

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

待第一買方期權完成後向第二買方出售目標公司股份和貸款以及 向第二買方授出認沽期權及獲第二買方授出認購期權

茲提述本公司日期為二零二二年三月十四日及二零二二年九月二日之公告。於二零二二年九月二日，賣方(本公司間接全資附屬公司)向第一買方行使購回期權，按期權代價購回目標公司全部已發行股本及目標集團欠付第一買方的所有股東貸款。為促進第一買方期權完成，於二零二二年十月三日，賣方從第二買方獲得過渡性貸款，及於二零二二年十月五日，賣方及保證人與第二買方訂立第二份買賣協議，據此，緊隨第一買方期權完成後，賣方將出售購回股份並將購回貸款轉讓予第二買方，受限於調整，總代價為108,163,798.52英鎊。

鑒於緊隨第一買方期權完成後目標公司的全部股權將轉讓予第二買方，緊隨第一買方期權完成後，目標公司及其附屬公司將不會於本公司綜合財務報表內合併為本公司之附屬公司。

根據第二份買賣協議，賣方將收到第二買方的授權書，作為第二買方的代理人，具有充分權力及權利於第二個完成日期起九個月內出售目標集團及／或發展項目，而賣方將有權獲得該銷售的銷售所得淨盈餘。於該九個月期間，賣方須自費協助第二買方管理及經營目標集團。

此外，富力(香港)與第二買家訂立日期為二零二二年十月五日的認沽期權協議及認購期權協議，據此，富力(香港)已授予第二買方認沽期權及第二買方已授予富力(香港)認購期權。認沽期權及認購期權之詳情載列於本公告「第二次出售事項 — 認沽及認購期權」一節。

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%，第二項出售事項及授予認沽期權(其行使由第二買方酌情決定)各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。

第二項出售事項

茲提述本公司日期為二零二二年三月十四日及二零二二年九月二日之公告。於二零二二年九月二日，賣方(本公司間接全資附屬公司)向第一買方行使購回期權，按期權代價購回目標公司全部已發行股本及目標集團欠付第一買方的所有股東貸款。為促進第一買方期權完成，於二零二二年十月三日，賣方從第二買方獲得過渡性貸款，及於二零二二年十月五日，賣方及保證人與第二買方訂立第二份買賣協議，據此，緊隨第一買方期權完成後，賣方將出售購回股份並將購回貸款轉讓予第二買方，受限於調整，總代價為108,163,798.52英鎊。

於本公告日期，第一買方期權完成及第二次完成已落實。

第二份買賣協議的主要條款

第二份買賣協議的主要條款概述如下：

日期

二零二二年十月五日

訂約方

- (1) 翹采有限公司(賣方)，作為賣方；
- (2) 富力地產(香港)有限公司，作為保證人；
- (3) 李思廉博士，作為保證人；
- (4) 張力先生，作為保證人；及
- (5) Flow Capital SPC 代表 Flow Capital SP II (第二買方)，作為買方。

主要事項

根據第二份買賣協議，緊隨第一買方期權完成後，賣方將出售購回股份並將購回貸款轉讓予第二買方。

鑒於緊隨第一買方期權完成後目標公司的全部股權將轉讓予第二買方，緊隨第一買方期權完成及第二次完成後，目標公司及其附屬公司將不會於本公司綜合財務報表內合併為本公司之附屬公司。

代價及付款條款

第二出售事項代價為108,163,798.52英鎊(相當於約969,688,454港元)(可予調整)包括以下各項：

- (a) 第二買方就購回股份應支付予賣方的總代價，金額為2英鎊；及
- (b) 第二買方就轉讓購回貸款支付予賣方的總代價，金額為108,163,796.52英鎊。

