

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、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的廣州富力地產股份有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，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)

- (1) 合營安排  
關連及主要交易
- (2) 建議委任監事  
及
- (3) 臨時股東大會通告

本公司的財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至12頁。獨立董事委員會函件(載有其推薦建議)載於本通函第13至14頁。獨立財務顧問函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議)載於本通函第15至25頁。本公司謹訂於二零二一年十二月三日(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樓會議室舉行臨時股東大會，召開大會的通告載於本通函第35至36頁。

隨本通函附奉臨時股東大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席臨時股東大會，務請閣下將代表委任表格按照其上印備的指示填妥，並盡快惟無論如何須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回本公司香港H股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。

二零二一年十一月十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件 .....	13
獨立財務顧問函件 .....	15
附錄一 – 本集團的財務資料.....	26
附錄二 – 建議的監事之履歷.....	28
附錄三 – 一般資料 .....	29
臨時股東大會通告 .....	35

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	本公司與主要股東就合營安排所訂立日期為二零二一年九月二十九日的協議
「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，一家於中華人民共和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)
「董事」	指	本公司董事
「李博士」	指	李思廉博士，本公司執行董事兼大股東
「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以審議及酌情批准協議項下擬進行交易及建議委任監事
「財務支持」	指	截至協議日期主要股東已提供金額為人民幣53.8億元的財務支持，已入賬列為「預提費用及其他應付款」
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣
「H股」或「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1元的普通股，於聯交所主板上市
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，成立旨在就協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見

## 釋 義

「獨立財務顧問」或「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃本公司就協議條款及其項下擬進行交易委聘的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除李博士、張先生及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)以外的股東
「合營安排」	指	本公司與主要股東成立合營公司
「合營公司」	指	將由主要股東(或彼等全資擁有的公司)與本公司(或其全資附屬公司)成立的一家或多家投資公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月五日，即本通函付印前為確定當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
「主要股東」	指	李博士及張先生
「張先生」	指	張力先生，本公司執行董事兼大股東
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事會的監事
「監事會」	指	本公司監事會

---

## 釋 義

---

「美元」 指 美利堅合眾國法定貨幣美元

「%」 指 百分比

\* 僅供識別



**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：  
李思廉博士  
張力先生  
張輝先生  
相立軍先生

非執行董事：  
張琳女士  
李海倫女士

獨立非執行董事：  
鄭爾城先生  
吳又華先生  
王振邦先生

敬啟者：

中國註冊辦事處：  
中國廣州  
珠江新城  
華夏路10號  
富力中心45-54樓  
郵編：510623

香港主要營業地點：  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心6303室

**(1) 合營安排  
關連及主要交易**  
**(2) 建議委任監事**

**緒言**

茲提述(1)本公司日期為二零二一年九月二十九日有關(其中包括)協議及其項下擬進行交易的公告；及(2)本公司日期為二零二一年十一月五日有關建議委任張宇聰先生(「張先生」)為股東代表監事的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關合營安排及建議委任張先生為股東代表監事的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會關於協議條款的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就

---

## 董事會函件

---

協議條款致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告。

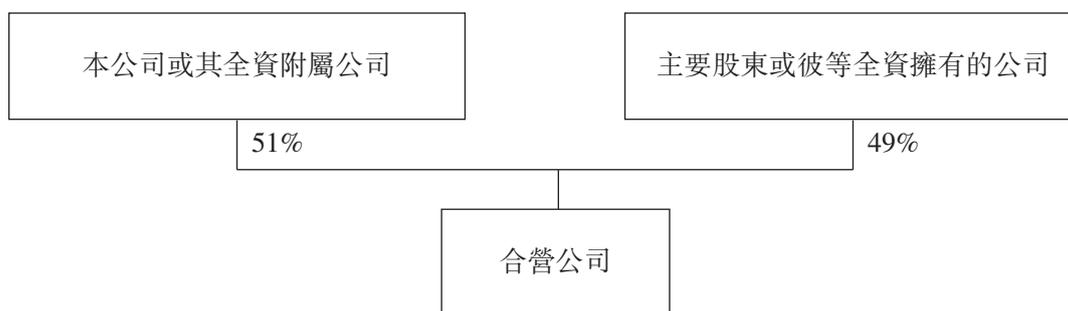
### 合營安排

於二零二一年九月二十九日(交易時段後)，本公司與主要股東就合營安排訂立協議，以物色及共同投資項目開發及物業相關投資。協議的主要條款載於下文。

### 主體事項

主要股東與本公司同意成立合營公司。

各合營公司將由本公司或其全資附屬公司持有51%權益，以及由主要股東或彼等全資擁有的公司持有49%權益。



各合營公司將為本公司的附屬公司，其財務業績將綜合併入本公司。

### 注資

主要股東或彼等全資擁有的公司將認購各合營公司的49%權益。本公司或其全資附屬公司將認購各合營公司的51%權益。

本公司及主要股東各自將按彼等於合營公司的持股比例向合營公司注資。

本公司佔合營公司的總承擔比例將最多為人民幣108億元。

主要股東向合營公司的總承擔將最多為人民幣104億元，將(i)首先透過抵銷財務支持；及(ii)其次以現金的方式結償。

---

## 董事會函件

---

注資金額乃根據截至協議日期主要股東已向本公司提供的財務援助金額(即財務支持)及對先前已與本公司溝通並已於本公司日期為二零二一年九月二十日的公告披露的本集團主要業務活動的長期承擔金額釐定。

