

---

## 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；  
批准聘請境內審計機構；  
批准本公司二零一八年度對外擔保；  
追認於二零一七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；  
批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票  
並上市及其具體事宜的有效期；  
批准本公司內資股股份在聯交所流通；  
批准二零一八年度發行  
直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品；  
股東週年大會通告；  
及  
類別股東會議通告

---

本公司謹訂於二零一八年五月三十日(星期三)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及類別股東會議，大會通告載於本通函第30至60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(即二零一八年五月二十九日(星期二))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；如為內資股持有人，則送達本公司註冊辦事處，地址為中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45樓，郵編510623。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。

二零一八年四月十日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	4
2. 發行股份一般授權.....	4
3. 重選退任董事 .....	4
4. 批准聘請境內審計機構 .....	5
5. 批准本公司二零一八年度對外擔保.....	5
6. 追認於二零一七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 .....	6
7. 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.....	6
8. 批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股) 股票並上市的有效期 .....	6
9. 批准延長授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股(A股) 股票並上市等具體事宜的有效期.....	9
10. 批准本公司內資股股份在聯交所流通(H股「全流通」) .....	11
11. 批准授權董事會全權辦理本公司內資股股份在聯交所流通 (H股「全流通」)有關事宜 .....	12
12. 批准關於本公司二零一八年度發行直接債務融資產品和 資產證券化產品等融資產品 .....	13
13. 批准授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與本公司二零一八年度 發行直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品有關事宜 .....	15
14. 股東週年大會及類別股東會議 .....	16
15. 責任聲明.....	17
16. 推薦建議.....	17
17. 一般資料.....	17

---

## 目 錄

---

	頁次
附錄一 — 建議重選董事資料.....	19
附錄二 — 二零一七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).....	23
附錄三 — 股東週年大會通告.....	30
附錄四 — H股類別股東會議通告.....	45
附錄五 — 內資股類別股東會議通告.....	53

---

## 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：

「A股」	指	本公司建議向境內投資者發行的於上海證券交易所上市的每股面值人民幣0.25元的人民幣普通股
「股東週年大會」	指	本公司將於二零一八年五月三十日(星期三)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
「類別股東會議」	指	本公司將於二零一八年五月三十日(星期三)上午十一時三十分召開之H股類別股東會議及上午十一時四十五分召開之內資股類別股東會議
「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
「內資股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣0.25元的已發行普通股，已繳足並以人民幣認購及入賬
「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

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一八年三月二十九日，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
「建議A股發行」	指	建議公開發行不超過1,070,000,000股人民幣普通股(A股)，待中國證監會批准並建議於上海證券交易所上市
「股份」	指	本公司股份(包括內資股及H股)
「股東」	指	本公司股東(包括內資股及H股持有人)
「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  
周耀南  
呂勁

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：

香港灣仔  
駱克道160-174號  
越秀大廈1103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；  
批准聘請境內審計機構；  
批准本公司二零一八年度對外擔保；  
追認於二零一七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；  
批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票  
並上市及其具體事宜的有效期；  
批准本公司內資股股份在聯交所流通；  
批准二零一八年度發行  
直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品；  
股東週年大會通告；  
及  
類別股東會議通告

## 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、批准聘請境內審計機構、批准本公司二零一八年度對外擔保、追認於二零一七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事項的決議案。本通函亦提呈有關批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市及其具體事宜的有效期的決議案、批准本公司內資股股份在聯交所流通(H股「全流通」)、批准關於本公司二零一八年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品及有關召開股東週年大會及類別股東會議向閣下提供資料。

## 2. 發行股份一般授權

於二零一七年五月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30頁至第44頁，所載的第12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內資股及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先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；及(ii)本公司獨立非執行董事吳又華先生的任期將於二零一八年五月三十日屆滿，各人符合資格並願意於股東週年大會上膺選連任，任期由二零一八年五月三十日起為期三年。

將於股東週年大會重選之董事資料載於本通函附錄一。

#### 4. 批准聘請境內審計機構

本公司擬在二零一八年度聘用立信會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司境內審計機構；並繼續聘用該機構為本公司發行上市專項審計機構，為本公司A股發行上市出具專項審計報告及與上市相關的報告。提請股東週年大會授權董事會與立信會計師事務所(特殊普通合夥)協商確定審計費用事宜。

#### 5. 批准本公司二零一八年度對外擔保

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10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，二零一八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800億元，每年度提供的擔保需於該年度股東週年大會確認。這決議案是二零一六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50億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。

**6. 追認於二零一七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**

本公司於二零一七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23頁至29頁附錄二，該等擔保的相關銀行借款已包含於二零一七年十二月三十一日的資產負債表內。根據二零一六年度股東週年大會審議通過的特別決議案第10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。

**7. 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，二零一八年度本公司(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50億元(含人民幣50億元)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。

**8. 批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市的有效期**

鑑於本公司二零一五年八月十二日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過了《關於申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市的具體發行方案的議案》，對上述議案予以延期之議案已於(i)

---

## 董事會函件

---

二零一六年六月二十七日之二零一五年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議及(ii)二零一七年五月十九日之二零一六年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，現由於該議案即將到期，現提請股東週年大會及類別股東會議對上述議案予以延期，期限延長至自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議(以通過時間靠後的為準)審議通過之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。

本公司擬向中國證監會申請首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市交易，具體內容如下：

- 1) 股份類別： 人民幣普通股(A股)；
- 2) 上市地點： 上海證券交易所；
- 3) 發行主體： 本公司；
- 4) 發行數量： 本公司本次公開發行A股不超過10.7億股。

發行A股最終數量及發行A股的結構將由董事會根據股東週年大會及類別股東會議授權予以確定，並以中國證監會或中國其他相關監管機構批准為準；

- 5) 發行股票面值： 每股面值為人民幣0.25元；
- 6) 發行對象： 符合資格的詢價對象和在上海證券交易所開戶的境內自然人、法人等投資者(中國法律、法規及本公司須遵守的其他監管要求所禁止購買者除外)；

---

## 董事會函件

---

- 7) 發行價格： 結合市場情況和本公司實際情況，由本公司股東週年大會及類別股東會議授權董事會與主承銷商按照《證券發行與承銷管理辦法》(中國證監會令第98號)規定的發行方式，或國家有關部門規定的其他方式協商確定；
- 8) 發行方式： 本次發行將通過網下按市場詢價向投資者配售以及通過網上資金申購定價發行相結合的方式，或中國證監會或中國其他相關監管機構批准的其他方式進行(由董事會根據中國相關機構的監管要求及其他市場因素決定)；
- 9) 承銷方式： 餘額包銷方式；
- 10) 募集資金用途： 本公司本次發行境內人民幣普通股(A股)募集資金規模不超過人民幣350億元，扣除發行費用後將用於以下項目：
- 北京富力新城，預計投入募集資金約人民幣90億元；
- 天津富力新城，預計投入募集資金約人民幣70億元；
- 上海虹橋項目，預計投入募集資金約人民幣55億元；
- 梅州富力城，預計投入募集資金約人民幣30億元；
- 哈爾濱富力城，預計投入募集資金約人民幣25億元；
- 北京通州富力運河十號，預計投入募集資金約人民幣40億元；
- 南京富力尚悅居，預計投入募集資金約人民幣20億元；

