

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。



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

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

## 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及主要交易

茲提述二〇一七年公告及二〇一七年通函，內容有關重續本公司有關於創興銀行集團的銀行存款的持續關連交易。

於二〇一九年九月二十三日，本公司就重續二〇一七年銀行存款協議的年期訂立為期三年的二〇二〇年銀行存款協議。

### 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。

由於二〇二〇年銀行存款協議項下的新設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

通函預期將於二〇一九年十月十六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)本公司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二〇一七年五月十七日的公告(「二〇一七年公告」)及本公司日期為二〇一七年五月十九日的通函(「二〇一七年通函」)，內容有關重續本公司有關於創興銀行集團的銀行存款的持續關連交易。

## 有關銀行存款的持續關連交易及主要交易

### 背景

誠如二〇一七年公告及二〇一七年通函所披露，本公司於二〇一七年五月十六日與創興銀行訂立二〇一七年銀行存款協議，其年期將於二〇一九年十二月三十一日屆滿。

於二〇一九年九月二十三日，本公司就重續二〇一七年銀行存款協議的年期訂立為期三年的二〇二〇年銀行存款協議。

根據二〇二〇年銀行存款協議，本集團可於其日常及一般業務過程中在二〇二〇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，存放及存置任何有關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

待獨立股東於股東大會上批准後，二〇二〇年銀行存款協議的期限應自二〇二〇年一月一日起及將持續至二〇二二年十二月三十一日(包括該日)。在遵守上市規則的前提下，二〇二〇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

二〇二〇年銀行存款協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇二〇年銀行存款協議、其項下擬進行交易(包括新設年度上限)後方可作實。倘有關條件於二〇一九年十二月三十一日(或由本公司及創興銀行協定之較後日期)或之前未獲達成，則二〇二〇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

二〇二〇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，創興銀行集團及香港最少兩家其他獨立銀行向本集團提供的利率及其他條款；及(2)就中國大陸的存款而言，參考中國人民銀行公佈的中國大陸基準利率及創興銀行集團及中國大陸最少兩家其他獨立銀行向本集團提供的利率及其他條款不時釐定。

為確保銀行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，本集團將會將創興銀行集團提供的報價與由最少兩家其他獨立銀行的報價作比較。本集團就向任何銀行存款作決定時亦可多項考慮因素，包括(其中包括)服務質量、存款安全性、銀行聲譽及合作歷史。

為促進該等交易，標準文件可以創興銀行集團及本集團可接受的形式執行。

## 歷史年度上限及金額

根據二〇一七年銀行存款協議，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的存款年度上限公司為人民幣4,000,000,000元、人民幣5,500,000,000元和人民幣7,000,000,000元。截至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年度各年以及截至二〇一九年六月三十日止六個月期間的任何日期本集團於創興銀行集團實際存置銀行存款的最高每日餘額如下：

	截至二〇一七年 十二月三十一日 止年度(約為)	截至二〇一八年 十二月三十一日 止年度(約為)	截至二〇一九年 六月三十日 止六個月(約為)
年內／期內任何 日期銀行存款的 每日最高餘額	人民幣3,568,000,000元	人民幣2,398,000,000元	人民幣5,381,000,000元

## 新設年度上限

由於本集團的業務及營運持續增長，故預期其不時持有或存置的總資產、現金及現金等價物水平及抵押存款(統稱「現金持有量」)或會因而增加。舉例而言，本集團的總資產由二〇一七年十二月三十一日約人民幣1,331億元增加至二〇一八年十二月三十一日約人民幣1,688億元，並進一步增至二〇一九年六月三十日的約人民幣2,083億元；其現金持有量水平由二〇一七年十二月三十一日約人民幣207.9億元(包括現金及現金等價物約人民幣166.5億元及抵押存款約人民幣41.4億元)增長至二〇一八年十二月三十一日約人民幣271.6億元(包括現金及現金等價物約人民幣219.9億元及抵押存款約人民幣51.7億元)，並進一步增至二〇一九年六月三十日的約人民幣315.8億元(包括現金及現金等價物約人民幣245.0億元及抵押存款約人民幣70.8億元)。

較高的年度上限將可讓本集團受惠於創興銀行集團與其他銀行集團之間的良性競爭。舉例而言，當本集團收到大型集資活動（例如：債券發行及股份發行）的所得款項及當本集團參與重大收購或出售時，本集團將需作出的銀行存款金額將會特別高。例如：本公司自其於二〇一八年四月的美元債券發行收到現金所得款項約11.95億美元（按當時現行匯率計算，相當於約人民幣75.17億元）及於二〇一九年上半年，本公司因其策略投資者認購股份收到現金所得款項約62億港元（按當時現行匯率計算，相當於約人民幣53億元）。倘相關年度上限沒有提供足夠空間，本集團將不可邀請創興銀行集團就該類龐大存款提供報價及與其他銀行進行競爭。

經考慮以上各項，本公司建議設定截至二〇二〇年、二〇二一年及二〇二二年十二月三十一日的年度上限為人民幣8,500,000,000元、人民幣10,000,000,000元及人民幣12,000,000,000元（「新設年度上限」）。本公司認為，考慮到本集團的業務發展，該新設年度上限的增幅水平乃屬合理。

