
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之越秀地產股份有限公司(「本公司」)股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，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之內容概不負責，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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：123)

建 議 發 行 新 股 份 及 購 回 股 份 之 一 般 授 權
建 議 重 選 董 事
及
股 東 週 年 大 會 通 告

本公司謹訂於二〇一二年六月六日星期三上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳舉行股東週年大會，大會通告載於本通函內。無論閣下能否出席大會，務請根據隨附代表委任表格上印備之指示，填妥該表格及盡快交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。

二〇一二年四月二十七日

目 錄

	頁次
董事會函件	1
附錄一 – 說明函件	4
附錄二 – 二〇一二年股東週年大會通告	7
附錄三 – 董事之詳細資料	11



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：123)

執行董事：

陸志峰(董事長)

張招興

梁毅

唐壽春

陳志鴻

林右烽

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

獨立非執行董事：

余立發

李家麟

劉漢銓

敬啟者：

建議發行新股份及購回股份之一般授權
建議重選董事
及
股東週年大會通告

發行股份之一般授權

在越秀地產股份有限公司(「本公司」)上一次於二〇一一年六月九日舉行之股東週年大會(「二〇一一年股東週年大會」)上，本公司董事(「董事」)獲授一般授權，以配發、發行及處理本公司股本每股面值0.10港元之股份(「股份」)。此項授權將於在二〇一二年六月六日上午十一時假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳舉行之應屆股東週年大會(「二〇一二年股東週年大會」)結束時作廢。為了確保給予董事靈活性及酌情權於適當時機發行任何股份，本公司於二〇一二年股東週年大會上尋求本公司股東(「股東」)批准無條件授予董事一般授權，以配發或發行新股份，合共最多達相當於通過建議普通決議案當日本公司已發行股本之20%(「一般授權」)(即假設於二〇一二年股東週年大會日期前概無

董 事 會 函 件

再發行股份之情況下，最多達 1,857,051,731 股股份)。取得一般授權是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定。建議決議案(「一般授權決議案」)載於日期為二〇一二年四月二十七日之二〇一二年股東週年大會通告(「二〇一二年股東週年大會通告」)內之 5B 項普通決議案，該通告載於本通函附錄二。

在一般授權決議案方面，董事謹此聲明彼等目前並無計劃發行任何新股份。本公司將就香港法例第 32 章公司條例(「公司條例」)第 57B 條及上市規則，向股東尋求批准一項一般授權。

購回股份之一般授權

上市規則容許以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)為第一上市之公司，於聯交所購回其本身之證券，惟須受若干限制。於二〇一一年股東週年大會上，董事獲授予一項一般授權以購回股份。此項授權將於二〇一二年股東週年大會結束時失效。因此，本公司將會建議提呈一項普通決議案(載於本通函附錄二之二〇一二年股東週年大會通告內之 5A 項決議案(「購回授權決議案」))，以無條件授予董事一般授權，包括購回最多達於通過購回授權決議案當日本公司已發行股本總面值之 10% (「購回授權」)。按上市規則有關規管證券購回及公司條例第 49BA(3) 條之規定，本公司須向股東寄發一項說明函件，載有一切合理所需資料，讓彼等就應否投票贊成或反對購回授權決議案達致知情決定。這些資料載於本通函附錄一。

在購回授權決議案方面，董事謹此聲明彼等目前並無計劃購回任何現有股份。

建議重選董事

遵照本公司之章程細則(「章程細則」)第 91 條，於二〇一二年股東週年大會上輪席告退之董事為唐壽春先生、林右烽先生及劉漢銓先生。遵照章程細則第 97 條，於二〇一二年股東週年大會上，陳志鴻先生依章告退。以上各位董事均符合資格並願於二〇一二年股東週年大會上競選連任。遵照上市規則而須予披露之上述董事詳細資料載於本通函附錄三。

董事會函件

股東週年大會

二〇一二年股東週年大會通告載於本通函附錄二。

無論閣下能否出席二〇一二年股東週年大會，務請根據隨附二〇一二年股東週年大會之代表委任表格上印備之指示，填妥該表格及盡快交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，惟無論如何最遲須於二〇一二年股東週年大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席二〇一二年股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39條，股東在股東大會上所作的全部表決必須以股數投票方式進行。

推薦意見

董事認為，於二〇一二年股東週年大會提呈之一般授權、購回授權及建議重選董事，全部均符合本公司及股東之利益。因此，董事建議股東投票贊成即將在二〇一二年股東週年大會上提呈之普通決議案。

