

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。

本公告不構成亦並非在美國或作出有關要約或招攬即屬違法的任何其他司法權區要約或招攬購買或認購證券的邀請。本公告所述將予發行的該等證券未曾亦不會根據一九三三年美國證券法(「**美國證券法**」)(經修訂)或美國任何州份或其他司法權區的證券法登記，或不得向或以居住於美國境內或境外的美國居民的利益發售或出售，除非獲得美國證券法登記規定的適用豁免，或屬不受美國證券法登記規定約束的交易，否則未根據美國證券法登記的該等證券不得在美國境內發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股說明書的方式進行，而招股說明書須載有關於提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司並不擬在美國公開發售證券。

本公告並非(i)歐盟規例(EU)2017/1129(經修訂)或(ii)歐盟規例(EU)2017/1129所界定之招股章程，因其就《2018脫歐法》(經修訂)(「**脫歐法**」)構成英國本土法律的一部分。

因本公告所述擬發行的票據將不會供歐洲經濟區或英國零售投資者認購，故並無編製(i)歐盟規例(EU) 1286/2014(經修訂)或(ii)歐盟規例(EU) 1286/2014規定的關鍵資料文件，因其就脫歐法構成英國本土法律的一部分。

本公告僅向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《二零零零年金融服務與市場法》二零零五年(財務推廣)命令(經修訂)(「**財務推廣命令**」)第19(5)條所界定之投資專業者，或屬於財務推廣命令第43條規範之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱為「**有關人士**」)發佈。於英國，本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。



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)

(1)可能非常重大出售事項；及 (2)建議有條件徵求同意及交換要約

可能出售事項

於二零二四年二月六日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立意向書，據此，賣方及買方同意於獲得貸款人同意後十(10)個營業日內訂立最終協議。根據最終協議，賣方有條件同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而買方將有條件同意收購待售股份及接納待售貸款的轉讓。待售股份之代價1.00港元將以現金支付，而待售貸款之代價為買方根據交換要約將予收取之全部現有票據，所有該等現有票據的最低本金額將為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)。

於意向書日期，目標公司為本公司的間接全資附屬公司。於完成可能出售事項後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合計入本公司財務報表。

上市規則涵義

由於有關可能出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，倘可能出售事項落實，預期將構成本公司於上市規則第14章項下的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告及股東批准之規定。

本公司將召開及舉行臨時股東大會，以供股東考慮並酌情批准最終協議及其項下擬進行之交易。由於需要額外時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)可能出售事項之進一步詳情；(ii)有關該物業的估值報告；(iii)召開臨時股東大會的通告；及(iv)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二四年二月二十九日或之前寄發予股東。

建議有條件徵求同意及交換要約

倘可能出售事項落實，怡略須就現有票據條款的若干修訂及／或可能出售事項有關的豁免取得票據持有人批准。因此，預期怡略將徵求同意，以尋求批准與各系列現有票據有關的必要特別決議案。買方就可能出售事項將予支付的代價將主要包括最低本金額為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)之現有票據。因此，為促使買方購買目標公司，買方擬進行交換要約，邀請合資格票據持有人交出其現有票據，以換取買方將予發行的新永續票據。

買方正擬備交換要約備忘錄，該備忘錄將與怡略及本公司編製的徵求同意備忘錄同時發佈。於進行交換要約及徵求同意時將發佈進一步公告。

本公司股東及潛在投資者務請注意，可能出售事項須待訂立最終協議及最終協議所載先決條件獲達成或豁免(倘適用)後，方告完成。因此，可能出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事，且股東及潛在投資者如對彼等的狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

可能出售事項

意向書

於二零二四年二月六日，賣方與買方訂立意向書，據此，賣方及買方同意於獲得貸款人同意後十(10)個營業日內訂立最終協議。根據最終協議，賣方有條件同意出售待售股份及轉讓待售貸款，而買方將有條件同意收購待售股份及接納待售貸款的轉讓。

除非賣方及買方另行協定，否則意向書將於以下最早時間自動終止：

- (1) 任何目標集團貸款下之代理人通知任何目標集團貸款下之借款人，任何目標集團貸款下之貸款人將不給予貸款人同意；
- (2) 根據徵求同意，未能通過與任何系列現有票據有關的相關特別決議案；