---

## 董事會函件

---

無錫富力十號，預計投入募集資金約人民幣10億元；

佛山富力廣場，預計投入募集資金約人民幣10億元。

若本次發行扣除發行費用後的實際募集資金少於上述項目募集資金擬投入總額，在不改變本次募投項目的前提下，本公司董事會可根據項目的實際需求，對上述項目的募集資金投入順序和金額進行適當調整，募集資金不足部分由本公司自籌解決。在本次發行募集資金到位之前，本公司將根據募集資金投資項目進度的實際情況以自籌資金先行投入，並在募集資金到位後按照相關法規規定的程序予以置換；

- 11) 本次發行前滾存利潤的分配方案： 在本次發行完成後，由本公司全體新老股東按照本次發行後的股權比例共同享有本公司本次發行之日前所滾存的未分配利潤；及
- 12) 決議有效期： 自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議（以通過時間靠後的為準）審議通過之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。

### 9. 批准延長授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市等具體事宜的有效期

鑑於本公司二零一五年八月十二日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過了《關於提請股東大會授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市等具體事宜的議案》，對上述議案予以延期之議案已於(i)二零一六年六月二十七日之二零一五年股東週年大會、H股類別

---

## 董事會函件

---

股東會議及內資股類別股東會議及(ii)二零一七年五月十九日之二零一六年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，現由於該議案即將到期，現提請股東週年大會及類別股東會議對上述議案予以延期，期限延長至自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議(以通過時間靠後的為準)審議通過之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。

為順利推進本次發行A股及上市事宜，建議股東於股東週年大會及類別股東會議向董事會的授權包括(但不限於)：

- 1) 按照相關法律、法規及相關證券規則的有關規定、中國證監會或中國其他相關監管機構批准情況、中國證券市場的現行條件及股東週年大會及類別股東會議批准的有關發行A股及上市方案，負責發行A股及上市的具體方案，包括(但不限於)確定發行時間、發行A股數量、發行價格及定價方式、發行結構、A股發行對象、發行方式、發行面值、上市的證券交易所、超額配發、戰略配售、網上和網下申購比例、具體申購辦法以及相關事項；
- 2) 辦理與本次發行A股及上市有關的申報及申請事宜，包括(但不限於)就發行A股及上市向有關政府機構、監管機構和有關證券交易所、證券登記結算機構辦理審批、登記、備案、核准、同意、註冊等手續；批准、簽署、執行、修改或完成任何與發行A股及上市相關的協議、合同或必要文件(包括但不限於招股意向書、招股說明書、保薦協議、承銷協議、上市協議、中介機構服務協議、各類公告及本公司股東通知等)；
- 3) 根據涉及發行A股及上市的實施情況、市場條件、政策調整以及政府及監管部門的意見，對涉及發行A股及上市事宜進行調整及修改，若首次公開發行A股的相關政策發生變化，則按新政策調整並繼續辦理發行A股及上市事宜；

- 4) 就涉及發行A股及上市對公司章程、議事規則及內部規則作出必須或適當的修訂，並辦理相關政府主管部門審批及工商變更登記及有關備案登記等相關事宜；
- 5) 在與中國證監會及／或相關的證券交易所頒布的規範性規則或文件有衝突時、或按中國證監會及／或相關的證券交易所意見，對公司章程、議事規則及內部規則進行必須或適當的修訂；
- 6) 處理一切關於發行A股募集資金的使用事宜，包括（但不限於）確定募集資金專項存儲賬戶，在將募集資金用於項目具體實施過程中根據實際情況或相關政府部門意見對有關事宜進行調整和修訂，根據有關主管部門要求和市場的實際情況，在法律、法規規定和在股東週年大會及類別股東會議決議範圍內對募集資金金額及／或投資項目具體安排進行調整；辦理本次公開發行募集資金投資項目涉及的相關工作，簽署本次公開發行募集資金投資項目實施過程中的重大合同及其他相關法律文件；
- 7) 聘請相關中介機構，並確定中介機構費用及有關A股發行上市的其他費用；
- 8) 在相關法律及法規許可範圍內辦理所有與發行A股及上市相關的事宜、採取必要權宜或適用的行動；
- 9) 根據中國相關監管機構的規定辦理A股在有關證券交易所上市的事宜；及
- 10) 授權自股東週年大會及類別股東會議批准之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。

#### **10. 批准本公司內資股股份在聯交所流通（H股「全流通」）**

在中國政策允許範圍內，本公司提請股東週年大會、類別股東會議批准本公司內資股股份根據有效的交易規則和政策規定在聯交所公開交易，實現本公司內資股股份在聯交所流通。

**11. 批准授權董事會全權辦理本公司內資股股份在聯交所流通(H股「全流通」)有關事宜**

建議股東於股東週年大會及類別股東會議向董事會的授權包括(但不限於)：

- 1) 按照相關法律、法規及相關證券規則的有關規定、中國證監會或中國其他相關監管機構批准情況、聯交所的現行規定及股東週年大會及類別股東會議批准，制定有關本公司股票H股「全流通」的具體方案；
- 2) 辦理與本公司股票H股「全流通」相關的申請、審批相關事宜，包括(但不限於)就本公司股票H股「全流通」向中國有關政府機構、監管機構、行業監管部門和有關證券交易所、聯交所、證券登記結算機構辦理審批、登記、備案、核准、同意、註冊等手續；
- 3) 根據相關法律、法規及相關規則的規定，辦理本公司股票H股「全流通」的跨境轉登記、外匯登記等，根據香港市場相關規定履行相關股份登記、申請股票掛牌上市等程序、履行相關信息披露義務等；
- 4) 就涉及本公司股票H股「全流通」事宜對公司章程、議事規則及內部規則作出必須或適當的修訂，並辦理相關政府主管部門審批及工商變更登記及有關備案登記等相關事宜；
- 5) 批准、簽署、執行、修改或完成任何與本公司股票H股「全流通」相關的協議、合同或必要文件、各類公告及本公司股東通知等；
- 6) 聘請相關中介機構，並確定中介機構費用及本公司股票H股「全流通」的其他費用；
- 7) 在相關法律及法規許可範圍內辦理所有與本公司股票H股「全流通」相關的事宜、採取必要權宜或適用的行動；



- 8) 授權自股東週年大會及類別股東會議批准之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。

## 12. 批准關於本公司二零一八年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品

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，本公司擬在二零一八年度(即本次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600億元(含人民幣600億元)的直接債務融資產品和資產證券化等產品。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，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，發行境內直接債務融資產品和資產證券化等產品須獲股東以特別決議案批准。

### 1) 發行額度

本公司擬在二零一八年度(即本次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600億元(含人民幣600億元)的各類直接債務融資產品。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，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及資產證券化等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、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、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

自本次股東週年大會審議通過之日起十二個月內有效(即本次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. 批准授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與本公司二零一八年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品有關事宜**

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二零一八年度發行直接債務融資產品和資產證券化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債務融資品種的具體方案、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) 根據發行債務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融資品種有關的事務，簽署相關法律文件，並處理與債務融資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。

#### 14. 股東週年大會及類別股東會議

本公司訂於二零一八年五月三十日(星期三)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30頁至第44頁附錄三。緊接股東週年大會結束後，H股類別股東會議及內資股類別股東會議將分別於上午十一時三十分及上午十一時四十五分於同一地點舉行。召開H股類別股東會議及內資股類別股東會議的通告載於本通函第45頁至第60頁附錄四及五。

