

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)

### 有關出售目標公司及公司間貸款之須予披露交易

#### 出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年三月十四日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)、買方及保證人訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方將以代價95,702,560英鎊(相當於約977,123,138港元)(可予調整)出售目標公司的全部已發行股本及轉讓公司間貸款。賣方將有權選擇於完成後六個月向買方購回目標公司的全部已發行股本及公司間貸款。

#### 上市規則涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，因此出售事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告的規定。

#### 出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年三月十四日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)、買方及保證人訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方將以代價95,702,560英鎊(相當於約977,123,138港元)(可予調整)出售目標公司的全部已發行股本及轉讓公司間貸款。

於同日，賣方、本公司的若干附屬公司、買方及目標集團訂立轉讓契據，以向買方轉讓完成時公司間貸款的所有權利、所有權、權益及益處。

## 買賣協議的主要條款

買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二二年三月十四日

訂約方：(1) 翹采有限公司(賣方)，作為賣方；  
(2) Next Talent Developments Limited(買方)，作為買方；  
(3) 富力地產(香港)有限公司，作為保證人；及  
(4) 李思廉博士，作為保證人

據董事於作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

## 出售事項的性質及將予出售的資產

根據買賣協議，賣方將出售目標公司的全部已發行股本連同全部業權擔保及轉讓公司間貸款的全部利益及權益。於完成後，目標公司將不再為本公司的間接全資附屬公司。

## 代價及支付條款

代價95,702,560英鎊(相當於約977,123,138港元)(可予調整)包括以下各項：

- (a) 買方就買賣目標公司全部已發行股本應支付予賣方的總代價，金額為1英鎊；及
- (b) 買方就轉讓公司間貸款應支付予賣方的總代價，金額為95,702,559英鎊。

代價付款須按下列方式結算：

- (a) 於完成前買方通知賣方與完成時銀行貸款的未償負債總額(「**於完成時銀行貸款金額**」)價值相等的金額應被視為已支付予賣方，並通過買方促使遠東代替富力(香港)以買方信納的形式就銀行貸款訂立新擔保的方式結算；及

- (b) 買方須於完成時以現金向賣方支付相當於代價餘額減預扣金額(即買方根據買賣協議預扣的金額)，即代價減預扣金額，再減完成時銀行貸款金額(買方於完成前通知賣方的該金額)。

代價乃經過公平磋商後釐定，並參考(其中包括)本公告「訂立買賣協議的理由及裨益」一節所載因素。

### 代價調整

- (a) 反映買方及其聯屬公司有關買賣協議項下擬進行的交易的成本及費用估計金額(包括但不限於法律費用、業權保險、照明權保險及印花稅)應從代價中扣留，而買方將完全毋須支付代表該等成本及費用的代價金額(「**預扣金額**」)。倘該買方及其聯屬公司就買賣協議項下擬進行的交易的成本及費用高於估計金額，賣方承諾償還並按要求向買方支付不足部分。倘該買方及其聯屬公司就買賣協議項下擬進行的交易的成本及費用低於估計金額，則買方承諾於完成後6個月當日支付差額。
- (b) 賣方必須於買方提出要求(可隨時提出)兩個營業日內，向買方支付於完成後買方隨時通知賣方的目標集團任何成員公司於完成時的任何實際或或然負債的金額，且該付款須被視為代價調整及削減((a)及(b)統稱「**調整**」)。

### 購回期權

待完成後，賣方將擁有權於完成後隨時及於完成後六(6)個月結束時或之前，透過向買方發出不少於30天的事先通知，以期權代價向買方購回目標公司的全部已發行股本及公司間貸款。倘期權於完成後六(6)個月結束時或之前未獲妥為行使，或賣方未於買方提出要求且買方接獲要求後兩(2)個營業日內作出任何調整，或發生嚴重違反買賣協議任何條款的情況，則期權將自動失效並不再由賣方行使。

期權代價乃經過公磋商後釐定，並參考(其中包括)發展項目的市值及發展項目的發展潛力。

銷售及購回應於賣方發出期權行使通知後20個營業日或訂約方另行協定之日完成。倘於賣方發出行使購回期權通知後，目標集團欠付買方或其任何聯屬公司的任何款項(由買方通知賣方)於發出日期後20個營業日當日之前並無獲悉數償還，則該期權應立即自動失效，且不再由賣方行使，而買方將無任何義務完成購回。

