
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。



越 秀 地 產 股 份 有 限 公 司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

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

本公司謹訂於二〇一六年六月八日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及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183號合和中心22樓)，惟無論如何必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。

二〇一六年四月二十九日

目 錄

	頁次
董事會函件	1
附錄一 – 說明函件	4
附錄二 – 二〇一六年股東週年大會通告	7
附錄三 – 董事之詳細資料	11



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

執行董事：

張招興(董事長)

朱春秀

林昭遠

李 鋒

歐俊明

歐韶

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」)於二〇一五年五月二十六日舉行之上屆股東週年大會(「二〇一五年股東週年大會」)上，本公司董事(「董事」)獲授一般授權，以配發、發行及處理本公司之股份(「股份」)。此項授權將於二〇一六年六月八日上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行之應屆股東週年大會(「二〇一六年股東週年大會」)結束時失效。為了確保給予董事靈活性及酌情權於適當時機配發或發行任何股份及授出以認購本公司股份或將任何證券轉換成本公司股份之權利，本公司於二〇一六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及授出以認購股份或將任何證券轉換成股份之權利，最多為於通過建議普通決議案當日已發行股份總數之20%(可根據股份拆細及/或合併的情況予以調整)(「一般授權」)(即假設於二〇一六年股東週年大會日期前概無再發行股份之情況下，最多

董事會函件

達2,480,261,326股股份)。取得一般授權是根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定。建議決議案(「一般授權決議案」)載於日期為二〇一六年四月二十九日之二〇一六年股東週年大會通告(「二〇一六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配發或發行任何新股份或授出以認購股份或將任何證券轉換成股份之權利。本公司將就公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第141條及上市規則，向股東尋求一項一般授權的批准。

購回股份之一般授權

上市規則容許以聯交所為第一上市之公司，於聯交所購回其自身之證券，惟須受若干限制。於二〇一五年股東週年大會上，董事獲授予一項一般授權以購回股份。此項授權將於二〇一六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二〇一六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，其中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份總數之10%(可根據股份拆細及／或合併的情況予以調整)(「購回授權」)。按上市規則有關規管證券購回及公司條例第239(2)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。該說明函件載於本通函附錄一。

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，於二〇一六年股東週年大會上輪席告退之董事為張招興先生、李鋒先生及歐俊明先生。

以上各位董事均符合資格並願於二〇一六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

二〇一六年股東週年大會通告載於本通函附錄二。

無論閣下能否出席二〇一六年股東週年大會，務請根據隨附二〇一六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183號合和中心22樓)，惟無論如何必須於二〇一六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，閣下仍可依願出席二〇一六年股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。而閣下已交回之代表委任表格，則因閣下出席二〇一六年股東週年大會並於會上投票而被視為作廢。

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，於二〇一六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，均全部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二〇一六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
張招興
董事長
謹啟

二〇一六年四月二十九日

此說明函件亦構成公司條例第239(2)條規定之組織章程大綱。

本公司股份

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，最多可達於購回授權決議案通過當日本公司已發行股份總數之10%（可根據股份拆細及／或合併的情況予以調整）。於二〇一六年四月二十五日，即本通函付印前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12,401,306,631股股份。假設於二〇一六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二〇一七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1,240,130,663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，該等股份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，一家公司的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，減去之前尚未因資本削減或重組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二〇一五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

概無董事及(據彼等作出一切合理查詢後所知)彼等之緊密聯繫人有意於購回授權獲行使情況下將任何股份售予本公司。

目前並無任何本公司之核心關連人士(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、合併及股份購回守則(「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條規則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股份數目約49.67%。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股份總數將增至約55.19%。根據收購守則第26及32條規則，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以導致根據收購守則產生收購責任。