(3) 股東於臨時股東大會上投票否決批准最終協議及其項下擬進行之交易；及

(4) 二零二四年五月三十一日。

於意向書根據上文所述終止後，賣方及買方各自於意向書項下的權利及義務將自動終止，惟該終止並不影響於意向書終止當日已產生的權利及義務。

最終協議

最終協議的主要條款概述如下：

標的事項

賣方將有條件同意出售及轉讓，而買方將有條件同意收購待售股份及接受待售貸款之轉讓。

代價

待售股份之代價1.00港元將以現金支付，而待售貸款之代價為買方根據交換要約將予收取之全部現有票據，所有該等現有票據的最低本金額將為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)。為免生疑，向本集團支付待售貸款的代價不會以現金結算。

買方的唯一股東將訂立認購協議，承諾參與A批及B批交換要約，並在票據持有人參與A批及B批交換要約不足時包銷A批及B批交換要約的任何短缺金額，以使買方根據交換要約將予收取的所有現有票據之最低本金額為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)，其詳情將載於交換要約備忘錄。

可能出售事項的最低代價主要包括最低本金額為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)之現有票據，由訂約方參考以下各項後公平磋商釐定：

- (i) 目標公司於二零二三年九月三十日的未經審核綜合負債淨額約為人民幣4,813,468,000元(相當於約5,311,589,000港元)，據此，訂約方同意，待售股份的代價將為象徵式代價；
- (ii) 待售貸款於二零二三年九月三十日的賬面值8,831,448,000港元及預期於二零二三年九月三十日至完成日期產生之利息，目前估計截至二零二四年三月三十一日合共為9,501,455,000港元，供說明用途；

- (iii) 目標公司於二零二三年九月三十日之賬面值約3,519,859,000港元，即上文第(i)及(ii)段數字於二零二三年九月三十日之總和；
- (iv) 根據獨立估值師Kroll Advisory Ltd(「**估值師**」)於二零二三年十二月三十一日採用可比較估值法(就住宅單位而言)、收入法(就酒店而言)及傳統「全風險收益率」(就零售單位而言)進行之估值，該物業之永久業權權益於其現況下的總發展價值為1,341,600,000英鎊(相當於約13,358,579,520港元)；
- (v) 根據估值師於二零二三年十二月三十一日採用餘值法進行之估值，該物業之永久業權權益於其現況下的市值為1,009,300,000英鎊(相當於約10,049,801,960港元)；
- (vi) 經計及該物業於二零二三年十二月三十一日的估值，目標公司於二零二三年十二月三十一日的未經審核綜合負債淨額約為人民幣5,608,015,000元(相當於約6,188,359,000港元)；及
- (vii) 本公告「**進行可能出售事項之理由及裨益**」一節所載可能出售事項的理由及裨益，包括該物業項目的目前狀況、結算及註銷現有票據最低本金額800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)及以買方提供或安排的資金清償目標集團貸款，從而有助於減輕本集團的負債及利息負擔，改善本集團的整體財務狀況。

估值由皇家特許測量師學會(「**RICS**」)註冊估值師根據RICS評估－全球準則(包含國際評估標準)進行。估值詳情載於將寄發予股東之通函所載估值師編製之估值報告。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或獲豁免(倘適用)後，方告作實：

- (a) 目標集團貸款已悉數及最終清償或已取得目標集團貸款各貸款人有關擬變更最終協議項下目標集團控制權之同意，及目標集團貸款之各貸款人已不可撤回及無條件同意解除及清償所有抵押、擔保及賣方及／或其任何聯屬公司(不包括目標集團成員公司)就目標集團貸款作出之承諾，自完成起生效；
- (b) 賣方律師於不超過協定完成日期前三(3)個營業日已發出關於該物業按協定條款訂立之業權證明；

- (c) 根據R&F One (UK) Limited與Multiplex Construction Europe Limited於二零一七年八月三日之主建築合約(由日期分別為二零一九年十二月十三日及二零二二年五月二十六日之變更契據進一步變更)就展開及完成該物業及相關項目的發展所需之建築工程已發出實際完工證書或聲明；
- (d) 股東於臨時股東大會上已批准最終協議及其項下擬進行交易；
- (e) 特別決議案獲得各系列現有票據持有人所需的多數批准；
- (f) 買方已完成對目標集團之法律及財務盡職審查，且該盡職審查結果獲得買方信納；及
- (g) 就上文(b)段所述業權證明及報告以買方信納的形式向買方出具一份重要概述報告。

