

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，概不就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。



有關銀行存款的 持續關連交易及主要交易

有關銀行存款的持續關連交易

於二〇一七年五月十六日，本公司訂立二〇一七年銀行存款協議以增加有關銀行存款的年度上限。

上市規則的涵義

由於創興銀行為本公司控股股東越秀企業的附屬公司，故創興銀行為本公司的關連人士。

因此，由本集團於創興銀行集團存置的銀行存款構成本公司的持續關連交易。

由於二〇一七年銀行存款協議項下的經修訂銀行存款年度上限就上市規則第 14.07 條而言的適用百分比率高於 25% 但低於 100%，故該等交易構成本公司主要交易並須遵守上市規則第十四章的股東批准規定及上市規則第十四 A 章的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

一般事項

通函預期將於二〇一七年五月十九日或之前寄發予股東，當中載有(其中包括)(i) 交易事項的更多資料；(ii) 獨立董事委員會推薦意見函件；(iii) 獨立財務顧問意見函件；及(iv) 股東大會通告。

緒言

茲提述本公司日期為二〇一六年十一月二十九日有關續新本公司就(其中包括)銀行存款之持續關連交易之公告(「二〇一六年公告」)。

為增加有關銀行存款的年度上限，於二〇一七年五月十六日，本公司與創興銀行訂立二〇一七年銀行存款協議。

有關銀行存款的持續關連交易

背景

本公司與創興銀行於二〇一六年十一月二十九日訂立二〇一六年銀行存款協議，及就截至二〇一六年十二月三十一日、二〇一七年十二月三十一日及二〇一八年十二月三十一日止各年度訂立原銀行存款年度上限(如二〇一六年公告所披露)，並於下述「經修訂銀行存款年度上限」一節重新製訂。由於本公司擬擴大其與創興銀行集團的銀行存款規模，故本公司與創興銀行於二〇一七年五月十六日訂立二〇一七年銀行存款協議以增加截至二〇一七年十二月三十一日、二〇一八年十二月三十一日及二〇一九年十二月三十一日止各年度銀行存款的年度上限。待獨立股東批准後，二〇一七年銀行存款協議將代替並取代整份二〇一六年銀行存款協議，且其所有修訂於生效日期起生效。

根據二〇一七年銀行存款協議，本集團可於其日常及一般業務過程中在二〇一七年銀行存款協議的期限內不時以正常商業條款於創興銀行集團存放及存置銀行存款，存放及存置任何銀行存款須受不時適用於與本集團類似的獨立客戶的創興銀行集團條款及條件規限。

期限

待獨立股東批准後，二〇一七年銀行存款協議的期限應自生效日期起及將持續至二〇一九年十二月三十一日(包括該日)。在遵守上市規則的前提下，二〇一七年銀行存款協議可由本公司與創興銀行透過書面協議續期。

先決條件

二〇一七年銀行存款協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇一七年銀行存款協議、其項下擬進行交易及經修訂銀行存款年度上限後方可作實。倘上述條件於生效日期(或由本公司及創興銀行協定之較後日期)或之前未獲達成，則二〇一七年銀行存款協議須即時終止而雙方均毋須負上任何責任。

定價政策

二〇一七年銀行存款協議規定，適用於任何銀行存款的利率及其他條款須根據(1)就香港的存款而言，香港其他銀行向本集團提供或本集團自香港其他銀行取得的利率及其他條款；及(2)就中國大陸的存款而言，參考中國人民銀行公佈的標準設定的中國大陸存款利率及中國大陸其他銀行向本集團提供或本集團自其獲得的利率及其他條款不時釐定。

本集團在銀行進行存款時亦將考慮其他因素，包括(其中包括)服務質量、存款安全、銀行聲譽及過往合作情況。

為確保銀行存款(儲蓄及定期存款)的利率及其他條款乃按照正常商業條款及不遜於本集團可獲得的條款，本集團將最少向兩家其他獨立銀行獲取報價以作比較。然後本集團將比較各銀行提供的報價，透過考慮上述其他因素進行評估及根據上市規則作出選擇決定。

本集團與創興銀行集團的相關成員公司之間可進一步以創興銀行集團及本集團可接受的形式訂立標準文件，以便使得該等交易生效或促進該等交易。

歷史金額

截至二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇一七年四月三十日止四個月期間，本集團於創興銀行集團存置銀行存款的歷史總餘額及截至二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇一七年四月三十日止四個月期間任何特定日期本集團於創興銀行集團存置銀行存款的每日最高餘額如下：

