

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)

**(1)有關出售框架協議之須予披露交易**  
**(2)終止有關物業購買框架協議之須予披露交易**

**背景**

茲提述本公司日期為二零二二年五月三十日有關根據物業購買框架協議向力量發展集團建議出售本集團若干物業之公告，該交易構成本公司之須予披露交易。截至本公告日期，力量發展集團根據物業購買框架協議向本集團支付部分款項共人民幣564,625,000元。

**出售框架協議及根據物業購買框架協議終止須予披露交易**

經二零二五年一月六日董事會批准，本公司與海南航孝、北京富力城、北京富力天創、目標公司和力量秦皇島就交易事項訂立了出售框架協議。

根據出售框架協議條款，其中包括(i)北京富力城及北京富力天創將轉讓，以及力量秦皇島將收購目標公司100%股權，代價為零；(ii)本公司將向力量秦皇島轉讓，以及力量秦皇島將受讓，本公司所持合共人民幣617,394,474.7元的目標公司債權，代價為人民幣564,625,000元；(iii)海南航孝(作為賣方)與力量秦皇島(作為買方)將終止物業購買框架協議；(iv)海南航孝將向本公司轉讓，且本公司將受讓，海南航孝結欠力量秦皇島的人民幣564,625,000元(即力量秦皇島根據物業購買框架協議支付的款項，根據物業購買框架協議終止後須向力量秦皇島償還)；及(v)力量秦皇島應向本公司支付之債權代價人民幣564,625,000元將與本公司根據債務轉讓後應向力量秦皇島支付之相同款項悉數抵銷。

### 上市規則涵義

由於交易事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)為5%或以上但低於25%，故交易事項構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告的規定。

## 背景

茲提述本公司日期為二零二二年五月三十日有關根據物業購買框架協議向力量發展集團建議出售本集團若干物業之公告，該交易構成本公司之須予披露交易。截至本公告日期，力量發展集團根據物業購買框架協議向本集團支付部分款項共人民幣564,625,000元。

## 出售框架協議

經二零二五年一月六日董事會批准，本公司與海南航孝、北京富力城、北京富力天創、目標公司和力量秦皇島就交易事項訂立了出售框架協議，其將包括以下交易：

### (1) 出售目標公司股權

北京富力城及北京富力天創將轉讓，以及力量秦皇島將收購目標公司100%股權，代價為零(「**股權轉讓**」)。於本公告日期，股權轉讓已完成。

## (2) 債權轉讓

於二零二四年十一月三十日，目標公司應付北京富力城往來款人民幣107,394,474.7元及應付本公司往來款人民幣510,000,000元。

於股權轉讓完成後，北京富力城將上述北京富力城持有之目標公司債權轉讓至本公司，因此，自該轉讓後，本公司擁有對目標公司的債權合計人民幣617,394,474.7元（「**債權**」）。

於股權轉讓完成後，本公司將債權轉讓至力量秦皇島，而力量秦皇島將受讓該債權，代價為人民幣564,625,000元（「**債權轉讓對價**」）。

## (3) 終止物業購買框架協議

於股權轉讓完成後，物業購買框架協議將即時終止。除力量秦皇島根據物業購買框架協議已付的金額（該金額已與力量秦皇島根據出售框架協議應付的債權轉讓代價悉數抵銷）外，海南航孝或力量秦皇島均毋須承擔物業購買框架協議下的任何其他責任。

## (4) 債務轉讓

於股權轉讓完成後，海南航孝將向本公司轉讓，且本公司將受讓，海南航孝結欠力量秦皇島的人民幣564,625,000元（即力量秦皇島根據物業購買框架協議支付的款項，根據物業購買框架協議終止後須向力量秦皇島償還）（「**債務轉讓**」）。

## (5) 抵銷

於股權轉讓完成後，力量秦皇島應向本公司支付之債權轉讓對價將與本公司根據債務轉讓後應向力量秦皇島支付之相同款項悉數抵銷。

## 代價

債權轉讓對價乃根據本公司與力量秦皇島經參考(i)目標公司的財務狀況以及目標物業現時發展狀況（詳見本公告「有關本集團以及訂約各方的資料」一節、(ii)現行市況以及(iii)本公告「訂立出售框架協議及終止物業購買框架協議的理由及裨益」一節所述之理由及裨益後經公平磋商後釐定。

股權轉讓之代價為零，經參考目標公司於二零二四年八月三十一日之未經審核淨負債約人民幣7,405萬元。

## 完成

於本公告日期，完成股權轉讓之先決條件已達成或獲力量秦皇島書面豁免，且於本公告日期，股權轉讓及出售框架協議項下之其他交易已完成。本集團不再持有目標公司任何權益，且目標公司不再為本公司附屬公司。該等先決條件如下：

- (i) 已取得所有必要批准（包括但不限於股東及／或聯交所的批准，如適用）及第三方債權人的同意（如適用）；
- (ii) 力量秦皇島信納對目標公司進行的盡職審查結果（包括但不限於財務、法律及商業盡職審查）；及
- (iii) 概無違反出售框架協議及相關協議。

