

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」)二零一九年度股東週年大會(「股東週年大會」)，謹訂於二零二零年五月二十九日(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二零一九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二零一九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二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.86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二零二零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及監事，並授權董事會釐定其酬金(附註一)：
- (a) 重新委任李海倫女士為本公司非執行董事；
 - (b) 重新委任鄭爾城先生為本公司獨立非執行董事；
 - (c) 重新委任王振邦先生為本公司獨立非執行董事；及
 - (d) 重新委任趙祥林先生為本公司監事。
8. 審議及批准聘請立信會計師事務所(特殊普通合夥)為本公司二零二零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：

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。

11. 審議及批准本公司根據二零一八年度股東週年大會通過的特別決議案第10項決議，於二零一九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；(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；(iii)二零一八年五月三十日之二零一七年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股東會議；及(iv)二零一九年五月三十日之二零一八年股東週年大會、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；(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；(iii)二零一八年五月三十日之二零一七年股東週年大會、H股類別股東會議及內資股類別股

東會議；及(iv)二零一九年五月三十日之二零一八年股東週年大會、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**批准關於本公司二零二零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，本公司擬在二零二零年度(即本議案獲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，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，關於本公司二零二零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

本公司擬在二零二零年度(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、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)。」

16. 「動議授權董事會(或其轉授權人士)全權處理與本公司二零二零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二零二零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。」

17. 「動議批准載於本公司日期為二零二零年四月九日的通函中附錄三之公司章程建議修訂，並授權本公司董事會或董事會授權人士辦理有關修訂公司章程的相關事宜。」

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，二零二零年四月九日

附註：

1. 各董事及監事候選人的履歷載於日期為二零二零年四月九日之通函第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二零二零年四月二十九日(星期三)至二零二零年五月二十九日(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二零二零年四月二十八日(星期二)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二零二零年六月四日(星期四)至二零二零年六月十日(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二零二零年六月三日(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(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. 擬出席股東週年大會股東須於二零二零年五月八日(星期五)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、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