## 先決條件

完成須待達成買賣協議所載更具體的先決條件(及／或豁免，如適用)後方告完成，包括但不限於以下各項：

- (a) 完成有關目標集團及發展項目的業務、財務、法律、環境及稅項盡職調查，以令買方信納；
- (b) 賣方、富力(香港)及目標集團全面遵守交易文件項下擬進行的交易的所有監管要求；
- (c) 買方信納的證據，即作為銀行貸款的貸款銀行已同意(以買方可接納的形式)買賣協議項下擬進行的交易，包括解除富力(香港)作出的擔保及遠東作出的新擔保及對銀行貸款條款的有關修訂(以買方信納的形式)，而目標集團或買方或其任何聯屬公司不會發生或蒙受任何損失或潛在損失；
- (d) 有關銀行貸款的未償還負債總額(即不超過95,702,560英鎊)按貸款銀行於完成時所報英鎊兌港元的相關匯率兌換為港元；
- (e) 就目標集團與若干第三方訂立的各項協議(包括但不限於若干服務協議及商標許可協議)而言，相關第三方與目標集團以買方信納的形式訂立終止契據，以終止該等協議，而目標集團不會蒙受任何損失或潛在損失；
- (f) 目標集團並無根據上文第(e)項所述的任何協議或就該等協議欠付若干第三方的任何類型未償還款項、負債或罰款；
- (g) 並無或已發生(1)導致或合理地可能導致任何重大不利變化的任何事件或情況；(2)賣方的股權變動；(3)賣方嚴重違反任何保證；(4)賣方嚴重違反與目標集團業務經營有關的任何承諾；(5)賣方嚴重違反任何其他交易文件；或(6)目標集團的任何成員公司、賣方或保證人遭受破產事件；

- (h) 賣方向買方交付一份以買方信納的形式並由賣方董事簽署的證書，證實、確認、聲明及保證所有先決條件已獲達成並仍達成；及
- (i) 買方酌情要求與發展項目有關的照明權的解除契據已由相關訂約方以買方信納的形式及內容妥為簽署，且所有文件的原件已交予買方。

倘先決條件於二零二二年四月三十日（「**截止日期**」）或之前並無獲達成或獲豁免，則賣方或買方可於其後任何時候及於該等先決條件獲達成或獲豁免之前，透過向另一方發出書面通知終止買賣協議。儘管如此，買方可於任何時候透過向賣方發出通知更改截止日期。

### **額外義務**

保證人不可撤銷及無條件地共同及個別：

- (a) 向作為主債務人的買方擔保賣方適當及按時履行及遵守其於買賣協議項下的所有義務；及
- (b) 就買方因賣方未能履行及／或遵守其於買賣協議項下的任何義務而產生的所有損失、損害、費用及開支對買方進行彌償。

### **完成**

完成須待所有先決條件獲達成或豁免（根據買賣協議）（視情況而定）當日後三(3)個營業日方告完成。

### **訂立買賣協議的理由及裨益**

出售事項使本集團能夠變現其自投資起累積一段時間的發展項目投資價值，並為提高本集團的財務靈活性提供機會。

出售事項有利於本集團優化資源配置、增加資本儲備及降低資產負債比率，從而有利於本集團降低風險並實現長期穩定及健康發展。

鑒於買賣協議的條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，董事（包括獨立非執行董事），認為出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 有關目標公司及發展項目的資料

目標公司為一間於英格蘭及威爾士註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。目標集團為該發展項目的法定及實益擁有人。發展項目為位於英國倫敦Vauxhall的Vauxhall Square的混合用途計劃(現稱為「Vauxhall Square」)，經規劃許可15/05619/VOC及其後的非實質性修改批准，規劃同意總建築面積約133,000平方米的混合用途發展，包括住宅、酒店及宿舍、辦公室、零售及休閒。於本公告日期，主場地的發展項目尚未動工。根據獨立估值師Savills (UK) Limited於二零二零年十月出具的估值報告，發展項目的市值被評估為165,000,000英鎊(相當於約1,684,650,000港元)。

以下為目標公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (經審核) 英鎊	二零二零年 (經審核) 英鎊
<b>除稅項及非經常項目前後的虧損</b>	34,878	18,070

基於目標公司的未經審核管理賬目，目標公司於二零二二年一月三十一日的未經審核資產淨值約為負60,732英鎊(相當於約負620,074港元)。

以下為目標公司的兩間附屬公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度的財務資料：

### 附屬公司1:

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (經審核) 英鎊	二零二零年 (經審核) 英鎊
<b>除稅項及非經常項目前後的虧損</b>	4,988,803	13,364,934