此致

列位股東 台照

代表董事會
越秀地產股份有限公司
陸志峰
董事長
謹啟

二〇一二年四月二十七日

此說明函件亦構成公司條例第49BA(3)條規定之組織章程大綱。

股本

儘管董事現時無意購回任何股份，惟彼等相信建議進行之購回授權所帶來之靈活性將對本公司有利。

現建議董事獲授權可購回本公司股份之數目，最多可達於批准一般授權決議案通過當日本公司已發行股份總額之10%。於二〇一二年四月二十三日，即確定該等數目之最後實際可行日期（「最後實際可行日期」），本公司已發行9,285,258,657股股份。假設於二〇一二年股東週年大會日期前再無發行股份之情況下，董事將獲授權於截至二〇一三年本公司下屆股東週年大會或法律規定舉行下次本公司股東週年大會之期限屆滿或股東在本公司股東大會上以通過普通決議案之方式撤銷或修改購回授權（以最早發生者為準）前之期間內，可購回最多約達928,525,865股股份。

購回股份之理由

本公司僅會在董事認為購回股份將有利於本公司及股東之情況下進行購回事宜。視乎當時之市況及資金安排，該等購回事宜可能導致增加本公司及其資產之淨值及／或每股股份盈利。

用以購回股份之資金

根據購回授權而購回股份之資金將會全部由本公司之可動用現金流或營運資金中撥付。根據其公司組織章程大綱及章程細則與香港法律，任何購回股份所需資金將由本公司於法律上許可用作有關用途之資金中撥付，包括可供分派之溢利。根據公司條例，可供分派之公司溢利為之前尚未用作分派或資本化之累積已變現溢利，減去之前尚未因削減或重整資本而撤銷之累積已變現虧損。

任何購回股份之影響

若購回授權全數行使，將可能會對本公司之營運資金或資本負債狀況（與本公司最近期公佈截至二〇一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表內披露之財政狀況比較而言）造成重大不利影響。然而，在董事認為對本公司之營運資金需求，或董事不時認為適合本公司之資本負債水平會造成任何重大不利影響情況下，董事並不擬行使該購回授權。

權益之披露

倘購回授權獲行使，各董事或(經作出一切合理查詢後所知)彼等之聯繫人目前概無意將任何股份售予本公司或其附屬公司。

目前並無任何本公司之關連人士(定義見上市規則)曾知會本公司，倘獲授該項購回授權時，彼等擬將股份售予本公司，或已承諾不會將其持有之股份售予本公司。

董事之承諾

董事已向聯交所作出承諾，在適用之情況下，彼等將按上市規則及適用之香港法例行使購回授權。

本公司進行之股份購回

於過去六個月內，本公司概無購回任何股份(不論在聯交所或其他證券交易所)。

收購守則之後果

倘購回股份後，某位股東所佔本公司投票權之權益比例有所增加，則該項增加將按香港公司收購及合併守則(「收購守則」)被視為一項收購事項。為此，一名股東或一組一致行動之股東可能取得或鞏固其於本公司之控制權(視乎股東權益增加之幅度而定)，因而須根據收購守則第26條作出強制性收購行動。於最後實際可行日期，廣州越秀集團有限公司擁有本公司現有已發行股本約49.88%。倘董事全面行使根據購回授權建議授予董事之權力以購回股份，假設有關之情況不變，廣州越秀集團有限公司持有本公司已發行股本將增至約55.4%。根據收購守則第26及32條，該等增幅可能導致須予作出強制性收購。董事現無意行使購回授權至導致產生收購責任。

市價

股份於本文件付印前之十二個月內每月在聯交所進行買賣之最高及最低價格如下：

	股份之交易市價	
	最高 港元	最低 港元
二〇一一年		
四月	1.81	1.62
五月	1.65	1.53
六月	1.65	1.32
七月	1.57	1.36
八月	1.46	1.12
九月	1.42	0.99
十月	1.30	0.94
十一月	1.24	1.02
十二月	1.20	1.06
二〇一二年		
一月	1.33	1.08
二月	1.61	1.31
三月	1.72	1.50
四月(截至最後實際可行日期)	1.73	1.51

股東週年大會通告

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇一二年六月六日星期三上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座4號宴會廳舉行股東週年大會(「二〇一二年股東週年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 採納截至二〇一一年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表、董事會及獨立核數師之報告。
2. 宣派末期股息。
3. 重選董事並授權董事會釐定董事酬金。
4. 重聘核數師並授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

