
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之廣州富力地產股份有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

發行股份的一般授權；

重選退任董事；

批准本公司二零二一年度對外擔保；

追認於二零二零年對子公司及聯營合營公司的擔保

(含控股子公司對外擔保)事項；

批准授權本公司及控股子公司法定代表人或其指定授權人士簽署綜合

授信或貸款相關協議及文件；

批准二零二一年度發行

直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)；及

股東週年大會通告

本公司謹訂於二零二一年五月二十八日(星期五)假座中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心54樓會議室召開股東週年大會，大會通告載於本通函第17至24頁。無論閣下能否出席大會，務請按列印的指示盡快填妥隨函附上的代表委任表格，並無論如何於大會指定舉行時間24小時前(即二零二一年五月二十七日(星期四))送達本公司H股的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席有關大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二一年四月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言.....	3
2. 發行股份一般授權	3
3. 重選退任董事	3
4. 批准本公司二零二一年度對外擔保	4
5. 追認於二零二零年對子公司及聯營合營公司的擔保 (含控股子公司對外擔保)事項	5
6. 批准授權本公司及控股子公司法定代表人或其指定授權人士簽署 綜合授信或貸款相關協議及文件	5
7. 批准關於本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和 資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)	5
8. 批准授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與本公司二零二一年度 發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品) 有關事宜	7
9. 股東週年大會	9
10. 責任聲明	9
11. 推薦建議	10
12. 一般資料	10

目 錄

頁次

附錄一	－	建議重選董事資料	11
附錄二	－	二零二零年對子公司及聯營合營公司提供的擔保 (含控股子公司對外擔保)	14
附錄三	－	股東週年大會通告	17

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司將於二零二一年五月二十八日(星期五)上午十一時正召開之股東週年大會
「公司章程」	指	本公司的組織章程
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	廣州富力地產股份有限公司，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
「公司法」	指	中國公司法
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣0.25元於聯交所主板上市的普通股，以港元認購及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月十三日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



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)

執行董事：

李思廉
張 力
張 輝
相立軍

註冊辦事處、總辦事處及
中國主要營業地點：
中國廣州
珠江新城
華夏路10號富力中心
45-54樓

非執行董事：

張 琳
李海倫

香港主要營業地點：
香港
皇后大道中99號
中環中心6303室

獨立非執行董事：

鄭爾城
吳又華
王振邦

敬啟者：

發行股份的一般授權；
重選退任董事；
批准本公司二零二一年度對外擔保；
追認於二零二零年對子公司及聯營合營公司的擔保
(含控股子公司對外擔保)事項；
批准授權本公司及控股子公司的法定代表人或其指定授權人士簽署綜合授信
或貸款相關協議及文件；
批准二零二一年度發行
直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)；及
股東週年大會通告

1. 緒言

本通函旨在就將於股東週年大會上提呈有關(其中包括)發行股份的一般授權、重選退任董事、批准本公司二零二一年度對外擔保、追認於二零二零年對子公司及聯營合營公司的擔保(含控股子公司對外擔保)及批准授權本公司及控股子公司法定代表人或其指定授權人士簽署綜合授信或貸款相關協議及文件事項的決議案。本通函亦提呈有關批准關於本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)及有關召開股東週年大會向閣下提供資料。

2. 發行股份一般授權

於二零二零年五月二十九日舉行之上屆本公司股東週年大會上，董事獲授予一般授權，以發行股份。該項授權有效至即將舉行之股東週年大會結束日期止，董事現擬尋求閣下批准，更新該項發行股份授權。

股東週年大會上將提呈一項特別決議案(股東週年大會通告，本通函第19頁至第20頁，所載的第十一項)建議授予董事一般授權，以配發及發行不超過本公司於決議案通過當日已發行H股總面值20%的股份。這項授權有效至下一屆股東週年大會日止。

董事相信發行股份一般授權，可給予董事靈活彈性，於符合本公司最佳利益之情況下發行股份。

3. 重選退任董事

根據公司章程，董事的任期為三年，可以膺選連任。(i)本公司執行董事李思廉博士及張力先生；及(ii)本公司獨立非執行董事吳又華先生的任期將於二零二一年五月三十日屆滿，各人符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任，任期由二零二一年五月三十日起為期三年。

本公司提名委員會於向董事會建議於股東週年大會上重選連任的董事時，將根據本公司之提名政策並按本公司採納的董事會成員多元化政策載列之準則決定，當中包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務任期或專業經驗、獨立性以及候選人的長處及可為董事會帶來的貢獻。