於最後實際可行日期，協議訂約方尚未物色任何潛在收購或投資機會。因此，合營公司數目及各合營公司的個別資本承擔均未釐定。

協議並無限制物色潛在收購或投資機會的時間表。協議訂約方將於物色有關收購或投資機會後各自作出注資。預期本公司將以內部資源為其承擔提供資金。在市況、政府政策及符合下文「管理」一節所載挑選準則的規限下，本公司擬自批准協議的決議案獲通過當日起計12至18個月內物色投資目標。

### 管理

關於合營公司的管理方面，各合營公司的董事會將由三名董事組成，其中兩名董事將由本公司委任，而餘下一名董事則由主要股東委任。就於中國成立的合營公司而言，本公司亦將有權委任一名監事。合營公司的董事會將負責合營公司的業務營運。

本公司將牽頭挑選及物色投資。本集團投資團隊將負責物色切合本集團主營業務的投資機會，並就彼等認為屬適合且符合本集團及股東利益的機會擬備建議書及預算案。然後，有關建議書及預算案將轉交本公司財務團隊審批。倘本公司財務團隊認為本集團具備充足資源應付投資所需，彼等將向董事會轉交有關建議書。待董事會批准後，本公司將向合營公司董事會提供推薦建議。所有由合營公司董事會決定的事宜均須由大多數董事決定。作出投資決策時，主要股東、李博士的胞姊李海倫女士及張先生的胞姊張琳女士將放棄表決相關董事會決議案。

為配合本集團的發展策略，本公司將著眼於優質投資目標。

合營公司的任何投資目標的挑選準則將與本集團就投資決策不時採用的相同方法無異。投資可以收購、拍賣或項目重建的方式作出。決定合適投資項目時，本集團貫徹採用以地理位置、人口結構、商業回報及投資週期為基準的嚴格挑選準則。地理位置

---

## 董事會函件

---

及人口結構將決定本集團考慮投資的城市，藉以與其他現有或鄰近項目締造營運協同效應，以及人口結構吸引可確保項目順利。從是否適合的角度看，本集團將評估項目可能帶來的財務回報，以期就其投資獲得在毛利率及項目年期的現金流量週期方面屬可觀的回報。本集團近年以大灣區（「大灣區」）為重點策略地區。截至最後實際可行日期，本集團於包括廣州、佛山及珠海在內的大灣區擁有項目／投資。

本集團將繼續重點投資大灣區，初步主要著眼於城市更新項目。根據本集團過往記錄，本集團認為，毛利率為20%至30%或項目現金週期較短且可藉此收回投資資金並重新投資於其他項目的投資具有吸引力；而項目週期較長的項目（例如大灣區的城市更新項目）毛利率較高或於黃金地段的佔地面積較大，亦被視為具有吸引力。

各合營公司的總經理將由本公司委任的人士擔任。彼將負責監督合營公司的日常管理及營運，並向合營公司董事會報告。

各合營公司的財務總監亦將由本公司委任的人士擔任。

### 分派

任何溢利分成或分派均由合營公司董事會不時釐定。任何分派將根據本公司及主要股東分別佔合營公司的51%及49%股權按比例作出。

### 未來資金

合營公司將尋求透過以下方式應付超過現行資本承擔的任何額外營運資金需要：(i)來自銀行、金融機構或其他第三方的外部貸款；或(ii)本公司與主要股東根據本公司及主要股東分別佔合營公司的51%及49%股權按比例進行融資（無論以認購新股份或提供股東貸款的方式）。

### 條件

合營安排須待本公司於股東大會獲獨立股東批准協議及其項下擬進行交易後，方可作實。

### 訂立合營安排的原因及裨益

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

主要股東均為本公司執行董事兼大股東。彼等各自亦為本集團創辦人。李博士為本集團創辦人、董事長兼執行董事。彼負責釐定本集團的策略方針，亦專責銷售及財務管理職能。張先生為本集團創辦人、本公司聯席董事長、執行董事兼行政總裁。彼主要負責收購土地、建築開發、控制成本及管理日常營運。

預期合營公司將投資於切合本集團主營業務(包括物業發展項目、投資物業及城市更新項目)的項目。

本公司認為合營安排反映主要股東對本集團發展及前景的承擔及信心，主要股東的投資將如上文「注資」一節所載透過抵銷財務支持及以現金的方式結償。

待合營安排完成後，主要股東的直接股權參與將被視為長期投資注資。承接本公司日期為二零二一年九月二十日有關(其中包括)主要股東可能提供最多80億港元財務支持的公告，目前預計主要股東的總承擔為人民幣104億元，且本集團的流動資金及財務結構將於合營安排完成後得到全面改善。根據截至二零二一年八月三十一日的內部財務資料，借款及現金結餘分別約為人民幣1,400億元及人民幣273億元。待主要股東注資後，預計總權益將增加人民幣104億元至約人民幣1,032億元，而借款總額將因還款而減少人民幣61億元至約人民幣1,339億元。假設現金結餘不變，本集團的備考淨資產負債比率將降至103%。截至協議日期，主要股東已提供約人民幣53.8億元財務援助，將用於結償合營安排項下主要股東的部分承擔。

按本公司年內餘下時間的財務計劃，管理層預期淨資產負債比率將較內部目標提前進一步下降。

合營安排可使本集團財務結構更完善及健康，有利其長遠發展。

---

## 董事會函件

---

主要股東致力支持本集團，並將在遵守所有適用規則及法規(包括上市規則)的前提下繼續支持本集團。

董事(不包括(i)主要股東、李博士的胞姊李海倫女士及張先生的胞姊張琳女士；但包括(ii)獨立非執行董事(於接獲獨立財務顧問的意見後))認為協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。主要股東、李博士的胞姊李海倫女士及張先生的胞姊張琳女士各自已放棄表決有關協議的相關董事會決議案。

