富之全資附屬公司
「上海富力」	指	上海富力房地產開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為富力之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

僅供說明用途，本公告內的人民幣金額已按1.00港元 = 人民幣0.84713元換算為港元。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉

承董事會命
合景泰富地產控股有限公司
主席
孔健岷

香港，二零一一年一月二十日

於本公告日期，富力之執行董事為李思廉先生、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；獨立非執行董事為黃開文先生、戴逢先生及黎明先生。

於本公告日期，合景泰富之執行董事為孔健岷先生(主席)、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生、徐錦添先生、何偉志先生及余耀勝先生；獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生。

* 僅供識別