## 訂立出售框架協議及終止物業購買框架協議的理由及裨益

交易事項使本集團得以利用本集團持有的房產償還本集團欠力量發展集團的款項，進而減少本集團的現金流出。

董事（包括獨立非執行董事，但不包括張琳女士）認為出售框架協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。為實行良好企業管治，張琳女士（為力量發展之非執行董事及力量發展主要股東張力先生之聯繫人）已就有關出售框架協議的相關董事會決議案放棄投票。

董事認為終止物業購買框架協議對本集團之營運及財務狀況並無重大不利影響。

## 有關本集團以及訂約各方的資料

### 本集團及其附屬公司

本集團主要在中國從事開發及銷售物業、物業投資、酒店經營及其他業務開發及相關服務。

海南航孝為一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。其主要從事房地產物業開發及管理以及旅遊項目的營銷、銷售活動及諮詢服務。

北京富力城為一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。其主要從事物業開發及銷售。

北京富力天創為一間於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。其主要從事廣告設計及製作。

目標公司為於中國註冊成立的有限公司。目標公司主要從事開發目標物業。於緊接股權轉讓完成前，目標公司由北京富力城持有99.7%及北京富力天創持有0.3%。

目標物業為位於河北省秦皇島市北戴河區松石高爾夫以南、駝峰路以西、規劃次乾路七以北的房地產開發項目，佔地面積約166,900平方米，總建築面積為87,989平方米，該項目將包括別墅、公寓及商業樓宇。於本公告日期，目標物業目前正在開發建設中，預計將於二零二零年完工。

下文載列目標公司截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (未經審核) 人民幣	二零二三年 (未經審核) 人民幣
除稅前虧損淨額	(8,280,097)	(1,948,213)
除稅後虧損淨額	(7,963,847)	(1,948,213)

根據目標公司於二零二四年八月三十一日之未經審核管理賬目，目標公司未經審核資產總值為人民幣901,942,683元，而未經審核淨負債為人民幣74,053,968元。

### 力量秦皇島

力量秦皇島為一間於中國註冊成立的有限公司，為力量發展（其股份於聯交所主板上市）的間接全資附屬公司。其主要從事煤炭及產品、金屬及金屬礦、機械設備及五金產品批發及零售，煤炭進口、倉儲以及租賃及管理其自有物業。本公司主要股東張力先生於本公告日期持有力量發展約11.3%權益。

除上文所披露者外，據董事深知、盡悉及確信，力量秦皇島及其最終實益控股股東均為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

### 交易事項的財務影響及所得款項用途

本集團就交易事項沒有收取任何現金款項。

待最終審核後，預計本公司將就交易事項錄得虧損約人民幣28,615萬元，乃經參考債權轉讓對價扣除目標公司於二零二四年八月三十一日經調整後淨資產，以及本集團對目標公司擁有的債權及承擔目標公司的開發負債所得。

### 上市規則涵義

由於交易事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）為5%或以上但低於25%，故交易事項構成一項須予披露交易，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，除文義另有所規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京富力城」	指	北京富力城房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「北京富力天創」	指	北京富力天創廣告有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	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H股於聯交所主板上市（股份代號：2777）
「債權代價」	指	具有本公告「出售框架協議 - 2. 債權轉讓」一節項下之定義
「債權」	指	具有本公告「出售框架協議 - 2. 債權轉讓」一節項下之定義
「債務轉讓」	指	具有本公告「出售框架協議 - 4. 債務轉讓」一節項下之定義
「董事」	指	本公司董事
「出售框架協議」	指	本公司與海南航孝、力量秦皇島、北京富力城、北京富力天創及目標公司就交易事項所訂立的框架協議
「股權轉讓」	指	具有本公告「出售框架協議 - 1. 出售目標公司股權」一節項下之定義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海南航孝」	指	海南航孝房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司

「香港」	指	中國香港特別行政區
「力量發展」	指	力量發展集團有限公司，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：1277）
「力量發展集團」	指	力量發展及其附屬公司
「力量秦皇島」	指	力量（秦皇島）能源集團有限公司（前稱力量(秦皇島)能源有限公司），一間於二零一一年八月四日在中國註冊成立的有限公司，為力量發展的間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業購買框架協議」	指	海南航孝（作為賣方）與力量秦皇島（作為買方）於二零二二年五月三十日就買賣位於中國海南省海口市大英山新城市中心區B18地塊的富力首府大廈1號樓及2號樓的物業所訂立的框架協議及任何補充協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	秦皇島極富房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期持有目標物業
「目標物業」	指	位於河北省秦皇島市北戴河區松石高爾夫以南、駝峰路以西、規劃次乾路七以北的房地產開發項目，佔地面積約166,900平方米，總建築面積為87,989平方米，該項目將包括別墅、公寓及商業樓宇
「交易事項」	指	出售框架協議內所載交易
「%」	指	百分比

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，二零二五年一月六日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張輝先生、相立軍先生及趙灝先生；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