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及類別股東會議之代表委任表格。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及類別股東會議，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及類別股東會議舉行時間前24小時（即二零一八年五月二十九日（星期二））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。如為內資股持有人，則最遲必須於股東週年大會及類別股東會議舉行時間前24小時（即二零一八年五月二十九日（星期二））送達本公司註冊辦事處，地址為中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45樓，郵編510623。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及類別股東會議或其任何續會，並於會上投票。

概無股東須就提呈股東週年大會及類別股東會議批准的決議案放棄投票。

### 15. 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。

### 16. 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及類別股東會議上提呈的上述決議案。

### 17. 一般資料

- 1) 本公司將召開股東週年大會，以（其中包括）尋求股東批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市及其具體事宜的有效期以及批准聘請境內審計機構。類別股東會議亦將分別召開，以尋求內資股及H股股東批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股（A股）股票

---

## 董事會函件

---

並上市及其具體事宜的有效期。為使上述議案得以落實，所有於股東週年大會及類別股東會議提呈的決議案必須通過。倘於股東週年大會及類別股東會議上獲得股東批准，相關決議案應由獲得有關批准之日起計十二個月期間有效。然而，謹請注意，除須獲得股東批准外，建議A股發行仍須獲得中國證監會及其他相關監管機構批准後方可作實。

概不保證建議A股發行將會完成。股東及潛在投資者於買賣H股時務請謹慎行事。待條款落實時本公司將根據上市規則披露有關建議A股發行的進一步詳情。

- 2) 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。
- 3) 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。
- 4) 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，二零一八年四月十日

\* 僅供識別

## 執行董事

### 李思廉，JP

李思廉，JP，61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。李先生於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位。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。李先生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；新家園協會有限公司會長兼監事會主席以及暨南大學董事和兼職教授。李先生是本公司非執行董事李海倫女士的胞弟。除上述披露者外，李先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

李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。除上述披露者外，李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，李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1,045,092,672股內資股和14,000,000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(i)其配偶所持本公司5,000,000股H股中擁有權益；及(ii)其配偶所持兆運有限公司(本公司的全資附屬公司)發行的於二零一八年到期的8億美元5.25%優先票據中的7,000,000美元中擁有權益。

本公司與李先生訂立服務合約，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。李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，概無任何有關李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。

### 張力

張力，65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。張先生亦是於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份編號：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1,005,092,672股內資股及6,632,800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股內資股中擁有權益。

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。

### **周耀南**

周耀南，64歲，為本公司執行董事兼副總裁。彼主要負責協調和監督本集團房地產項目的工程及開發和項目管理工作。周先生畢業於華南師範大學。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事，並於二零零八年九月獲委任為本公司副總裁。周先生現任本公司執行董事兼副總裁。加入本集團前，他曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。除上述披露者外，周先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

周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。周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，周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22,922,624股內資股之個人權益。

本公司與周先生訂立服務合約，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。周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，概無任何有關周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。

### 呂勁

呂勁，58歲，為本公司執行董事。彼於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電器自動化學士學位。呂先生亦取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。彼於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事。呂先生曾出任本公司的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司的總經理及上海富力房地產開發有限公司的副董事長。加入本集團前，呂先生曾是廣州一家製藥廠的副廠長。除上述披露者外，呂先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

呂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。呂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，呂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35,078,352股內資股之個人權益。

本公司與呂先生訂立服務合約，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。呂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，概無任何有關呂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，62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。

序號	借款公司	貸款銀行	貸款額 (人民幣萬元)	借款日
子公司擔保				
1	廣州天力建築工程有限公司	廣發銀行股份有限公司－廣州分行	10,000	03/2017
		廣發銀行股份有限公司－廣州分行	10,000	04/2017
		中國建設銀行股份有限公司－天河支行	4,800	04/2017
		平安銀行股份有限公司－廣州分行	50,000	05/2017
		長沙銀行股份有限公司－廣州分行	5,000	10/2017
		中航信託股份有限公司	39,600	10/2017
		西部信託有限公司	19,800	10/2017
		長沙銀行股份有限公司－廣州分行	15,000	11/2017
		九江銀行股份有限公司－廣州分行	11,000	12/2017
		上海愛建信託有限責任公司	60,000	12/2017
2	廣州兆晞投資有限公司	招商銀行股份有限公司－廣州分行 (銀團)	1,063,600	10/2017
3	廣州富力創盛置業發展有限公司	中國工商銀行股份有限公司－西華路 支行	80,000	11/2017
		廣東粵財信託有限公司	150,000	11/2017
		中國工商銀行股份有限公司－西華路 支行	25,000	12/2017
4	廣東恒力建設工程有限公司	西部信託有限公司	19,800	10/2017
5	廣州富力裝飾工程有限公司	西部信託有限公司	19,800	10/2017
6	廣州富力興盛置業發展有限公司	上海浦東發展銀行股份有限公司 －廣州分行	130,684	03/2017

## 附錄二

二零一七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)

序號	借款公司	貸款銀行	貸款額 (人民幣萬元)	借款日
7	惠州富茂房地產開發有限公司	中信信託有限責任公司	56,000	09/2017
8	福州市台江富力置業有限公司	中航信託股份有限公司	80,000	08/2017
9	佛山富力房地產開發有限公司	中國農業銀行股份有限公司—南海松崗支行	2,800	06/2017
		中國農業銀行股份有限公司—南海松崗支行	78,200	07/2017
10	佛山市南海寶邦房地產開發有限公司	中國光大銀行股份有限公司—佛山分行	23,000	11/2017
11	重慶富力房地產開發有限公司	招商銀行股份有限公司—重慶洋河支行	9,000	01/2017
12	重慶富力嘉盛房地產開發有限公司	中國光大銀行股份有限公司—重慶分行	20,000	01/2017
13	廣州富力地產(重慶)有限公司	中國郵政儲蓄銀行股份有限公司—重慶分行	18,000	03/2017
		中國光大銀行股份有限公司—重慶分行	9,100	06/2017
		中國光大銀行股份有限公司—重慶分行	19,100	07/2017
		中國光大銀行股份有限公司—重慶分行	1,800	08/2017
		中國光大銀行股份有限公司—重慶分行	15,000	10/2017
		招商銀行股份有限公司—重慶洋河支行	6,000	12/2017
14	海南陵水富力灣開發有限公司	中國銀行股份有限公司—海南省分行	16,600	02/2017
		中國銀行股份有限公司—海南省分行	6,500	11/2017

## 附錄二

二零一七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)

序號	借款公司	貸款銀行	貸款額 (人民幣萬元)	借款日
15	龍門富力房地產開發有限公司	華商銀行－廣州分行	25,750	07/2017
16	梅州富力房地產開發有限公司	交通銀行股份有限公司－梅州分行	9,900	01/2017
		中國工商銀行股份有限公司－梅州分行	4,160	02/2017
		交通銀行股份有限公司－梅州分行	7,900	03/2017
		交通銀行股份有限公司－梅州分行	9,900	04/2017
		中國工商銀行股份有限公司－梅州分行	16,660	04/2017
17	三明富力房地產開發有限公司	中國工商銀行股份有限公司－三明三元分行	11,000	11/2017
		中國工商銀行股份有限公司－三明三元分行	11,595	12/2017
18	南昌富力盈盛置業有限公司	中信銀行股份有限公司－南昌分行	100,000	09/2017
19	北京富力城房地產開發有限公司	中信銀行股份有限公司－總行營業部	270,000	01/2017
20	富力(北京)地產開發有限公司	北京農村商業銀行股份有限公司 －天通苑支行	71,000	05/2017
21	富力(香河)房地產開發有限公司	北京農村商業銀行股份有限公司 －北七家支行	10,000	07/2017
		北京農村商業銀行股份有限公司 －北七家支行	10,000	08/2017
22	富力南京地產開發有限公司	中國工商銀行股份有限公司－南京漢府支行	10,000	09/2017
		中國工商銀行股份有限公司－南京漢府支行	10,000	11/2017

