

## 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。



- (1) 建議發行新股份及購回股份之一般授權；
  - (2) 建議重選董事；
  - (3) 建議股份合併及建議更改每手買賣單位；
- 及
- (4) 股東週年大會通告

本公司謹訂於二〇二一年六月一日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1-4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54樓)，惟無論如何必須於大會或其任何續會之指定舉行時間前盡快並不少於四十八小時前交回。

鑑於2019冠狀病毒病(COVID-19)帶來的持續風險，請參閱本通函第1頁有關本公司將於二〇二一年股東週年大會採取之預防措施，包括：

- 必須佩戴合適之口罩，及未有戴上口罩之任何出席者可能會被要求離開或被拒絕進入二〇二一年股東週年大會會場；
- 掃描「安心出行」場所二維碼或書面登記聯絡資料；
- 於進入二〇二一年股東週年大會會場前必須使用搓手液；
- 進入二〇二一年股東週年大會會場外之等候區前須進行體溫檢查／篩檢；及
- 不設餐飲服務及不會派發禮券或紀念品。

本公司謹此提醒全體股東毋需就行使投票權而親身出席二〇二一年股東週年大會。作為替代方案，股東透過填妥附有投票指示之代表委任表格，可委任二〇二一年股東週年大會主席作為彼等之代表於二〇二一年股東週年大會上就相關決議案進行投票，而毋需親身出席二〇二一年股東週年大會。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視為被撤回。

二〇二一年四月三十日

---

# 目 錄

---

	頁次
二〇二一年股東週年大會之預防措施 .....	1
釋義 .....	2
預期時間表 .....	5
董事會函件 .....	7
附錄一 – 說明函件 .....	16
附錄二 – 二〇二一年股東週年大會通告 .....	19
附錄三 – 董事之詳細資料 .....	24

## 二〇二一年股東週年大會之預防措施

鑑於2019冠狀病毒病(COVID-19)帶來的持續風險以及為管理二〇二一年股東週年大會出席人士之潛在健康風險，本公司將於二〇二一年股東週年大會採取以下預防措施：

- (1) 所有出席者必須於二〇二一年股東週年大會會場內或二〇二一年股東週年大會會場外之等候區全程佩戴口罩，而未有戴上口罩之任何出席者可能會被要求離開或被拒絕進入二〇二一年股東週年大會會場。
- (2) 所有出席者於進入二〇二一年股東週年大會會場前必須掃描「安心出行」場所二維碼或登記其姓名、聯絡電話及到訪日期及時間。
- (3) 所有出席者於進入二〇二一年股東週年大會會場前必須使用含酒精消毒搓手液清潔雙手。
- (4) 所有人士於進入二〇二一年股東週年大會會場外之等候區前須進行體溫檢查／篩檢。任何人士體溫高於攝氏37.2度將會被要求離開或被拒絕進入二〇二一年股東週年大會會場。
- (5) **不設**餐飲服務及**不會**派發禮券或紀念品。
- (6) 出席者須確認(i)彼於緊接二〇二一年股東週年大會前14天內沒有離開香港(「近期旅遊記錄」)；(ii)彼無須遵守香港特別行政區政府之任何隔離規定；(iii)就其所知，於緊接二〇二一年股東週年大會前14天內，彼與正受隔離或有近期旅遊記錄之人士並無緊密接觸；及(iv)彼並無類似流感之症狀。倘任何人士無法提供所需確認或倘彼出現類似流感之症狀，將會被要求離開或被拒絕進入被二〇二一年股東週年大會會場。
- (7) 為確保保持社交距離，二〇二一年股東週年大會會場僅提供有限數量之座位，並不設站立安排，於必要時本公司或會限制進入二〇二一年股東週年大會會場之出席者人數。

本公司將繼續監察COVID-19疫情之發展，並可能採取額外措施。

本公司提醒出席者於決定親身出席二〇二一年股東週年大會前，務請審慎考慮彼等之健康／個人情況。本公司謹此提醒全體股東毋需就行使投票權而親身出席二〇二一年股東週年大會。作為替代方案，股東透過填妥附有投票指示之代表委任表格，可委任二〇二一年股東週年大會主席作為彼等之代表於二〇二一年股東週年大會上就相關決議案進行投票，而毋需親身出席二〇二一年股東週年大會。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東週年大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，先前遞交之代表表格將視為被撤回。