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
二〇一五年		
四月	1.92	1.52
五月	2.10	1.79
六月	1.86	1.63
七月	1.70	1.30
八月	1.55	1.16
九月	1.33	1.11
十月	1.42	1.29
十一月	1.40	1.28
十二月	1.41	1.25
二〇一六年		
一月	1.34	1.05
二月	1.17	1.02
三月	1.19	1.08
四月(截至最後實際可行日期)	1.17	1.09



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00123)

股東週年大會通告

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇一六年六月八日(星期三)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行股東週年大會(「二〇一六年股東週年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 採納截至二〇一五年十二月三十一日止年度之經審核合併財務報表、本公司董事(「董事」)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(「董事會」)釐定董事酬金；
4. 重聘本公司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任何其他證券交易所，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)分段之授權，本公司可購回之本公司股份數目不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股份數目之10%（可根據股份拆細及／或合併的情況予以調整），而該項授權亦須受此限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指由通過本決議案之日起至本公司下屆股東週年大會結束日期止之期間，本公司可於股東週年大會上至下屆股東週年大會日期止延長有關期間。」

B. 「動議

- (a) 在下文(c)分段之規限下及根據公司條例(香港法例第622章)(「公司條例」)第141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、發行及處理本公司額外股份及授出以認購本公司股份或將任何證券轉換成本公司股份之權利；
- (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)之本公司股份數目，除根據(i)一項供股，(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當日本公司已發行股份數目20%（可根據股份拆細及／或合併的情況予以調整），而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起至下列三者中之最早日期止之期間：
 - (i) 授予上文(a)分段所載之批准後本公司舉行的下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 授予上文(a)分段所載之批准後本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；及

(iii) 本決議案所授予之批准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

就本決議案而言，「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分段購回本公司股份總數，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份總數之內。」

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一六年四月二十九日

附註：

1. 本公司將由二〇一六年六月六日(星期一)至二〇一六年六月八日(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，期間不會進行股份過戶登記。為確定出席本公司將於二〇一六年六月八日(星期三)舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一六年六月三日(星期五)下午四時三十分前，交回香港皇后大道東183號合和中心22樓本公司的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。
2. 本公司將由二〇一六年六月十五日(星期三)至二〇一六年六月十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，為確定股東有獲派末期股息之權利。為合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票，必須於二〇一六年六月十四日(星期二)下午四時三十分前，交回本公司股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，以便辦理過戶登記手續。
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183號合和中心22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. 在本公司二〇一五年股東週年大會上，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二〇一六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. 張招興先生，52歲，二〇一三年七月獲委任為本公司董事長。張先生自二〇〇八年起出任本公司執行董事，曾任本公司副董事長、總經理等職務。張先生亦任廣州越秀集團有限公司(「廣州越秀」)、越秀企業(集團)有限公司(「越秀企業」)董事長兼董事，越秀金融控股有限公司(「越秀金控」)董事長兼非執行董事，及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之創興銀行有限公司(「創興銀行」)(股份代號：1111)主席兼非執行董事。張先生曾任越秀交通基建有限公司(股份代號：1052)董事長兼執行董事。張先生獲華南理工大學管理學院授予高級工商管理碩士學位，具備中國高級會計師資格，在大型企業的財務管理、產業經營、資本運作和企業文化建設方面擁有豐富的經驗。張先生於二〇〇八年加入越秀企業前，原任廣州無線電集團有限公司董事兼總經理、海華電子企業(中國)有限公司董事長兼總經理、廣州廣電房地產開發集團有限公司董事長及廣州廣電運通金融電子股份有限公司(於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：2152)董事等職務。張先生為中華人民共和國第12屆全國人民代表大會代表。除上文所披露者外，張先生於過往三年並無擔任其他上市公眾公司(其證券在香港或海外上市)的任何董事職務。彼亦為本公司若干主要股東之董事。除上文所披露者外，張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(各自的定義見上市規則)概無任何關係，亦並無於本公司股份中擁有任何根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部定義所指之權益。