提名委員會已審閱獨立非執行董事吳又華先生提交之獨立確認函件，並認為彼符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定。董事會經考慮提名委員會之建議後，認為吳又華先生於各個領域擁有豐富知識及經驗、繼續對本公司事務抱持獨立及客觀見解，並為管理層提供寶貴意見。彼獲重選為獨立非執行董事將符合本公司及其股東的整體最佳利益。

將於股東週年大會上重選之董事資料載於本通函附錄一。

4. 批准本公司二零二一年度對外擔保

根據公司章程，本公司在下列情況下，對外擔保行為須經股東於股東大會審議通過：

- (i) 本公司及本公司控股子公司的對外擔保總額，達到或超過最近一期經審計淨資產的50%以後提供的任何擔保；
- (ii) 本公司的對外擔保總額，達到或超過最近一期經審計總資產的30%以後提供的任何擔保；
- (iii) 為資產負債率超過70%的擔保對象提供的擔保；
- (iv) 單筆擔保額超過最近一期經審計淨資產10%的擔保；及
- (v) 對股東、實際控制人及其關聯人提供的擔保。

惟於日常業務中，本公司及控股子公司在日常業務經營需對外提供擔保，包括但不限於向銀行或其他機構對外提供擔保等，擔保方式包括本公司為控股子公司或聯營合營公司或其他參股公司提供擔保及控股子公司或聯營合營公司自身對外擔保等。若果這些擔保因上述規則而受限制，每次提供擔保都需通過股東大會取得股東批准，運作上會產生極大困難和延誤。因此，現提呈一特別決議案(股東週年大會通告第九項)以取得股東批准，由本特別決議案通過日期至下一屆股東週年大會，於決議案所列的指定條件下可對子公司擔保及對聯營合營公司或其他參股公

司提供擔保等，二零二一年度本公司對外提供擔保(含控股子公司對外提供擔保)累計新增擔保額不超過人民幣1,000億元，每年度提供的擔保需於該年度股東週年大會確認。這決議案是二零一九年度股東週年大會所通過相對應的決議案的更新。

在股東大會批准上述擔保事項的前提下，單筆擔保金額不超過人民幣80億元的對外擔保由董事長審批，同時授權董事長簽署相關文件。

5. 追認於二零二零年對子公司及聯營合營公司的擔保(含控股子公司對外擔保)事項

本公司於二零二零年度內對子公司及聯營合營公司提供具體擔保(含控股子公司對外擔保)事項明細詳見本通函第14頁至16頁附錄二，該等擔保的相關銀行借款已包含於二零二零年十二月三十一日的資產負債表內。根據二零一九年度股東週年大會審議通過的特別決議案第十項決議，因提供擔保時本公司及本公司的控股子公司對外擔保總額超過最近一期經審計的淨資產的50%，需於股東週年大會追認。

6. 批准授權本公司及控股子公司法定代表人或其指定授權人士簽署綜合授信或貸款相關協議及文件

為滿足本公司生產經營的需要，二零二一年度本公司(含控股子公司)擬向包括但不限於金融機構、融資租賃公司、信託公司等申請新增貸款(包括融資租賃貸款)、銀行承兌匯票、商業承兌匯票、信用證及銀行保函等授信或貸款。為滿足本公司日常資金和及時簽署相關協議，在單筆不超過人民幣80億元(含人民幣80億元)額度內，提請股東週年大會審議及批准授權本公司及控股子公司法定代表人或其指定授權人士簽署綜合授信或貸款相關協議及文件。

7. 批准關於本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITS等產品)

為有效優化債務結構，降低融資成本，拓寬融資渠道，保障本公司可持續發展，綜合考慮本公司業務發展的資金需求，結合本公司的資產和負債情況，本公司擬

在二零二一年度(即本議案獲股東週年大會批准之日起至下一年度股東週年大會召開之日止)申請發行本金不超過人民幣1,000億元(含人民幣1,000億元)的直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)。依據有關法律法規的規定，本公司擬發行中國境內債券、資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)，募集資金用途包括但不限於補充營運資金，償還金融機構借款、非金融機構借款、信用債務，城市更新項目，股權／資產收購，股權投資及項目投資等符合國家法律法規及政策要求的用途。

根據公司章程，關於本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)的有關事項如下：

1) 發行額度

本公司擬在二零二一年度(即本議案獲股東週年大會批准之日起至下一年度股東週年大會召開之日止)向相關監管部門申請發行本金不超過人民幣1,000億元(含人民幣1,000億元)的直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)。上述本金金額不包含本公司已根據股東大會的批准正在申請和已申請尚未發行完成的額度。