A. 「動議

- (a) 在下文(b)分段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事會於有關期間內行使本公司一切權力，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)或本公司之證券上市所在並經由證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此確認之其他證券交易所，按照所有適用法例及不時予以修訂之聯交所證券上市規則(「上市規則」)或任何其他證券交易所之規定並在其規限下，購回其股份；
- (b) 根據上文(a)分段之批准，本公司可購回之本公司股份面值總額不得超過於本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之10%，而該項批准亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日期至下列三者中之最早日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；

- (ii) 按本公司之章程細則或香港任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本決議案所授予之權力經本公司股東於股東大會上以普通決議案予以撤銷或更改。」

B. 「動議

- (a) 在下文(c)分段之規限下及根據公司條例第57B條，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間內行使本公司一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並在或需行使此等權力之情況下作出或授出售股建議、協議及購股權；
- (b) 上文(a)分段之批准將授權本公司董事於有關期間內作出或授出將須要或可能須要在有關期間結束後行使該權力之售股建議、協議及購股權；
- (c) 本公司董事根據(a)分段之批准而配發或同意有條件或無條件配發(不論是否根據購股權或其他原因而配發者)之股本面值總額，除根據(i) 供股；(ii) 現時已採納之任何購股權計劃或類似安排以授出或發行予該計劃合資格參與者，及本公司及／或其任何附屬公司安排之股份或可購買本公司股份之權利；或(iii) 根據本公司之章程細則以任何以股代息或類似安排藉配發股份以代替本公司股份之全部或部分股息外，不得超過本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額20%，及該項批准亦須受此限制；及
- (d) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過之日期至下列三者中之最早日期止之期間：
 - (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
 - (ii) 按本公司之章程細則或香港任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

(iii) 本決議案所授予之權力經本公司股東於股東大會上以普通決議案予以撤銷或更改；及

「供股」乃指本公司董事於訂定之期間向於指定記錄日期名列股東名冊之股份持有人按彼等當時之持股比例提呈發售本公司股份之建議(惟本公司董事有權就零碎股權或根據任何香港以外地區之法律限制或責任或任何認可監管機關或任何證券交易所之規定而作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排)。」

C. 「動議

待上文A及B分段之各項決議案獲通過後，本公司根據上文A分段購回本公司股本中之股份面值總額，應加入本公司董事根據及按照上文B分段批准行使之一般授權而可配發或同意有條件或無條件配發之本公司股本面值總額之內。」

承董事會命
余達峯
公司秘書

香港，二〇一二年四月二十七日

附註：

1. 本公司將由二〇一二年五月二十九日星期二至二〇一二年六月六日星期三(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，其間不會進行股份過戶登記。為確定出席二〇一二年股東週年大會的股東資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一二年五月二十八日星期一下午四時三十分前，交回香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。
2. 本公司股份將於二〇一二年六月八日星期五除權買賣。有權享有末期股息之記錄日期為二〇一二年六月十一日星期一下午四時三十分。為合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二〇一二年六月十一日下午四時三十分前，交回香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，辦理過戶登記手續。
3. 凡有權出席根據上述通告而召開之大會及於大會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。

4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其續會之指定舉行時間48小時前送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司之股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，方為有效。
5. 在本公司二〇一一年股東週年大會上，通過普通決議案分別授予董事一般授權以便於聯交所購回股份，以及配發、發行及以其他方式處理本公司股本中之額外股份。根據公司條例及上市規則之條文，該等一般授權除非於二〇一二年股東週年大會上獲重新授予，否則將於該大會結束時失效。上述通告第5A及5B項之普通決議案旨在重新授予該等授權。
6. 有關上述通告第5A及5B項之普通決議案，董事謹此聲明彼等並無計劃即時購回任何現有股份或發行任何新股份。現正根據公司條例及上市規則之條文向股東尋求批准一般授權。

1. **唐壽春先生**，49歲，二〇〇六年獲委任為本公司執行董事。唐先生現任本公司之主要股東廣州越秀集團有限公司（「廣州越秀集團」）、越秀企業（集團）有限公司（「越秀企業」）副總經理，協助負責集團的金融、財務等工作。唐先生畢業於南京農業大學，具有中國高級會計師、中國高級經濟師和中國註冊資產評估師資格，農業經濟與管理博士學位。二〇〇二年加入越秀企業前，曾執教於成都西南財經大學，並任廣州華南師範大學副教授。唐先生曾經擔任廣州市城市建設開發集團有限公司董事兼總會計師，負責組織公司的會計核算、財務管理和資金運作，參與多項大型房地產項目的策劃及運營管理。唐先生在大型企業財務管理及資本運作方面積累了豐富的經驗。彼亦為本公司若干主要股東的董事。除上文所披露者外，唐先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何關係。彼擁有按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的定義所指的本公司1,620,375股相關股份的個人權益。唐先生於過往三年內並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