### 上市規則涵義

#### (i) 第14章

由於本公司承擔適用的一項或多項百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於75%，根據上市規則第14章，合營安排構成本公司的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

#### (ii) 第14A章

主要股東均為本公司執行董事兼大股東。根據上市規則第14A章，協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於本公司承擔涉及的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章，合營安排須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

本公司已委聘邁時資本為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立以審議協議條款，以就協議條款是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

本通函載列獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

### 合營安排對本集團的財務影響

#### 資產及負債

待合營安排完成後，主要股東的直接股權參與將被視為長期投資注資。本集團於二零二一年六月三十日的總資產將由約人民幣4,246億元增至約人民幣4,296億元，其於二零二一年六月三十日的總負債將由人民幣3,318億元減至人民幣3,264億元，及其淨資產將由人民幣928億元增至人民幣1,032億元。

#### 盈利

待合營安排完成後，合營公司將為本公司的附屬公司，合營公司的綜合財務業績將綜合併入本公司的財務業績。預期本集團日後將錄得來自合營公司的額外營業額及盈利。

#### 建議委任監事

監事會建議委任張先生為股東代表監事。張先生之委任須待股東於臨時股東大會上批准後，方可作實。

張先生的履歷載於本通函附錄二。

#### 臨時股東大會

本公司謹訂於二零二一年十二月三日(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樓會議室召開臨時股東大會，以供獨立股東審議及批准協議及其項下擬進行交易以及委任張先生為股東代表監事。

臨時股東大會通告載於本通函第35至36頁。將於臨時股東大會提呈的決議案將遵照上市規則第13.39(4)條以按股數投票的方式進行表決。

本公司將刊發有關所提呈決議案是否已獲獨立股東或股東(視情況而定)通過的臨時股東大會按股數投票表決結果公告。

於協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人須就將於臨時股東大會上提呈有關協議的第一項決議案放棄表決。於最後實際可行日期，除以下共同持有2,125,981,344股股份(相當於本公司股本總額的56.66%)的股東外，據董事所深知、

---

## 董事會函件

---

全悉及確信，除上文披露者外，概無其他股東須就將於臨時股東大會上提呈的第一項決議案放棄表決。

- (i) 李博士持有1,066,092,672股股份(相當於本公司股本總額的28.41%)；
- (ii) 張先生持有1,017,885,072股股份(相當於本公司股本總額的27.13%)；
- (iii) 李博士的配偶張綺雯女士(「張女士」)持有5,000,000股股份(相當於本公司股本總額的0.13%)；
- (iv) 張先生的配偶廖冬芬女士持有20,000,000股股份(相當於本公司股本總額的0.53%)；
- (v) 由李博士及張女士分別擁有50%及50%權益的公司Fusion Capital Limited持有16,000,000股股份(相當於本公司股本總額的0.43%)；及
- (vi) 李博士的胞姊李海倫女士持有1,003,600股股份(相當於本公司股本總額的0.03%)。

就建議委任張先生為監事之第二項決議案，據董事所深知、全悉及確信，概無股東須就該決議案放棄表決。

隨本通函附奉臨時股東大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請閣下將代表委任表格按照其上印備的指示填妥，並盡快惟無論如何須於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回本公司香港H股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，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會並於會上表決。在此情況下，有關代表委任文據將被視為已撤銷論。

### 推薦建議

#### (i) 協議

謹請閣下垂注本通函所載獨立董事委員會函件以及本通函所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，協議訂約方經公平磋商後達致的協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且上述擬進

---

## 董事會函件

---

行交易符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於臨時股東大會提呈批准協議及其項下擬進行交易的決議案。

董事會(包括獨立非執行董事但不包括(i)主要股東、李博士的胞姊李海倫女士及張先生的胞姊張琳女士)認為，協議訂約方經公平磋商後達致的協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且上述擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事但不包括(i)主要股東、李博士的胞姊李海倫女士及張先生的胞姊張琳女士)建議獨立股東於臨時股東大會表決贊成批准協議及其項下擬進行交易的決議案。

### (ii) 建議委任張先生為監事

董事認為張先生乃獲委任為監事的合適候選人，並因此推薦股東表決贊成批准委任張先生為股東代表監事的決議案。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

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  
公司秘書  
李啓明  
謹啟

二零二一年十一月十一日



**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)

敬啟者：

**合營安排**  
**關連及主要交易**

吾等提述本公司日期為二零二一年十一月十一日的通函(「通函」，本函件構成其中的一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙及詞語與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以於考慮獨立財務顧問的推薦建議後就協議條款及其項下擬進行交易是否屬公平合理、上述擬進行交易是否按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立並符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東如何表決提供意見。

吾等謹請閣下垂注(i)通函所載董事會函件；(ii)通函所載獨立財務顧問函件(載有其就協議條款及其項下擬進行交易以及獨立財務顧問就達致推薦建議所考慮的主要因素及理由致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議)；及(iii)通函各附錄所載其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其結論及意見後，吾等同意其見解，並認為協議條款及其項下擬進行交易對獨立股東而言屬公平合理，且協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東表決贊成將於臨時股東大會提呈的決議案，以批准協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
吳又華先生  
謹啟

鄭爾城先生

王振邦先生

二零二一年十一月十一日

\* 僅供識別

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司就合營安排及其項下擬進行交易的條款所編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心1908室