2) 融資方式

在中國境內發行的各類直接債務融資產品和資產證券化產品，產品種類包括但不限於公司債券、企業債券、銀行間債券市場融資產品、資產證券化產品、REITs等產品主管機關許可發行的產品。

具體品種包括但不限於，住房租賃(含長租公寓)專項公司債券、住房租賃(含長租公寓)資產證券化、房租信託受益權資產證券化、公開發行公司債券、非公開發行公司債券、可續期公司債券、創新創業公司債券、綠色公司債券、項目收益公司債券、企業債券、中期票據(含永續中期票據)、短期融資券、超短融票據、購房尾款資產證券化、供應鏈金融資產證券化、商業不動產資

產證券化、物業費資產證券化、REITs、城市更新專項債務融資工具、債權融資計劃等主管部門認可的境內債券、銀行間債券市場融資產品、資產證券化等產品等主管機關許可發行的產品。

3) 發行方式

本公司可根據發行的產品結合本公司實際情況可一次或多次發行，具體授權董事會決定。

4) 募集資金用途

包括但不限於補充營運資金，償還金融機構借款、非金融機構借款、信用債務、城市更新項目、股權／資產收購、股權投資及項目投資等符合國家法律法規及政策要求的用途，具體授權董事會在具體發行產品時根據本公司的具體情況決定。

5) 融資擔保

如有市場業務或交易結構需求涉及擔保業務，將按照公司章程的規定在股東大會決議批准範圍內履行相應審批程序。

6) 融資主體

本公司及控股子公司。

7) 決議有效期

本議案獲股東週年大會批准之日起至下一年度股東週年大會召開之日止。

8. 批准授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)有關事宜

提請股東週年大會授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與關於本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs)等融資產品事項有關的事宜，包括但不限於：

1) 在股東週年大會批准發行總額度範圍內，決定發行的具體品種；

- 2) 根據本公司實際需要決定每次發行產品的募集資金具體用途；
- 3) 根據本公司需要及市場條件決定發行產品品種的具體方案、條款和條件以及相關事宜，包括但不限於確定及(或)修訂每次實際發行的品種、數量、金額、發行價格、利率或其確定方式、發行地點、發行時機、期限、是否分期發行及發行期數、評級安排、擔保事項、發行時間、發行對象、發行方式、募集資金的具體用途、配售安排、承銷安排、償債保障措施、還本付息安排、發行及上市(掛牌)、發行後交易及相關信息披露等與發行相關的一切事宜；
- 4) 根據發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs)等融資產品的實際需要，聘請中介機構，並談判、簽署及修訂相關合同或協議及其他必要文件，並進行適當性的信息披露；
- 5) 如監管政策或市場條件發生變化，除涉及有關法律、法規及公司章程規定必須由本公司股東大會重新表決的事項外，可依據相關主管部門的意見或市場變化情況對具體方案等相關事項進行相應的調整；
- 6) 具體處理與本公司每次發行產品有關的事務，簽署相關法律文件，並處理與該等產品所有必要手續及上述未提及的其他事宜；
- 7) 辦理與債務融資產品相關的上述未提及的其他事宜；
- 8) 就相關事項採取必要、有益或適當的任何及所有行動，包括但不限於批准及簽署所有必要的合同、協議及文件並根據適用的監管規定進行相關的信息披露，根據中國相關監管部門的反饋意見(若有)作出適當調整，以及在獲授權董事已採取任何行動和步驟的情況下，批准、確定及追認該等行動及步驟；
- 9) 採取所有必要的行動，決定或辦理其他與發行相關的其他一切事宜，包括在出現不可抗力或其他足以使發行難以實施或者雖然可以實施但並不會給本公司帶來利益時，酌情決定延期實施或暫時擱置；

10) 在本授權範圍之內，董事會可轉授權董事長全權決定具體發行事宜及辦理與債務融資產品相關的具體事宜；

11) 授權期限自股東週年大會審議通過之日起至上述事項辦理完畢之日止。

9. 股東週年大會

本公司訂於二零二一年五月二十八日(星期五)上午十一時正假座中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心54樓會議室召開股東週年大會。召開股東週年大會的通告載於本通函第17頁至第24頁附錄三。

