

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)

內幕消息

本公告由廣州富力地產股份有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部下的內幕消息條文（定義見上市規則）作出。

背景

自二零二一年下半年以來，中國內地房地產市場放緩，房地產開發商的現金流和融資面臨前所未有的困難。整個產業的挑戰亦削弱購房者信心，阻礙中國內地房地產銷售的整體需求，進一步加劇許多開發商的現金流壓力和財務困境。儘管中國中央政府繼續實施政策以減輕進一步的負面影響並恢復行業穩定，特別是針對尋求首次購房交易的最終用戶，但政策傳導需時。目前，市場尚未復甦，房地產開發商（包括本集團）的物業銷售改善進度緩慢。

儘管面臨行業挑戰，本公司董事制定多項計劃和措施緩解本集團的現金流壓力並改善其財務狀況，包括但不限於與各持份者溝通、加快預售和銷售在建和已竣工物業、加速收回銷售收入和其他應收款，以及積極調整銷售和預售活動以更好地應對市場需求。二零二四年五月，本集團完成出售ONE Nine Elms項目及相關同意徵求，以及由第三方買家提出的交換要約。因此，本集團透過償還ONE Nine Elms項目相關的項目貸款，以及註銷從買方收到作為出售代價的怡略票據（定義見下文），成功降低債務規模。本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司的股權，以產生額外現金流。

截至本公告日期，本集團業務經營維持正常。本集團將持續不懈努力，確保物業交付、加速物業銷售及穩定業務營運。儘管市場環境緊張，但隨著中國中央政府推出促進房地產行業健康復甦的政策，本集團仍對中國內地房地產市場將逐步復甦抱持希望。

有關怡略票據的最新資料

本公司附屬公司怡略有限公司（「怡略」）發行了(i)二零二五年到期的6.5%現金/7.5%PIK優先票據（ISIN：XS2495355674；通用代碼：249535567）（「二零二五年票據」）、(ii)二零二七年到期的6.5%現金/7.5%PIK優先票據（ISIN：XS2495358009；通用代碼：249535800）（「二零二七年票據」）以及(iii)二零二八年到期的6.5%現金/7.5%PIK優先票據（ISIN：XS2495359403；通用代碼：249535940）（「二零二八年票據」，連同二零二五年票據及二零二七年票據統稱為「怡略票據」）。怡略票據在新加坡證券交易所上市。

截至本公告日期，二零二五年票據本金額1,034,162,134美元、二零二七年票據本金額1,921,827,815美元及二零二八年票據本金額1,571,167,017美元尚未償還。

根據怡略票據的條款，怡略票據各自以年利率6.5%計息，於每年一月十一日及七月十一日支付。二零二五年票據項下的利息33,610,269.29美元，二零二七年票據項下的利息62,459,403.83美元及二零二八年票據項下的利息51,062,927.96美元已到期並須於二零二四年七月十一日以現金支付。怡略有三十天的寬限期以支付利息。截至本公告日期，寬限期已屆滿。鑑於本集團目前面臨的現金流壓力，上述怡略票據並未在到期前以現金支付利息。

並未支付怡略票據利息可能會導致票據持有人要求加快還款。

本集團將採取的行動

本公司正與怡略票據持有人商討友善解決方案，並將繼續密切關注事態發展並考慮所有可能採取的行動，包括但不限於就本集團境外債務制定整體負債管理方案。

為制定本集團境外債務的整體負債管理方案，本公司已聘請安邁融資顧問有限公司為財務顧問，並聘請盛德律師事務所擔任法律顧問。本公司將與顧問們共同探討全面可行的解決方案，確保所有債權人得到公平對待，以保障所有持份者利益，並確保本集團未來的長遠發展。本集團期待與債權人進行建設性對話，尋求債權人的支持與配合以取得全面方案，整體解決本集團境外債務問題，共同渡過全行業的難關。

本公司境外債權人可聯絡公司財務顧問代表（聯絡方式如下）：

地址：香港中環雪廠街 2 號聖佐治大廈 4 樓 405-7 室

電郵：GuangzhouRF@alvarezandmarsal.com

本公司將與債權人保持積極溝通，並將根據上市規則及其他適用法律適時提供有關任何重大進展的最新情況。

本公司證券持有人及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有疑問，本公司股東、本公司證券持有人及本公司其他投資者應向彼等的專業或財務顧問尋求專業意見。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
公司秘書
李啓明

香港，二零二四年八月十一日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張輝先生、相立軍先生和趙灝先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；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