就選擇收取實體通函之登記股東而言，代表委任表格已隨本通函附上。另一方面，代表委任表格可於本公司網站[www.yuexiuproperty.com](http://www.yuexiuproperty.com)「投資者關係」部分及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)下載。倘閣下並非登記股東(倘閣下之股份透過銀行、經紀或託管人持有)，閣下須直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)，以協助閣下委任代表。

倘股東不欲親身出席二〇二一年股東週年大會而對相關決議案有任何疑問，或有關本公司或任何事宜欲與董事會溝通，歡迎彼等透過電郵[ir@yuexiuproperty.com](mailto:ir@yuexiuproperty.com)聯絡本公司。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「二〇二〇年股東週年大會」	指	本公司已於二〇二〇年五月二十八日舉行的股東週年大會
「二〇二一年股東週年大會」	指	本公司將於二〇二一年六月一日舉行的股東週年大會
「二〇二一年股東週年大會通告」	指	本通函附錄二所載的二〇二一年股東週年大會通告
「全年業績公告」	指	本公司日期為二〇二一年三月十六日的全年業績公告
「章程細則」	指	本公司章程細則
「董事會」	指	董事會
「《董事會成員多元化政策》」	指	本公司採納的《董事會成員多元化政策》，可於本公司網站查閱
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業及聯交所開放進行證券交易業務之日(不包括公眾假期、星期六或星期日及於上午九時正至中午十二時正懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前並未除下，或於上午九時正至中午十二時正懸掛「黑色」暴雨警告信號或其維持生效且並未於中午十二時正或之前取消的任何日子)
「購回授權」	指	購回最多達股份總數之10%之無條件一般授權，定義見本通函董事會函件「購回股份之一般授權」一節
「購回授權決議案」	指	本通函附錄二所載批准購回授權的普通決議案
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「更改每手買賣單位」	指	建議將股份於聯交所的每手買賣單位由2,000股現有股份更改為1,000股合併股份

---

## 釋 義

---

「公司條例」	指	公司條例(香港法例第622章)
「本公司」	指	越秀地產股份有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後本公司股份
「董事」	指	本公司董事
「現有股份」	指	股份合併生效前本公司股份
「一般授權」	指	批准配發或發行新股份的一般授權，定義見本通函董事會函件「發行股份之一般授權」一節
「一般授權決議案」	指	本通函附錄二所載批准一般授權的建議決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二〇二一年四月二十六日，即本通函付印前為確定當中資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「提名委員會」	指	董事會轄下提名委員會
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函及作地區參考而言，除文義另有指明外，本通函對於「中國」的提述並不適用於香港、澳門特別行政區及台灣

---

## 釋 義

---

「有關期間」	指	於截至二〇二二年舉行之本公司下屆股東週年大會或按法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿之日或股東於本公司股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權或一般授權(視乎情況而定)(以最早日期者為準)止之期間
「股份」	指	現有股份及／或合併股份(視情況而定)
「股份合併」	指	建議按每五(5)股已發行現有股份合併為一(1)股合併股份的基準實施股份合併，並透過撇除任何因股份合併而另外將予產生的零碎合併股份，將本公司已發行股本中的合併股份數目向下湊整至最接近整數
「股東」	指	現有股份或合併股份(視情況而定)的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則
「越秀證券」	指	越秀證券有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，為根據證券及期貨條例(香港法例第571章)進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第5類(就期貨合約提供意見)受規管活動的持牌法團。