根據公司章程，股東可於股東大會上以舉手方式或按股數投票方式表決。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上進行之任何表決須按投票方式進行，同時亦只容許股東大會主席豁免若干指定程序及行政事宜在股東大會上以投票方式表決。因此，本公司將促使股東週年大會主席要求就股東週年大會通告所載之所有決議案進行之表決均須按投票方式進行。本公司將委任其核數師、股份過戶登記處或合資格擔任本公司的核數師之外間會計師於投票表決時擔任監票人。倘將進行表決之決議案為選舉大會之主席或終止大會，則須即時進行投票表決。在所有其他情況下，大會主席須決定投票表決之時間，而大會可繼續討論其他事宜，投票表決之結果將當作於該大會上得出。大會主席有權投決定票。

隨函附奉股東週年大會之代表委任表格。代表委任表格亦可在本公司網站www.rfchina.com或香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk下載。

H股股東如欲委任一位／多位代表出席股東週年大會，須將代表委任表格按其上所列印的指示填妥及簽妥，最遲必須於股東週年大會舉行時間前24小時(即二零二一年五月二十七日(星期四))送達本公司H股的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥並交回委任表格後，仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

概無股東須就提呈股東週年大會批准的決議案放棄投票。

10. 責任聲明

本通函根據上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料

董事會函件

在所有方面真確及完整且並無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事實，以致其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

11. 推薦建議

董事認為，所提呈的決議案均為必要或符合本公司的利益。因此，董事建議全體股東投票贊成於股東週年大會上提呈的上述決議案。

12. 一般資料

- 1) 建議發行直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品須(其中包括)獲得股東於股東週年大會上批准及視乎市場狀況且未必一定會實行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。
- 2) 本通函並不構成要約或邀請以引誘任何人士收購、認購或購買本公司任何證券。
- 3) 本通函之中英文版如有歧義，概以英文為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉

中國廣州，二零二一年四月二十日

* 僅供識別

執行董事**李思廉，SBS，JP，HonDBus (Macq)**

李思廉，SBS，JP，HonDBus (Macq)，64歲，為本集團之創辦人、本公司董事長、執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼負責制定本集團策略的方向，亦主要負責銷售及財務方面的管理工作。李博士於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位，並於二零一八年榮獲澳洲麥格理大學商學榮譽博士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務，於一九九三年開始從事房地產開發。於一九九四年八月，與張力先生共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。李博士現為廣東省地產商會主席；中華房地產投資開發商會會長；廣州市房地產行業協會、廣州市房地產學會會長；全國工商聯第十二屆執行委員會委員；中國民間商會副會長；新家園協會會長兼監事會主席以及暨南大學董事和兼職教授。李博士於二零一九年七月一日獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章。李博士是本公司非執行董事李海倫女士的胞弟。除上述披露者外，李博士亦為本公司若干附屬公司的董事。

李博士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。除上述披露者外，李博士與本公司之董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，李博士持有根據證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司1,066,092,672股H股之個人權益，及以公司名義持有16,000,000股H股。彼亦被視為於其配偶所持本公司5,000,000股H股中擁有權益。李博士亦(a)透過其配偶(i)擁有怡略有限公司(「怡略」，本公司的全資附屬公司)發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的14,000,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二三年到期的8.75億美元8.125%優先票據的10,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4.5億美元8.125%優先票據的49,500,000美元權益；(iv)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4億美元8.625%優先票據的50,000,000美元權益；及(v)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3.6億美元12.375%優先票據的5,000,000美元權益；(b)透過其與配偶各自擁有50%的公司Fusion Capital Limited (i)擁有怡略發行的於二零二一年到期的474,854,000美元7%優先票據的2,000,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(iii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的7.25億美元5.75%優先票據的1,000,000美元權益；及(c)透過其全資擁有的公司Parkford Assets Management Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的7.25億美元5.75%優先票據的2,500,000美元權益。

本公司與李博士訂立服務合約，但彼須按公司章程規定於本公司股東大會上輪值告退及競選連任。李博士之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

除上文所披露者外，概無任何有關李博士之其他資料需敦請股東垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載的任何規定須予披露的資料。

張力

張力，68歲，為本集團之創辦人、本公司聯席董事長、執行董事兼行政總裁。彼主要負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理。張先生曾從事建築、裝修行業。在創辦本公司之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉博士共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。張先生亦是於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份代號：1277)的主席兼執行董事。張先生為第十一屆、第十二屆及第十三屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會會長以及暨南大學董事和兼職教授。張先生是本公司非執行董事張琳女士的胞弟。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

除上述披露者外，張先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位，且張先生與本公司之董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，張先生持有根據證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司1,011,725,472股H股之個人權益。彼亦被視為於其配偶所持本公司20,000,000股H股中擁有權益。

本公司與張先生訂立服務合約，但彼須按公司章程規定於本公司股東大會上輪值告退及競選連任。張先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