敬啟者：

### 合營安排－關連及主要交易

#### 緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就合營安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年十一月十一日的通函（「**通函**」），本函件為其中一部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年九月二十九日， 貴公司與主要股東就合營安排訂立協議，以物色及共同投資項目開發及物業相關投資。主要股東與 貴公司同意成立合營公司。各合營公司將由 貴公司或其全資附屬公司持有51%權益，以及由主要股東或彼等全資擁有的公司持有49%權益。 貴公司佔合營公司的總承擔比例將最多為人民幣108億元。主要股東向合營公司的總承擔將最多為人民幣104億元，將(i)首先透過抵銷財務支持；及(ii)其次以現金的方式結償。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，主要股東均為 貴公司執行董事兼大股東。根據上市規則第14A章，協議項下擬進行交易構成 貴公司的關連交易。由於 貴公司承擔涉及的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章，合營安排須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

吾等，即邁時資本有限公司，已獲 貴公司委聘為獨立財務顧問，以就協議條款及其項下擬進行交易是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益向獨立非執行董事(即鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生)提供意見。

貴公司將召開臨時股東大會，以審議及酌情批准協議及其項下擬進行交易。主要股東(即張綺雯女士、廖冬芬女士、李海倫女士及Fusion Capital Limited)將就將於臨時股東大會提呈批准協議及其項下擬進行交易的決議案放棄表決。

### 吾等的獨立身份

於過去兩年，吾等曾就下列各項擔任 貴公司的獨立財務顧問：(i)有關出售物業管理公司的獲豁免關連交易；及(ii)根據框架協議進行的獲豁免持續關連交易，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年四月九日及二零二零年五月二十五日的公告。於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司及其任何可合理被視為與吾等的獨立身份有關的聯繫人且與彼等概無關連，因此，合資格就協議條款及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等意見的基礎

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明。吾等亦已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事及管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所提述資料(彼等就此承擔全部責任)於提供時為真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，及股東將於臨時股東大會之前獲通知有關資料及聲明的任何重大變動。吾等亦已假設董事於通函所作全部有關信念、意見、意向及預期的陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理

---

## 獨立財務顧問函件

---

作出。吾等並無理由懷疑有任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事所發表聲明及意見的合理性。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證通函所載以及董事及管理層所提供的資料，亦無對 貴集團的業務及事務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

董事對通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等的意見乃完全基於最後實際可行日期的金融、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料。本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。倘本函件資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，吾等唯一的責任為確保有關資料乃準確及公允地摘錄、轉載或呈列自相關指定資料來源，且不會斷章取義。

### 所考慮的主要因素及理由

就協議及其項下擬進行交易達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的背景資料

貴集團主要於中國經營物業發展和銷售、物業投資、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。下文載列自 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報「二零二零年年報」及 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告「二零二一年中期報告」摘錄 貴集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零一九財政年度」及「二零二零財政年度」)以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月(分別為「二零二零年上半年」及「二零二一年上半年」)的財務資料概要：

## 獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
總營業額	90,813,970	85,891,778	33,591,036	39,493,138
物業發展	79,689,217	78,568,290	30,831,124	35,946,375
物業投資	1,213,119	1,157,922	465,911	533,251
酒店營運	7,022,452	4,462,735	1,396,106	2,499,645
其他	2,889,182	1,702,831	897,895	513,867
除稅前溢利	<b>18,226,264</b>	<b>15,911,683</b>	<b>6,628,510</b>	<b>5,555,516</b>
年度／期間溢利	<b>10,093,210</b>	<b>9,146,315</b>	<b>3,916,988</b>	<b>3,181,021</b>

誠如二零二零年年報所披露，貴集團二零二零財政年度的總營業額約為人民幣858.918億元，較二零一九財政年度的約人民幣908.14億元減少約人民幣49.222億元或5.4%，而二零二零財政年度的年度溢利約為人民幣91.463億元，較二零一九財政年度的約人民幣100.932億元減少約人民幣9.469億元或9.4%。有關年度營業額及溢利減少乃主要由於(i)來自物業發展分部的營業額由二零一九財政年度的約人民幣796.892億元減至二零二零財政年度的約人民幣785.683億元，原因是整體平均售價下跌10%至每平方米人民幣8,600元；及(ii)來自酒店營運分部的營業額由二零一九財政年度的約人民幣70.225億元減至二零二零財政年度的約人民幣44.627億元，原因是二零二零年上半年受到新冠肺炎疫情所帶來不可撤回的負面影響。

誠如二零二一年中期報告所披露，貴集團二零二一年上半年的總營業額約為人民幣394.931億元，較二零二零年上半年的約人民幣335.91億元增加約人民幣59.021億元或17.6%，而二零二一年上半年的期間溢利約為人民幣31.81億元，較二零二零年上半年的約人民幣39.17億元減少約人民幣7.36億元或18.8%。有關營業額增加乃主要由於來自物業發展分部的營業額由二零二零年上半年的約人民幣308.311億元增至二零二一年上半年的約人民幣359.464億元，原因是已售可售面積由二零二零年上半年的約3,350,000平方米增至二零二一年上半年的約4,098,000平方米或22.3%。有關期間溢利減少乃主要由於(i)調整平均售價以加快銷售步伐；及(ii)每平方米土地及建築成本由二零二零年上半年的約人民幣5,560元升至二零二一年上半年的約人民幣6,190元。