## 預期時間表

實行股份合併及更改每手買賣單位的預期時間表如下：

事件	日期及時間
遞交過戶文件以符合資格出席二〇二一年股東週年大會及於會上投票的最後日期及時間	二〇二一年五月二十六日(星期三) 下午四時三十分
就出席二〇二一年股東週年大會並於會上投票的資格暫停辦理股份過戶登記手續	二〇二一年五月二十七日(星期四) 至二〇二一年六月一日(星期二) (包括首尾兩日)
就二〇二一年股東週年大會交回代表委任表格的最後日期及時間	二〇二一年五月三十日(星期日) 上午十時三十分
出席二〇二一年股東週年大會的記錄日期	二〇二一年六月一日(星期二)
二〇二一年股東週年大會的舉行日期及時間	二〇二一年六月一日(星期二) 上午十時三十分
公佈二〇二一年股東週年大會投票結果	二〇二一年六月一日(星期二)
<b>以下事件須待實行股份合併的條件獲達成後，方可作實</b>	
股份合併生效日期	二〇二一年六月十日(星期四)
免費以現有股票換領合併股份新股票的首日	二〇二一年六月十日(星期四)
合併股份開始買賣	二〇二一年六月十日(星期四) 上午九時正
以每手買賣單位2,000股現有股份(以現有股票的形式)買賣現有股份的原有櫃位暫時關閉	二〇二一年六月十日(星期四) 上午九時正
以每手買賣單位400股合併股份(以現有股票的形式)買賣合併股份的臨時櫃位開放	二〇二一年六月十日(星期四) 上午九時正
以每手買賣單位1,000股合併股份(以新股票的形式)買賣合併股份的原有櫃位重開	二〇二一年六月二十五日(星期五) 上午九時正
合併股份(以新股票及現有股票的形式)的平行買賣開始	二〇二一年六月二十五日(星期五) 上午九時正

---

## 預 期 時 間 表

---

指定經紀(越秀證券)開始在市場提供買賣 合併股份碎股的對盤服務	二〇二一年六月二十五日(星期五) 上午九時正
指定經紀(越秀證券)終止在市場提供買賣 合併股份碎股的對盤服務	二〇二一年七月十六日(星期五) 下午四時正
以每手買賣單位400股合併股份(以現有股票的形式) 買賣合併股份的臨時櫃位關閉	二〇二一年七月十六日(星期五) 下午四時十分
合併股份(以新股票及現有股票的形式)的 平行買賣結束	二〇二一年七月十六日(星期五) 下午四時十分
免費以現有股票換領為合併股份新股票的最後一日	二〇二一年七月二十日(星期二)

本通函內所有日期及時間均指香港本地日期及時間。股東須注意，本通函所指明股份合併預期時間表中的事件的日期及限期須待股份合併的所有條件獲達成後方可作實，包括但不限於股東於股東週年大會批准股份合併，因此僅作指示用途。

倘出現任何特殊情況，董事會可於其認為適當的情況下延遲或調整預期時間表。預期時間表的任何有關延遲或調整將適時公佈或通知股東及聯交所。





**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：

林昭遠(董事長)

林 峰

李 鋒

陳 靜

劉 艷

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

非執行董事：

歐陽長城

獨立非執行董事：

余立發

李家麟

劉漢銓

敬啟者：

(1) 建議發行新股份及購回股份之一般授權；

(2) 建議重選董事；

(3) 建議股份合併及建議更改每手買賣單位；

及

(4) 股東週年大會通告

緒言

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)一般授權及購回授權；(ii)重選董事；(iii)股份合併；(vi)更改每手買賣單位；及(v)二〇二一年股東週年大會通告。

### 發行股份之一般授權

在二〇二〇年股東週年大會上，董事獲授一般授權，以配發、發行及處理股份。此項授權將於上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1-4號宴會廳舉行之二〇二一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，本公司於二〇二一年股東週年大會上尋求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%（於通過關於股份合併的有關決議案後可根據股份拆細及／或合併的情況予以調整）（「一般授權」）（即假設於二〇二一年股東週年大會日期前概無再發行股份之情況下，最多達3,096,456,087股股份）。於有關期間內股份合併生效後，本公司將獲授權自股份合併生效日期起至有關期間末配發或發行最高619,291,217股合併股份。取得一般授權是根據上市規則規定。一般授權決議案載於二〇二一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。於二〇二〇年股東週年大會上，董事獲授予一項一般授權以購回股份。此項授權將於二〇二一年股東週年大會結束時失效。因此，二〇二一年股東週年大會通告內之5A項決議案所載的購回授權決議案將會建議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%（通過股份合併涉及的相關決議案後可根據股份拆細及／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