除上文所披露者外，概無任何有關張先生之其他資料需敦請股東垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載的任何規定須予披露的資料。

獨立非執行董事**吳又華**

吳又華，65歲，為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員。彼於一九七八年在加拿大約克大學取得經濟學學士學位。吳先生在地氈貿易及製造方面累積二十年經驗，曾出任國際地氈有限公司執行董事。他現為奇樂有限公司的執行董事，該公司業務包括物業投資、管理及在香港租賃物業和車位。吳先生於中國、香港及馬來西亞的房地產項目投資具豐富經驗。

吳先生現為於香港聯交所上市的基石控股有限公司(股份代號：1592)的獨立非執行董事。

除上述披露者外，吳先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位，亦無在本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職位。吳先生與本公司之董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。

於最後實際可行日期，吳先生持有根據證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司588,000股H股之個人權益。

本公司與吳先生訂立服務合約，但彼須按公司章程規定於本公司股東大會上輪值告退及競選連任。吳先生之董事袍金乃由董事會經參考其經驗、於本公司之職責及本公司之薪酬政策而釐定。根據與本公司訂立之服務合約，吳先生可享有每年372,000港元之基本董事酬金。

除上文所披露者外，概無任何有關吳先生之其他資料需敦請股東垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載的任何規定須予披露的資料。

附錄二

二零二零年對子公司及聯營合營公司
提供的擔保（含控股子公司對外擔保）

本公司於二零二零年就子公司及聯營合營公司向各金融機構借款提供擔保（含控股子公司對外擔保）的詳情如下：

公司	區域	借款公司	借款額 (人民幣萬元)
子公司	海南	海南富力海洋歡樂世界開發有限公司	20,000
		海南陵水富力灣開發有限公司	65,770
		臨高富力房地產開發有限公司／	46,570
		海南富力房地產開發有限公司	
	華北地區	北京富力歐美園林綠化工程有限公司	1,000
		秦皇島市山海關區鼎富房地產開發有限公司	35,000
		唐山曹妃甸富力城房地產開發有限公司	21,000
		唐山蘆台經濟開發區富力房地產開發有限公司	40,000
		大連恒灣房地產開發有限公司	56,500
		哈爾濱富力城房地產開發有限公司	4,000
		石家莊富力房地產開發有限公司	1,620
		邢台富力房地產開發有限公司	15,000
		開封觀湖置業有限公司	59,640
		瀋陽富豐地產開發有限公司	67,000
		瀋陽恒金房地產開發有限公司	100,000
		瀋陽建新聯合置業有限公司	16,000
		濱州市極富房地產開發有限公司	39,900
		荷澤市富力房地產開發有限公司	10,000
		威海市極富房地產開發有限公司	38,000
		淄博萬達廣場置業有限公司	9,000
		滄州富力城房地產開發有限公司	51,000
		天津團泊綠島建設有限公司	58,900

附錄二

二零二零年對子公司及聯營合營公司
提供的擔保（含控股子公司對外擔保）

公司	區域	借款公司	借款額 (人民幣萬元)
子公司			
	華東地區	淮南淮富房地產開發有限公司	60,000
		六安濱投置業有限公司	45,000
		鹽城富力科創發展有限公司	294,988
		鎮江極富房地產開發有限公司	8,000
		嘉興市秀安房地產開發有限公司	30,000
		上海啟富房地產開發有限公司	105,193
		杭州冠富房地產開發有限公司／ 杭州富力房地產開發有限公司／ 杭州聯富房地產開發有限公司	20,000
		金華富力房地產開發有限公司	114,000
		寧波品富房地產開發有限公司	59,600
		台州極富房地產開發有限公司	30,000
		溫州品富房地產開發有限公司	8,980
		浙江富力房地產開發有限公司	337,700
	華南地區	肇慶市奧信地產發展有限公司	20,000
		桂林富欣房地產開發有限公司	22,000
		廣州鼎富商業運營有限公司	135,800
		廣州富力足球俱樂部有限公司	10,000
		廣州市貴麗實業發展有限公司	6,000
		廣州天力建築工程有限公司	477,800
		廣州耀盈房地產開發有限公司	11,640
		惠州富茂房地產開發有限公司	25,000
		惠州市長隆房地產有限公司	10,000
		龍門富力房地產開發有限公司	2,200
		清遠富力房地產開發有限公司	44,000
		清遠富力中以科技產業發展有限公司	35,000
		梅州富力房地產開發有限公司	46,000
		鶴山市富力房地產開發有限公司	2,500
		中山富力房地產開發有限公司	5,000

