

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，概不會就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

### 於大韓民國仁川與CAESARS合組 合營公司

#### 與CAESARS合組合營公司

於二零一六年十二月五日，本公司全資附屬公司富力地產(香港)有限公司(一家根據香港法律註冊成立的公司)(「富力香港」)與一家根據美利堅合眾國特拉華州法律成立的有限公司Caesars Korea Holding Company, LLC(「Caesars」)訂立協議，內容有關合組合營公司(「合營公司」)以發展、擁有及經營亞洲位於大韓民國仁川永宗島的綜合渡假村(「綜合渡假村」)。

首期完成後，富力香港及Caesars各自將持有合營公司之50%權益，而合營公司隨後將收購項目公司，以發展、建設及經營綜合渡假村。

#### 上市規則的涵義

有關該協議項下擬進行交易的適用百分比率超過5%，但所有該等比率少於25%。該協議項下擬進行的交易構成上市規則第14章須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

股東及準投資者應注意，首期完成及該協議項下擬進行的其他交易須待該協議列載的條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方告作實。該協議項下交易可能但未必會完成。股東及準投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 與CAESARS合組合營公司

於二零一六年十二月五日，本公司全資附屬公司富力香港與Caesars訂立該協議。該協議的主要條款摘要如下：

### 訂約各方

- (1) 富力香港；及
- (2) Caesars。

於本公告日期，富力香港為本公司全資附屬公司。

董事會經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，Caesars及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)。

### 出資

該協議預訂富力香港與Caesars各自向合營公司的初始股權出資為30,500,000美元(以現金或其他財產)，惟事先須達成若干條件(「**首期完成**」)。首期完成後，富力香港及Caesars各自將持有合營公司之50%權益，而合營公司隨後將向項目公司現時股東(與本公司並無關連的第三方)收購該項目公司。

該協議預訂富力香港及Caesars各自可能作出的進一步股權出資最多為110,000,000美元的現金。上述進一步股權出資將分四個部分作出。每個部分將受其他條件所限，包括訂約各方有關博彩領牌信貸評級的法律規定之若干必要變動、訂約各方對若干規管條款及富力香港與Caesars或其各自有關連實體向項目公司提供若干服務所依據的條款相互達成協議。

於作出最後部分的股權出資當日或之前，富力香港須額外向合營公司授出不超過100,000,000美元的貸款融資。

富力香港單方面向合營公司出資的股權及債務乃按訂立協議時建造綜合渡假村估計資本需求計算。董事會經考慮綜合渡假村的資本需求及業務潛力後認為，富力香港單方面向合營公司出資的股權及債務金額屬公平合理。

本集團擬利用其內部資源支付對合營公司承擔的金額。

## 首期完成的條件

首期完成須達成(其中包括)以下條件後，方告作實：

- (a) 初步牌照仍具十足效力及作用；
- (b) 文化體育觀光部已(i)書面批准該協議擬訂項目公司經修訂的擁有權；及(ii)書面豁免達成初步牌照所列載的特定附加條件，或Caesars及富力香港各自全權決定，於不會違反或侵犯初步牌照的附加條件或要求任何政府機關簽發的其他批准(於首期完成日期前取得的有關批准除外)的情況下簽訂、交付及履行該協議；
- (c) 同時完成有關(其中包括)收購項目公司的協議及據此擬進行的交易(有關協議所規定於協議簽訂後到期支付的任何款額除外)；
- (d) (i)MCDC、Caesars與若干其他方於二零一四年十二月二十九日訂立的土地買賣協議於首期完成日期終止；及(ii)MCDC與IDTC正式簽訂及交付兩份土地買賣協議，項目公司根據第一份土地買賣協議將收購第一期土地及將用作發展綜合渡假村的土地，而富力香港或其聯繫人根據第二份土地買賣協議將收購毗連的第二期土地；
- (e) 訂約各方及其各自的聯繫人須就履行該協議項下的責任而取得所有必要的內部公司及其他批准(為免生疑，須包括CEC及本公司董事會的批准(如必要，按訂約各方就其本身的批准規定全權酌情決定))；
- (f) 並無出現任何不利規管發展(定義見該協議)；
- (g) 並無發生該協議指明的任何博彩不合適性事件；
- (h) 該協議所列各訂約方的陳述及保證於首期完成日期在各重大方面屬真實準確，而訂約各方於首期完成日期或之前在各重大方面已履行其各自的契約及協定；
- (i) 合營公司按Caesars及富力香港各自信納的條款成立；及
- (j) 根據中國反壟斷法規定，富力香港及Caesars或彼等各自的聯繫人應向中國商務部反壟斷局取得證明，批准該協議項下擬進行的交易。