遵照章程細則第91條，於二〇二一年股東週年大會上輪席告退之董事為林昭遠先生、劉艷女士及李家麟先生。

以上各位董事均符合資格並願於二〇二一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。

提名委員會在審閱董事會的組成後，提名林昭遠先生、劉艷女士及李家麟先生供董事會向股東推薦在二〇二一年股東週年大會上重選連任。

就上述提名，提名委員會及董事會亦已考慮彼等各自對董事會的貢獻及恪盡職守、以用人為才的原則和充分顧及《董事會成員多元化政策》所載的範疇(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、各自的專業經驗(例如法律、會計、財務及資本運營等)、技能、知識及服務任期)。

另外，提名委員會亦考慮了李家麟先生(為本公司獨立非執行董事，且符合資格於二〇二一年股東週年大會上競選連任)已根據上市規則第3.13條就獨立性作出年度確認，認為彼具獨立性。李家麟先生已擔任本公司獨立非執行董事逾9年。在出任獨立非執行董事期間，李先生已顯示其向本公司提供客觀意見之能力和行使獨立判斷以履行其對公司的職責，對其本身角色持續表現堅定承擔。提名委員會信納李先生的長期服務不會影響其作出獨立的判斷及其將繼續維持其獨立性及按照上市規則之規定履行獨立非執行董事之重要職務。

經考慮上述因素後，董事會認為李先生參選連任獨立非執行董事符合本公司及其股東整體的最佳利益，接納提名委員會的提名，推薦其於二〇二一年股東週年大會上競選連任為獨立非執行董事。

### 建議股份合併

茲提述本公司日期為二〇二一年四月十九日的公告，內容有關建議股份合併及建議更改每手買賣單位。

董事會建議按每五(5)股已發行現有股份合併為一(1)股合併股份的基準實施股份合併，並透過撇除任何因股份合併而另外將予產生的零碎合併股份，將本公司已發行股本中的合併股份數目向下湊整至最接近整數。

### 股份合併的影響

於最後實際可行日期，已配發及發行的現有股份為 15,482,280,438 股。待股份合併生效後並假設自最後實際可行日期起至股份合併生效日期止期間並無發行或購回任何現有股份，已發行合併股份將不超過 3,096,456,087 股。

待股份合併生效後，合併股份彼此間將在各方面享有同等地位。

除就股份合併產生的開支以及下文「合併股份的零碎配額」一段所述就股東原可應得的零碎合併股份向股東作出付款外，進行股份合併將不會改變本公司的相關資產、業務營運、管理或財務狀況，亦不會改變股東的權益或權利比例，惟股東原可應得的任何零碎合併股份除外。

### 股份合併的條件

股份合併須待以下條件達成後方可作實：

- (i) 股東於二〇二一年股東週年大會上通過普通決議案批准股份合併；
- (ii) 聯交所上市委員會批准合併股份上市及買賣；及
- (iii) 遵守香港法例項下的相關程序及規定(如適用)以及上市規則致使股份合併生效。

待股份合併的條件達成後，預期股份合併將於二〇二一年六月十日(星期四)生效，亦即緊隨二〇二一年股東週年大會日期後第七個營業日。

### 上市申請

本公司已向聯交所上市委員會申請批准股份合併生效後的合併股份上市及買賣。

待合併股份於股份合併生效後獲准於聯交所上市及買賣且符合香港結算的股份收納規定後，合併股份將自合併股份於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定的其他日期起獲香港

## 董事會函件

結算接納為合資格證券，可於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日所進行的交易須於其後第二個結算日在中央結算系統內交收。所有中央結算系統的活動須受不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。本公司將作出一切所需安排，致使合併股份獲納入由香港結算設立及運作的中央結算系統。

概無現有股份於聯交所以外的任何其他證券交易所上市或買賣，而於股份合併生效時，已發行合併股份將不會於聯交所以外的任何證券交易所上市或買賣，亦並無申請或擬申請有關上市或買賣。