附錄二

二零二零年對子公司及聯營合營公司
提供的擔保（含控股子公司對外擔保）

公司	區域	借款公司	借款額 (人民幣萬元)
子公司			
	西北地區	包頭市富力房地產開發有限公司	20,000
		呼和浩特富力房地產開發有限公司	30,000
		太原富力城房地產開發有限公司	287,448
		太原富力盛達房地產開發有限公司	174,800
		太原富潤房地產開發有限公司	119,930
		長治市富力房地產開發有限公司	24,000
		烏魯木齊富力城房地產開發有限公司	30,000
		西安坊城置業有限公司	220,500
	西南地區	眉山富力房地產開發有限公司	7,000
		資陽禾眾房地產開發有限公司	1,059
		廣州富力地產(重慶)有限公司	188,000
		重慶富力瑜璟房地產開發有限公司	59,930
		重慶嘉富房地產開發有限公司	35,000
	中南地區	湖南隆平九華房地產開發有限公司	15,400
		湖南園康富力置業有限公司	60,600
		遵義富力地產開發有限公司	16,000
		贛州市富輝房地產開發有限責任公司	20,600
聯營合營公司			
	華北地區	唐山富潤房地產開發有限公司	10,430
		威海市富環房地產開發有限公司	70,000
		天津津南新城房地產開發有限公司	63,000
		衡水富明房地產開發有限公司	7,000
	華東地區	安徽振星置業有限公司	20,000
		蘇州富景房地產開發有限公司	15,000
	華南地區	廣州市騰順投資有限公司	175,555
		廣州市中荔美投資有限公司	338,340
		恒信國際光學實業有限公司	36,955
	中南地區	莆田瑞盛置業有限公司	9,800
		武漢市美橋創新科技發展有限公司	50,000
合計			4,828,648



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)

股東週年大會通告

茲通告廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)二零二零年度股東週年大會(「股東週年大會」)，謹訂於二零二一年五月二十八日(星期五)上午十一時正，在中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心54樓會議室舉行，以考慮、批准及授權以下事項：

I 普通決議案

1. 審議及批准本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度董事會(「董事會」)報告。
2. 審議及批准本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度監事會報告。
3. 審議及批准本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核的財務報表及核數師報告。
4. 審議及宣佈派發截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.62元。
5. 審議及重新聘請羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，並授權本公司董事會釐定其酬金。
6. 授權董事會決定派發截至二零二一年六月三十日止半年度的中期股息及有關事項。
7. 審議及重新委任下列退任董事，並授權董事會釐定其酬金(附註一)：
 - (a) 重新委任李思廉博士為本公司執行董事；
 - (b) 重新委任張力先生為本公司執行董事；及
 - (c) 重新委任吳又華先生為本公司獨立非執行董事。

8. 批准授權本公司及控股子公司法定代表人或其指定授權人士簽署單筆不超過人民幣80億元(含人民幣80億元)的綜合授信或貸款相關協議及文件。

II 特別決議案

審議及批准(不論是否有修訂)下列特別決議案：

9. 審議及批准根據營運需要，由本特別決議案通過日期至下一屆股東週年大會，於以下任何一項條件存在時，本公司可對子公司提供擔保及對聯營合營公司及其他參股公司等提供擔保(含控股子公司對外提供擔保)，累計新增擔保總額不超過人民幣1,000億元：
- (a) 當本公司及本公司的子公司對外擔保總額達到或超過最近一期經審計的淨資產的50%時；
 - (b) 當本公司的對外擔保總額達到或超過最近一期經審計的總資產的30%時；
 - (c) 被擔保的子公司的資產負債率超過70%；或
 - (d) 本公司向子公司提供擔保單筆擔保總額超過最近一期經審計的淨資產的10%。

在股東大會批准上述擔保事項的前提下，授權單筆擔保金額不超過人民幣80億元的對外擔保由董事長審批，同時授權董事長簽署相關文件。

上述本公司每年度對子公司提供的擔保及對聯營合營公司及其他參股公司等提供擔保(含控股子公司對外擔保)，需要報該年度股東週年大會確認。

10. 審議及批准本公司根據二零一九年度股東週年大會通過的特別決議案第10項決議，於二零二零年度內對子公司及聯營合營公司提供的擔保(含控股子公司對外擔保)事項，資料載於本通函附錄二。