序號	借款公司	貸款銀行	貸款額 (人民幣萬元)	借款日
23	滁州富力城房地產開發有限公司	中國工商銀行股份有限公司—滁州琅琊支行	50,000	01/2017
		中國工商銀行股份有限公司—滁州琅琊支行	20,000	05/2017
		中國工商銀行股份有限公司—滁州琅琊支行	10,000	10/2017
24	天津耀華投資發展有限公司	中國民生銀行股份有限公司—天津分行	2,000	01/2017
		中國民生銀行股份有限公司—天津分行	13,000	07/2017
25	天津百合灣建設有限公司	中國農業銀行股份有限公司—廣州淘金支行	45,000	01/2017
		中國民生銀行股份有限公司—天津分行	30,000	07/2017
		中國民生銀行股份有限公司—天津分行	6,000	10/2017
		中國民生銀行股份有限公司—天津分行	10,000	12/2017
26	天津富力城房地產開發有限公司	招商銀行股份有限公司—天津分行	25,000	08/2017
27	寧波富力房地產開發有限公司	中信銀行股份有限公司—寧波分行	149,900	01/2017
28	寧波品富房地產開發有限公司	中國工商銀行股份有限公司—江北支行	10,000	07/2017
		中國建設銀行股份有限公司—江北支行	4,500	08/2017
		中國建設銀行股份有限公司—江北支行	6,500	12/2017

## 附錄二

二零一七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)

序號	借款公司	貸款銀行	貸款額 (人民幣萬元)	借款日
29	湖州富力房地產開發有限公司	招商銀行股份有限公司－湖州分行	30,000	09/2017
		招商銀行股份有限公司－湖州分行	10,000	10/2017
		招商銀行股份有限公司－湖州分行	10,000	12/2017
30	煙台市富力房地產開發有限公司	中國建設銀行股份有限公司－煙台開發支行	20,000	12/2017
31	西安富力灣房地產開發有限公司	中國銀行股份有限公司－西安東新街支行	13,900	08/2017
32	無錫極富房地產開發有限公司	中信銀行股份有限公司－無錫分行	44,100	05/2017
33	無錫富力通達房地產開發有限公司	中信銀行股份有限公司－無錫分行	110,000	11/2017
34	南通富力房地產開發有限公司	興業銀行股份有限公司－南通分行	20,000	12/2017
35	太原富力城房地產開發有限公司	興業銀行股份有限公司－太原分行	29,900	04/2017
		中國光大銀行股份有限公司－太原分行	15,000	06/2017
		中國光大銀行股份有限公司－太原分行	8,030	08/2017
		中國光大銀行股份有限公司－太原分行	1,010	09/2017
		晉商銀行股份有限公司－太原桃園南路支行	40,000	11/2017
36	太原富力盛達房地產開發有限公司	晉商銀行股份有限公司－太原桃園南路支行	24,500	07/2017

## 附錄二

二零一七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)

序號	借款公司	貸款銀行	貸款額 (人民幣萬元)	借款日
37	太原富潤房地產開發有限公司	天津信託有限責任公司	190,000	06/2017
		天津信託有限責任公司	90,000	08/2017
		招商銀行股份有限公司-太原分行	52,000	08/2017
		招商銀行股份有限公司-太原分行	18,000	11/2017
38	富力(哈爾濱)房地產開發有限公司	中國光大銀行股份有限公司 -黑龍江分行	24,900	04/2017
		上海浦東發展銀行股份有限公司 -哈爾濱分行	60,000	08/2017
		上海浦東發展銀行股份有限公司 -哈爾濱分行	38,000	12/2017
		上海浦東發展銀行股份有限公司 -哈爾濱分行		
<b>聯營合營公司擔保</b>				
39	天津津南新城房地產開發有限公司	渤海銀行股份有限公司-北京分行	4,500	06/2017
		渤海銀行股份有限公司-北京分行	7,500	07/2017
		渤海銀行股份有限公司-北京分行	5,000	12/2017
40	上海城投悅城置業有限公司	中信銀行股份有限公司-廣州分行/ 上海分行	10,495	03/2017
		中信銀行股份有限公司-廣州分行/ 上海分行	4,499	05/2017
41	河南惠花城鄉建設發展有限公司	招商銀行股份有限公司-鄭州分行	22,500	08/2017
42	廣州市騰順投資有限公司	廣州農村商業銀行股份有限公司 -黃埔支行	25,850	11/2017

## 附錄二

二零一七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）

序號	借款公司	貸款銀行	貸款額 (人民幣萬元)	借款日
43	廣州市貴麗實業發展有限公司	中國工商銀行股份有限公司－黃埔支行	8,000	03/2017
		中國工商銀行股份有限公司－黃埔支行	20,000	04/2017
		建信信託有限責任公司	42,400	07/2017
44	龍岩恒富房地產開發有限公司	招商銀行股份有限公司－龍岩分行	3,000	12/2017
	合計		<u>4,038,033</u>	





# 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」)二零一七年度股東週年大會(「股東週年大會」)，謹訂於二零一八年五月三十日(星期三)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二零一七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二零一七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二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.77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二零一八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) 重新委任李思廉先生為本公司執行董事；
  - (b) 重新委任張力先生為本公司執行董事；
  - (c) 重新委任周耀南先生為本公司執行董事；

- (d) 重新委任呂勁先生為本公司執行董事；及
  - (e) 重新委任吳又華先生為本公司獨立非執行董事。
8. 審議及批准聘請立信會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司二零一八年度境內審計機構及出具上市專項審計報告。
9. 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50億元(含人民幣50億元)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：

10. 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800億元：
- (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50億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。

11. 審議及批准本公司根據二零一六年度股東週年大會通過的特別決議案第10項決議，於二零一七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。

12. 「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(不論是內資股或H股)，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、發行及買賣的內資股和H股股份面值總額不得分別超過(i)於通過本決議案日期已發行內資股總面值的20%；及(ii)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：

「內資股」指本公司股本中每股面值人民幣0.25元的普通股，以人民幣認購及入賬列為繳足。

「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。」

13. 「**動議**批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市的有效期。

鑑於本公司二零一五年八月十二日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過了《關於申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市的具體發行方案的議案》，對上述議案予以延期之議案已於(i)二零一六年六月二十七日之二零一五年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議及(ii)二零一七年五月十九日之二零一六年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，現由於該議案即將到期，現提請股東週年大會對上述議案予以延期，期限延長至自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議（以通過時間靠後的為準）審議通過之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。

本公司擬向中國證監會申請首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市交易，具體內容如下：

- 1) 股份類別： 人民幣普通股(A股)；
- 2) 上市地點： 上海證券交易所；
- 3) 發行主體： 本公司；
- 4) 發行數量： 本公司本次公開發行A股不超過10.7億股。

