

---

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)

**建議在中國發行境內中期票據  
增加對控股子公司提供擔保的批准  
修改公司章程  
內資股轉讓股東會決議  
及  
第二次臨時股東大會通告**

---

本公司謹訂於二零一四年十月二十三日(星期四)上午十一時正假座中國廣州珠江新城華廈路10號富力中心54樓會議室召開第二次臨時股東大會，大會通告載於本通函第10至13頁。無論股東能否出席上述大會，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(即二零一四年十月二十二日(星期三))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廈路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臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年九月二十二日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
I. 緒言 .....	3
II. 建議在中國發行境內中期票據 .....	4
III. 增加對控股子公司提供擔保的批准 .....	6
IV. 修改公司章程 .....	7
V. 內資股轉讓股東會決議 .....	7
VI. 推薦建議 .....	7
VII. 第二次臨時股東大會 .....	8
VIII. 暫停辦理股份過戶登記 .....	8
IX. 責任聲明 .....	8
X. 一般資料 .....	9
附錄 — 第二次臨時股東大會通告 .....	10

---

## 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：

「第二次臨時股東大會」	指	本公司將於二零一四年十月二十三日(星期四)上午十一時正假座中國廣州珠江新城華廈路10號富力中心54樓會議室舉行的二零一四年第二次臨時股東大會；
「公司章程」	指	本公司的公司章程；
「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，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「境內中期票據」	指	本公司根據本通函所載條款，按《銀行間債券市場非金融企業債務融資工具管理辦法》的規定，向中國銀行間市場交易商協會申請註冊並發行的境內中期票據；
「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或入賬；
「H股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣0.25元於聯交所上市的普通股，以港元認購及買賣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「交易商協會」	指	中國銀行間市場交易商協會；
「中國」	指	中華人民共和國；

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「股東」	指	內資股及H股持有人；
「股份」	指	內資股及H股；及
「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：

李思廉先生

張力先生

周耀南先生

呂勁先生

註冊辦事處、總辦事處及

主要營業地點：

中國廣州

珠江新城

華廈路10號富力中心

非執行董事：

張琳女士

李海倫女士

獨立非執行董事：

黃開文先生

黎明先生

鄭爾城先生

敬啟者：

建議在中國發行境內中期票據  
增加對控股子公司提供擔保的批准  
修改公司章程  
內資股轉讓股東會決議  
及  
第二次臨時股東大會通告

## I. 緒言

本通函旨在提供有關於第二次臨時股東大會上提呈決議案的資料，當中包括建議在中國發行境內中期票據、增加對控股子公司提供擔保的批准、修改公司章程、內資股轉讓股東會決議及召開第二次臨時股東大會通告。

## II. 建議在中國發行境內中期票據

### 1. 背景

茲提述本公司日期為二零一四年九月十九日的公告。

因預期國內監管機構將允許已上市房地產企業在銀行間市場發行中期票據，公司擬依據中華人民共和國《公司法》、《銀行間債券市場非金融企業債務融資工具管理辦法》的規定，向交易商協會申請註冊發行境內中期票據，籌集資金以用於符合國家政策支持的普通商品房專案、補充流動資金、償還銀行貸款（該貸款必須為保障房專案、普通商品房專案的專案貸款）等。

根據公司章程第87條，發行境內中期票據須獲得股東大會以特別決議案批准，亦須獲得交易商協會註冊，方可實施。

### 2. 建議發行境內中期票據詳情

擬發行的境內中期票據的詳情如下：—

- (i) 發行人 : 本公司；
- (ii) 發行地 : 中國；
- (iii) 發行規模 : 不超過人民幣70億元；
- (iv) 期限 : 3-10年；
- (v) 募集資金用途 : 將用於符合國家政策支持的普通商品房項目、補充流動資金、償還銀行貸款（該貸款必須為保障房專案、普通商品房專案的專案貸款）等；
- (vi) 發行方式 : 由發行人聘請已在中國人民銀行備案的金融機構承銷發行；及
- (vii) 發行對象 : 全國銀行間債券市場的投資者（法律法規禁止購買者除外）。

3. 授權董事會處理境內中期票據發行相關事宜

為保證妥善發行上述境內中期票據，現提請股東在第二次臨時股東大會上一般及無條件地通過特別決議案以授權董事會辦理境內中期票據發行的一切相關事宜，包括但不限於下列各項：

- (i) 根據市場情況制定本次境內中期票據的具體發行方案，包括但不限於發行時機、發行規模、發行價格、發行期限、是否分期發行及各期發行金額和期限、發行利率或其確定方式、是否設置回售條款和贖回條款、評級安排、擔保事宜、本次中期票據發行及交易，一切其他的條款以及與本次中期票據發行相關的一切事宜；
- (ii) 根據本公司的資金需求來確定募集資金的最終用途；
- (iii) 決定聘請參與本次境內中期票據發行的中介機構；
- (iv) 向中國相關監管部門辦理本次境內中期票據發行的註冊事宜、並根據中國相關監管部門的回饋意見(若有)對本次中期票據具體發行方案作出適當的調整；
- (v) 辦理境內中期票據發行的相關事宜，代表公司向相關監管機構申請辦理本次發行相關的審批、登記、備案等手續，簽署與本次發行相關的所有必要的法律檔，辦理境內中期票據的註冊、上市手續，並進行適當的資訊披露；
- (vi) 在董事會已就本次發行作出任何上述行動及步驟的情況下，批准、確認及追認該等行動及步驟；及
- (vii) 採取所有必要的行動，決定或辦理其他與本次境內中期票據發行及交易相關的其他一切事宜，包括在出現不可抗力或其他足以使境內中期票據發行難以實施或者雖然可以實施但不會給公司帶來利益時，酌情決定境內中期票據發行的延期實施或暫時擱置。