根據第二份買賣協議，就第二買方向賣方支付第二出售事項的責任，第二項出售事項代價的付款將通過第二買方撇銷賣方結欠第二買方的過渡性貸款償付。

第二項出售事項代價乃經過公平磋商後釐定，並參考(其中包括)第一買方期權代價及本公告「訂立第二份買賣協議、認沽期權協議及認購期權協議的理由及裨益」一節所載因素。

第二項出售事項代價調整

- (a) 賣方必須於第二買方提出要求(可隨時提出)的兩個營業日內，就第二次完成後第二買方隨時通知賣方，向第二買方支付目標集團任何成員公司於第二次完成時的任何實際或或然負債的金額，且該付款須被視為第二項出售事項代價調整及削減。
- (b) 賣方應自費安排審核目標集團自二零二二年一月一日起至第二個完成日期(包括第二個完成日期)止的備考綜合賬目，並於自第二個完成日期起60日內將該等經審核賬目交付予第二買方。目標集團於第二個完成日期業務結束時於該等經審核賬目所示的所有負債(不論為實際或或然、應計或遞延)，均由賣方單獨承擔及支付，而目標集團根據第二項出售事項轉讓予第二買方的股東貸款則除外(倘第二買方已就此結算，則由賣方向第二買方償還)((a)及(b)統稱「調整」)。

授權書項下授權銷售產生的淨盈餘

根據第二份買賣協議，賣方將收到第二買方的授權書，作為第二買方的代理人，具有充分權力及權利於第二個完成日期起九個月內出售目標集團及／或發展項目。賣方有權自費行使授權書項下的權力及權利，以出售目標集團及／或發展項目(作為第二買方的代理人)(「**授權銷售**」)，惟(其中包括)該等銷售的代價須超過第二份買賣協議釐定的最低價，而授權銷售必須於自第二個完成日期起計九(9)個月或之前完成。

於第二完成日期起九個月期間，賣方須自費協助第二買家管理及營運目標集團。

倘授權銷售成功，賣方將有權獲得該銷售的銷售所得的淨盈餘(「**淨盈餘**」)，即扣除第二項出售事項代價後實際收到的授權銷售的銷售所得總額，該金額代表根據第二份買賣協議向第二買方提供的保證回報，以及與目標集團有關的成本、費用和負債以及由賣方承擔的授權銷售產生的成本、費用和負債。

認沽及認購期權

於二零二二年十月五日，富力(香港)及第二買方已訂立認沽期權協議，據此，第二買方將有權於認沽期權協議日期起計十二個月期間內任何時間向富力(香港)發出書面通知，要求富力(香港)按期權代價購買期權股份及期權貸款(「**認沽期權**」)。於同日，富力(香港)與第二買方已訂立認購期權協議，據此，富力(香港)將有權透過向第二買方發出書面通知，於認購期權協議日期起計九個月期間內的任何時間要求第二買方按期權代價出售及轉讓期權股份及期權貸款(「**認購期權**」)。期權股份及期權貸款之買賣應於有關行使認沽期權或認購期權(視情況而定)之書面通知日期後五個營業日內完成。

期權代價乃經公平磋商(其中包括)該發展項目的市場價值及該發展項目的發展潛力後釐定。

本公司目前預期於需要時以本集團內部資源及／或本集團將從獨立第三方獲得的外部融資為期權代價提供資金。

先決條件

第二次完成須待達成第二份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，以令第二買方信納；
- (b) 第一買方期權完成已落實；
- (c) 第二買方信納的證據，即於第二次完成時，目標集團及與發展項目有關的永久業權及租賃土地物業概無任何產權負擔；
- (d) 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；

- (e) 賣方向第二買方交付一份以第二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；
- (f) 第二買方信納的證據，即目標集團作為業主與第一買方的聯屬公司作為租戶之間有關發展項目土地的中介同時使用租約已被正式終止，且租約項下的租戶已正式向目標集團交付租約項下物業之空置管有權；及
- (g) 向任何相關政府或監管機構(包括聯交所)或第三方取得就簽立及履行第二份買賣協議及其項下任何擬進行交易而言屬必需之一切同意(如適用)；

倘第二份買賣協議先決條件於二零二二年十月二十八日(「**截止日期**」)或之前並無獲達成或獲豁免，則賣方或第二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第二份買賣協議。儘管如此，第二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) 向作為主債務人的第二買方擔保賣方適當及按時履行及遵守其於第二份買賣協議項下的所有義務；及
- (b) 就第二買方因賣方未能履行及／或遵守其於第二份買賣協議項下的任何義務而產生的所有損失、損害、費用及開支對第二買方進行彌償。

