

香港交易及結算所有限公司及聯交所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。

本公告並不構成於美國或未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關要約、邀請或出售則屬不合法的任何其他司法權區出售任何證券的要約或購買任何證券的要約邀請。本公告所述證券將不會根據證券法進行登記，且除根據證券法登記規定獲豁免或為毋須遵守證券法登記規定進行的交易之外，不得在美國境內提呈或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司並無計劃在美國公開發售任何證券。

本公告並非歐盟2017/1129號條例所界定之招股章程。

無PRIIP重要資訊文件—由於不可於歐洲經濟區或英國進行零售，故並無編製PRIIP重要資訊文件。

本公告及有關據此提呈發行的票據之任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》(經修訂)第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。

有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年(財務推廣)命令(經修訂)(「財務推廣命令」)第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱「有關人士」)發佈。於英國，據此提呈發售的票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。



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) 怡略有限公司發行

二零二二年到期之3.6億美元12.375%優先票據

及

(2) 關連交易—本公司關連人士購買票據

票據發行

於二零二零年十一月十一日，發行人、本公司、富力香港及其他附屬公司擔保人與瑞信、高盛(亞洲)、中信銀行(國際)、德意志銀行、海通國際、香江金融及J.P. Morgan就票據發行訂立認購協議。

票據將由富力香港、其他附屬公司擔保人及任何未來合營附屬公司擔保人以共同及個別基準提供無條件及不可撤銷擔保。就票據發行而言及為協助發行人及富力香港履行彼等各自於票據項下之責任，本公司將訂立維好契約及股權購買承諾。

本集團擬將票據發行所得款項淨額用於將於一年內到期之中長期債務再融資。

票據在新交所上市及報價已獲新交所原則上批准。票據獲新交所正式接納上市及報價不應視為發行人、富力香港、其他附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)、本公司、票據、附屬公司擔保、或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所對本公告的內容不承擔任何責任。

票據並無亦將不會於香港尋求上市。

票據發行須待完成後方可作實。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。

本公司關連人士購買票據

根據票據發行，張綺雯女士(「張女士」)已購買合共500萬美元票據。

張女士為本公司主席兼執行董事李思廉博士的配偶。因此，張女士為李思廉博士的聯繫人，並因此為本公司關連人士。因此，張女士購買票據構成上市規則第14A章下本公司一項關連交易。

由於有關張女士購買票據的適用百分比率(定義見上市規則)低於5%，故購買須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A章下獨立股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於二零二零年十一月十一日，發行人、本公司、富力香港及其他附屬公司擔保人與瑞信、高盛(亞洲)、中信銀行(國際)、德意志銀行、海通國際、香江金融及J.P. Morgan就票據發行訂立認購協議。

認購協議

日期：二零二零年十一月十一日

訂約方：

- (i) 發行人；
- (ii) 本公司；
- (iii) 富力香港；
- (iv) 其他附屬公司擔保人；
- (v) 瑞信；
- (vi) 高盛(亞洲)；
- (vii) 中信銀行(國際)；
- (viii) 德意志銀行；
- (ix) 海通國際；
- (x) 香江金融；及
- (xi) J.P. Morgan。

根據認購協議，發行人將發行票據，而瑞信、高盛(亞洲)、中信銀行(國際)、德意志銀行、海通國際、香江金融及J.P. Morgan將為票據的初始認購人。

票據將由富力香港、其他附屬公司擔保人及任何未來合營附屬公司擔保人以共同及個別基準提供無條件及不可撤銷擔保。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，瑞信、高盛(亞洲)、中信銀行(國際)、德意志銀行、海通國際、香江金融及J.P. Morgan各為獨立第三方及並非本公司的關連人士。

下文為票據發行之簡單概要。此概要並不完整且整體上須參考信託契約、票據及附屬公司擔保的條款。

票據尚未且將不會根據證券法登記。根據證券法下的S規例，票據將於美國境外通過離岸交易提呈發售，且將不會於美國境內發售或銷售，除非根據證券法下的登記規定獲豁免，或於不受證券法登記規定的交易中進行。概無票據將於香港向公眾人士提呈發售，亦無票據將配售予本公司的任何關連人士。

票據發行

發售票據

受完成之若干條件所限，發行人將發行二零二二年到期(除非根據票據條款提早贖回)之本金額3.6億美元12.375%優先票據(「票據」)。

發行價

票據之發行價為本金額之100%。

利息

票據將自二零二零年十一月十八日(包括該日)起按年利率12.375%計息，自二零二一年五月十八日開始於每年五月十八日及十一月十八日支付。

票據地位

票據(1)為發行人直接、非後償、無條件及有抵押的責任；(2)彼此之間享有相同權益及無分優先級別或優先次序；(3)由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)按優先基準擔保；(4)實際從屬於本公司、富力香港、其他附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人的其他有抵押責任，惟以其中作為抵押的資產價值為限；(5)享有若干抵押品留置權；及(6)對發行人、富力香港、其他附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)就票據所質押的抵押品之價值實際享有優先獲償付之權利(受根據適用法律相關無抵押責任的任何優先權所限)。

契諾

票據、信託契約及附屬公司擔保將限制發行人產生債務及限制本公司以及其若干附屬公司執行以下各項的能力，其中包括：

- (a) 產生或擔保額外債務；
- (b) 發行不合資格或優先股份；
- (c) 宣派其股本的股息或購買或贖回股本；
- (d) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (e) 發行或出售其若干附屬公司股本；
- (f) 擔保其若干附屬公司債務；
- (g) 出售資產；
- (h) 增設留置權；
- (i) 達成售後租回交易；
- (j) 訂立協議限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或作出公司間貸款的能力；
- (k) 與股東或聯屬公司達成交易；及
- (l) 進行整合或合併。