發行A股最終數量及發行A股的結構將由董事會根據股東週年大會及類別股東會議授權予以確定，並以中國證監會或中國其他相關監管機構批准為準；

- 5) 發行股票面值： 每股面值為人民幣0.25元；
- 6) 發行對象： 符合資格的詢價對象和在上海證券交易所開戶的境內自然人、法人等投資者(中國法律、法規及本公司須遵守的其他監管要求所禁止購買者除外)；
- 7) 發行價格： 結合市場情況和本公司實際情況，由本公司股東週年大會及類別股東會議授權董事會與主承銷商按照《證券發行與承銷管理辦法》(中國證監會令第98號)規定的發行方式，或國家有關部門規定的其他方式協商確定；

- 8) 發行方式： 本次發行將通過網下按市場詢價向投資者配售以及通過網上資金申購定價發行相結合的方式，或中國證監會或中國其他相關監管機構批准的其他方式進行（由董事會根據中國相關機構的監管要求及其他市場因素決定）；
- 9) 承銷方式： 餘額包銷方式；
- 10) 募集資金用途： 本公司本次發行境內人民幣普通股（A股）募集資金規模不超過人民幣350億元，扣除發行費用後將用於以下項目：
- 北京富力新城，預計投入募集資金約人民幣90億元；
- 天津富力新城，預計投入募集資金約人民幣70億元；
- 上海虹橋項目，預計投入募集資金約人民幣55億元；
- 梅州富力城，預計投入募集資金約人民幣30億元；
- 哈爾濱富力城，預計投入募集資金約人民幣25億元；
- 北京通州富力運河十號，預計投入募集資金約人民幣40億元；
- 南京富力尚悅居，預計投入募集資金約人民幣20億元；
- 無錫富力十號，預計投入募集資金約人民幣10億元；
- 佛山富力廣場，預計投入募集資金約人民幣10億元。

若本次發行扣除發行費用後的實際募集資金少於上述項目募集資金擬投入總額，在不改變本次募投項目的前提下，本公司董事會可根據項目的實際需求，對上述項目的募集資金投入順序和金額進行適當調整，募集資金不足部分由本公司自籌解決。在本次發行募集資金到位之前，本公司將根據募集資金投資項目進度的實際情況以自籌資金先行投入，並在募集資金到位後按照相關法規規定的程序予以置換；

- 11) 本次發行前滾存利潤的分配方案： 在本次發行完成後，由本公司全體新老股東按照本次發行後的股權比例共同享有本公司本次發行之日前所滾存的未分配利潤；及
- 12) 決議有效期： 自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議（以通過時間靠後的為準）審議通過之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。」
14. 「**動議**批准延長授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市等具體事宜的有效期。

鑑於本公司二零一五年八月十二日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過了《關於提請股東大會授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市等具體事宜的議案》，對上述議案予以延期之議案已於(i)二零一六年六月二十七日之二零一五年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議及(ii)二零一七年五月

十九日之二零一六年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，現由於該議案即將到期，現提請股東週年大會對上述議案予以延期，期限延長至自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議（以通過時間靠後的為準）審議通過之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。

為順利推進本次發行A股及上市事宜，建議股東於股東週年大會向董事會的授權包括（但不限於）：

- 1) 按照相關法律、法規及相關證券規則的有關規定、中國證監會或中國其他相關監管機構批准情況、中國證券市場的現行條件及股東週年大會及類別股東會議批准的有關發行A股及上市方案，負責發行A股及上市的具體方案，包括（但不限於）確定發行時間、發行A股數量、發行價格及定價方式、發行結構、A股發行對象、發行方式、發行面值、上市的證券交易所、超額配發、戰略配售、網上和網下申購比例、具體申購辦法以及相關事項；
- 2) 辦理與本次發行A股及上市有關的申報及申請事宜，包括（但不限於）就發行A股及上市向有關政府機構、監管機構和有關證券交易所、證券登記結算機構辦理審批、登記、備案、核准、同意、註冊等手續；批准、簽署、執行、修改或完成任何與發行A股及上市相關的協議、合同或必要文件（包括但不限於招股意向書、招股說明書、保薦協議、承銷協議、上市協議、中介機構服務協議、各類公告及本公司股東通知等）；
- 3) 根據涉及發行A股及上市的實施情況、市場條件、政策調整以及政府及監管部門的意見，對涉及發行A股及上市事宜進行調整及修改，若首次公開發行A股的相關政策發生變化，則按新政策調整並繼續辦理發行A股及上市事宜；



- 4) 就涉及發行A股及上市對公司章程、議事規則及內部規則作出必須或適當的修訂，並辦理相關政府主管部門審批及工商變更登記及有關備案登記等相關事宜；
- 5) 在與中國證監會及／或相關的證券交易所頒布的規範性規則或文件有衝突時、或按中國證監會及／或相關的證券交易所意見，對公司章程、議事規則及內部規則進行必須或適當的修訂；
- 6) 處理一切關於發行A股募集資金的使用事宜，包括(但不限於)確定募集資金專項存儲賬戶，在將募集資金用於項目具體實施過程中根據實際情況或相關政府部門意見對有關事宜進行調整和修訂，根據有關主管部門要求和市場的實際情況，在法律、法規規定和在股東週年大會及類別股東會議決議範圍內對募集資金金額及／或投資項目具體安排進行調整；辦理本次公開發行募集資金投資項目涉及的相關工作，簽署本次公開發行募集資金投資項目實施過程中的重大合同及其他相關法律文件；
- 7) 聘請相關中介機構，並確定中介機構費用及有關A股發行上市的其他費用；
- 8) 在相關法律及法規許可範圍內辦理所有與發行A股及上市相關的事宜、採取必要權宜或適用的行動；
- 9) 根據中國相關監管機構的規定及其他因素決定A股將予上市的證券交易所，並辦理A股在有關證券交易所上市的事宜；及
- 10) 授權自股東週年大會及類別股東會議批准之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。」

15. 「動議批准本公司內資股股份在聯交所流通(H股「全流通」)。

在中國政策允許範圍內，本公司提請股東週年大會、類別股東會議批准本公司內資股股份根據有效的交易規則和政策規定在聯交所公開交易，實現本公司內資股股份在聯交所流通。」

16. 「動議授權董事會全權辦理本公司內資股股份在聯交所流通(H股「全流通」)有關事宜。

建議股東於股東週年大會及類別股東會議向董事會的授權包括(但不限於)：

- 1) 按照相關法律、法規及相關證券規則的有關規定、中國證監會或中國其他相關監管機構批准情況、聯交所的現行規定及股東週年大會及類別股東會議批准，制定有關本公司股票H股「全流通」的具體方案；
- 2) 辦理與本公司股票H股「全流通」相關的申請、審批相關事宜，包括(但不限於)就本公司股票H股「全流通」向中國有關政府機構、監管機構、行業監管部門和有關證券交易所、聯交所、證券登記結算機構辦理審批、登記、備案、核准、同意、註冊等手續；
- 3) 根據相關法律、法規及相關規則的規定，辦理本公司股票H股「全流通」的跨境轉登記、外匯登記等，根據香港市場相關規定履行相關股份登記、申請股票掛牌上市等程序、履行相關信息披露義務等；
- 4) 就涉及本公司股票H股「全流通」事宜對公司章程、議事規則及內部規則作出必須或適當的修訂，並辦理相關政府主管部門審批及工商變更登記及有關備案登記等相關事宜；
- 5) 批准、簽署、執行、修改或完成任何與本公司股票H股「全流通」相關的協議、合同或必要文件、各類公告及本公司股東通知等；