本公司與唐先生並無訂立任何服務合約，且彼將按照本公司的公司章程在本公司股東大會上輪席告退及競選連任。唐先生於截至二〇一一年十二月三十一日止年度擔任本公司董事的酬金總額約為人民幣10,361,000元，該金額乃參考其職責和本公司及其附屬公司的表現及盈利狀況而釐定。

唐先生概無任何事宜須知會本公司股東，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。

2. **陳志鴻先生**，50歲，二〇一一年獲委任為本公司執行董事及營運總經理。陳先生為華南理工大學工商管理碩士，經濟師，工程師。二〇〇一年一月正式加入越秀企業，先後任企管部副總經理、總經理及投資部總經理，二〇〇六年一月調任本公司副總經理、廣州市城市建設開發有限公司董事副總經理。此前，陳志鴻先生在廣州造紙集團工作近二十年，一直從事企業的經營管理，並曾被委派到廣州市政府體制改革委員會參與經濟體制改革工作。陳志鴻先生積累了豐富的房地產行業從業經驗，熟悉了解中國內地房地產行業監管政策。除上文所披露者外，陳先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何關係。彼擁有按證券及期貨條例第XV部的定義所指的本公司751,740股股份及623,221股相關股份的個人權益。陳先生於過往三年內並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

本公司與陳先生並無訂立任何服務合約，且彼將按照本公司的公司章程在本公司股東大會上輪席告退及競選連任。陳先生於截至二〇一一年十二月三十一日止年度擔任本公司董事的酬金總額約為人民幣5,769,000元，該金額乃參考其職責和本公司及其附屬公司的表現及盈利狀況而釐定。

陳先生概無任何事宜須知會本公司股東，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。

3. **林右烽先生**，43歲，二〇一〇年獲委任為本公司執行董事，亦為越秀企業的資本運營總監。林先生曾擔任中國其中一間最大電器零售商並於聯交所上市的國美電器控股有限公司(股票編號：493)的企業融資及業務發展總監。在加入國美前，彼於寶源投資、荷銀洛希爾及德意志銀行等投資銀行及資本市場任職約十年。林先生在財務管理、投資及交易分析、資本市場及企業融資方面擁有豐富經驗。彼為特許財務分析師，並持有美國萊斯大學企業管理碩士學位。除上文所披露者外，林先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何關係，亦無按證券及期貨條例第XV部的定義所指的本公司股份中擁有任何權益。林先生於過往三年內並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

林先生與本公司之間訂立一份服務合約，而該合約可由任何一方以三個月的通知作出終止。林先生於截至二〇一一年十二月三十一日止年度擔任本公司董事的酬金總額約為人民幣1,670,000元，該金額乃參考其職責和現行市況而釐定。林先生將按照本公司的公司章程在本公司股東大會上輪席告退及競選連任。

林先生概無任何事宜須知會本公司股東，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。

4. **劉漢銓先生**，獲授金紫荊星章勳銜，太平紳士，64歲，於二〇〇四年起出任本公司之獨立非執行董事。劉先生持有倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。現為劉漢銓律師行高級合夥人及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。劉先生現任方興地產(中國)有限公司(股票編號：817)、旭日企業有限公司(股票編號：393)、越秀交通基建有限公司(股票編號：1052)、勤+緣媒體服務有限公司(股票編號：2366)、僑福建設企業機構(股票編號：207)、永亨銀行有限公司(股票編號：302)及光滙石油(控股)有限公司(股票編號：933)的獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。他還出任中銀集團保險有限公司、中銀

集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment And Finance Limited、Wydoff Limited及Wytex Limited的董事。劉先生也曾於一九八八年至一九九四年任中西區區議會主席，於一九九二年至一九九三年任香港律師會會長，於一九八八年至一九九七年任雙語法例諮詢委員會會員，並於一九九五年至二〇〇四年任香港立法會議員（於一九九七年至一九九八年為臨時立法會成員）。除上文所披露者外，劉先生於過往三年內並無於其他上市公司擔任任何董事職務。劉先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要或控股股東概無任何關係。劉先生擁有按證券及期貨條例第XV部的定義所指的本公司3,640,000股股份的個人權益。

本公司與劉先生並無訂立任何服務合約，且彼將按照本公司的公司章程在本公司股東大會上輪席告退及競選連任。劉先生於截至二〇一一年十二月三十一日止年度擔任本公司獨立非執行董事的袍金為人民幣180,000元，乃參考其於本公司的職務及職責而釐定。

劉先生概無任何事宜須知會本公司股東，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。