### 合併股份的零碎配額

零碎合併股份將不予處理，亦不會配發予股東。然而，為感謝股東多年來的支持，董事會決定，待股份合併生效後，本公司將向於股份合併生效日期上午八時正名列本公司股東名冊的各有關股東支付一筆相等於每股合併股份於股份合併生效日期在聯交所的收市價乘以與該股東原可應得合併股份的分數相同的分數的金額。本將產生的零碎合併股份將按本公司現有股份持有人的全部股權決定，而不論該持有人所持有的股票證書數目的多少。其股份由其持牌證券交易商／託管銀行通過中央結算系統持有或已寄存於其中央結算系統的投資者戶口持有人股份賬戶或另行通過代理人持有的任何投資者務請注意，根據本公司股東名冊，香港中央結算(代理人)有限公司或相關代理人(視情況而定)將被視作單一股東。

股東如對失去任何原可應得的零碎配額抱有疑慮及／或並非以自身名義登記股份的任何投資者如對失去倘有關股份以其自身名義登記則彼等將有權獲得的上段所述付款抱有疑慮，務請諮詢彼等的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，且不妨考慮買入或賣出足以湊成完整合併股份數目配額的現有股份數目的可行性及／或安排股份以其自身名義登記(視情況而定)。

### 碎股買賣安排

本公司已委聘越秀證券，於二〇二一年六月二十五日(星期五)上午九時正至二〇二一年七月十六日(星期五)下午四時正期間，在盡最大努力的基礎上為有意購買合併股份碎股以將手持合併股份碎股湊成完整買賣單位，或有意將其所持合併股份碎股出售的股東提供對盤服務。任何股東如有意使用此項對盤服務，應於有關期間的辦公時間內聯絡越秀證券之蕭奕雄先生，地址為香港灣仔駱克道188號兆安中心28樓，電話號碼為(852) 3925 9999。

---

## 董事會函件

---

合併股份的碎股持有人應注意，概不保證買賣合併股份碎股成功對盤。股東如對碎股買賣安排有任何疑問，務請諮詢彼等各自的專業顧問。

### 換領股票

待股份合併生效後，目前預期為二〇二一年六月十日(星期四)，即緊隨二〇二一年股東週年大會後的第七個營業日，股東可於二〇二一年六月十日(星期四)或之後直至二〇二一年七月二十日(星期二)(包括首尾兩日)營業時間內將現有股份的橙色現有股票送交本公司香港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54樓，以換領合併股份的粉紅色新股票，費用由本公司承擔。

其後，股東須就每張遞交供註銷的現有股份的股票或每張就合併股份所發出的新股票支付2.50港元(或聯交所可能不時指定的其他金額)的費用(以已註銷/已發行股票數目較高者為準)後，現有股份的股票方獲接納辦理換領。

預期合併股份的粉紅色新股票將於遞交現有股份的橙色現有股票至本公司股份過戶登記處進行換領的十個營業日後可供領取。

待股份合併生效後，於二〇二一年七月十六日(星期五)下午四時十分後，僅可買賣合併股份，而現有股份的現有股票將繼續為所有權的有效憑證及可在任何時間換為合併股份的股票，但將不再獲接納作交付、買賣及結算用途。

### 本公司其他證券

於本通函日期，本公司並無任何衍生工具、購股權、認股權證、其他證券或可兌換或交換為任何現有股份或合併股份的換股權或其他類似權利。

### 建議更改每手買賣單位

現時，現有股份以每手2,000股現有股份的買賣單位於聯交所買賣。待股份合併生效後，董事會建議將於聯交所買賣的每手買賣單位由2,000股現有股份更改為1,000股合併股份。

根據現有股份於最後實際可行日期的收市價每股 1.81 港元(相當於合併股份的理論收市價每股 9.05 港元)計算，(i) 現有股份的現有每手買賣單位價值為 3,620 港元；(ii) 假設股份合併生效，每手買賣單位 2,000 股合併股份的價值將為 18,100 港元；及 (iii) 假設更改每手買賣單位亦已生效，每手買賣單位 1,000 股合併股份的估計市場價值將為 9,050 港元。更改每手買賣單位將不會導致股東的相對權利出現任何變動。

