

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 出售目標公司的33.34%股本權益

出售事項

於二零二六年五月二十六日，本公司、賣方（本公司之全資附屬公司）、買方和新鴻基地產（中國）訂立該協議。據此，賣方同意出售，而買方同意購買銷售權益（相當於目標公司33.34%的股本權益），代價為人民幣1.6億元（可予調整）。

目標公司主要從事持有、經營及管理目標物業。於完成後，本集團將不再持有目標公司任何權益。

上市規則涵義

由於出售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%，故出售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

於二零二六年五月二十六日，本公司、賣方（本公司之全資附屬公司）、買方和新鴻基地產（中國）訂立該協議。據此，賣方同意出售，而買方同意購買銷售權益（相當於目標公司33.34%的股本權益）。

出售事項

該協議的主要條款載列如下：

交易事項

根據該協議的條款及條件，賣方同意出售，而買方同意購買銷售權益（相當於目標公司33.34%的權益）。

目標公司主要從事持有、經營及管理目標物業。於完成後，本集團將不再持有目標公司任何股本權益。

代價

出售事項之代價（「代價」）為人民幣1.6億元，其將根據目標公司實際收到的企業所得稅退稅金額（如有）的33.34%（不多於人民幣1.28億元）向上調整。

代價將以以下方式支付：

- (1) 第一期付款：於完成時，買方須向賣方支付人民幣160,000,000元（「第一期付款」）。
- (2) 尾款：於目標公司實際收到企業所得稅退稅金額（如有）且該協議所載之其他條件（即完成已落實及銷售權益之轉讓登記已辦妥）達成（或獲買方書面豁免）起計五(5)個營業日內，買方須向賣方支付相等於目標公司實際收到的任何該等企業所得稅退稅金額之33.34%的款項。

代價乃經該協議各方按公平原則磋商後，並參考目標公司於二零二五年十二月三十一日的資產淨值（約人民幣3,700萬元）、下文「出售事項之財務影響及所得款項用途」所述之出售事項預期收益，以及下文「訂立該協議之理由及裨益」一節所述因素後達成。

先決條件

出售事項之完成須待下列先決條件達成（或獲買方書面豁免）後，方可作實：

- (1) 賣方及另一股東已分別發出擬轉讓通知及擬轉讓通知之回覆，確認另一股東豁免其購買銷售權益之優先購買權；

- (2) 廣州市稅務局已就與出售事項相關的繳稅事項發出書面確認；
- (3) 另一股東與賣方已簽署協議，終止賣方與另一股東就目標公司訂立的股東協議；
- (4) 本公司與合景泰富已聯名向新鴻基地產（中國）及相關物業管理人發出書面函件，（其中包括）確認廣州 IGC 商場的物業管理及租賃事宜應由新鴻基地產（中國）處理；
- (5) 各方已（並已促使其關聯方）簽署並向買方交付該協議所規定的相關工商登記文件；
- (6) 新鴻基地產（中國）、合景泰富及本公司已就與目標物業有關的香港訴訟簽署同意令，同意（其中包括）終止該訴訟，該同意令將由新鴻基地產（中國）代管，且應在完成及境外交易完成後及在該協議所載時限內提交予法院；及
- (7) 賣方之聲明及保證維持真實、準確、完整且無誤導成分。

完成

於交易完成時，銷售權益之轉讓手續應辦理完畢。

擔保

本公司應以買方為受益人，就賣方在該協議項下的義務提供擔保，該擔保自該協議日期起生效，並應維持有效至完成之日起計滿六年之日止。

新鴻基地產（中國）應以賣方為受益人，就買方在該協議項下的義務提供擔保，該擔保自該協議日期起生效，並應維持有效至完成之日起計滿六年之日止。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國成立的有限責任公司。於該協議日期，其由本公司透過賣方持有33.34%股權，並由另一股東持有66.66%股權。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，另一股東最終由合景泰富持有50%及由新鴻基地產（中國）持有50%。

目標公司現主要資產為位於廣州市天河區的天滙廣場（IGC商場）、廣州康萊德酒店及相關地下停車位（即目標物業），目標公司持有、經營及管理目標物業。

目標物業所在項目為位於廣州珠江新城中央商務區的大型綜合項目，毗鄰地鐵5號線獵德站，總建築面積約為459,540平方米。

下文載列目標公司截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元
除稅及非經常性項目前淨虧損	(1,696,686)	(2,293,928)
除稅及非經常性項目後淨虧損	(1,696,686)	(2,293,928)

根據目標公司於二零二五年十二月三十一日之未經審核管理賬目，目標公司未經審核資產淨值約為人民幣37,194,342元。

訂立該協議之理由及裨益

目標公司為本公司、合景泰富及新鴻基地產（中國）之合營企業。考慮到本集團之現時財務狀況，董事認為出售事項將解決與目標公司及／或目標物業相關未決稅務問題，並為本集團提供完整的退出方案，並有助於本集團優化資源配置，並為其營運提供財務資源。

董事認為，該協議之條款乃按公平原則並按正常商業條款磋商達成，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

有關該協議各方的資料

本公司及賣方

本公司為一間於中國成立的有限責任公司。本公司及其附屬公司主要於中國從事物業開發及銷售、物業投資、酒店營運及其他物業開發相關服務。

賣方為一間於中國成立的有限責任公司，且於該協議日期為本公司之全資附屬公司。其主要於中國從事投資控股。

新鴻基地產(中國)及買方

買方為一間於香港成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

新鴻基地產（中國）為一間於香港成立的有限責任公司，主要從事投資控股。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方由新鴻基地產（中國）間接全資擁有，而新鴻基地產(中國)則為新鴻基地產發展有限公司之全資附屬公司。新鴻基地產發展有限公司為一間於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所上市（股份代號：16（港幣櫃台）及 80016（人民幣櫃台））。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方、新鴻基地產（中國）及彼等的最終實益擁有人均獨立於本公司或本公司關連人士（定義見上市規則），且與彼等概無關連。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於完成後，本集團將不再持有目標公司的任何權益。待最終審核後，預計本公司將就出售事項錄得出售收益約人民幣1.476億元，乃參考初始代價人民幣1.6億元與人民幣1,240萬元（即目標公司於二零二五年十二月三十一日的未經審核資產淨值人民幣37,194,342元之33.34%）之間的差額計算得出。出售事項收益之實際金額須經本公司核數師審閱。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用於一般企業用途。

上市規則之涵義

由於出售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%，故出售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：

「該協議」 指 本公司、賣方、買方及新鴻基地產（中國）就出售事項訂立日期為二零二六年五月二十六日的買賣協議

「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）
「完成」	指	根據該協議完成出售事項
「代價」	指	具有本公告「代價」一節項下之定義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議出售銷售權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合景泰富」	指	合景泰富集團控股有限公司，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：1813）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「境外交易」	指	轉讓由合景泰富間接持有的另一股東之50%已發行股份予新鴻基地產（中國）的附屬公司
「另一股東」	指	雋升有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	佳富力有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售權益」	指	目標公司的33.34%股本權益

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新鴻基地產（中國）」	指	新鴻基地產(中國)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「目標公司」	指	廣州市富景房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「目標物業」	指	目標公司所持物業，主要包括廣州市天河區的天滙廣場（IGC商場）、廣州康萊德酒店及相關地下停車位
「賣方」	指	廣州富嘉投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於該協議日期為本公司的全資附屬公司
「%」	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，二零二六年五月二十六日

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