本公司與張先生並無訂立任何服務合約，且彼將按照本公司章程細則在本公司股東大會上輪席告退及競選連任。張先生有權獲取本公司年薪人民幣1,540,000元。此外，張先生有權獲取經參考其職責和本公司及其附屬公司表現及盈利狀況釐定的酌情花紅。

概無任何其他與張先生相關的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(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。

2. 李鋒先生，47歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。亦任廣州越秀及越秀企業首席資本運營官兼資本經營部總經理、廣州市城市建設開發有限公司（「廣州城建開發」）董事，主要負責組織及實施廣州越秀集團重大資本運營計劃及統籌協調廣州越秀集團上市公司投資者關係等。李先生亦出任為越秀房託資產管理有限公司（為越秀房地產投資信託基金（股份代號：405）管理人）非執行董事及創興銀行非執行董事。李先生先後畢業於華南理工大學船舶與海洋工程系及暨南大學工商管理學院，擁有工程系學士學位、工商管理碩士學位以及中國高級工程師資格。李先生亦獲取由廣州市人民政府頒授為廣州市重大行政決策論證專家。彼於二〇〇一年十二月加入越秀企業，曾擔任廣州越秀及越秀企業總經理助理、企管部副經理、監察稽核室總經理助理、資本經營部副總經理、越秀發展有限公司副總經理等職務。李先生熟悉了解上市公司業務及資本市場運作模式。彼自二〇〇八年起參與廣州越秀集團所有重大資本運營項目；在此之前，彼亦參與越秀房地產投資信託基金成功上市，在資本運營方面擁有豐富實踐經驗。除上文所披露者外，李先生於過往三年並無擔任其他上市公眾公司（其證券在香港或海外上市）的任何董事職務。彼亦為本公司若干主要股東之董事。除上文所披露者外，李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（各自的定義見上市規則）概無任何關係。李先生於本公司172,900股股份中擁有個人權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

本公司與李先生並無訂立任何服務合約，且彼將按照本公司章程細則在本公司股東大會上輪席告退及競選連任。李先生有權獲取本公司年薪人民幣1,490,000元。此外，李先生有權獲取經參考其職責和本公司及其附屬公司表現及盈利狀況釐定的酌情花紅。

概無任何其他與李先生相關的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(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。

3. 歐俊明先生，47歲，二〇一四年三月獲委任為本公司執行董事。亦任本公司財務總監，並兼任廣州越秀及越秀企業首席財務官兼財務部總經理、廣州越秀信息中心總經理、廣州城建開發董事及越秀金控非執行董事。歐先生畢業於中山大學管理學院會計專業，擁有經濟學學士學位、中國註冊會計師、註冊評估師以及國際註冊內部審計師等資格。歐先生於二〇〇一年十一月加入越秀企業，曾擔任監察稽核室經理、總經理助理、副總經理及廣州越秀審計室總經理等職務。歐先生曾參與廣州越秀集團重大資本運營項目的經營管理；彼熟悉了解上市公司內部監控及財務管理等業務，在企業融資決策及資金管理等方面擁有豐富經驗。歐先生在加入越秀企業前，曾在廣東省審計廳外資審計處及廣東天華華粵會計師事務所有限公司(原稱「廣東華粵會計師事務所」)等處工作。歐先生於過往三年並無擔任其他上市公眾公司(其證券在香港或海外上市)的任何董事職務。彼亦為本公司一名主要股東之董事。除上文所披露者外，歐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(各自的定義見上市規則)概無任何關係，亦並無於本公司股份中擁有任何根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部定義所指之權益。

本公司與歐先生並無訂立任何服務合約，且彼將按照本公司章程細則在本公司股東大會上輪席告退及競選連任。歐先生有權獲取本公司年薪人民幣1,490,000元。此外，歐先生有權獲取經參考其職責和本公司及其附屬公司表現及盈利狀況釐定的酌情花紅。

概無任何其他與歐先生相關的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(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。