## 獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		於二零二一年
	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	103,608,668	114,409,335	121,821,745
流動資產	323,717,650	327,775,880	302,730,726
總資產	427,326,318	442,185,215	424,552,471
非流動負債	143,224,090	107,952,433	102,498,837
流動負債	204,303,103	242,227,439	229,279,392
總負債	347,527,193	350,179,872	331,778,229
淨流動資產	119,414,547	85,548,441	73,451,334
淨資產	79,799,125	92,005,343	92,774,242

誠如二零二零年年報所披露，貴集團於二零二零年十二月三十一日的淨資產約為人民幣920.053億元，而於二零一九年十二月三十一日的淨資產則約為人民幣797.991億元，有關增加乃主要由於(i)長期借款由二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,348.707億元減至二零二零年十二月三十一日的約人民幣958.486億元；及(ii)分類持作待售資產由二零一九年十二月三十一日的零增至二零二零年十二月三十一日的約人民幣63.307億元；及部分被以下各項所抵銷：(i)預提費用及其他應付款由二零一九年十二月三十一日的約人民幣839.059億元增至二零二零年十二月三十一日的人民幣1,065.331億元；及(ii)貿易和其他應收款及預付款由二零一九年十二月三十一日的約人民幣577.3億元減至二零二零年十二月三十一日的人民幣463.155億元。

誠如二零二一年中期報告所披露，貴集團於二零二一年六月三十日的淨資產約為人民幣927.742億元，而於二零二零年十二月三十一日的淨資產則約為人民幣920.053億元，有關輕微增加乃主要由於以下各項的合併影響：(i)長期借款由二零二零年十二月三十一日的約人民幣958.486億元減至二零二一年六月三十日的約人民幣914.447億元；(ii)預提費用及其他應付款由二零二零年十二月三十一日的約人民幣1,065.331億元減至二零二一年六月三十日的約人民幣991.999億元；(iii)長期借款當期部分由二零二零年十二月三十一日的約人民幣529.619億元減至二零二一年六月三十日的約人民幣382.759億元；及(iv)現金及現金等價物由二零二零年十二月三十一日的約人民幣256.728億元減至二零二一年六月三十日的約人民幣127.639億元。

## 2. 訂立合營安排的原因及裨益

### 2.1 訂立合營安排的背景及原因

茲提述二零二零年年報及二零二一年中期報告，貴集團二零二零財政年度的年度溢利減至約人民幣91.463億元，而貴集團二零二一年上半年的期間溢利減至約人民幣31.81億元，有關減少乃主要由於(i)調整平均售價以緩和新冠肺炎疫情對貴集團造成不可撤回的財務影響；及(ii)中國繼續調整影響物業範疇的政策，其中政策的變動將對整體流動資金管理造成一定程度的影響。此外，吾等亦注意到(i)貴集團的現金及現金等價物由二零二零年十二月三十一日的約人民幣256.729億元大幅減至二零二一年六月三十日的約人民幣127.639億元；及(ii)貴集團於二零二一年六月三十日的計息借款總額約為人民幣1,433.486億元，資產負債比率約為123.4%。

預期合營公司將投資於切合貴集團主營業務(包括物業發展項目、投資物業及城市更新項目)的項目。吾等認同貴公司的意見，認為合營安排反映主要股東對貴集團發展及前景的承擔及信心。

待合營安排完成後，主要股東的直接股權參與將被視為長期投資注資。目前預計合營安排項下主要股東的總承擔為人民幣104億元。承接貴公司日期為二零二一年九月二十日有關(其中包括)主要股東可能提供最多80億港元財務支持的公告，截至最後實際可行日期，主要股東已提供約人民幣54億元財務援助，而吾等已自貴公司獲取關於收訖有關主要股東墊款的相關銀行結單並已予審閱。考慮到(i)主要股東提供的財務支持為免息；(ii)若干信貸評級機構近期鑒於當前市場氛圍而下調包括貴公司在內眾多中國內地物業發展商的評級；及(iii)協議並無任何關於物色潛在投資機會的限制，吾等認為合營安排反映主要股東對貴集團發展及前景的承擔及信心。該等款項將用於結債合營安排項下主要股東的部分承擔。根據貴集團截至二零二一年八月三十一日的內部財務資料，貴集團的備考淨資產負債比率將進一步降至約103%。

## 獨立財務顧問函件

按 貴公司年內餘下時間的財務計劃，管理層預期淨資產負債比率將較內部目標提前進一步下降。倘財務支持金額已根據協議全數撥充資本，預計 貴集團的總權益將增加約人民幣104億元。吾等亦認為合營安排可使 貴集團財務結構更完善及健康，有利其長遠發展。

考慮到(i)合營公司將投資於切合 貴集團主營業務的項目；及(ii) 貴集團的流動資金及財務結構將於合營安排完成後得到全面改善，吾等認同 貴公司的意見，認為合營安排符合 貴集團的整體利益。

### 2.2 協議的主要條款

#### 日期

二零二一年九月二十九日(交易時段後)

