

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)

有關解決核數師對年度綜合財務報表無法表示意見 所實施的行動計劃之季度更新

茲提述廣州富力地產股份有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於二零二五年四月二十九日發佈的截至二零二四年十二月三十一日止年度（「二零二四財政年度」）的年報（「二零二四年報」）、於二零二六年四月二十九日發佈的截至二零二五年十二月三十一日止年度（「二零二五財政年度」）的年報（「二零二五年報」）、截至二零二六年六月三十日止六個月的中期報告以及本公司日期為二零二五年六月三十日、二零二五年九月三十日、二零二五年十二月三十一日、二零二六年三月三十一日及二零二六年六月三十日的公告（「更新公告」）。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與二零二五年報所界定者具有相同涵義。

誠如二零二四年報及二零二五年報所披露，由於持續經營存在多重不確定性，核數師對本集團二零二四財政年度及二零二五財政年度之綜合財務報表無法表示意見（「無法表示意見」），詳情載於二零二四年報第 39 至 42 頁及二零二五年報第 37 至 39 頁。本公司已經並將繼續實施二零二四年報及二零二五年報所載的行動計劃（「行動計劃」），以解決無法表示意見的問題。

誠如二零二四年報及二零二五年報所載，由於持續經營存在多重不確定性，其潛在相互影響及其對截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務報表的可能累計影響，核數師對本集團截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務報表無法表示意見。

本公司已於更新公告內就二零二五年四月二十九日至二零二六年六月三十日的行動計劃之實施情況提供更新。

本公司謹此提供自二零二六年七月一日起直至本公告日期（「**相關期間**」）的行動計劃進一步實施情況如下：

I. 境外重組

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十六日、二零二五年一月二十三日、二零二五年二月二十八日、二零二五年三月三十一日、二零二五年五月十六日、二零二五年七月三十一日、二零二五年九月十二日、二零二五年九月二十六日、二零二五年十月十日、二零二五年十月十四日、二零二五年十一月十四日及二零二五年十一月二十八日的公告，內容有關（其中包括）納入重組範圍的債務，當中包括由本公司附屬公司怡略有限公司（「**票據發行人**」）發行並分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的 6.5% 現金 / 7.5% PIK 優先票據（「**票據**」），以及本公司、票據發行人及富力地產（香港）有限公司（「**富力香港**」，與本公司及票據發行人統稱「**交易公司**」）全權酌情指定本集團的任何其他金融債務（「**境外重組**」）。

於二零二四年十二月十六日，本公司公佈了境外重組之重組方案以及重組支持協議（「**重組支持協議**」）的相關條款。於二零二五年十月十四日，交易公司訂立了修訂協議，對重組支持協議作出若干對計劃債權人及其他持份者整體有利的修訂。截至二零二五年十二月十二日，佔範圍內債務未償還本金總額超過 77% 的計劃債權人已加入經修訂重組支持協議。此乃邁向實施境外重組的一個重要里程碑。

截至本公告日期，境外重組仍在進行中。法院已定於二零二六年下半年召開聆訊以審理該重組計劃，待完成重組的條件達成後，該重組計劃預期將於二零二七年初實施。本公司將適時刊發進一步公告，以通知本公司股東及其他投資者有關境外重組的任何重大進展。

II. 境內重組

茲提述本公司日期為二零二五年九月十日、二零二五年十一月十一日及二零二六年七月二日的公告，內容有關本公司境內公司債券重組（「**境內重組**」）。

鑒於本公司整體經營現狀，本公司擬初步為本公司境內公司債券持有人提供整體境內債券重組方案，包括現金購回、以物抵債、應收賬款信託份額抵債、資產信託份額抵債、股票經濟收益權兌付和全額留債長展期。

於二零二五年十一月，境內債券中其中一筆本金餘額約人民幣 16.8 億元的債券（H16 富力 4）已於相關債券持有人會議中通過重組方案。

於二零二六年六月，境內債券中其中一筆本金餘額約人民幣 3.77 億元的債券（H19 富力 2）已於相關債券持有人會議中通過重組方案。

截至本公告日期，上述兩筆債券之重組仍在進行中。本公司擬就境內重組範圍內餘下的四筆境內債券召開債券持有人會議，以推進境內重組事宜。本公司將爭取就每筆餘下的境內債券取得所需的債券持有人同意。

境內重組如得以順利推進並完成，將緩解本公司短期償債壓力，降低本公司的負債率，優化債務結構，改善財務狀況；同時使本公司能將更多精力聚焦於主營業務，穩定經營，提升運營能力。

III. 其他進展

於二零二六年五月二十六日，本集團訂立一份協議，據此向新鴻基地產發展有限公司的一家附屬公司出售一家目標公司的 33.34%股本權益（該目標公司主要持有位於廣州市天河區的天涯廣場（IGC 商場）、廣州康萊德酒店及相關地下停車位）。有關該出售事項的詳情載於本公司日期為二零二六年五月二十六日的公告。本公司已將出售事項所得款項淨額人民幣 2.83 億元用於一般企業用途。

本集團已採取措施，透過實施因應特定項目及客戶度身定制的靈活銷售策略，以及開展一系列品牌主題促銷活動以加速現貨項目銷售，從而加快其在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回未償付銷售款項及其他應收款項。此外，為了應對不斷變化的市場環境，本集團亦已持續積極調整銷售及預售活動，從而實現最新預算的銷售及預售數量和金額。

除此之外，於相關期間，本集團一直積極與相關現有貸款人商討，以延長、再融資或重組本集團的借款，並已成功展期本金約人民幣 40 億元的若干借款。

本集團亦持續進行調整，控制行政成本以及控制不必要的資本支出，以保持流動性，並積極評估進一步減少可自由支配支出的額外措施。於二零二六年上半年，本集團的銷售及營銷開支較去年同期減少 21%。

此外，本集團亦持續尋求合適機會以產生額外現金流入。本集團繼續尋求新融資來源，以應對即將到期的財務責任和未來的營運現金流需求。這些措施仍在持續進行中，由於市場環境持續變化，制定或實施此等措施需時。

最後，本集團一直積極與相關機構保持溝通，繼續爭取就本集團未決訴訟達成妥善解決方案，並按照適用法律法規要求及時作出相關披露。

整體而言，行動計劃的最新進展符合管理層的預期。董事會將繼續竭盡全力執行該等行動計劃，以期盡快解決該無法表示意見的問題。本公司將適時刊發進一步公告，通知本公司股東及潛在投資者該等行動計劃的執行情況。

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，二零二六年九月三十日

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吳又華先生、王振邦先生及周藹華先生。

* 僅供識別