	截至二〇一五年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至二〇一六年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至二〇一七年 四月三十日止 四個月 (約為)
年末／期末銀行存款 的總餘額	263,076,562 港元 (相等於人民幣 220,036,000 元)	263,947,226 港元 (相等於人民幣 236,063,000 元)	639,452,548 港元 (相等於人民幣 566,452,651 元)
年內／期內任何特定 日期銀行存款的 每日最高餘額	269,851,712 港元 (相等於人民幣 213,690,174 元)	290,953,131 港元 (相等於人民幣 250,501,917 元)	648,195,677 港元 (相等於人民幣 575,461,640 元)

於二〇一七年五月十二日(即確定本公告若干資訊的最後實際可行日期)，銀行存款的總餘額為 639,526,065 港元(相等於約人民幣 566,517,775 元)。

經修訂銀行存款年度上限

截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止三個年度各年的銀行存款於任何特定日期的最高總餘額為人民幣 580,000,000 元(相等於約 665,000,000 港元)(「原銀行存款年度上限」)。根據二〇一七年銀行存款協議，有關銀行存款於任何特定日期的最高總餘額將分別增加至截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止年度不超過人民幣 4,000,000,000 元、人民幣 5,500,000,000 元及人民幣 7,000,000,000 元(分別相等於約 4,515,488,124 港元、6,208,796,171 港元及 7,902,104,217 港元)(「經修訂銀行存款年度上限」)。

於釐定經修訂銀行存款年度上限時，董事(不包括於該等交易中擁有重大利益且於本公司相關董事會決議案中放棄表決權的三名執行董事及兩名獨立非執行董事)已考慮下列情況：

本集團的現金及現金等價物整體水平持續增加(正如其現金及現金等價物水平由二〇一五年十二月三十一日約人民幣95.5億元增加至二〇一六年十二月三十一日約人民幣176.9億元)，按照預期，隨著本集團的業務持續增長，其現金及現金等價物水平會繼續增加，其整體存款亦然。迄今，本集團於一家單一銀行(「現有主要銀行」)一直結存非常鉅額的存款(根據本公司可得資料，於二〇一六年，本集團一直在現有主要銀行結存達到每日總結餘高約人民幣40億元，而有關存款水平於二〇一七年已進一步增加)。另一方面，受制於原銀行存款年度上限(金額僅為人民幣580百萬元)，本集團並未可以於創興銀行存置如此鉅額存款。董事會認為，從策略角度而言，採納經修訂銀行存款年度上限乃符合本公司的利益，並且進一步增強與創興銀行的關係，讓創興銀行成為本集團另一家主要銀行。

- i. 若創興銀行成為本集團另一家主要銀行，本集團可以受惠於其兩家主要銀行之間可能形成的良性競爭，並且長線減低集中風險

創興銀行致力於增強與本公司的關係，並願意為本集團提供最佳利息及其他條件，於存置時或前後有關利息及條件將不遜於創興銀行集團提供給其他規模相似的獨立客戶結存相若年期及金額的條件，惟須視乎當前的市場狀況。董事會認為，從策略角度而言，把握此一機會進一步增強與創興銀行的關係，讓創興銀行成為本集團另一家主要銀行，乃符合本公司的利益。董事會認為，倘若創興銀行成為本集團另一家主要銀行，創興銀行與現有主要銀行可能形成良性競爭，而這最終可能使到兩者任何一家銀行向本集團提供較優惠利率(或其他條款)。

作為闡述，受制於原銀行存款年度上限，本集團可以向創興銀行集團結存的存款總金額限於人民幣580百萬元，意味著創興銀行集團不能在該金額以上的任何存款與現有主要銀行競爭。然而，一旦經修訂銀行存款年度上限獲得批准，創興銀行集團將得以與現有主要銀行競爭，爭取本集團達到有關上限的存款，於是現有主要銀行可能需要向本集團提供更加優惠的存款利率(或其他條款)，以免本集團的存款流失至創興銀行集團。長遠而言，本集團的兩家主要銀行之間這種良性競爭對該兩方面皆可發揮作用，結果是本集團有望整體上獲得更佳的存款利率(或其他條款)。再進一步闡述，假設存款金額為人民幣100億元，假若兩家主要銀行的競爭確實為本集團帶來更高的平均存款利率，每10個基點的增加，將為本集團每年帶來人民幣1,000萬元的存款利息增加。