### 進行股份合併及更改每手買賣單位的理由

本集團一直從不同層面及方式積極進行檢討，豐富企業可持續發展及優化策略，以創造價值。董事會相信，股份合併將對股份的買賣價格作出相應的向上調整及增加每手買賣單位的交易價值，從而使合併股份的投資對更廣泛的機構及專業投資者而言更具吸引力，以從長遠方面優化股東基礎及增加股份價值。於對某間公司作出投資決策時，機構及專業投資者通常會考慮(其中包括)股價表現的穩定性以及該公司與同業公司的比較，包括每股股價及每手買賣單位的價值。透過調整本公司的股價水平及每手買賣單位價值與其主要同業公司相一致，股份的該等指標在接受不同類別投資者(在考量作出其投資組合內的行業投資時)評估時，預計會與其主要同業公司達致平等的競爭環境。因此，本公司認為，合併股份的買賣價格向上調整將使合併股份的投資對更廣泛的機構及專業投資者而言更具吸引力，這預計也會提升本公司的公司形象。

本公司同時認為，新的每手買賣單位將會盡量減少碎股的產生以及碎股對股東的影響(如有)。此外，隨著合併股份買賣價格提高，本公司認為更改每手買賣單位將會令公眾投資者買賣每手合併股份的整體交易成本及手續費達致合理水平，並將提高合併股份的流動性。

本集團財務穩健。董事會相信，股份合併及更改每手買賣單位將不會對本集團的財務狀況造成任何重大不利影響，亦不會導致股東的相對權利發生變動，惟股東原可應得的任何零碎合併股份除外。

基於上述原因，儘管因產生碎股而對股東帶來潛在成本及影響，本公司認為股份合併及更改每手買賣單位屬合理。因此，董事會認為股份合併及更改每手買賣單位對本公司及股東有利，並符合其整體利益。

---

## 董 事 會 函 件

---

於最後實際可行日期，(i) 本公司並無任何意向於未來十二個月內採取任何可能削弱或負面影響股份合併擬定目的之其他公司行動；及(ii) 本公司目前並無任何計劃於未來十二個月進行任何股本集資活動。

### 一 般 資 料

誠如全年業績公告所披露，董事會建議向二〇二一年六月九日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派付二〇二〇年末期股息每股現有股份0.063港元(相當於每股現有股份人民幣0.053元)。末期股息尚待股東在二〇二一年股東週年大會上批准，並無計及股份合併。

鑒於股份合併(倘獲股東在二〇二一年股東週年大會上批准)將於二〇二一年六月十日(星期四)生效，而本公司為確定股東有權獲派末期股息而暫停辦理股份過戶登記的最後一日為二〇二一年六月九日(星期三)，建議股份合併預計不會對股東收取每股現有股份建議末期股息(如全年業績公告所述)的權利產生影響。

本公司將召開及舉行二〇二一年股東週年大會，以供股東考慮及酌情批准股份合併。股東如對上述任何事項有任何疑問，謹請諮詢彼等的專業顧問。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於股份合併中擁有重大權益，因此概無股東須於二〇二一年股東週年大會上就普通決議案放棄表決。

### 股 東 週 年 大 會

二〇二一年股東週年大會通告載於本通函附錄二。

無論閣下能否出席二〇二一年股東週年大會，務請根據隨附二〇二一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54樓)，惟無論如何必須於二〇二一年股東週年大會或其任何續會之指定舉行時間前盡快並不少於四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席二〇二一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，則因閣下出席二〇二一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。



---

## 董事會函件

---

本公司將由二〇二一年五月二十七日(星期四)至二〇二一年六月一日(星期二)(包括首尾兩日)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。為確定出席二〇二一年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，必須於二〇二一年五月二十六日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司的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54樓)，以便辦理過戶登記手續。

務請閣下同時垂注本通函各附錄所載的其他資料。

### 推薦意見

董事認為，於二〇二一年股東週年大會提呈之一般授權、購回授權、建議重選董事及股份合併，均全部符合本公司及股東之利益。因此，董事建議閣下投票贊成即將在二〇二一年股東週年大會上提呈之普通決議案。

### 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完備，亦無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事項，致使本通函或其中所載任何陳述有所誤導。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
越秀地產股份有限公司  
林昭遠  
董事長  
謹啟