## 內部控制程序

本集團已制定內部控制程序如下：

- 1) 銀行存款將僅由本集團按非獨家基準存放在創興銀行集團。為確保銀行存款利率及其他條款按正常商業條款及不遜於向本集團所提供者，每次於存放任何銀行存款之前，本集團將會將創興銀行集團提供的報價與至少兩家其他獨立銀行的報價作比較。本集團就向任何銀行存款作決定時亦可多項考慮因素，包括（其中包括）服務質量、存款安全性、銀行聲譽及合作歷史。
- 2) 本集團將每日監察銀行存款的最高每日餘額，以確保總銀行存款結餘不超過新設年度上限。
- 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，並提交本集團審核委員會審議。該報告將涵蓋（其中包括）遵守新設年度上限及使用新設年度上限情況。
- 4) 本集團審核委員會將每年至少召開兩次在其會議上討論及評估本集團持續關連交易的實施情況（其包括銀行存款等）。

- 5) 本集團核數師除進行中期審閱及年度審核外，將根據上市規則第14A.56條的規定就(其中包括)各財政年度的交易向董事會發出函件，確認是否有任何事項引起董事注意，使董事相信該等交易：(i)未經董事會批准；(ii)倘交易涉及由本集團提供貨品或服務，則未在所有重大方面符合本集團的定價政策；(iii)未在所有重大方面按照二〇二〇年銀行存款協議達成；及(iv)已超過新設年度上限。

本公司信納其具備足夠控制制度保障該等交易及提供獨立非執行董事及核數師資料，藉以每年妥善審閱該等交易。

### **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，本集團須不時主要在香港及中國大陸的銀行存置存款及其他銀行結餘以及進行外匯交易。

創興銀行作為香港享負盛名且歷史悠久的認可機構，能提供不同的銀行及相關服務，支援本集團的業務及財資活動。本公司相信，本集團參與創興銀行集團的服務(在此情況下，即為按非獨家基準及僅受本集團內部控制程序及適用年度上限規限而於創興銀行集團存放銀行存款)將符合本集團的利益。鑒於上文「有關銀行存款的持續關連交易」一節的「新設年度上限」分節所討論的理由，本公司認為，考慮到本集團的業務發展，釐訂新設年度上限乃屬合理。

董事(不包括於本公司相關董事會決議案中放棄表決權的董事)認為，二〇二〇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訂立，且其項下擬進行的交易(連同新設年度上限)屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，惟獨立非執行董事的意見受本公司委任的獨立財務顧問新百利融資有限公司的建議所規限，而獨立董事委員的意見將載列於將寄發予股東的通函內。

## 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，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。

由於二〇二〇年銀行存款協議項下的新設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。

由於執行董事李鋒先生及陳靜女士以及獨立非執行董事李家麟先生及余立發先生亦為創興銀行的董事，故彼等分別被視為於二〇二〇年銀行存款協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，並已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

本集團主要從事房地產開發與投資，專注於粵港澳大灣區、東部地區、中部地區及北部地區的房地產開發。

### 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。由於李家麟先生及余立發先生被視為於二〇二〇年銀行存款協議項下擬進行的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二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

新百利融資有限公司已獲本公司委聘為獨立財務顧問以就有關二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行的交易（包括新設年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東大會及通函

本公司將召開及舉行股東大會，以考慮及酌情批准二〇二〇年銀行存款協議及於其項下擬進行的交易（包括新設年度上限）。

越秀企業及其聯繫人將於股東大會就所提呈以批准二〇二〇年銀行存款協議及於其項下擬進行交易（包括新設年度上限）的決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人於二〇二〇年銀行存款協議及於其項下擬進行交易（包括新設年度上限）中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東大會就有關決議案放棄投票。

通函預期將於二〇一九年十月十六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)本公司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：

「二〇一七年公告」	指	具本公告「緒言」一節賦予該詞的涵義
「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
「二〇一七年通函」	指	具本公告「緒言」一節所賦予的涵義
「二〇二〇年 銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行就銀行存款訂立的日期為二〇一九年九月二十三日的協議
「年度上限」	指	本集團於任何指定日子在創興銀集團獲准存置的銀行存款每日最高結餘

「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
「董事會」	指	董事會
「現金持有量」	指	具本公告「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易－新設年度上限」一節賦予該詞的涵義
「抵押存款」	指	作為本集團於其日常業務過程中的銷售程序，本集團若干房地產開發公司按照地方國土資源局所頒佈相關文件規定須存置於指定銀行賬戶，作為建設相關房地產擔保存款的房地產預售所得的若干款項
「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
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，以供考慮及酌情批准二〇二〇年銀行存款協議及其項下擬進行交易(包括新設年度上限)
「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
「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
「新設年度上限」	指	具本公告「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易－新設年度上限」一節所賦予的涵義
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「人民幣」	指	中國大陸法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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，適用於根據二〇二〇年銀行存款協議項下擬進行的交易
「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	根據二〇二〇年銀行存款協議擬進行的該等交易
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣

「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

「%」 指 百份比

代表董事會  
越秀地產股份有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇一九年九月二十三日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：林昭遠(主席)、林峰、李鋒、陳靜及劉艷

非執行董事：歐陽長城

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