完成

於本公告日期，第一買方期權完成及第二次完成已落實。

第二項出售事項的財務影響及所得款項用途

待最終審計後，由於第二項出售事項以第二項出售事項代價完成，而該代價相等於第一買方期權代價，預計公司不會因第二次完成而錄得任何收益或虧損。

董事會擬將任何成功授權銷售所得淨盈餘用於償還本公司的債務及用作本集團的一般營運資金。

訂立第二份買賣協議、認沽期權協議及認購期權協議的理由及裨益

本公司對發展項目的前景持樂觀態度。透過進行第二項出售事項，本集團將有更多的時間評估進一步方案，以從目標集團取得附加價值。於第二個完成日期後九個月期間，本集團將繼續管理及經營目標集團，並將具有充分權力及權利作為第二買方的代理人出售目標集團及／或發展項目，並有權獲得該銷售所得淨盈餘。另一方面，本集團可行使認購期權購回目標公司，惟須視乎當時市況及資金情況而定。本公司認為，根據授權書進行授權銷售或根據行使認購權購回目標公司的權利，可為本公司提供靈活性(視情況而定)，並有可能使本公司可從發展項目的發展進度及前景中獲取上行收益。本公司亦認為，向第二買方授出認沽期權屬公平合理，因其可提升交易對第二買方的整體吸引力，且本公司相信，發展項目的價值(視乎(其中包括)英國物業市場及發展項目的狀況)可能超過期權代價。

鑒於第二份買賣協議、認沽期權協議及認購期權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)，認為第二項出售事項及授予認沽期權及認購期權屬公平合理，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。

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九月三十日的未經審核資產淨值約為71,664,547英鎊(相當於約642,472,664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於二零二二年九月三十日的未經審核資產淨值約為負43,703,122英鎊(相當於約負391,798,489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1於二零二二年九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42,342港元)。

有關訂約方的資料

第二買方

Flow Capital SPC為於開曼群島註冊成立為獲豁免股份有限公司，並註冊為獨立投資組合公司。Flow Capital SPC為開放式投資基金，而Flow Capital SPC II為Flow Capital SPC設立的獨立投資組合。Flow Capital SPC主要從事投資控股。Flow Capital SPC有兩類已發行股份，即參與股份和管理股份。於本公告日期，Flow Capital SP II的參與股份由投資者(主要由專業投資者組成)擁有，而管理股份則由FC Investment (BVI) Limited擁有。

Flow Capital SPC之投資經理為FC Investment (BVI) Limited。FC Investment (BVI) Limited為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。FC Investment (BVI) Limited由Flow Capital (BVI) Limited間接擁有。

據董事於作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，第二買方、其投資經理及彼等各自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。

張力先生，為本公司董事及主要股東，擁有本公司全部股本約27.77%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%，第二項出售事項及授予認沽期權(其行使由第二買方酌情決定)各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：

「調整」	指	具有本公告「第二項出售事項－第二項出售事項代價調整」一段賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「授權銷售」	指	具有本公告「第二項出售事項－授權書項下授權銷售產生的淨盈餘」一段賦予該詞之涵義
「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
「於第一買方期權完成時銀行貸款金額」	指	金額等於在第一買方期權完成前第一買方通知賣方在第一買方期權完成時銀行貸款的未償還負債總額
「董事會」	指	董事會
「過渡性貸款」	指	由第二買方根據彼與賣方於二零二二年十月三日訂立的貸款協議的條款及條件向賣方墊付最多109,000,000英鎊的貸款融資，使賣方能夠落實期權完成

「認購期權」	指	具有本公告「第二項出售事項 — 認沽及認購期權」一段賦予該詞的涵義
「認購期權協議」	指	富力(香港)與第二買方就第二買方向富力(香港)授予認購期權所訂立的認購期權協議
「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)
「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
「結束日期」	指	具有本公告「第二項出售事項 — 先決條件」一段賦予該詞之涵義
「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)
「第一買方」	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
「第一買方期權完成」	指	根據賣方行使購回期權完成購回股份及購回貸款的出售及購回