董事會亦相信，長遠而言，倘若創興銀行成為本集團另一主要銀行，將亦有助減低若然本集團持續依賴單一主要銀行所產生的任何集中風險。

ii. 在其內部控制程序一直規限下，本集團可顯著增加其結存於創興銀行集團的存款

在決定向創興銀行集團結存存款前，本集團將不時檢視其內部控制程序(如本公告「內部控制程序」一節所述(「內部控制程序」))。同時，創興銀行亦有酌情權決定是否向本集團提供報價，例如，關於存款並不符創興銀行的業務需求。一旦獲得報價，依照內部控制程序，而創興銀行提供的條款並不遜於其他銀行所提供者，則本集團可顯著增加其結存於創興銀行集團的存款總額。按照預期，在其內部控制程序一直規限下，本集團結存於創興銀行集團的金額可以達到接近於本集團結存於其現有主要銀行的存款金額(即每日總結餘高約人民幣40億元，而隨著本集團業務增長再進一步增加)。在此情況，原銀行存款年度上限限於人民幣580百萬元將完全不足夠。另一方面，在其內部控制程序一直規限下，經修訂銀行存款年度上限將為本集團提供空間於創興銀行集團結存顯著較高的存款，因而與創興銀行建立主要銀行的關係(如上述i段所述)，長遠可使本集團受惠。

內部控制程序

為確保二〇一七年銀行存款協議項下該等交易的定價機制及條款屬公平合理且不遜於任何獨立第三方所提供的條款，本集團已制定並已持續實施一系列內部控制程序及外部監督措施，具體如下：

- 1) 銀行存款將由本集團按自願及非獨家基準存放在創興銀行集團。每次於存放任何銀行存款之前，本集團將至少向兩家其他獨立銀行獲取報價。然後本集團將比較各銀行提供的報價，透過考慮多種其他因素進行評估及根據上市規則作出選擇決定。
- 2) 本集團將每日監察銀行存款的最高每日未結清餘額，以確保總銀行存款不超過經修訂銀行存款年度上限。
- 3) 本集團將每六個月就於創興銀行集團的銀行存款編製一份持續關連交易報告（「持續關連交易報告」），並提交本集團審核委員會審議。持續關連交易報告的內容包括(i)銀行存款的總餘額及最高每日未結清餘額；(ii)相關報告期內創興銀行集團及其他獨立銀行存款利率的概要及比較；及(iii)遵守經修訂銀行存款年度上限及使用經修訂銀行存款年度上限情況。
- 4) 本集團審核委員會將每年至少召開兩次會議，以討論及評估本集團持續關連交易的實施情況。
- 5) 本集團外部核數師將審閱本集團截至每個財政年度六月三十日止六個月的中期財務資料及審核每個財政年度的本集團綜合財務報表。本集團外部核數師將就本集團每個財政年度的持續關連交易根據上市規則第14A.56條向董事會出具函件，確認有否注意到任何事情，可使他們認為有關持續關連交易：(i)並未獲董事會批准；(ii)倘交易涉及本集團所提供的產品及服務，在各重大方面沒有按

照本集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面未有按照規管有關交易的協議進行；及(iv)超過上限。此外，根據上市規則，於銀行存款中並無重大利益的獨立非執行董事將對本集團於整個上一財政年度的持續關連交易進行年度審閱，並於本集團的各年度報告中確認交易金額及交易條款。

鑒於以上所述，本公司認為其擁有足夠的內部控制程序及外部監督措施，以確保該等交易將遵守相關監管指引及二〇一七年銀行存款協議的條款。

訂立持續關連交易的理由及裨益

本集團主要從事房地產開發及投資。作為財資活動的一部分及為滿足其日常及一般業務過程中的業務需求，本集團須不時在香港及中國大陸的金融機構存置存款及其他銀行結餘以及進行外匯交易。

創興銀行作為香港最負盛名且歷史悠久的認可機構之一，能提供不同的銀行及相關服務，長期支援本集團的業務及財資活動。

如本公告「有關銀行存款的持續關連交易－經修訂銀行存款年度上限」一節所述，董事會認為本公司存在加強其與創興銀行關係的戰略需要，從而使創興銀行成為本公司的主要往來銀行之一，惟須一直受其內部控制措施所規管，而為實現上述目的，有必要根據二〇一七年銀行存款協議採納經修訂銀行存款年度上限。

此外，本集團將按自願及非獨家基準向創興銀行集團存置銀行存款。二〇一七年銀行存款協議並無就本集團向其他銀行獲取服務的能力作出限制，而本集團可按銀行所給予相關利率及所提供服務的質量全權作出選擇。

本集團將採取適當步驟以確保：(1) 將有充足可資比較市場數據以比照相同期間內就相同期限存款可獲提供的利率報價與創興銀行集團提供的利率；及(2) 二〇一七年銀行存款協議的條款將不遜於其他獨立銀行向本集團提供的條款。

鑒於上述理由及「有關銀行存款的持續關連交易—經修訂銀行存款年度上限」一節所載理由，董事(不包括於該等交易中擁有重大利益且於本公司相關董事會決議案中放棄表決權的三名執行董事及兩名獨立非執行董事)認為，二〇一七年銀行存款協議乃於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且其項下擬進行的交易(連同相關經修訂銀行存款年度上限)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於創興銀行為本公司控股股東越秀企業的附屬公司，故創興銀行為本公司的關連人士。因此，該等交易構成本公司的持續關連交易。