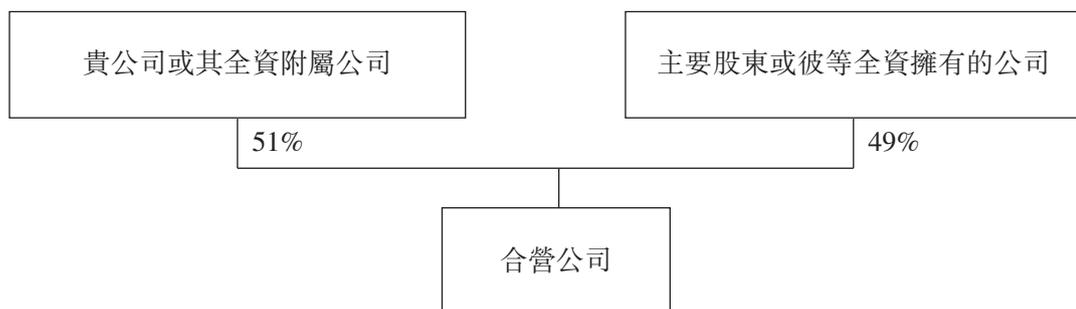
#### 訂約方

- (1) 貴公司；及
- (2) 主要股東

#### 主體事項

主要股東與 貴公司同意成立合營公司。

各合營公司將由 貴公司或其全資附屬公司持有51%權益，以及由主要股東或彼等全資擁有的公司持有49%權益。



各合營公司將為 貴公司的附屬公司，其財務業績將綜合併入 貴公司。

### 注資

主要股東或彼等全資擁有的公司將認購各合營公司的49%權益。 貴公司或其全資附屬公司將認購各合營公司的51%權益。

貴公司及主要股東各自將按彼等於合營公司的持股比例向合營公司注資。

貴公司佔合營公司的總承擔比例將最多為人民幣108億元。主要股東向合營公司的總承擔將最多為人民幣104億元，將(i)首先透過抵銷財務支持；及(ii)其次以現金的方式結償。

協議並無限制物色潛在收購或投資機會的時間表。協議訂約方將於物色有關收購或投資機會後各自作出注資。預期 貴公司將以內部資源為其承擔提供資金。在市況、政府政策及符合董事會函件內「管理」一節所載挑選準則的規限下， 貴公司擬自批准協議的決議案獲通過當日起計12至18個月內物色投資目標。

基於合營安排項下注資及承擔款額將按於各合營公司的股權比例以現金組成，吾等認為與注資相關的條款屬公平合理，並由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立。

### 管理

關於合營公司的管理方面，各合營公司的董事會將由三名董事組成，其中兩名董事將由 貴公司委任，而餘下一名董事則由主要股東委任。 貴公司將有權委任各合營公司的總經理及財務總監等高級管理層成員。就於中國成立的合營公司而言， 貴公司亦將有權委任監事。合營公司董事會將負責合營公司的業務營運。

貴公司將牽頭挑選及物色投資。 貴集團投資團隊將負責物色切合 貴集團主營業務的投資機會，並就彼等認為屬適合且符合 貴集團及股東利益的機會擬備建議書及預算案。然後，有關建議書及預算案將轉交 貴公司財務團隊審批。倘 貴公司財務團隊認為 貴集團具備充足資源應付投資所需，彼等將向董事

---

## 獨立財務顧問函件

---

會轉交有關建議書。待董事會批准後，貴公司將向合營公司董事會提供推薦建議。所有由合營公司董事會決定的事宜均須由大多數董事決定。作出投資決策時，主要股東、李博士的胞姊李海倫女士及張先生的胞姊張琳女士將放棄表決相關董事會決議案。吾等認為協議項下有關安排將可讓貴公司維持對合營公司投資決策的控制權。

### 分派

任何溢利分成或分派均由各合營公司董事會不時釐定，並將根據貴公司及主要股東分別佔各合營公司的51%及49%股權按比例作出，吾等認為協議項下有關安排屬公平合理，並由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立。

### 條件

合營安排須待貴公司於股東大會獲獨立股東批准協議及其項下擬進行交易後，方可作實。

根據與管理層的討論，吾等了解到(i)注資金額乃根據主要股東願意投資於合營公司將物色的項目的長期承擔金額釐定；及(ii)貴公司將有權委任合營公司的大多數董事。吾等亦已審閱二零二零年年報並注意到，於二零二零財政年度，一二線城市及大灣區的城市更新項目轉換約1,300,000平方米建築面積。考慮到預期合營公司的投資策略與貴集團相符，尤其是貴集團將繼續重點投資大灣區，主要著眼於城市更新項目，吾等認為與協議的注資及管理層組成相關的條款屬公平合理，並由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立。

### 3. 合營安排的潛在財務影響

#### 淨資產及盈利

待透過上述注資完成合營安排後，合營公司的註冊資本將由貴公司或其全資附屬公司擁有51%權益，以及由主要股東或彼等全資擁有的公司擁有49%權益，因此，合營公司將入賬列為貴公司的附屬公司，且其財務業績將綜合併入貴集

---

## 獨立財務顧問函件

---

團的綜合財務報表。吾等已與管理層討論，並了解到合營公司尚未物色任何特定投資項目，故合營公司於投入營運前並未作出任何重大貢獻。

預計 貴集團的負債將按財務支持的金額扣減，截至最後實際可行日期，財務支持的金額為人民幣54億元，將透過抵銷協議項下主要股東的承擔部分而將其撥充資本；及 貴集團的總資產將按協議項下主要股東將注入的現金金額(如有)增加。儘管預期財務狀況將有所改善，惟財務狀況的實際變動僅於主要股東履行承擔時始能釐定。

