

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50%權益及銷售貸款之須予披露交易

#### 出售事項

於二零二二年四月二十八日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)及買方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買並承擔銷售股份(佔目標公司全部已發行股本的50%)以及銷售貸款的所有利益及權益，代價為26.6億港元。

目標公司為本集團與中渝置地的合營企業，而目標集團主要從事持有及開發位於英國倫敦的物業。待完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益，目標公司將不再作為本公司的合營企業入賬。

#### 上市規則涵義

由於出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)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。

## 協議

### 日期

二零二二年四月二十八日

### 訂約方

(i) 賣方；及

(ii) 買方。

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第三方。

### 主體事項

根據協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買並承擔銷售股份以及銷售貸款的所有利益及權益。銷售股份佔目標公司於協議日期及完成時全部已發行股本的50%。

於協議日期，目標公司尚欠賣方的銷售貸款約為1.679億英鎊(相等於約16.5億港元)。

### 代價及支付條款

出售事項的代價為26.6億港元，買方應根據協議向賣方支付，具體方式如下：

(a) 10億港元，代表可退還的按金(「**按金**」)，須在簽署協議時支付；以及

(b) 16.6億港元，即扣除按金後的代價餘額，將於完成時支付。

代價乃經公平磋商後釐定，並參考(i)目標公司於二零二二年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值約2.887億英鎊(相等於約28.4億港元)，作為銷售股份於目標公司的比例權益的歸屬；(ii)截至出售事項當時本集團向目標公司作出的股權注資，經考慮可從發展項目產生的未來銷售變現相關不確定因素及風險；(iii)銷售貸款的金額；及(iv)本公告所載進行出售事項的理由及裨益。

## 先決條件

完成須待於截止日期或之前達成(或由買方根據協議豁免)以下條件(「**條件**」)後方告落實：

- (a) 買方已完成其盡職調查，包括但不限於對目標集團各成員公司和物業的法律、財務、商業和稅務方面的調查(包括現場實物檢查)，達到其全權合理的滿意度；
- (b) 賣方及／或目標公司已就協議項下擬進行的交易獲得任何第三方的所有必要批准和同意，包括但不限於(i)在授予賣方、目標公司或其附屬公司的任何現有貸款項下尚有任何未償還款項的情況下可能需要的任何貸款人的同意，以及(ii)目標公司其他股東的同意；
- (c) 賣方的董事會及(如需要)唯一股東通過決議，以批准協議及其項下擬進行的交易；
- (d) 賣方及／或其任何控股公司就協議及其項下擬進行的交易而須遵守的所有上市規則規定已獲適當遵守；及
- (e) 賣方在協議下作出的所有保證於各方面都是真實、準確及正確的，沒有誤導性。

買方可在其認為合適的範圍內，在任何時候以書面形式向賣方豁免任何條件(上文第(b)及(d)段所載條件除外)或其任何部分，其條款可由其全權及絕對酌情決定。

如果任何條件(之前沒有獲買方豁免)在截止日期前沒有達成，任何一方可以在此後的任何時間，在其選擇下(但不影響其可能擁有的任何其他權利或補救措施)，通過通知另一方終止協議，在此情況下，(i)雙方的所有權利和義務應終結及終止，且除當時產生的權利和義務外，任何一方不得對另一方提出任何申索；及(ii)賣方須於終止後三(3)個營業日內向買方退還按金或按其指示行事。

## 完成

完成須於所有條件獲達成或獲買方豁免當日後第三(3)個營業日或之前(或買賣雙方可能書面同意之其他日期)落實。

待完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益，目標公司將不再作為本公司的合營企業入賬。

## 完成後的利潤分配

賣方有權收取買方在目標公司可分配溢利中應佔的部分，該部分溢利乃來自物業第一期單位的累計銷售價值超過12億英鎊及於完成日期起計18個月內取得。

買方應促使目標公司於物業第一期單位的累計銷售價值達至1,200,000,000英鎊後盡快支付或分配利潤。

## 訂立協議的理由及裨益

出售事項使本集團能夠將其在物業的投資價值自投資以來的一段時期內累積的價值套現，並於當下為提高本集團的財務靈活性提供機會。協議下的利潤分享條款也使本公司能夠獲得目標公司從完成日期起18個月內實現的物業第一期單位的銷售中應得的該部分買方利潤分配。

本次出售有利於本集團優化資源配置及降低資產負債率，有利於本集團管理風險，實現長期穩定健康發展。

董事認為，該協議的條款乃按公平原則和正常商業條款商討釐定，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 有關目標公司及物業的資料

目標公司是本集團與中渝置地的合營企業，而目標集團主要從事持有及開發位於英國倫敦的物業。

物業目前被稱作「Thames City」，位於英國倫敦Nine Elms Lane (原New Covent Garden Market) 南部，總佔地面積約為449,000平方呎，總可售樓面面積約為1.7百萬平方尺。物業為混合用途發展項目，包括12棟住宅樓、一座公園及其他設施，例如會所、景觀花園、餐廳、零售店及商業空間。物業的第一期包括3座住宅樓，已於二零二零年推出預售，截至本公告日期工程仍在進行。

以下為目標公司截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 英鎊	二零二一年 英鎊
除稅項及非經常項目前後的淨虧損	4.2百萬	4.7百萬

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三月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為5.773億英鎊(相當於約56.9億港元)。

### 有關訂約方的資料

#### 有關買方的資料

據董事於作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方主要從事投資控股；(ii)買方由張松橋先生全資擁有；及(iii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 賣方

賣方是一家在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。截至本公告日期，賣方是本公司的間接全資附屬公司。

#### 本集團

本公司是一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股在聯交所主板上市。本公司是一家投資控股公司。本集團主要於中國從事物業開發及銷售、物業投資、酒店經營及其他物業開發相關服務。

## 出售事項的財務影響及所得款項用途

視乎最終審核結果，預期本集團將錄得出售事項的虧損約18.4億港元，該虧損是參考目標集團於二零二二年三月三十一日歸屬賣方的未經審核綜合資產淨值、銷售貸款金額及出售事項的代價26.6億港元計算。

出售事項所得款項將首先用於償還賣方所結欠的現有貸款。董事會擬將出售事項所得款項任何剩餘淨額用於償還本集團的其他債務及作為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(定義見上市規則第14.07條)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：

「協議」	指	賣方與買方於二零二二年四月二十八日就出售事項訂立的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「中渝置地」	指	中渝置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1224)
「Classical Noble」	指	Classical Noble Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期由中渝置地間接全資擁有
「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	根據協議完成出售事項
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	根據協議出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二二年六月三十日，或賣方和買方可能書面同意的任何其他日期
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	倫敦Nine Elms Lane(前New Covent Garden Market)以南的永久產權物業(產權號碼為TGL483525)
「買家」	指	Victory Trend Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時到期、欠下或應付給賣方的本金、利息(如有)及其他款項和債務的全部金額(代表目標公司於該日欠下賣方的所有金額)
「銷售股份」	指	賣方將向買方出售的目標公司的一(1)股普通股，構成目標公司在協議日期和完成時的全部已發行股本的50%
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	Instant Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期，由賣方及Classical Noble各持有50%的權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣家」	指	東日有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅作說明用途，英鎊乃根據1英鎊兌9.85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，二零二二年四月二十八日

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