由於二〇一七年銀行存款協議項下的經修訂銀行存款年度上限就上市規則第14.07條而言的適用百分比率高於25%但低於100%，故該等交易構成本公司的主要交易並須遵守上市規則第十四章的股東批准規定及上市規則第十四A章的申報、公告、年度審核規定及獨立股東批准規定。

由於執行董事張招興先生、朱春秀先生及李鋒先生、獨立非執行董事余立發先生及李家麟先生亦為創興銀行的董事，本公司認為張招興先生、朱春秀先生、李鋒先生、余立發先生及李家麟先生被視為於二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的該等交易中擁有重大利益。因此，張招興先生、朱春秀先生、李鋒先生、余立發先生及李家麟先生已於本公司相關董事會決議案中放棄表決權。

除上文所披露者外，並無其他董事於該等交易中擁有重大利益，亦無其他董事於本公司相關董事會決議案中放棄表決權。

有關本公司及創興銀行的資料

本公司

本公司在香港註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00123)。本集團主要從事房地產開發與投資，主要專注於廣州市的房地產，並逐步擴展至珠三角、長三角、環渤海經濟區及中部地區。

創興銀行

創興銀行為在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01111)。創興銀行及其附屬公司主要從事提供銀行及相關金融服務。

成立獨立董事委員會

根據第13.39(6)(c)條，獨立董事委員會不可包括於相關交易或安排中擁有重大利益的任何獨立非執行董事。由於本公司認為余立發先生及李家麟先生乃視為於二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的該等交易中擁有重大利益，本公司已成立僅由劉漢銓先生組成的獨立董事委員會以就有關二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的該等交易向獨立股東提供意見。本公司已委聘獨立財務顧問以就有關二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東登記冊暫停辦理過戶登記

本公司股東登記冊將於二〇一七年六月一日(星期四)至二〇一七年六月六日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東參與股東大會的資格，期間不會辦理股份轉讓手續。為符合出席股東大會的資格並於會上投票，尚未於本公

司的股東登記冊上登記的股東，必須於二〇一七年五月三十一日(星期三)下午四時三十分前將所有股份過戶文件(連同有關股票)送達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22樓)辦理過戶登記手續。

一般事項

通函預期將於二〇一七年五月十九日或之前寄發予股東，當中載有(其中包括)(i)有關該等交易的更多資料；(ii)獨立董事委員會推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問意見函件；及(iv)股東大會通告。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「二〇一六年公告」	指	具有「緒言」一節賦予該詞的涵義
「二〇一六年 銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行就有關銀行存款訂立日期為二〇一六年十一月二十九日的主協議
「二〇一七年 銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行就有關銀行存款訂立日期為二〇一七年五月十六日的主協議
「銀行存款」	指	本集團(或本集團的任何成員公司)不時於創興銀行集團存置的任何期限及性質的存款以及任何其他銀行結餘
「銀行存款年度上限」	指	本公告所載任何指定日期的銀行存款最高結餘總額
「董事會」	指	董事會
「持續關連交易報告」	指	具有「內部控制程序」一節賦予該詞的涵義
「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01111)

「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	二〇一七年六月六月，為股東大會日期
「現有主要銀行」	指	具有「有關銀行存款的持續關連交易—經修訂銀行存款年度上限」一節賦與該詞的涵義
「股東大會」	指	本公司將於二〇一七年六月六日(星期二)之股東大會，以供考慮及酌情批准二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立股東」	指	除越秀企業及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	據董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，第三方連同其實益擁有人(如有)為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士的第三方

「內部控制程序」	指	具有「有關銀行存款的持續關連交易－經修訂銀行存款年度上限」一節賦與該詞的涵義
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國大陸」	指	中華人民共和國，就本公告而言，並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「原銀行存款年度上限」	指	具有「有關銀行存款的持續關連交易－經修訂銀行存款年度上限」一節賦予該詞的涵義
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「經修訂銀行存款年度上限」	指	具有「有關銀行存款的持續關連交易－經修訂銀行存款年度上限」一節賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	中國大陸法定貨幣人民幣
「標準文件」	指	創興銀行集團遵守適用法律及監管規定及根據香港一般銀行慣例訂明的任何標準文件，適用於根據二〇一七年銀行存款協議項下擬進行的交易
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該等交易」	指	根據二〇一七年銀行存款協議擬進行的該等交易

「越秀企業」

指 越秀企業(集團)有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司及創興銀行各自的控股股東

代表董事會
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一七年五月十七日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 張招興(董事長)、朱春秀、林昭遠、李鋒及歐俊明

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