11. 「動議：

- 1) 在下列條件的規限下，授予董事會一項無條件一般性授權以發行及配發本公司股本中的額外股份，並訂立或授予有關股份的發售建議、協議及購股權：
 - (a) 除董事會可能於有關期間內訂立或授予發售建議、協議或購股權，而該發售建議、協議或購股權可能需要在有關期間結束後行使該項授權外，該授權的效力不超逾有關期間；
 - (b) 由董事會根據該等授權批准配發、發行及買賣的股份面值總額不得分別超過於通過本決議案日期已發行H股總面值的20%；及
 - (c) 董事會只會在符合中華人民共和國（「中國」）公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」），並且在獲得中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）及／或其他有關的中國機關批准的情況下，方會行使上述的權力；
- 2) 在董事會決定根據本決議案第(1)分段決議發行股份的規限下，授權董事會：
 - (a) 批准、簽訂及作出或促使簽訂及作出所有其認為是與發行該等新股有關的所有文件、契約和事宜，包括（但不限於）將予發行的股份類別及數目、發行價、發行期及將發行予現有股東（倘有）的新股數目；
 - (b) 釐定所得款項用途及向中國、中國香港及其他機關作出所有必需的備案及註冊；及
 - (c) 根據本決議案第(1)分段發行股份增加本公司的註冊資本，以及就本公司新增的資本向中國有關當局註冊，並對本公司的公司章程（「公司章程」）作出其認為合適的修改，以反映本公司新增註冊資本。

3) 就本決議案而言：

「H股」指本公司普通股股本中每股面值人民幣0.25元於聯交所主板上市的普通股，以港元認購及買賣。

「有關期間」指由本決議案獲得通過的日期起，至下列三者最早發生者的日期止的期間：

(i) 在本決議案通過後，本公司下屆股東週年大會結束時；

(ii) 在本決議案通過後十二個月屆滿的日期；或

(iii) 本公司股東於股東大會上通過特別決議案撤銷或更改本決議案所授予的授權的日期。」

12. 「動議批准關於本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)。

為有效優化債務結構，降低融資成本，拓寬融資渠道，保障本公司可持續發展，綜合考慮本公司業務發展的資金需求，結合本公司的資產和負債情況，本公司擬在二零二一年度(即本議案獲股東週年大會批准之日起至下一年度股東週年大會召開之日止)申請發行本金不超過人民幣1,000億元(含人民幣1,000億元)的直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)。依據有關法律法規的規定，本公司擬發行中國境內債券、資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)，募集資金用途包括但不限於補充營運資金，償還金融機構借款、非金融機構借款、信用債務，城市更新項目，股權／資產收購，股權投資及項目投資等符合國家法律法規及政策要求的用途。

根據公司章程，關於本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)的有關事項如下：

1) 發行額度

本公司擬在二零二一年度(即本議案獲股東週年大會批准之日起至下一年度股東週年大會召開之日止)向相關監管部門申請發行本金不超過人民幣1,000億元(含人民幣1,000億元)的直接債務融資產品和資產證券化產品

(包括但不限於REITs等產品)。上述本金金額不包含本公司已根據股東大會的批准正在申請和已申請尚未發行完成的額度。

2) 融資方式

在中國境內發行的各類直接債務融資產品和資產證券化產品，產品種類包括但不限於公司債券、企業債券、銀行間債券市場融資產品、資產證券化產品、REITs等產品主管機關許可發行的產品。

具體品種包括但不限於，住房租賃(含長租公寓)專項公司債券、住房租賃(含長租公寓)資產證券化、房租信託受益權資產證券化、公開發行公司債券、非公開發行公司債券、可續期公司債券、創新創業公司債券、綠色公司債券、項目收益公司債券、企業債券、中期票據(含永續中期票據)、短期融資券、超短融票據、購房尾款資產證券化、供應鏈金融資產證券化、商業不動產資產證券化、物業費資產證券化、REITs、城市更新專項債務融資工具、債權融資計劃等主管部門認可的境內債券、銀行間債券市場融資產品、資產證券化等產品等主管機關許可發行的產品。

3) 發行方式

本公司可根據發行的產品結合本公司實際情況可一次或多次發行，具體授權董事會決定。

4) 募集資金用途

包括但不限於補充營運資金，償還金融機構借款、非金融機構借款、信用債務、城市更新項目、股權／資產收購、股權投資及項目投資等符合國家法律法規及政策要求的用途，具體授權董事會在具體發行產品時根據本公司的具體情況決定。