賣方應盡合理努力確保達成上文(b)、(c)及(d)段所載條件及買方應盡合理努力確保達成上文(a)、(f)及(g)段所載條件，在各情況下均須盡快達成。賣方將向買方提供合理協助，以促進達成上文(a)段所載條件。各訂約方須向另一方提供合理協助，以促進達成上文(e)段所載條件。用於償還目標集團貸款的資金將由買方提供或安排，賣方或目標集團任何成員公司均無責任清償目標集團貸款。

買方可隨時向賣方發出書面通知，有條件或無條件豁免全部或部分上文所載條件((a)、(d)及(e)除外)。倘上述任何條件未能於最終協議日期(或賣方與買方書面協定的相關較後日期)後計270日當日下午五時正(香港時間)前獲達成或獲豁免，最終協議(若干存續條款除外)將隨即終止，而賣方及買方均不得根據最終協議向另一方提出任何索賠，惟因違反與達成上述條件相關的任何責任而產生的任何索賠除外。

完成

完成將於通知達成或豁免(倘適用)上文所載條件後的第三個營業日或買方與賣方可能協定的相關其他日期落實。

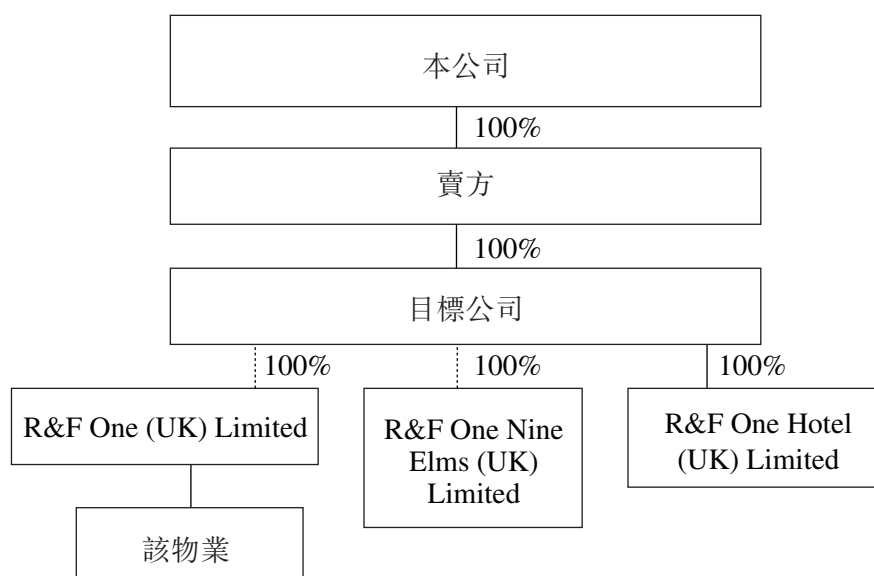
於完成後，其中包括，賣方將向買方交付待售股份並轉讓待售貸款，而買方將(a)向賣方轉讓(或促使轉讓)買方將自交換要約下現有票據持有人處收取之所有現有票據，最低本金額為800,000,000美元，作為支付待售貸款之代價；及(b)向賣方提供支付1.00港元之證明，作為支付待售股份之代價。

有關目標集團的資料

目標公司主要從事投資控股。

目標集團擁有該物業，主要從事將該物業發展為大型混合用途發展項目，該物業預計將於二零二四年四月完工。於完工後，該物業將包括兩座大樓(「大樓」)，即River Tower及City Tower，共提供437個私人住宅單位，City Tower提供57套經濟型住宅，River Tower內設一家酒店。

目標集團於本公告日期之簡化公司架構圖載列如下：



目標公司截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務業績(根據香港財務報告準則編製)如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | |
|--------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | 二零二一年 | | 二零二二年 | |
| | 人民幣千元 | 千港元 | 人民幣千元 | 千港元 |
| 除稅前淨虧損 | (1,118,929) | (1,234,721) | (2,054,001) | (2,266,559) |
| 除稅後淨虧損 | (1,118,929) | (1,234,721) | (2,054,001) | (2,266,559) |

目標公司於二零二三年九月三十日的未經審核綜合負債淨額約為人民幣4,813,468,000元(相當於約5,311,589,000港元)。

經計及該物業於二零二三年十二月三十一日的估值，目標公司於二零二三年十二月三十一日的未經審核綜合負債淨額約為人民幣5,608,015,000元(相當於約6,188,359,000港元)。