二〇二一年四月三十日

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)。於最後實際可行日期，本公司已發行 15,482,280,438 股股份。假設購回授權決議案獲通過且於二〇二一年股東週年大會日期前再無發行股份之情況下，董事將獲授權於有關期間可購回最多約達 1,548,228,043 股股份，而於有關期間內股份合併生效後，本公司將獲授權自股份合併生效日期起至有關期間末購回最高 309,645,608 股合併股份。

## 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每股股份資產淨值及每股股份盈利。

## 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例，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撇銷之累積已變現虧損。

## 任何購回股份之影響

若購回授權獲全數行使，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二〇二〇年十二月三十一日止年度之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條規則作出強制性要約建議。於最後實際可行日期，廣州越秀集團股份有限公司及廣州地鐵集團有限公司分別擁有本公司現有股份數目約39.78%及19.9%。根據收購守則，廣州越秀集團股份有限公司及廣州地鐵集團有限公司被視為彼此一致行動的人士。倘董事全面行使根據購回授權建議授予董事的權力以購回股份，假設有關情況不變，廣州越秀集團股份有限公司及廣州地鐵集團有限公司的總股權將增至本公司股份總數約66.32%。根據收購守則第26及32條規則，該增加將不會導致須作出強制性要約的責任。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
二〇二〇年		
四月	1.51	1.36
五月	1.48	1.32
六月	1.48	1.38
七月	1.59	1.39
八月	1.57	1.41
九月	1.52	1.42
十月	1.66	1.48
十一月	1.68	1.49
十二月	1.68	1.48
二〇二一年		
一月	1.66	1.49
二月	1.80	1.50
三月	1.82	1.61
四月(截至最後實際可行日期)	1.89	1.76



**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」)謹訂於二〇二一年六月一日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座1-4號宴會廳舉行股東週年大會(「二〇二一年股東週年大會」)，藉以處理下列事項：

1. 採納截至二〇二〇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%(通過5D項決議案後可根據股份拆細及/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。」

## 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%(通過5D項決議案後可根據股份拆細及／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。」

#### D. 「動議

待本公司日期為二〇二一年四月三十日的通函（「通函」）（註有「A」字樣的副本已提呈二〇二一年股東週年大會，並由二〇二一年股東週年大會主席簡簽以資識別）董事會函件「建議股份合併－股份合併之條件」一節所載全部條件（「條件」）達成後：

- (a) 於緊隨本決議案獲通過或條件獲達成（以較後者為準）日期後第七個營業日（定義見通函）起生效：
- (i) 按每五(5)股本公司已發行股份合併為一(1)股本公司股份（單稱「合併股份」）的基準實施股份合併，並透過撇除任何另外將予產生的零碎合併股份，將合併股份數目向下湊整至最接近整數（「股份合併」）；
- (ii) 本公司股東將不會獲分配其原可應得惟根據本決議案第(a)(i)段不予處理的任何零碎合併股份，惟本公司每名相關股東將獲付一筆相等於每股合併股份於股份合併生效日期在聯交所的收市價乘以與該本公司股東原可應得合併股份的分數相同的分數的金額；

- (iii) 所有合併股份彼此間將在各方面享有同等地位；及
- (b) 授權董事及董事授權的有關人士按其絕對酌情認為就實行上述任何或所有各項及使其生效屬必要、適宜或權宜的情況下，代表本公司作出一切該等行動、事宜及事情以及簽署及簽立所有有關文件，包括加蓋印章(如適用)。」

承董事會命  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二一年四月三十日

附註：

1. 本公司將由二〇二一年五月二十七日(星期四)至二〇二一年六月一日(星期二)(包括首尾兩日)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二〇二一年六月一日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，必須於二〇二一年五月二十六日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司的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54樓)，以便辦理過戶登記手續。
2. 本公司將由二〇二一年六月八日(星期二)至二〇二一年六月九日(星期三)(包括首尾兩日)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，必須於二〇二一年六月七日(星期一)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。受委代表毋需為本公司股東。
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54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. 在本公司二〇二〇年股東週年大會上，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二〇二一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。
7. 鑑於2019冠狀病毒病(COVID-19)帶來的持續風險以及為管理二〇二一年股東週年大會出席人士之潛在健康風險，本公司將於二〇二一年股東週年大會採取若干預防措施。進一步詳情，請參閱本公司日期為二〇二一年四月三十日之通函。