如首期完成任何條件(之前未獲豁免)未能於二零一七年三月十日下午五時正或之前或文化體育觀光部批准的較後日期或Caesars與富力香港以書面形式可能相互協定的較後日期達成，該協議將會終止，而訂約各方的一切權利及責任亦會即時失效，惟該協議的終止不會影響訂約各方於終止日期的累計權利及責任以及訂約各方於該協議項下若干權利及責任的存續及有效性。

待首期完成條件達成／或獲豁免(如適用)後，首期完成將(以較早者為準)於(a)二零一七年三月十日或文化體育觀光部批准的較後日期；及(b)首期完成的條件達成(或獲豁免(如適用))後第三個營業日或Caesars與富力香港可能協定的其他日期落實。

## 綜合渡假村

合營公司將通過項目公司從事位於韓國仁川綜合渡假村的發展及營運。綜合渡假村將由CEC有關連實體管理。

### 位置

綜合渡假村將位於永宗島東北部美緞城，永宗島為三個仁川自由經濟區(「自由經濟區」)之一。自由經濟區旨在將特定地區轉型為亞洲東北地區的主要國際營商休閒樞紐。美緞城位處自由經濟區的有利位置，距仁川國際機場約10–15分鐘車程，而仁川國際機場有現行航班連接亞洲北部主要城市，包括北京、上海、東京、香港及台北，飛行時間均為2至3.5個小時以內。此外，美緞城與首爾中央商務區車程相距50分鐘內，交通方便。綜合渡假村預計將有助實現美緞城成為旅遊休閒城市的計劃。

### 項目概覽

綜合渡假村預計包含下述現時擬定的元素(或會修改)：

- 總面積：3.8公頃，發展建築面積超過170,000平方米
- 預期落成年份：2020年
- 豪華酒店及服務式公寓，包含超過720間客房、套房及別墅
- 會議中心、宴會廳及會議室
- 多個現場娛樂場地，包括表演劇場
- 僅開放予外國人的娛樂場
- 餐廳、酒廊及酒吧
- 豪華精品店舖及水療

## 項目公司

項目公司為於二零一二年根據韓國法律註冊成立的公司(株式會社)。文化體育觀光部於二零一四年三月十七日授出初步牌照，確認項目公司取得「初步審閱」有條件批文，可獲發僅開放予外國人娛樂場業務牌照，惟須事先達成若干條件。Caesars及富力香港將於綜合渡假村落成後，向文化體育觀光部申領最終牌照。

下表載列項目公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
除稅前盈利	12.467億韓圓 (相等於約830萬港元)	20.159億韓圓 (相等於約1,340萬港元)
年度盈利	11.646億韓圓 (相等於約770萬港元)	15.437億韓圓 (相等於約1,020萬港元)

項目公司於二零一五年十二月三十一日經審核的總權益約為550.295億韓圓(相等於約3.652億港元)。

## 有關CAESARS的資料

Caesars為Caesars Entertainment Corporation(「CEC」)的全資附屬公司，CEC為全球覆蓋範圍最廣的娛樂場公司。自從77年前在內華達州雷諾市成立以來，CEC便藉著開發全新渡假村、擴張與併購而不斷發展，目前營運的娛樂場遍佈全球四大洲。CEC旗下渡假村大多以Caesars®、Harrah's®及Horseshoe®品牌經營。CEC更擁有London Clubs International娛樂場網絡。CEC專注提供優質服務、卓越產品、絕佳的地域分佈、良好營運與領先科技，透過這一系列獨特條件建立顧客的忠誠與價值。CEC於納斯達克證券市場上市，股票代號CZR。CEC為根據美利堅合眾國特拉華州法律成立的企業。