此外，吾等亦已審閱 貴集團截至二零二一年八月三十一日的內部財務資料，並了解到 貴集團的備考淨資產負債比率將進一步降至約103%。

鑒於上述因素，吾等認同 貴公司的意見，認為 貴公司或其全資附屬公司於合營公司的投資將對 貴集團的淨資產帶來正面影響。

### 營運資金

誠如二零二一年中期報告所述， 貴集團於二零二一年六月三十日的現金及現金等價物以及淨流動資產分別約為人民幣128億元及人民幣735億元，而 貴公司佔合營公司的總承擔比例將最多為人民幣108億元，相當於 貴集團於二零二一年六月三十日的現金及現金等價物的約84.4%或淨流動資產的14.7%。根據吾等與管理層的討論，概無有關履行協議項下承擔的指定期限，且 貴公司能夠以其淨流動資產應付 貴公司佔合營公司的總承擔。吾等亦已審閱二零二零年年報並注意到，二零二零財政年度應佔合營企業業績約為人民幣2.922億元，主要來自(i)於廣州獵德村項目的33.34%權益；(ii)於天津津南新城項目的25%權益；(iii)於貴陽富力中心項目的60%權益；及(iv)於長沙禧榮商業廣場項目的33%權益。此外，吾等已進一步與管理層討論，並藉此了解到於有需要時將會就落實項目成立合營企業。經考慮上述因素，吾等認為成立合營企業屬 貴集團日常業務過程，且吾等認為(i)有關於物色投資機會前成立合營公司的協議反映主要股東對 貴集團長遠業務發展的承擔；及(ii)協議屬公平合理，並按正常商業條款訂立或符合現行市場慣例。

謹請注意，上述分析僅供說明之用，並非旨在呈列成立合營公司後的 貴集團財務狀況。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及上文所論述的理由，吾等認為協議及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立、屬公平合理、於 貴公司日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身推薦，獨立股東表決贊成將於臨時股東大會提呈批准協議及其項下擬進行交易的相關決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
邁時資本有限公司  
董事總經理  
霍志達  
謹啟

二零二一年十一月十一日

霍志達先生為於香港證券及期貨事務監察委員會登記的持牌人士，為邁時資本有限公司進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，於機構融資行業積逾20年經驗。

## 1. 本集團的財務資料

本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料詳情以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告已刊登於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站(<http://www.rfchina.com/>)：

- 於二零一九年四月二日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第98至224頁)可於：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0402/ltn20190402728\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0402/ltn20190402728_c.pdf)查閱；
- 於二零二零年四月八日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第105至221頁)可於：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0408/2020040800746\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0408/2020040800746_c.pdf)查閱；
- 於二零二一年四月十九日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第108至223頁)可於：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041900395\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041900395_c.pdf)查閱；及
- 於二零二一年八月三十一日刊發的本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(第21至60頁)可於：[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0831/2021083100576\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0831/2021083100576_c.pdf)查閱。

## 2. 本集團的債務聲明

於二零二一年九月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團未償還借款約為人民幣1,346億元，有關詳情載列如下：

### (i) 借款

	人民幣千元
銀行及其他借款	
有抵押	79,409,505
無抵押	8,337,975
境內債券	14,305,405
優先票據	32,535,307

有抵押銀行及其他借款以使用權資產、物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、已落成待售物業、受限制現金及本集團所持若干附屬公司的股份作抵押。

**(ii) 資產抵押**

於二零二一年九月三十日，賬面總值為人民幣1,142億元的資產及本集團所持若干附屬公司的股份已予質押，作為人民幣794億元銀行貸款及其他借款的抵押品。

**(iii) 或然負債**

本集團為購入本集團銷售物業的買家所獲得的銀行按揭貸款提供擔保，並為本集團合營企業及聯營公司獲提供作項目發展用途的若干借款提供連帶責任反擔保。為住宅物業提供的擔保於發出相關物業的房地產所有權證時即予解除。於二零二一年九月三十日，有關擔保合共為人民幣1,075億元。

**3. 本集團的營運資金聲明**

董事認為，經審慎周詳查詢並計及協議及其項下擬進行交易以及本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金及可動用銀行融資)，本集團將有充足的營運資金應付自本通函日期起計未來至少12個月的需要。

**4. 重大不利變動**

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來概無重大不利變動。

**5. 本集團的財務及經營前景**

誠如本公司日期為二零二一年八月二十四日的二零二一年中期業績公告所述，本集團將繼續著眼於流動資金的管理以及進一步改善整體信貸狀況。本集團亦將繼續積極探索其他資金來源及資產出售機會，以管理流動資金及盡量減少經營環境及外部因素變動所引致的不明朗市場因素。

## 張宇聰

張先生，63歲，於一九八四年十月獲得廣州業餘大學工業會計專業高職文憑。彼於一九九七年十二月被中國建設銀行評為高級經濟師。於二零零一年十一月前，張先生先後任職於中國建設銀行，最後職務為中國建設銀行廣州分行副行長，以及擔任中國信達資產管理股份有限公司廣州辦事處副主任。二零零一年十一月至二零零四年三月，彼擔任本公司副總經理、北京富力城房地產開發有限公司副董事長及富力(北京)地產開發有限公司副董事長。二零零四年六月至二零一零年八月，於廣州市富興投資有限公司及廣州市銀翔擔保有限公司分別擔任董事長及總經理一職。二零一零年八月至二零一四年八月，彼擔任信達地產股份有限公司(上海證券交易所上市的地產公司，股份代碼：600657)副總經理。二零一四年六月至二零一六年四月，分別擔任信達地產股份有限公司的副總經理、廣州信達置業投資有限公司執行董事兼深圳信達置業有限公司執行董事。

本公司將與張先生訂立服務合約，任期由委任日起至本公司二零二三年股東週年大會日止。張先生每年將會收取人民幣72,000元的監事酬金，有關金額乃根據其經驗、於本公司之職責及本公司之薪酬政策而釐定。

