

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。



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」）二零二四年度股東週年大會（「股東週年大會」），謹訂於二零二五年五月三十日（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二零二四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二零二四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二零二四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. 審議及重新聘請香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。
5. 授權董事會決定派發截至二零二五年六月三十日止半年度的中期股息及有關事項。
6. 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) 重新委任張琳女士為本公司非執行董事。
7. 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：

8. 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），於二零二五年度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。

9. 「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1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。」

10. 「**動議**批准關於本公司二零二五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，本公司擬在二零二五年度（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，本公司擬發行直接債務融資產品、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，關於本公司二零二五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

本公司擬在二零二五年度（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。

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，將根據產品特點或交易結構提供擔保。

6) 融資主體

本公司及控股子公司。

7) 決議有效期

本議案獲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。」

11. 「**動議**授權董事會（或其轉授權人士）全權處理與本公司二零二五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）有關事宜及原有產品展期有關事宜。

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二零二五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及原有產品展期有關事宜，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；根據本公司需要及市場條件決定原有產品展期的具體方案、條款和條件以及相關事宜；
- 4) 根據發行或展期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融資品種或展期原有產品有關的事務，簽署相關法律文件，辦理相關擔保登記（如需）、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或展期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或展期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或展期事宜及辦理與債務融資產品相關的具體事宜；授權董事長審批及簽署與債務融資產品相關的法律文件；

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，二零二五年四月三十日

附註：

1. 董事候選人的履歷載於日期為二零二五年四月三十日之通函第11頁，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二零二五年五月二十六日（星期一）至二零二五年五月三十日（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二零二五年五月二十三日（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。

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、張輝先生、相立軍先生及趙灝先生；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