基於附屬公司1的未經審核管理賬目，附屬公司1於二零二二年一月三十一日的未經審核資產淨值約為負43,023,337英鎊(相當於約負439,268,271港元)。

## 附屬公司2：

截至十二月三十一日止年度	
二零一九年	二零二零年
(未經審核)	(未經審核)
英鎊	英鎊

### 除稅項及非經常項目前後的虧損

零	零
---	---

基於附屬公司2的未經審核管理賬目，附屬公司2於二零二二年一月三十一日的未經審核資產淨值約為負4,723英鎊(相當於約負48,222港元)。

### 有關訂約方的資料

#### 有關買方的資料

買方為遠東的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

據董事於作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

#### 有關賣方、保證人及本集團的資料

賣方為富力(香港)的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

富力(香港)為本公司的直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

李思廉博士，為本公司董事及主要股東，擁有本公司全部股本約28.97%權益。

本集團主要於中國經營物業發展及銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。



## 出售事項的財務影響及所得款項用途

根據目標集團於二零二二年一月三十一日的未經審核管理賬目，估計本公司將於出售時錄得虧損約68,845,000英鎊(相當於約702,907,450港元)。賣方將有權於完成後隨時及於完成後六(6)個月結束時或之前，以期權代價向買方購回目標公司的全部已發行股本及公司間貸款。倘本公司行使購回目標公司的認購期權，預計估計產生的虧損將大幅減少或可能錄得收益。

董事會擬將出售事項所得款項淨額用於償還本公司的債務及用作本集團的一般營運資金。

## 上市規則涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率均低於25%，因此出售事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告的規定。

## 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：

「調整」	指	具有本公告「出售事項一代價調整」一段所賦予之涵義
「銀行貸款」	指	由一間銀行(獨立第三方)向目標集團提供的定期貸款融資835,000,000港元
「完成時銀行貸款金額」	指	具有本公告「出售事項一代價及支付條款」一段所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Next Talent Developments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為遠東的間接全資附屬公司
「本公司」	指	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)
「完成」	指	根據買賣協議完成出售事項



「代價」	指	根據買賣協議之出售事項之總代價95,702,560英鎊(相當於約977,123,138港元)
「發展項目」	指	經規劃許可15/05619/VOC及其後非實質性修訂批准，位於英國倫敦Vauxhall的Vauxhall Square的混合用途計劃(現稱為「Vauxhall Square」)，規劃同意總建築面積約為133,000平方米的混合用途發展，包括住宅、酒店及宿舍、辦公室、零售及休閒
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售目標公司全部已發行股本及轉讓公司間貸款
「遠東」	指	Far East Consortium International Limited (遠東發展有限公司)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：35)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「總內部面積」	指	總內部面積
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「公司間貸款」	指	目標集團應付予賣方及本公司若干附屬公司的所有款項，合共將不少於164,548,000英鎊(相當於約1,680,035,080港元)。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「期權代價」	指	金額為106,610,353英鎊(相當於約1,088,491,704港元)，另加以下所有成本及費用的總額：  (a) 由買方及其聯屬公司承擔關於目標集團及買賣協議項下擬進行的交易或與之有關的所有成本及、負債及費用，包括但不限於經營費用；

- (b) 目標集團於完成後產生的所有成本、負債及費用，包括但不限於保險、稅項及法律費用；及
- (c) 買方、其聯屬公司及目標公司因預付或償還銀行貸款而產生的所有成本、負債及費用。

「百分比率」	指	具有上市規則第14.07條所賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「富力(香港)」	指	富力地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「賣方」	指	翹采有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為富力(香港)的直接全資附屬公司
「股東」	指	本公司普通股持有人
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)、富力(香港)(作為保證人)及李思廉博士(作為保證人)訂立的日期為二零二二年三月十四日的買賣協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.，一間於英格蘭及威爾士註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其兩間附屬公司
「保證人」	指	富力(香港)及李思廉博士之統稱
「預扣金額」	指	具有本公告「出售事項—代價調整」一段賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣

就本公告而言及僅作說明用途，英鎊乃根據英鎊兌10.21港元之匯率兌換為港元。概不表示任何英鎊金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

香港，二零二二年三月十四日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生及相立軍先生；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