## 訂立該協議的理由及裨益

本集團主要於中國經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司不時於房地產、娛樂及酒店以及款待市場及其他相關業務物色合適的投資機會，從而進一步增強本集團投資組合和未來盈利能力，提升本集團的潛力。與Caesars合組合



營公司為本集團提供契機，進一步提升其發展和營運以娛樂為主的渡假村之能力，同時為本集團於韓國創建堅實據點，以便日後實現發展房地產的機會。

本公司亦可額外取得毗鄰綜合渡假村地盤面積50,806.3平方米的可發展土地，可供本公司建設住宅項目。特定供住宅發展的額外土地位於優越位置，預計將為本公司帶來豐厚的銷售和投資回報。

董事會認為，該協議的條款屬正常商業條款，公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

有關該協議項下擬進行交易的適用百分比率超過5%，但所有該等比率少於25%。該協議項下擬進行的交易構成上市規則第14章須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章的報告及公告規定。

## 注意

董事會無法向閣下保證(a)首期完成的條件將會達成；(b)即使落實首期完成，訂約各方將就富力香港及Caesars或其各自有關連實體向項目公司提供若干服務所依據的條款相互達成協議，此乃隨後融資的條件或達成首期完成後融資的其他條件；(c)綜合渡假村將按現時擬訂的條款、時間表或金額發展；(d)訂約各方能籌集發展綜合渡假村所需的第三方融資；(e)合營公司將於擬訂的時限內就發展綜合渡假村取得必要的政府批准；或(f)一旦成功發展，綜合渡假村將獲發所需的最終牌照開始營運。

股東及準投資者應注意，首期完成及該協議項下擬進行的其他交易須待該協議列載的條件達成或獲豁免(視乎情況而定)後，方告作實。該協議項下交易可能但未必會完成。股東及準投資者在買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列的涵義：

「協議」	指 富力香港與Caesars就合組合營公司而於二零一六年十二月五日訂立的協議
「董事會」	指 本公司董事會
「Caesars」	指 具有本公告概要欄所賦予之涵義

「CEC」	指 具本公告「有關CAESARS的資料」一段所賦予之涵義
「本公司」	指 廣州富力地產股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「最終牌照」	指 文化體育觀光部將予簽發的最終牌照批文，確認其批准根據適用博彩法律向項目公司授出所有必要權利，以經營綜合渡假村其中娛樂場的部分
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「IDTC」	指 Incheon Development Tourism Corporation (仁川都市公社)，一家根據韓國法律成立的公司
「首期完成」	指 具有本公告「出資」一段所賦予之涵義
「綜合渡假村」	指 具有本公告概要欄所賦予之涵義
「合營公司」	指 具有本公告概要欄所賦予之涵義
「韓國」	指 大韓民國
「韓圓」	指 韓國法定貨幣韓圓
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「MCDC」	指 Midan City Development Co., Ltd. (美緞新城開發(株))，一家於韓國註冊成立的公司
「文化體育觀光部」	指 韓國文化體育觀光部
「中國」	指 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「初步牌照」	指 文化體育觀光部於二零一四年三月十七日簽發的「初步審閱」有條件批文，確認項目公司合資格獲取僅開放予外國人娛樂場業務牌照，惟須事先達成若干條件
「項目公司」	指 LOCZ Korea Corporation，一家根據韓國法律成立的公司(株式會社)，於本公告日期，項目公司由與本公司並無關連的第三方擁有

「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「富力香港」	指 具有本公告概要欄所賦予之涵義
「股東」	指 股份持有人
「股份」	指 本公司股本中每股人民幣0.25元的股份
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美元」	指 美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指 百分比

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
聯席公司秘書  
李啓明

香港，二零一六年十二月五日

於本公告日期，本公司執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；本公司非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及本公司獨立非執行董事為黎明先生、鄭爾城先生及吳又華先生。

於本公告內，除另有指明者外，以韓圓計值之金額乃按1.00韓圓兌0.006637港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。概不代表任何港元或韓圓金額應已或可能按上述匯率換算。

\* 僅供識別