- 6) 聘請相關中介機構，並確定中介機構費用及本公司股票H股「全流通」的其他費用；
  - 7) 在相關法律及法規許可範圍內辦理所有與本公司股票H股「全流通」相關的事宜、採取必要權宜或適用的行動；
  - 8) 授權自股東週年大會及類別股東會議批准之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。」
17. 「動議批准關於本公司二零一八年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品。

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，本公司擬在二零一八年度(即本次股東週年大會批准之日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600億元(含人民幣600億元)的直接債務融資產品和資產證券化等產品。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，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，發行境內直接債務融資產品和資產證券化等產品須獲股東以特別決議案批准。

#### 1) 發行額度

本公司擬在二零一八年度(即本次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600億元(含人民幣600億元)的各類直接債務融資產品。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，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及資產證券化等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、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、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

自本次股東週年大會審議通過之日起十二個月內有效(即本次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)。」

## 18. 「動議授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與本公司二零一八年度發行直接債務融資產品和資產證券化產品等融資產品有關事宜。

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二零一八年度發行直接債務融資產品和資產證券化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債務融資品種的具體方案、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) 根據發行債務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融資品種有關的事務，簽署相關法律文件，並處理與債務融資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，二零一八年四月十日

附註：

1. 各董事候選人的履歷載於日期為二零一八年四月十日之通函第19至22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二零一八年四月三十日(星期一)至二零一八年五月三十日(星期三)(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二零一八年四月二十七日(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二零一八年六月五日(星期二)至二零一八年六月十一日(星期一)(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二零一八年六月四日(星期一)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之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(包括內資股及H股)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之授權書或其他授權文件而獲得授權，該已經公證之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. 擬出席股東週年大會股東須於二零一八年五月九日(星期三)下午四時三十分前(會議舉行日前二十天)交回出席通知予本公司。
6. 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。
7. 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。
8. 預計股東週年大會需時半天，參加本公司股東週年大會之股東或其授權代表，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先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；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





# 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)

## H 股類別股東會議通告

茲通告廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)的二零一八年H股類別股東會議(「H股類別股東會議」)，謹訂於二零一八年五月三十日(星期三)上午十一時三十分，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，以考慮及酌情通過下列決議案。

### 特別決議案

1. 「動議批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市的有效期。

鑑於本公司二零一五年八月十二日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過了《關於申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市的具體發行方案的議案》，對上述議案予以延期之議案已於(i)二零一六年六月二十七日之二零一五年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議及(ii)二零一七年五月十九日之二零一六年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，現由於該議案即將到期，現提請H股類別股東會議對上述議案予以延期，期限延長至自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議(以通過時間靠後的為準)審議通過之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。



本公司擬向中國證券監督管理委員會（以下簡稱「中國證監會」）申請首次公開發行人民幣普通股（A 股）股票並上市交易，具體內容如下：

- 1) 股份類別： 人民幣普通股（A 股）；
- 2) 上市地點： 上海證券交易所；
- 3) 發行主體： 本公司；
- 4) 發行數量： 本公司本次公開發行 A 股不超過 10.7 億股。

發行 A 股最終數量及發行 A 股的結構將由董事會根據股東週年大會及類別股東會議授權予以確定，並以中國證監會或中國其他相關監管機構批准為準；

- 5) 發行股票面值： 每股面值為人民幣 0.25 元；
- 6) 發行對象： 符合資格的詢價對象和在上海證券交易所開戶的境內自然人、法人等投資者（中國法律、法規及本公司須遵守的其他監管要求所禁止購買者除外）；
- 7) 發行價格： 結合市場情況和公司實際情況，由本公司股東週年大會及類別股東會議授權董事會與主承銷商按照《證券發行與承銷管理辦法》（中國證監會令第 98 號）規定的發行方式，或國家有關部門規定的其他方式協商確定；

- 8) 發行方式： 本次發行將通過網下按市場詢價向投資者配售以及通過網上資金申購定價發行相結合的方式，或中國證監會或中國其他相關監管機構批准的其他方式進行（由董事會根據中國相關機構的監管要求及其他市場因素決定）；
- 9) 承銷方式： 餘額包銷方式；
- 10) 募集資金用途： 本公司本次發行境內人民幣普通股（A 股）募集資金規模不超過人民幣 350 億元，扣除發行費用後將用於以下項目：
- 北京富力新城，預計投入募集資金約人民幣 90 億元；
- 天津富力新城，預計投入募集資金約人民幣 70 億元；
- 上海虹橋項目，預計投入募集資金約人民幣 55 億元；
- 梅州富力城，預計投入募集資金約人民幣 30 億元；
- 哈爾濱富力城，預計投入募集資金約人民幣 25 億元；
- 北京通州富力運河十號，預計投入募集資金約人民幣 40 億元；
- 南京富力尚悅居，預計投入募集資金約人民幣 20 億元；
- 無錫富力十號，預計投入募集資金約人民幣 10 億元；
- 佛山富力廣場，預計投入募集資金約人民幣 10 億元。

若本次發行扣除發行費用後的實際募集資金少於上述項目募集資金擬投入總額，在不改變本次募投項目的前提下，本公司董事會可根據項目的實際需求，對上述項目的募集資金投入順序和金額進行適當調整，募集資金不足部分由本公司自籌解決。在本次發行募集資金到位之前，本公司將根據募集資金投資項目進度的實際情況以自籌資金先行投入，並在募集資金到位後按照相關法規規定的程序予以置換；

- 11) 本次發行前滾存利潤的分配方案： 在本次發行完成後，由本公司全體新老股東按照本次發行後的股權比例共同享有本公司本次發行之日前所滾存的未分配利潤；及
- 12) 決議有效期： 自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議（以通過時間靠後的為準）審議通過之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。」
2. 「動議批准延長授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市等具體事宜的有效期。

鑑於本公司二零一五年八月十二日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過了《關於提請股東大會授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市等具體事宜的議案》，對上述議案予以延期之議案已於(i)二零一六年六月二十七日之二零一五年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議及(ii)二零一七年五月十九日之二零一六年股東

週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，現由於該議案即將到期，現提請H股類別股東會議對上述議案予以延期，期限延長至自本次股東週年大會及隨後之類別股東大會（以通過時間靠後的為準）審議通過之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。

為順利推進本次發行A股及上市事宜，建議股東於H股類別股東會議向董事會的授權包括（但不限於）：

- 1) 按照相關法律、法規及相關證券規則的有關規定、中國證監會或中國其他相關監管機構批准情況、中國證券市場的現行條件及股東週年大會及類別股東會議批准的有關發行A股及上市方案，負責發行A股及上市的具體方案，包括（但不限於）確定發行時間、發行A股數量、發行價格及定價方式、發行結構、A股發行對象、發行方式、發行面值、上市的證券交易所、超額配發、戰略配售、網上和網下申購比例、具體申購辦法以及相關事項；
- 2) 辦理與本次發行A股及上市有關的申報及申請事宜，包括（但不限於）就發行A股及上市向有關政府機構、監管機構和有關證券交易所、證券登記結算機構辦理審批、登記、備案、核准、同意、註冊等手續；批准、簽署、執行、修改或完成任何與發行A股及上市相關的協議、合同或必要文件（包括但不限於招股意向書、招股說明書、保薦協議、承銷協議、上市協議、中介機構服務協議、各類公告及本公司股東通知等）；
- 3) 根據涉及發行A股及上市的實施情況、市場條件、政策調整以及政府及監管部門的意見，對涉及發行A股及上市事宜進行調整及修改，若首次公開發行A股的相關政策發生變化，則按新政策調整並繼續辦理發行A股及上市事宜；
- 4) 就涉及發行A股及上市對公司章程、議事規則及內部規則作出必須或適當的修訂，並辦理相關政府主管部門審批及工商變更登記及有關備案登記等相關事宜；