5) 融資擔保

如有市場業務或交易結構需求涉及擔保業務，將按照公司章程的規定在股東大會決議批准範圍內履行相應審批程序。

6) 融資主體

本公司及控股子公司。

7) 決議有效期

自本決議或股東週年大會審議通過之日起十二個月內有效(即本議案獲股東週年大會批准之日起至下一年度股東週年大會召開之日止)。」

13. 「**動議**授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs等產品)有關事宜。

提請股東週年大會授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與關於本公司二零二一年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs)等融資產品事項有關的事宜，包括但不限於：

- 1) 在股東週年大會批准發行總額度範圍內，決定發行的具體品種；
- 2) 根據本公司實際需要決定每次發行產品的募集資金具體用途；
- 3) 根據公司需要及市場條件決定發行產品品種的具體方案、條款和條件以及相關事宜，包括但不限於確定及(或)修訂每次實際發行的品種、數量、金額、發行價格、利率或其確定方式、發行地點、發行時機、期限、是否分期發行及發行期數、評級安排、擔保事項、發行時間、發行對象、發行方式、募集資金的具體用途、配售安排、承銷安排、償債保障措施、還本付息安排、發行及上市(掛牌)、發行後交易及相關信息披露等與發行相關的一切事宜；

- 4) 根據發行直接債務融資產品和資產證券化產品(包括但不限於REITs)等融資產品的實際需要，聘請中介機構，並談判、簽署及修訂相關合同或協議及其他必要文件，並進行適當性的信息披露；
- 5) 如監管政策或市場條件發生變化，除涉及有關法律、法規及公司章程規定必須由本公司股東大會重新表決的事項外，可依據相關主管部門的意見或市場變化情況對具體方案等相關事項進行相應的調整；
- 6) 具體處理與本公司每次發行產品有關的事務，簽署相關法律文件，並處理與該等產品所有必要手續及上述未提及的其他事宜；
- 7) 辦理與債務融資產品相關的上述未提及的其他事宜；
- 8) 就相關事項採取必要、有益或適當的任何及所有行動，包括但不限於批准及簽署所有必要的合同、協議及文件並根據適用的監管規定進行相關的信息披露，根據中國相關監管部門的反饋意見(若有)作出適當調整，以及在獲授權董事已採取任何行動和步驟的情況下，批准、確定及追認該等行動及步驟；
- 9) 採取所有必要的行動，決定或辦理其他與發行相關的其他一切事宜，包括在出現不可抗力或其他足以使發行難以實施或者雖然可以實施但並不會給本公司帶來利益時，酌情決定延期實施或暫時擱置；
- 10) 在本授權範圍之內，董事會可轉授權董事長全權決定具體發行事宜及辦理與債務融資產品相關的具體事宜；
- 11) 授權期限自股東週年大會審議通過之日起至上述事項辦理完畢之日止。」

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，二零二一年四月二十日

附註：

1. 各董事候選人的履歷載於日期為二零二一年四月二十日之通函第11至13頁，各董事的委任期於其現任期屆滿後起計為期三年。

2. 以下為本公司股東暫停辦理註冊登記時間：

H股股東務請留意，根據公司章程以及決定H股股東可以出席及於股東週年大會中投票，本公司的股東名冊將會由二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十八日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲符合出席股東週年大會及取得於會上投票資格，本公司股份持有人，務請將所有過戶文件連同股票及過戶表格於二零二一年五月二十一日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓辦理登記手續。

為確定股東獲發末期股息資格，本公司之股東名冊將於二零二一年六月三日(星期四)至二零二一年六月九日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停登記。如欲符合獲發末期股息資格，務請將所有股份過戶文件於二零二一年六月二日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

3. 凡有權出席股東週年大會及取得於會上投票資格的本公司股東均有權委任一名或多名代表，代其出席及投票。被委任代表毋須為本公司股東。凡本公司股東委任超過一名代表，被委任代表只可以用點票方式投票。
4. 本公司股東倘委任代表須使用代表委任表格，代表委任表格若為被授權者所簽署，而該被授權者是根據本公司股東所簽署的授權書或其他授權文件而獲得授權，該已經公證的授權書或授權文件則需連同代表委任表格，於股東週年大會指定舉行時間24小時前送達本公司或本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 當股東或其代表出席股東週年大會時，應出示身份證明。如法人股東委派代表出席會議，該代表應出示本人身份證明和該法人機構的董事會或其他授權機構的決議。
6. 根據公司章程，任何聯名股東，只有在股東名冊上排名首位的股東有權收取本通告、出席股東週年大會及行使投票權。
7. 預計股東週年大會需時半天，參加本公司股東週年大會的股東或其授權代表，須自行安排交通、住宿及膳食。

於本公告日期，本公司執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生和相立軍先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生和王振邦先生。

* 僅供識別