全部贖回

在發出不少於30日及不超過60日事先通知後，發行人可於二零二二年十一月十八日前任何時間按等同票據本金額100%之贖回價加票據之適用溢價另加截至贖回日期(但不包括該日)應計及未支付利息(如有)以及任何額外款項選擇贖回全部而並非部分票據。

維好契約

日期：二零二零年十一月十八日

訂約方：

- (i) 發行人；
- (ii) 富力香港；
- (iii) 本公司；及
- (iv) 受託人。

根據維好契約，於票據尚未到期之情況下，本公司向發行人、富力香港及受託人承諾(其中包括)：

- (i)其將直接或間接擁有及控制發行人及富力香港的所有已發行股份；
- (ii)其將不會直接或間接質押、授予抵押權益，或以任何方式留置或另行出售發行人或富力香港的任何有關股份(受該契約內所述若干例外情況所限)；及
- (iii)其將促使發行人及富力香港，於任何時間分別維持至少1.00美元的淨值及合併淨值。倘發行人或富力香港確定，發行人、富力香港或其他附屬公司擔保人並無足夠流動資金以履行彼等各自到期付款的責任，則本公司將應通知於相關付款責任到期日前向發行人及富力香港提供足夠資金，以於款項到期時悉數履行付款責任。

維好契約將不會構成本公司根據任何司法權區法律就發行人或富力香港任何種類或性質的付款責任、債務或負債作出的擔保。

股權購買承諾

日期：二零二零年十一月十八日

訂約方：

- (i) 本公司；
- (ii) 富力香港；及
- (iii) 受託人。

根據股權購買承諾，於票據尚未到期之情況下，本公司同意於發生違約事件後接到受託人書面通知時並在取得相關審批機關的所有必要許可的規限下，按若干價格購買富力香港若干中國附屬公司及本公司於中國境外成立的附屬公司的股權。購買價將根據股權購買承諾的條款釐定，有關條款訂明(其中包括)購買價於任何情況下將不得低於足夠令發行人、富力香港、其他附屬公司擔保人以及合營附屬公司擔保人(如有)悉數解除彼等各自於票據、附屬公司擔保、合營附屬公司擔保(如有)、信託契約、代理協議及股權購買承諾下之責任(包括所有當時未償還負債，不論為實際或或有)的金額。

進行票據發行的理由

本集團主要於中國從事開發及銷售物業、物業投資、酒店營運及其他物業發展相關服務。

本集團擬將票據發行所得款項淨額用於將於一年內到期之中長期債務再融資。

上市

票據在新交所上市及報價已獲新交所原則上批准。票據獲新交所正式接納上市及報價不應視為發行人、富力香港、其他附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)、本公司、票據、附屬公司擔保、或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所對本公告的內容不承擔任何責任。

票據並無亦將不會於香港尋求上市。

本公司關連人士購買票據

根據票據發行，張綺雯女士（「張女士」）已購買合共500萬美元票據。

張女士為本公司主席兼執行董事李思廉博士的配偶。因此，張女士為李思廉博士的聯繫人，並因此為本公司關連人士。因此，張女士購買票據構成上市規則第14A章下本公司一項關連交易。

由於有關張女士購買票據的適用百分比率（定義見上市規則）低於5%，故購買須遵守申報及公告規定，並獲豁免遵守上市規則第14A章下獨立股東批准規定。

張女士應付票據認購價為票據全部本金額，並等同於其他投資者在票據發行中應付的認購價。作為票據發行的一部分，購買由張女士進行，並將讓本公司籌得資金。由於張女士的購買條款與其他投資者在票據發行中相同，董事（包括獨立非執行董事）認為，購買乃按一般商業條款進行，條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

由於(i)李思廉博士為本公司主席及執行董事；及(ii)張女士為李思廉博士的聯繫人，李思廉博士被視為於購買中擁有權益，為避免任何利益衝突，彼已在為批准購買票據而舉行的董事會會議上就決議案放棄投票。

評級

預期票據將由惠譽評級評為「B+」。

票據發行須待完成後方可作實。股東及公眾人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司；
「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；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「瑞信」	指	瑞士信貸(香港)有限公司；
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行；
「董事」	指	本公司董事；
「股權購買承諾」	指	本公司、富力香港與受託人將予訂立的股權購買承諾契約；
「高盛(亞洲)」	指	高盛(亞洲)有限責任公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司；
「香江金融」	指	香江證券有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「發行人」	指	怡略有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司及票據發行人；
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities plc；
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人將就票據提供之有限追索擔保；

「合營附屬公司擔保人」	指	本公司將就票據提供有限追索擔保之附屬公司；
「維好契約」	指	本公司、富力香港、發行人及受託人將予訂立的維好契約；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「票據」	指	發行人發行之二零二二年到期3.6億美元優先票據；
「票據發行」	指	發行人發行票據；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「富力香港」	指	富力地產(香港)有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購協議」	指	由(其中包括)瑞信、高盛(亞洲)、中信銀行(國際)、德意志銀行、海通國際、香江金融、J.P. Morgan、發行人、本公司、富力香港及其他附屬公司擔保人就票據發行訂立之日期為二零二零年十一月十一日的協議；
「附屬公司擔保」	指	富力香港及其他附屬公司擔保人將就票據提供的擔保；
「附屬公司擔保人」	指	於票據發行日期就票據提供擔保的富力香港及本公司若干其他現有非中國附屬公司；
「受託人」	指	作為票據受託人的花旗國際有限公司；

「信託契約」	指	發行人、富力香港、本公司及其他附屬公司擔保人之間的書面協議，以訂明票據的條款及條件，當中包括契諾、違約事件、票據利率以及到期日；及
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣。

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，二零二零年十一月十二日

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