授予董事會辦理有關境內中期票據發行的上述相關事宜的權利，將自第二次臨時股東大會通過該決議案之日起生效直至本次境內中期票據發行的所有相關授權事宜辦妥之日為止。

#### 4. 建議發行境內中期票據的原因

本公司擬發行境內中期票據擴闊融資渠道，募集資金用於改善公司債務融資結構、降低財務成本，促進公司可持續化穩定發展，配合公司未來幾年的戰略發展規劃和融資需求。

### III. 增加對控股子公司提供擔保的批准

於二零一四年五月二十九日舉行之二零一三年度股東週年大會上，股東通過了特別決議案第八項，於以下的條件任何一項存在時，公司可對控股子公司提供總額不超過人民幣300億元的擔保：

- (i) 當本公司及本公司的控股子公司對外擔保總額(含對子公司的擔保)達到或超過最近一期經審計的淨資產的50%時；
- (ii) 當本公司的對外擔保總額(含對子公司的擔保)達到或超過最近一期經審計的總資產的30%時；
- (iii) 被擔保的控股子公司的資產負債率超過70%；或
- (iv) 本公司向控股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%。

上述本公司對控股子公司提供的擔保需要報下一屆股東週年大會確認。

就本公司本年度截至目前為止融資的情況，現提請股東會提高上述擔保額上限至人民幣400億元，以妥善管理集團資金運作。



#### IV. 修改公司章程

由於酒店項目營運的需要，公司需擴大營業範圍至包括酒店設施及酒店服務；餐飲、住宿；停車場經營；展覽、場地設備出租；會議服務；康體、水療；代銷商品、附設備商場（限於零售）。

現建議修訂章程第十三條第二款為「公司的經營範圍包括房地產開發經營，房地產諮詢服務，倉儲服務，場地出租、生產、加工、批發：木門、鋁合金窗、金屬扣件、櫥櫃；裝飾裝修；酒店管理；酒店設施及酒店服務；餐飲、住宿；停車場經營；展覽、場地設備出租；會議服務；康體、水療；代銷商品、附設備商場（限於零售）。」

#### V. 內資股轉讓股東會決議

本公司章程第二十四條訂明「除法律、行政法規另有規定外，公司股份可以自由轉讓，並不附帶任何質押權」，內資股轉讓無須股東決議批准。但在實際辦理內資股股份轉讓手續時，有關政府機構要求提供的文件可能包括同意股份轉讓的股東決議，因此提請股東會通過決議以作紀錄，確保有需要時可以有效率地辦理將來內資股股份的轉讓。

#### VI. 推薦建議

董事認為1)建議發行境內中期票據，2)增加對控股子公司提供擔保的批准，3)修改公司章程及4)內資股轉讓的有關股東會決議乃公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦全體股東及公眾人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。股東投票贊成第二次臨時股東大會通告所載列的決議案。

建議發行境內中期票據除了須獲得股東於第二次臨時股東大會上批准、亦須獲得中國銀行間市場交易商協會註冊及視乎市場狀況，未必一定會實行。股東、有意投資者及公眾人士於買賣本司證券時務請審慎行事。

## VII. 第二次臨時股東大會

本公司謹訂於二零一四年十月二十三日(星期四)上午十一時正在中國廣州珠江新城華廈路10號富力中心54樓會議室舉行第二次臨時股東大會，藉此以特別決議案或普通決議案批准上述事項。召開臨時股東大會之通告載於本通函第10至13頁。

根據上市規則第13.39(4)條，第二次臨時股東大會通告所載之所有決議案均須按投票方式進行表決。

概無股東於建議決議案中有利益。因此，概無股東須就於第二次臨時股東大會上提呈之決議案放棄投票。

H股股東如欲委任一位／多位代表出席臨時股東大會，須將代表委任表格按其上所列印的指示填妥及簽妥，不遲於第二次臨時股東大會舉行24小時前(即二零一四年十月二十二日(星期三))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廈路10號富力中心45樓，郵編510623。

## VIII. 暫停辦理股份過戶登記

根據公司章程，本公司將於二零一四年十月十七日至二零一四年十月二十三日(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記，於該期間，概不辦理H股過戶登記。股東如欲出席第二次臨時股東大會，須不遲於二零一四年十月十六日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17樓1712-1716室。

## IX. 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。

**X. 一般資料**

- (1) 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。
- (2) 倘本通函中英文版本存在差異，概以英文版本為準。