有關賣方及買方的資料

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。

賣方主要從事投資控股。

買方為進行可能出售事項及交換要約註冊成立的特殊目的工具。於本公告日期，買方由張松橋先生全資間接擁有。

據董事經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各自為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

進行可能出售事項的理由及裨益

誠如本公司二零二三年中期報告所披露，近年本集團已加快在中國及海外出售發展及投資物業的計劃，重新分配資金以解決金融負債及項目竣工問題。然而，與目標集團貸款有關的協議中規定的若干銷售里程碑越來越難以實現，如無法實現，則可能導致目標集團貸款違約，並可能導致變現目標集團且該變現價值可能遠低於可能出售事項的代價。由於可能出售事項的代價將透過結算及註銷現有票據最低本金額800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)償付，且於完成後，目標集團貸款將以買方提供或安排的資金悉數及最終清償，董事會認為可能出售事項將有助於減輕本集團的負債及利息負擔，從而改善本集團的整體財務狀況。

鑑於上文所述，董事會認為，意向書及最終協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

可能出售事項的財務影響

於意向書日期，目標公司為本公司間接全資附屬公司。完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司及目標集團的財務業績將不再綜合計入本公司財務報表。

待進行最終審計，假設買方根據交換要約收取的全部現有票據將為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)，可能出售事項的代價因此為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)，預期本集團將實現可能出售事項的淨收益約3,084,400,000港元，即有關最低代價與目標公司於二零二三年十二月三十一日的賬面值約3,162,560,000港元之間的差額，有關賬面值為(a)目標集團於二零二三年十二月三十一日的負債淨額6,188,359,000港元及(b)於二零二三年十二月三十一日的待售貸款約9,350,919,000港元之和。

上市規則涵義

由於有關可能出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，倘可能出售事項落實，預期將構成本公司於上市規則第14章項下的非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告及股東批准之規定。

於本公告日期，以下董事於如下現有票據中擁有權益：

- (1) 執行董事李思廉博士(a)於二零二五年票據的6,204,383美元中擁有權益；及(b)透過其配偶，於(i)二零二五年票據的5,685,588美元；(ii)二零二七年票據的11,505,460美元；及(iii)二零二八年票據的131,186,890美元中擁有權益；及
- (2) 非執行董事李海倫女士透過由其全資擁有的Pleasant View Limited於二零二五年票據的568,560美元，二零二七年票據的1,762,091美元及二零二八年票據的2,308,262美元中擁有權益。

鑑於上文所述，上述董事已就批准意向書、最終協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案放棄投票。

本公司將召開及舉行臨時股東大會，以供股東考慮並酌情批准最終協議及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就將於臨時股東大會上提呈的有關批准最終協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

由於需要額外時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(i)可能出售事項的進一步詳情；(ii)該物業的估值報告；(iii)召開臨時股東大會的通告；及(iv)上市規則規定的其他資料之通函，預期將於二零二四年二月二十九日或之前寄發予股東。

建議有條件徵求同意及交換要約

倘可能出售事項落實，怡略須就現有票據條款的若干修訂及／或可能出售事項有關的豁免取得票據持有人同意。因此，預期怡略將徵求同意，尋求批准與各系列現有票據有關的必要特別決議案(「**徵求同意**」)。

買方就可能出售事項支付的代價將主要包括最低本金額為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)之現有票據。因此，為促使買方收購目標公司，買方擬同時進行兩項交換要約，邀請合資格票據持有人交出其現有票據，以換取買方發行的新永續票據(「**交換要約**」)。預期交換要約將包括(a)邀請合資格票據持有人交出其現有票據，以換取買方於各情況下發行的B1批永續債券(預期發行本金總額為400,000,000美元(相當於約3,123,480,000港元))及B2批永續債券(預期發行本金總額為400,000,000美元(相當於約3,123,480,000港元))，並同時支付現金代價認購A批永續債券(預期發行本金總額最多為820,000,000英鎊(相當於約8,164,900,000港元)) (「**A批及B批交換要約**」)，及(b)另行邀請合資格票據持有人交出其現有票據，以換取買方發行的C批永續債券(預計發行本金總額最多為200,000,000美元(相當於約1,561,740,000港元))。交換要約的主要目的是：(a)取得足夠的現有票據，以結算可能出售事項的代價；及(b)籌集必要的現金款項以償還目標集團貸款。買方將發行的新永續票據將由該物業的潛在現金流量(如有)支持。