- 5) 在與中國證監會及／或相關的證券交易所頒布的規範性規則或文件有衝突時、或按中國證監會及／或相關的證券交易所意見，對公司章程、議事規則及內部規則進行必須或適當的修訂；
  - 6) 處理一切關於發行A股募集資金的使用事宜，包括(但不限於)確定募集資金專項存儲賬戶，在將募集資金用於項目具體實施過程中根據實際情況或相關政府部門意見對有關事宜進行調整和修訂，根據有關主管部門要求和市場的實際情況，在法律、法規規定和在股東週年大會及類別股東會議決議範圍內對募集資金金額及／或投資項目具體安排進行調整；辦理本次公開發行募集資金投資項目涉及的相關工作，簽署本次公開發行募集資金投資項目實施過程中的重大合同及其他相關法律文件；
  - 7) 聘請相關中介機構，並確定中介機構費用及有關A股發行上市的其他費用；
  - 8) 在相關法律及法規許可範圍內辦理所有與發行A股及上市相關的事宜、採取必要權宜或適用的行動；
  - 9) 根據中國相關監管機構的規定及其他因素決定A股將予上市的證券交易所，並辦理A股在有關證券交易所上市的事宜；及
  - 10) 授權自股東週年大會及類別股東會議批准之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。」
3. 「動議批准本公司內資股股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)流通(H股「全流通」)。

在中國政策允許範圍內，本公司提請股東週年大會、類別股東會議批准本公司內資股股份根據有效的交易規則和政策規定在聯交所公開交易，實現本公司內資股股份在聯交所流通。」

4. 「動議授權董事會全權辦理本公司內資股股份在聯交所流通(H股「全流通」)有關事宜。

建議股東於股東週年大會及類別股東會議向董事會的授權包括(但不限於)：

- 1) 按照相關法律、法規及相關證券規則的有關規定、中國證監會或中國其他相關監管機構批准情況、聯交所的現行規定及股東週年大會及類別股東會議批准，制定有關本公司股票H股「全流通」的具體方案；
- 2) 辦理與本公司股票H股「全流通」相關的申請、審批相關事宜，包括(但不限於)就本公司股票H股「全流通」向中國有關政府機構、監管機構、行業監管部門和有關證券交易所、聯交所、證券登記結算機構辦理審批、登記、備案、核准、同意、註冊等手續；
- 3) 根據相關法律、法規及相關規則的規定，辦理本公司股票H股「全流通」的跨境轉登記、外匯登記等，根據香港市場相關規定履行相關股份登記、申請股票掛牌上市等程序、履行相關信息披露義務等；
- 4) 就涉及本公司股票H股「全流通」事宜對公司章程、議事規則及內部規則作出必須或適當的修訂，並辦理相關政府主管部門審批及工商變更登記及有關備案登記等相關事宜；
- 5) 批准、簽署、執行、修改或完成任何與本公司股票H股「全流通」相關的協議、合同或必要文件、各類公告及本公司股東通知等；
- 6) 聘請相關中介機構，並確定中介機構費用及本公司股票H股「全流通」的其他費用；
- 7) 在相關法律及法規許可範圍內辦理所有與本公司股票H股「全流通」相關的事宜、採取必要權宜或適用的行動；

- 8) 授權自股東週年大會及類別股東會議批准之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。」

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，二零一八年四月十日

附註：

1. 本公司謹請H股股東留意，根據本公司之公司章程及為釐定股東可出席H股類別股東會議及於會上投票之權利，本公司的股東名冊將由二零一八年四月三十日(星期一)至二零一八年五月三十日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間，概不辦理H股過戶登記。股東如欲出席H股類別股東會議，須不遲於二零一八年四月二十七日(星期五)下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司香港H股股份過戶登記處，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。
2. 凡有權出席H股類別股東會議及於會上投票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。
3. 如本公司H股股東使用代表委任表格或代表委任表格委任代表為被授權者所簽署，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，則該已經公證的授權書或授權文件需連同委任表格，不遲於大會指定舉行時間24小時前送達本公司之香港H股股份過戶登記處，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，方為有效。
4. 擬出席H股類別股東會議股東須於二零一八年五月九日(星期三)下午四時三十分前(會議舉行日前二十天)交出出席通知予本公司。
5. 當股東或其代表出席H股類別股東會議時，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. 根據本公司之公司章程，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H股類別股東會議及行使投票權。
7. 預計H股類別股東會議需時半天，參加H股類別股東會議的本公司股東或其授權代表，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先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；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





# 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)

## 內資股類別股東會議通告

茲通告廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)的二零一八年內資股類別股東會議(「內資股類別股東會議」)，謹訂於二零一八年五月三十日(星期三)上午十一時四十五分，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，以考慮及酌情通過下列決議案。

### 特別決議案

1. 「動議批准延長申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市的有效期。

鑑於本公司二零一五年八月十二日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過了《關於申請在中國境內首次公開發行人民幣普通股(A股)股票並上市的具體發行方案的議案》，對上述議案予以延期之議案已於(i)二零一六年六月二十七日之二零一五年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議及(ii)二零一七年五月十九日之二零一六年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，現由於該議案即將到期，現提請內資股類別股東會議對上述議案予以延期，期限延長至自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議(以通過時間靠後的為準)審議通過之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。



本公司擬向中國證券監督管理委員會（以下簡稱「中國證監會」）申請首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市交易，具體內容如下：

- 1) 股份類別： 人民幣普通股（A股）；
- 2) 上市地點： 上海證券交易所；
- 3) 發行主體： 本公司；
- 4) 發行數量： 本公司本次公開發行A股不超過10.7億股。

發行A股最終數量及發行A股的結構將由董事會根據股東週年大會及類別股東會議授權予以確定，並以中國證監會或中國其他相關監管機構批准為準；

- 5) 發行股票面值： 每股面值為人民幣0.25元；
- 6) 發行對象： 符合資格的詢價對象和在上海證券交易所開戶的境內自然人、法人等投資者（中國法律、法規及本公司須遵守的其他監管要求所禁止購買者除外）；
- 7) 發行價格： 結合市場情況和公司實際情況，由本公司股東週年大會及類別股東會議授權董事會與主承銷商按照《證券發行與承銷管理辦法》（中國證監會令第98號）規定的發行方式，或國家有關部門規定的其他方式協商確定；

- 8) 發行方式： 本次發行將通過網下按市場詢價向投資者配售以及通過網上資金申購定價發行相結合的方式，或中國證監會或中國其他相關監管機構批准的其他方式進行（由董事會根據中國相關機構的監管要求及其他市場因素決定）；
- 9) 承銷方式： 餘額包銷方式；
- 10) 募集資金用途： 本公司本次發行境內人民幣普通股（A股）募集資金規模不超過人民幣350億元，扣除發行費用後將用於以下項目：
- 北京富力新城，預計投入募集資金約人民幣90億元；
- 天津富力新城，預計投入募集資金約人民幣70億元；
- 上海虹橋項目，預計投入募集資金約人民幣55億元；
- 梅州富力城，預計投入募集資金約人民幣30億元；
- 哈爾濱富力城，預計投入募集資金約人民幣25億元；
- 北京通州富力運河十號，預計投入募集資金約人民幣40億元；
- 南京富力尚悅居，預計投入募集資金約人民幣20億元；
- 無錫富力十號，預計投入募集資金約人民幣10億元；
- 佛山富力廣場，預計投入募集資金約人民幣10億元。