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  
謹啓

香港，二零一四年九月二十二日

\* 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)

## 第二次臨時股東大會通告

茲通告廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)的二零一四年第二次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，謹訂於二零一四年十月二十三日(星期四)上午十一時正，在中國廣州珠江新城華廈路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。除文義另有所指外，本通告所用專有詞彙與二零一四年九月二十二日之本公司通函界定者具有相同涵義：

### 作為特別決議案

1. 「動議個別批准下列有關在中國建議發行境內中期票據的建議項目(有關安排將視乎獲得中國銀行間市場交易商協會註冊及中國的債券市場情況而定)：
  - (i) 發行人：廣州富力地產股份有限公司；
  - (ii) 發行地：中國；
  - (iii) 發行規模：不超過人民幣70億元；
  - (iv) 期限：3-10年；
  - (v) 募集資金用途：將用於符合國家政策支持的普通商品房項目、補充流動資金、償還銀行貸款(該貸款必須為保障房專案、普通商品房專案的專案貸款)等；
  - (vi) 發行方式：由發行人聘請已在中國人民銀行備案的金融機構承銷發行；及

- (vii) 發行對象：全國銀行間債券市場的投資者（法律法規禁止購買者除外）。」
2. 「動議授權本公司董事會處理有關在中國建議發行境內中期票據的一切事宜，包括但不限於下列各項：
- (i) 根據市場情況制定本次境內中期票據的具體發行方案，包括但不限於發行時機、發行規模、發行價格、發行期限、是否分期發行及各期發行金額和期限、發行利率或其確定方式、是否設置回售條款和贖回條款、評級安排、擔保事宜、本次中期票據發行及交易，一切其他的條款以及與本次中期票據發行相關的一切事宜；
  - (ii) 根據本公司的資金需求來確定募集資金的最終用途；
  - (iii) 決定聘請參與本次境內中期票據發行的中介機構；
  - (iv) 向中國相關監管部門辦理本次境內中期票據發行的註冊事宜、並根據中國相關監管部門的回饋意見（若有）對本次中期票據具體發行方案作出適當的調整；
  - (v) 辦理境內中期票據發行的相關事宜，代表公司向相關監管機構申請辦理本次發行相關的審批、登記、備案等手續，簽署與本次發行相關的所有必要的法律檔，辦理境內中期票據的註冊、上市手續；
  - (vi) 在董事會已就本次發行作出任何上述行動及步驟的情況下，批准、確認及追認該等行動及步驟，並進行適當的資訊披露；及
  - (vii) 採取所有必要的行動，決定或辦理其他與本次境內中期票據發行及交易相關的其他一切事宜，包括在出現不可抗力或其他足以使境內中期票據發行難以實施或者雖然可以實施但不會給公司帶來利益時，酌情決定境內中期票據發行的延期實施或暫時擱置。

授予董事會辦理有關境內中期票據發行的上述相關事宜的權利，將自第二次臨時股東大會通過該決議案之日起生效直至本次境內中期票據發行的所有相關授權事宜辦妥之日為止。」

3. 「動議批准於以下的條件任何一項存在時，對控股子公司提供擔保總額增加至人民幣400億元：
- (i) 當本公司及本公司的控股子公司對外擔保總額(含對子公司的擔保)達到或超過最近一期經審計的淨資產的50%時；
  - (ii) 當本公司的對外擔保總額(含對子公司的擔保)達到或超過最近一期經審計的總資產的30%時；
  - (iii) 被擔保的控股子公司的資產負債率超過70%；或
  - (iv) 本公司向控股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%。

上述本公司對控股子公司提供的擔保需要報下一屆股東週年大會確認。」

4. 「動議批准修訂公司章程第十三條第二款為：

公司的經營範圍包括房地產開發經營，房地產諮詢服務，倉儲服務，場地出租、生產、加工、批發：木門、鋁合金窗、金屬扣件、櫥櫃；裝飾裝修；酒店管理；酒店設施及酒店服務；餐飲、住宿；停車場經營；展覽、場地設備出租；會議服務；康體、水療；代銷商品、附設備商場(限於零售)。」

#### 作為普通決議案

5. 「動議批准內資股股東轉讓其持有的內資股。」

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，二零一四年九月二十二日

附註：

1. 本公司謹請H股股東留意，根據本公司章程及為釐定股東可出席臨時股東大會及於會上投票之權利，本公司的股東名冊將由二零一四年十月十七日至二零一四年十月二十三日（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。股東如欲出席臨時股東大會，須不遲於二零一四年十月十六日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17樓1712-1716室。
2. 凡有權出席臨時股東大會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. 如本公司股東（包括內資股及H股）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小時前送達本公司或本公司之香港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. 擬出席臨時股東大會股東須於二零一四年十月三日下午四時三十分前（會議舉行日前二十天）交回出席通知予本公司。
5. 當股東或其代表出席臨時股東大會時，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. 根據本公司章程，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、出席臨時股東大會及行使投票權。
7. 預計臨時股東大會需時半天，參加本公司臨時股東大會的股東及其授權代表，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黃開文先生、黎明先生及鄭爾城先生。

\* 僅供識別