

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)

### 須予披露交易

### 行使期權以購回 目標公司股份及貸款

茲提述本公司日期為二零二二年三月十四日的公告。出售事項已於二零二二年四月四日完成。於二零二二年九月二日，賣方行使期權以按期權代價向買方購回完成後股份及完成後貸款。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，行使期權構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

### 行使期權

茲提述本公司日期為二零二二年三月十四日的公告。出售事項已於二零二二年四月四日完成。根據買賣協議，賣方擁有期權可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完成後股份及完成後貸款。

於二零二二年九月二日，賣方向買方發出通知以行使其期權（「**期權行使通知**」）。待（其中包括）於發出日期後20個營業日當日或（各訂約方根據買賣協議的條款可能協定的有關其他日期）之前悉數償還目標集團欠付買方或其任何聯屬公司的任何尚未償還款項後，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（「**期權完成**」）。倘於發出期權行使通知後，目標集團欠付買方或其任何聯屬公司的任何款項於發出日期後20個營業日當日（或各訂約方根據買賣協議的條款可能協定的有關其他日期）之前並無獲悉數償還，則期權將自動失效，且不可再由賣方行使，而買方將無任何義務完成購回。

期權代價乃經參考（其中包括）發展項目的市值及發展項目的發展潛力後按公平原則釐定。

期權代價將由賣方或其代表於期權完成時以現金結算。

本集團擬透過本集團將從獨立第三方融資方獲得的外部融資為期權代價提供資金。本公司預期，作為融資安排的一部分，本集團可能須（其中包括）向該融資方的指定實體轉讓或質押於目標公司的全部股權，因此，緊隨期權完成後，目標公司及其附屬公司未必一定會於本公司綜合財務報表內合併為本公司附屬公司。截至本公告日期，本公司尚未與任何獨立第三方融資方就有關融資安排訂立任何具有法律約束力的協議。本公司將適時就此另行刊發公告。

**外部融資未必一定會落實。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。**

## **理由及裨益**

本公司對發展項目的前景持樂觀態度。本公司相信，購回目標公司將使本集團能夠保持其於發展項目的權益，而發展項目為位於英國的一個地標發展項目，可展示本集團對增長及海外發展的承擔，並將為本集團帶來長期利益。

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，行使期權屬公平合理，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。

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財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (經審核) 英鎊	二零二一年 (未經審核) 英鎊
除稅項及非經常項目前後的虧損	18,070	11,575

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六月三十日的未經審核資產淨值約為負62,532英鎊(相當於約負567,478港元)。

以下為目標公司的兩間附屬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財務資料：

### 附屬公司1:

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (經審核) 英鎊	二零二一年 (未經審核) 英鎊
除稅項及非經常項目前後的虧損	13,364,934	16,334,571

基於附屬公司1的未經審核管理賬目，附屬公司1於二零二二年六月三十日的未經審核資產淨值約為負48,503,425英鎊(相當於約負440,168,582港元)。

## 附屬公司2：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (未經審核) 英鎊	二零二一年 (未經審核) 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於二零二二年六月三十日的未經審核資產淨值約為負4,723英鎊(相當於約負42,861港元)。

## 有關訂約方的資料

### 買方

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第三方。

### 賣方、保證人及本集團

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。

## 上市規則涵義

由於最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，行使期權構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「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
「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，其於二零二二年四月四日落實
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「公司間貸款」	指	於完成時目標集團應付予賣方及本公司若干附屬公司的所有款項
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「期權」	指	賣方以期權代價購回完成後股份並要求向其轉讓買方於完成後貸款中的所有利益及權益而可行使的期權
「期權代價」	指	<p>金額為106,610,353英鎊(相當於約967,488,953港元)，另加以下所有成本及費用的總額：</p> <p>(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、負債及費用，包括但不限於經營費用；</p> <p>(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</p> <p>(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。</p>
「完成後貸款」	指	買方於公司間貸款的權益(可經買方於完成後修訂、更改、更新、取代或解除的有關公司間貸款)，不包括於完成後買方可能向目標集團墊付的任何貸款

「完成後股份」	指	根據出售事項轉讓予買方的目標公司當時全部股本，以及買方所持目標公司的(包括於完成後由買方自公司間貸款交換、兌換、資本化或轉換)任何其他股份
「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	本公司股東
「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，經相同訂約方日期為二零二二年四月四日的修訂協議所修訂，並可能不時進一步修訂或補充
「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
「%」	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1英鎊兌9.075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，二零二二年九月二日

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