張先生於過去三年內並無在任何其他上市公司擔任董事職位或於本公司及其附屬公司擔任任何其他職位。張先生與本公司任何董事、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，張先生並無於本公司股份中擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

除上文所披露者外，概無有關張先生獲委任為監事之任何其他事項須提呈股東垂注，亦無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條所載的任何規定須予披露的資料。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事項，以致本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司的股份、相關股份及債券中擁有的好倉

董事/ 監事	股份 類別	個人	股份數目			佔總股本 權益概約 百分比 <sup>附註</sup>
			配偶或 18歲以下 子女	公司權益	期末持有的 股份總數	
李思廉	H股	1,066,092,672	5,000,000	16,000,000	1,087,092,672	28.97%
張力	H股	1,017,885,072	20,000,000		1,037,885,072	27.66%
張輝	H股	1,894,800			1,894,800	0.05%
相立軍	H股	1,800,000			1,800,000	0.05%
李海倫	H股	1,003,600			1,003,600	0.03%
吳又華	H股	588,000			588,000	0.02%
陳量暖	H股	20,000,000			20,000,000	0.53%

附註：於最後實際可行日期，本公司的已發行股份總數為3,752,367,344股H股。

## (ii) 於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的好倉：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本總額百分比
李博士	廣州天富房地產開發有限公司(「天富」) <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」) <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) <sup>(附註3)</sup>	公司	不適用	不適用
張先生	天富 <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	富盛利 <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
	怡略 <sup>(附註4)</sup>	公司	不適用	不適用
李海倫	怡略 <sup>(附註5)</sup>	公司	不適用	不適用

## 附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李博士及張先生各自實益擁有50%權益。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited分別擁有51%及49%權益。李博士及張先生各自擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%權益。Sparks Real Estate Holdings Limited由李博士及張先生各自實益擁有50%權益。
3. 李博士(a)透過其配偶(i)擁有怡略(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%權益的Fusion Capital Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的2.88億美元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1,000,000美元權益；及(c)透過其全資擁有的Parkford Assets Management Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的2.88億美元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。
4. 張先生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1,400,000美元權益。

5. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited(i)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的500,000美元權益；(ii)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1,000,000美元權益；(iii)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500,000美元權益；(iv)擁有怡略發行的於二零二三年到期的6.75億美元11.75%優先票據的1,500,000美元權益；及(v)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.25億美元11.625%優先票據的500,000美元權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由彼等擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

#### (b) 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司任何主要行政人員所知，概無其他人士或公司(除董事或本公司主要行政人員外)於股份或相關股份中擁有任何已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉。

### 3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，除下文披露者外，據董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭，或構成利益衝突或可能構成利益衝突的任何業務中直接或間接擁有任何權益。

董事姓名	實體名稱	業務描述	董事於該實體的權益性質
李博士	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東
張先生	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東

#### 4. 董事及監事於資產的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 5. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或不可由該本集團成員公司在毋須支付賠償(法定賠償除外)情況下終止的任何服務合約。

#### 6. 董事及監事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團任何成員公司訂立於最後實際可行日期存續且對本集團任何成員公司業務關係重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

#### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何屬重大的訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團成員公司亦概無任何待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

#### 8. 專家及同意書

以下為本通函載有其提供的意見的專家的資格：

名稱	資格
邁時資本	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無任何權利(無論能否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

## 9. 重大合約

除協議外，本集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內概無訂立重大合約(並非在本集團進行的日常業務過程中訂立的合約)。

## 10. 雜項

- (a) 本公司公司秘書為李啓明先生。李啓明先生持有悉尼大學商學(金融及會計)及工程學(榮譽)雙學士學位。
- (b) 本公司註冊辦事處位於中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓(郵編：510623)。
- (c) 本公司香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心6303室。
- (c) 本公司香港H股過戶登記處為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。
- (e) 就詮釋而言，本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 展示文件

下列文件於本通函日期起計14日期間在聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.rfchina.com](http://www.rfchina.com))可供查閱：

- (i) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (ii) 本通函所載獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；

- (iii) 本通函所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及
- (iv) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書。



# 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)

## 臨時股東大會通告

茲通告廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十二月三日(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樓會議室舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司、李思廉博士及張力先生就合營安排(定義見本公司日期為二零二一年十一月十一日的通函)所訂立日期為二零二一年九月二十九日的協議(經不時補充及修訂)(其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簽署以茲識別)及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司於其可能認為就協議及其項下擬進行交易或與之相關或使其生效而言屬必要、適當、適宜或權宜的情況下，作出一切有關行動以及簽署、加蓋印鑑、簽立及交付所有有關文件及採取一切有關行動。」

2. 「動議批准委任張宇聰先生為本公司股東代表監事，並授權本公司董事會釐定張宇聰先生的薪酬。」

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
公司秘書  
李啓明

香港，二零二一年十一月十一日

---

## 臨時股東大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決的本公司股東，均有權委任一名或多名代表代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附臨時股東大會適用的代表委任表格。代表委任表格連同授權簽署的授權書或其他授權文件(如有)須於大會指定舉行時間24小時前交回本公司香港H股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)，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上就有關按股數投票表決事宜進行表決。在此情況下，有關代表委任文據將被視為已撤銷論。
4. 為釐定本公司股東出席臨時股東大會並於會上表決的權利，本公司將於二零二一年十一月二十九日(星期一)至二零二一年十二月三日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席臨時股東大會並於會上表決的資格，所有股份過戶文件須於二零二一年十一月二十六日(星期五)下午四時三十分前交回本公司香港H股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)，以辦理登記。

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