1. 林昭遠先生，51歲，二〇一八年八月獲委任為本公司董事長。林先生自二〇一五年十一月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。彼亦任廣州市城市建設開發有限公司（「廣州城建開發」）董事長。林先生擁有中山大學經濟學學士學位、工商管理碩士學位以及機械工程師資格。林先生曾擔任廣州造紙集團有限公司（「廣州造紙集團」）董事長、本公司的最終控股公司廣州越秀集團股份有限公司（原稱「廣州越秀集團有限公司」）（「廣州越秀」）及越秀企業（集團）有限公司（「越秀企業」）的總經理助理及副總經理及越秀房託資產管理有限公司（為於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之越秀房地產投資信託基金（股份代號：405）管理人）主席及非執行董事。林先生對於企業管理、精益管理、成本控制、企業轉型發展等領域擁有豐富經驗，在企業經營管理方面的思路具有較好的前瞻性和創新性。除上文所披露者外，林先生於本通函日期前過去三年並無擔任其證券在香港或海外上市的其他公眾公司的任何董事職務。彼亦為本公司若干主要股東的董事。除上文所披露者外，林先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東（各自的定義見上市規則）概無任何關係，林先生於本公司7,947,638股股份中擁有權益（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部），其中2,831,450股股份由其作為實益擁有人擁有，5,116,188股股份由其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層的股份激勵計劃信託的受益人持有。

本公司與林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。林先生有權獲取本公司年薪約人民幣1,490,000元。此外，林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而釐定的酌情花紅。

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(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。

2. 劉艷女士，42歲，二〇一八年八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人力資源官兼管理部總經理、廣州越秀人力資源（組織）部及越秀企業人力資源部總經理。劉女士亦兼任廣州城建開發、廣州越秀風行食品集團有限公司、廣州越秀風行農牧有限公司及廣州造紙集團董事。劉女士畢業於南開大學社會學專業及上海交通大學高級管理人員工商管理專業，擁有社會學學士學位及碩士學位，以及高級管理人員工商管理碩士學位，亦取得中級經濟師（人力資源管理）資格。劉女士於二〇〇二年七月加入廣州越秀，曾擔任廣州越秀金融控股集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市之公司，股份代號：987）、廣州越秀金融控股集團有限公司、廣州越秀融資租賃有限公司及上海越秀融資租賃有限公司董事，廣州越秀及越秀企業人力資源總監，亦主導組織實施多項廣州越秀重大人力資源建設及優化工作，考核體系建設及精益管理

項目，在大型企業人力資源管理、經營管理、組織管控等方面擁有豐富經驗。除上文所披露者外，劉女士於本通函日期前過去三年並無擔任其證券在香港或海外上市的其他公眾公司的任何董事職務。除上文所披露者外，劉女士與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)概無任何關係，劉女士於本公司17,000股股份中擁有個人權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。

本公司與劉女士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並競選連任。劉女士有權獲取本公司年薪約人民幣1,490,000元。此外，劉女士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而釐定的酌情花紅。

劉女士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)至(v)條的規定須於本通函予以披露的資料。

- 李家麟先生，66歲，自二〇〇〇年起出任為本公司獨立非執行董事。李先生亦任越秀金融控股有限公司及創興銀行有限公司獨立非執行董事。李先生為專業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員，並於銀行及審計方面有20多年經驗。彼為周生生集團國際有限公司(股份代號：116)、密迪斯肌控股有限公司(股份代號：8307)、永豐集團控股有限公司(股份代號：1549)及優品360控股有限公司(股份代號：2360)(於二〇一八年十二月十八日生效)之獨立非執行董事。上述公司之股份均於聯交所上市。除上文所披露者外，李先生於本通函日期前過去三年並無擔任其證券在香港或海外上市的其他公眾公司的任何董事職務。除上文所披露者外，李先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(各自的定義見上市規則)概無任何關係。李先生於本公司3,200,000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。李先生收取二〇二〇年董事袍金港幣340,000元。

李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)至(v)條所規定須於本通函予以披露的資料。