如上文所載，買方的唯一股東將訂立認購協議，承諾參與A批及B批交換要約及在票據持有人參與A批及B批交換要約不足時，包銷A批及B批交換要約的任何短缺金額，以使買方根據交換要約收取的所有現有票據的最低本金額為800,000,000美元(相當於約6,246,960,000港元)，其詳情將載於交換要約備忘錄。

買方正在擬備交換要約備忘錄，該備忘錄將與怡略及本公司編製的徵求同意備忘錄同時發佈。交換要約及徵求同意的詳情將載於彼等各自的備忘錄中。

於進行交換要約及徵求同意時將作出進一步公告。

本公告並非就現有票據徵求同意，亦非邀請現有票據持有人交出其現有票據以換取任何其他證券。本公告中概述的有關徵求同意及交換要約的條款僅供參考。在各情況下，徵求同意及交換要約將分別根據徵求同意備忘錄及交換要約備忘錄所載條款及條件作出。

本公司股東及潛在投資者務請注意，可能出售事項須待訂立最終協議及最終協議所載先決條件獲達成或豁免(倘適用)後，方告完成。因此，可能出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事，且股東及潛在投資者如對彼等的狀況及應採取的行動有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，以下詞彙應具有下文所載的涵義：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「二零二五年票據」 | 指 | 怡略發行的於二零二五年到期的6.5%現金／7.5%實物支付優先票據(國際證券號碼：XS2495355674；共同編號：249535567) |
| 「二零二七年票據」 | 指 | 怡略發行的於二零二七年到期的6.5%現金／7.5%實物支付優先票據(國際證券號碼：XS2495358009；共同編號：249535800) |
| 「二零二八年票據」 | 指 | 怡略發行的於二零二八年到期的6.5%現金／7.5%實物支付優先票據(國際證券號碼：XS2495359403；共同編號：249535940) |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2777) |
| 「完成」 | 指 | 完成可能出售事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「徵求同意」 | 指 | 具有本公告「 建議有條件徵求同意及交換要約 」一節界定的涵義 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「最終協議」 | 指 | 賣方與買方就可能出售事項將予訂立的最終購股協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「怡略」 | 指 | 怡略有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司及現有票據的發行人 |
| 「臨時股東大會」 | 指 | 本公司將召開的臨時股東大會，以考慮及酌情通過(其中包括)最終協議及其項下擬進行的交易 |
| 「交換要約」 | 指 | 具有本公告「 建議有條件徵求同意及交換要約 」一節界定的涵義 |
| 「現有票據」 | 指 | 二零二五年票據、二零二七年票據及二零二八年票據 |
| 「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 |
| 「貸款人同意」 | 指 | 目標集團貸款項下貸款人同意訂立最終協議 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「意向書」 | 指 | 賣方與買方就訂立最終協議簽訂日期為二零二四年二月六日的意向書 |
| 「票據持有人」 | 指 | 現有票據的持有人 |
| 「可能出售事項」 | 指 | 可能出售待售股份及轉讓待售貸款 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「該物業」 | 指 | 稱為Market Towers, 1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ的永久業權土地及樓宇，在英國土地註冊處的註冊業權編號為SGL504521 |
| 「買方」 | 指 | London One Limited，一間於開曼群島註冊成立的有限公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「待售貸款」 | 指 | 於完成時，目標公司欠付賣方的全部貸款 |
| 「待售股份」 | 指 | 100股普通股，即目標公司全部已發行股本 |
| 「賣方」 | 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及為本公司的全資附屬公司 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 富力國際地產投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司 |
| 「目標集團貸款」 | 指 | 目標集團的現有貸款(為免生疑問，不包括待售貸款) |
| 「A批及B批交換要約」 | 指 | 具有本公告「 建議有條件徵求同意及交換要約 」一節界定的涵義 |
| 「美元」 | 指 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣乃根據1港元兌人民幣0.90622元的概約匯率兌換為港元，英鎊乃根據1英鎊兌9.9572港元的概約匯率兌換為港元及美元乃根據1美元兌7.8087港元的概約匯率兌換為港元。所採用匯率僅作說明用途，概不表示任何金額已經、應當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
主席
李思廉

香港，二零二四年二月六日

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