「第一買方期權代價」	<p data-bbox="528 80 1522 170">指 金額為106,610,353英鎊(相當於約955,761,815港元)加以下所有成本及開支的總額：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="603 229 1522 361">(i) 與目標集團及第一份買賣協議項下擬進行交易相關的所有成本、負債和開支，(包括但不限於)運營開支，均由第一買方及其聯屬公司承擔； <li data-bbox="603 425 1522 510">(ii) 目標集團於第一次完成後產生的所有成本、負債和費用，(包括但不限於)保險、稅收和法律費用；及 <li data-bbox="603 570 1522 659">(iii) 第一買方、其聯屬公司及目標公司已產生或將產生的與預付或償還銀行貸款有關的所有成本、負債和費用。
「第一次完成」	<p data-bbox="528 953 1522 1042">指 根據第一份買賣協議，第一項出售事項於二零二二年四月四日完成</p>
「第一項出售事項」	<p data-bbox="528 1102 1522 1191">指 根據第一份買賣協議，出售目標公司的全部已發行股本及轉讓目標集團應付賣方及本公司若干附屬公司的股東貸款</p>
「第一份買賣協議」	<p data-bbox="528 1251 1522 1478">指 賣方(作為賣方)、第一買方(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及經相同訂約方日期為二零二二年十月五日的第二份修訂協議所修訂，並可能不時進一步修訂或補充</p>
「Flow Capital SPC」	<p data-bbox="528 1538 1522 1627">指 Flow Capital SPC，為根據開曼群島法律註冊成立的豁免獨立投資組合有限公司，其為獨立第三方</p>
「本集團」	<p data-bbox="528 1683 903 1725">指 本公司及其附屬公司</p>

「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	於第一次完成時目標集團應付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
「淨盈餘」	指	具有本公告「第二項出售事項－授權書項下授權銷售產生的淨盈餘」一段賦予該詞之涵義
「期權代價」	指	金額為108,163,798.52英鎊(相當於約969,688,454港元)加(i)向第二買方提供的保證回報及(ii)由賣方承擔的與目標集團相關的成本、費用及負債及第二項出售事項產生的成本、費用及負債
「期權貸款」	指	目標集團欠付第二買方的股東貸款總額154,456,005英鎊(於第二完成日期由賣方轉讓予第二買方)，為免生疑問，不包括第二買方於第二完成日期後可能向目標集團墊付的任何貸款
「期權股份」	指	目標公司不時之全部已發行股份
「授權書」	指	第二買方於第二次完成時或之後授予賣方以賣方為受益人的授權書
「中國」	指	中華人民共和國
「認沽期權」	指	具有本公告「第二出售事項－認沽及認購期權」一段賦予該詞的涵義
「認沽期權協議」	指	富力(香港)與第二買方就富力(香港)向第二買方授予認沽期權所訂立的認沽期權協議

「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
「購回期權」	指	賣方可行使以回購購回股份的期權，並要求以第一買方期權代價向其轉讓第一買方於購回貸款的所有利益及權益
「購回貸款」	指	第一買方於公司間貸款的權益(可經第一買方於第一次完成後修訂、更改、更新、取代或解除的有關公司間貸款)，不包括於第一次完成後直至第一買方期權完成前第一買方可能向目標集團墊付的任何貸款
「購回股份」	指	根據第一項出售事項轉讓予第一買方的目標公司當時全部股本，以及第一買方所持目標公司的(包括於第一次完成後至第一買方期權完成由第一買方自公司間貸款交換、兌換、資本化或轉換)任何其他股份
「第二買方」	指	Flow Capital SPC 代表 Flow Capital SP II
「第二次完成」	指	根據第二份買賣協議，完成第二項出售事項
「第二次完成日期」	指	第二次完成落實當日
「第二項出售事項」	指	根據第二份買賣協議，出售購回股份及轉讓購回貸款
「第二出售事項代價」	指	根據第二份買賣協議進行第二項出售事項之總代價108,163,798.52英鎊(相當於約969,688,454港元)(可予調整)
「第二份買賣協議」	指	賣方(作為賣方)、第二買方(作為買方)、富力(香港)(作為保證人)、李思廉博士(作為保證人)及張力先生(作為保證人)訂立的日期為二零二二年十月五日的買賣協議，並可能不時進一步修訂或補充
「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

「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
「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)、李思廉博士及張力先生之統稱
「%」	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8.965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，二零二二年十月五日

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