若本次發行扣除發行費用後的實際募集資金少於上述項目募集資金擬投入總額，在不改變本次募投項目的前提下，本公司董事會可根據項目的實際需求，對上述項目的募集資金投入順序和金額進行適當調整，募集資金不足部分由本公司自籌解決。在本次發行募集資金到位之前，本公司將根據募集資金投資項目進度的實際情況以自籌資金先行投入，並在募集資金到位後按照相關法規規定的程序予以置換；

- 11) 本次發行前滾存利潤的分配方案： 在本次發行完成後，由本公司全體新老股東按照本次發行後的股權比例共同享有本公司本次發行之日前所滾存的未分配利潤；及
  - 12) 決議有效期： 自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議（以通過時間靠後的為準）審議通過之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。」
2. 「動議批准延長授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市等具體事宜的有效期。

鑑於本公司二零一五年八月十二日召開的臨時股東大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過了《關於提請股東大會授權董事會全權辦理首次公開發行人民幣普通股（A股）股票並上市等具體事宜的議案》，對上述議案予以延期之議案已於(i)二零一六年六月二十七日之二零一五年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議及(ii)二零一七年五月十九日之二零一六年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議審議通過，現由於該議案即將到期，現提請內資股類別股東會議對上述

議案予以延期，期限延長至自本次股東週年大會及隨後之類別股東會議（以通過時間靠後的為準）審議通過之日起十二個月內有效（及有效至下一屆股東週年大會日止）。

為順利推進本次發行A股及上市事宜，建議股東於內資股類別股東會議向董事會的授權包括（但不限於）：

- 1) 按照相關法律、法規及相關證券規則的有關規定、中國證監會或中國其他相關監管機構批准情況、中國證券市場的現行條件及股東週年大會及類別股東會議批准的有關發行A股及上市方案，負責發行A股及上市的具體方案，包括（但不限於）確定發行時間、發行A股數量、發行價格及定價方式、發行結構、A股發行對象、發行方式、發行面值、上市的證券交易所、超額配發、戰略配售、網上和網下申購比例、具體申購辦法以及相關事項；
- 2) 辦理與本次發行A股及上市有關的申報及申請事宜，包括（但不限於）就發行A股及上市向有關政府機構、監管機構和有關證券交易所、證券登記結算機構辦理審批、登記、備案、核准、同意、註冊等手續；批准、簽署、執行、修改或完成任何與發行A股及上市相關的協議、合同或必要文件（包括但不限於招股意向書、招股說明書、保薦協議、承銷協議、上市協議、中介機構服務協議、各類公告及本公司股東通知等）；
- 3) 根據涉及發行A股及上市的實施情況、市場條件、政策調整以及政府及監管部門的意見，對涉及發行A股及上市事宜進行調整及修改，若首次公開發行A股的相關政策發生變化，則按新政策調整並繼續辦理發行A股及上市事宜；
- 4) 就涉及發行A股及上市對公司章程、議事規則及內部規則作出必須或適當的修訂，並辦理相關政府主管部門審批及工商變更登記及有關備案登記等相關事宜；

- 5) 在與中國證監會及／或相關的證券交易所頒布的規範性規則或文件有衝突時、或按中國證監會及／或相關的證券交易所意見，對公司章程、議事規則及內部規則進行必須或適當的修訂；
  - 6) 處理一切關於發行A股募集資金的使用事宜，包括(但不限於)確定募集資金專項存儲賬戶，在將募集資金用於項目具體實施過程中根據實際情況或相關政府部門意見對有關事宜進行調整和修訂，根據有關主管部門要求和市場的實際情況，在法律、法規規定和在股東週年大會及類別股東會議決議範圍內對募集資金金額及／或投資項目具體安排進行調整；辦理本次公開發行募集資金投資項目涉及的相關工作，簽署本次公開發行募集資金投資項目實施過程中的重大合同及其他相關法律文件；
  - 7) 聘請相關中介機構，並確定中介機構費用及有關A股發行上市的其他費用；
  - 8) 在相關法律及法規許可範圍內辦理所有與發行A股及上市相關的事宜、採取必要權宜或適用的行動；
  - 9) 根據中國相關監管機構的規定及其他因素決定A股將予上市的證券交易所，並辦理A股在有關證券交易所上市的事宜；及
  - 10) 授權自股東週年大會及類別股東會議批准之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。
3. 「**動議**批准本公司內資股股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)流通(H股「全流通」)。

在中國政策允許範圍內，本公司提請股東週年大會、類別股東會議批准本公司內資股股份根據有效的交易規則和政策規定在聯交所公開交易，實現本公司內資股股份在聯交所流通。」

4. 「**動議**授權董事會全權辦理本公司內資股股份在聯交所流通(H股「全流通」)有關事宜。

建議股東於股東週年大會及類別股東會議向董事會的授權包括(但不限於)：

- 1) 按照相關法律、法規及相關證券規則的有關規定、中國證監會或中國其他相關監管機構批准情況、聯交所的現行規定及股東週年大會及類別股東會議批准，制定有關本公司股票H股「全流通」的具體方案；
- 2) 辦理與本公司股票H股「全流通」相關的申請、審批相關事宜，包括(但不限於)就本公司股票H股「全流通」向中國有關政府機構、監管機構、行業監管部門和有關證券交易所、聯交所、證券登記結算機構辦理審批、登記、備案、核准、同意、註冊等手續；
- 3) 根據相關法律、法規及相關規則的規定，辦理本公司股票H股「全流通」的跨境轉登記、外匯登記等，根據香港市場相關規定履行相關股份登記、申請股票掛牌上市等程序、履行相關信息披露義務等；
- 4) 就涉及本公司股票H股「全流通」事宜對公司章程、議事規則及內部規則作出必須或適當的修訂，並辦理相關政府主管部門審批及工商變更登記及有關備案登記等相關事宜；
- 5) 批准、簽署、執行、修改或完成任何與本公司股票H股「全流通」相關的協議、合同或必要文件、各類公告及本公司股東通知等；
- 6) 聘請相關中介機構，並確定中介機構費用及本公司股票H股「全流通」的其他費用；
- 7) 在相關法律及法規許可範圍內辦理所有與本公司股票H股「全流通」相關的事宜、採取必要權宜或適用的行動；

- 8) 授權自股東週年大會及類別股東會議批准之日起十二個月內有效(及有效至下一屆股東週年大會日止)。」

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，二零一八年四月十日

附註：

1. 凡有權出席內資股類別股東會議及於會上投票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。
2. 如本公司內資股股東使用代表委任表格或代表委任表格委任代表為被授權者所簽署，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，則該已經公證的授權書或授權文件需連同委任表格，不遲於大會指定舉行時間24小時前送達本公司。
3. 擬出席內資股類別股東會議股東須於二零一八年五月九日(星期三)下午四時三十分前(會議舉行日前二十天)交回出席通知予本公司。
4. 當股東或其代表出席內資股類別股東會議時，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。
5. 根據本公司之公司章程，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、出席內資股類別股東會議及行使投票權。
6. 預計內資股類別股東會議需時半天，參加內資股類別股東會議的本公司股東或其授權代表，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先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；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