

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分內容所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)

有關銀行存款及附帶服務之 持續關連交易

有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易

茲提述二〇二二年公告及二〇二二年通函，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。

本公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以(其中包括)重續二〇二三年銀行存款協議，並修訂現有銀行存款持續關連交易的範圍，以涵蓋由創興銀行集團向本集團提供附帶服務。

上市規則涵義

由於創興銀行為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及創興銀行集團提供的附帶服務構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之新年度上限的最高適用百分比率超過5%，故該等交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

一般事項

一份載有(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)股東大會通告的通函預期將於二〇二五年十二月五日或之前寄發予股東。

緒言

茲提述本公司日期為二〇二二年十一月三日的公告(「二〇二二年公告」)及本公司日期為二〇二二年十一月二十四日的通函(「二〇二二年通函」)，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(「現有銀行存款持續關連交易」)。

有關銀行存款及附帶服務之持續關連交易

背景

誠如二〇二二年公告及二〇二二年通函所披露，本公司於二〇二二年十一月三日與創興銀行訂立二〇二三年銀行存款協議，其期限將於二〇二五年十二月三十一日屆滿。

本公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以(其中包括)重續二〇二三年銀行存款協議，並修訂現有銀行存款持續關連交易的範圍，以涵蓋由創興銀行集團向本集團提供附帶服務。

根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，於二〇二六年銀行存款及附帶服務協議期限內，本集團可以於一般及日常業務過程中按一般商業條款不時向創興銀行集團蓄積銀行存款。創興銀行集團將以存託銀行身份向本集團提供附帶服務，其中包括例如促進本集團進行潛在股息分派。而蓄積任何有關銀行存款及提供附帶服務須遵守創興銀行集團對於規模類似於本集團的獨立客戶不時適用的條款及條件。

期限

待獨立股東於股東大會上批准後，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的期限應自二〇二六年一月一日起持續至及包括二〇二八年十二月三十一日。在遵守上市規則的前提下，本公司與創興銀行可通過書面協議重續二〇二六年銀行存款及附帶服務協議。

先決條件

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須待獨立股東於股東大會上批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)後方可作實。倘有關條件於二〇二五年十二月三十一日(或由本公司及創興銀行協定之較後日期)或之前未獲達成，則二〇二六年銀行存款及附帶服務協議須即時終止而任何一方均毋須承擔任何責任。

定價政策

二〇二六年銀行存款及附帶服務協議規定，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(包括港元或其他貨幣存款)而言，香港最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自香港最少兩家其他獨立銀行取得的利率及其他條款；及(2)就中國內地的存款(包括以人民幣或其他貨幣計值的存款)而言，參考中國人民銀行公佈的基準利率及中國內地最少兩家其他獨立銀行向本集團提供或本集團自中國內地最少兩家其他獨立銀行取得的中國內地存款利率及其他條款不時釐定。創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。

為促進並使該等交易生效，標準文件可以創興銀行集團及本集團可接受的形式執行。

過往年度上限及金額

根據二〇二三年銀行存款協議，截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的銀行存款年度上限分別為人民幣13,000,000,000元、人民幣14,500,000,000元及人民幣16,000,000,000元。

截至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日止年度各年以及截至二〇二五年十月三十一日止十個月期間的任何特定日期本集團於創興銀行集團實際存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)如下：

	截至 二〇二三年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至 二〇二四年 十二月三十一日 止年度 (約為)	截至 二〇二五年 十月三十一日 止十個月 (約為)
年／期內任何特定日期銀 行存款的每日最高餘額	人民幣 12,867,000,000元	人民幣 7,396,000,000元	人民幣 10,777,000,000元

新年度上限

由於本集團的業務及營運規模持續增長，故預期其不時持有或存置的總資產及現金及現金等價物(「**現金持有量**」)水平或會因而增加。

舉例而言，本集團的總資產於二〇二三年十二月三十一日約為人民幣4,012億元，於二〇二四年十二月三十一日約為人民幣4,105億元，於二〇二五年六月三十日約為人民幣3,837億元；其現金持有量水平於二〇二三年十二月三十一日約為人民幣461億元，於二〇二四年十二月三十一日約為人民幣500億元，及於二〇二五年六月三十日約為人民幣446億元。

較高的年度上限將可令本集團從創興銀行與其他銀行的良性競爭中獲益更多。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或潛在股息分派時，本集團須存放的銀行存款款額將會特別高。例如：於二〇二三年，本集團收到發行境外／境內公司債券所得約人民幣299億元及供股所得款項淨額約人民幣83億元。於二〇二四年，本集團收到發行境外／境內公司債券約人民幣279億元。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，本公司建議分別設定截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止年度的年度上限為人民幣16,000,000,000元、人民幣16,000,000,000元及人民幣16,000,000,000元(「**新年度上限**」)。本公司認為，考慮到本集團的業務發展，新年度上限屬合理。

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於創興銀行集團。為確保銀行存款及附帶服務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或使用任何附帶服務之前，本集團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。本集團於決定向任何銀行存放存款時亦可考慮多項因素，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年度上限。本集團亦將作出監察，確保根據二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的條款，創興銀行集團不會就提供附帶服務收取額外服務費。
- (3) 本集團將每六個月就存放於創興銀行集團的銀行存款及創興銀行集團向本集團提供的附帶服務編製一份持續關連交易報告，並提交本公司審核委員會審議。該報告將涵蓋(其中包括)遵守新年度上限及使用新年度上限情況。
- (4) 本公司審核委員會將每年至少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(其包括銀行存款及附帶服務等)。
- (5) 本集團核數師將根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)下「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」規定，並參照香港會計師公會頒佈的實務說明第740號(修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就已在本公司年報中披露的本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師將發出載有其有關本公司年報中披露的持續關連交易的結論的函件。根據該函件，核數師將就其是否注意到任何事項而導致其相信所披露的持續關連交易存在以下情況發表結論：(i)未經董事會批准；(ii)由本集團提供貨品或服務的交易未在所有重大方面根據本集團的定價政策進行；(iii)在所有重大方面未根據規管有關交易之二〇二六年銀行存款及附帶服務協議訂立；及／或(iv)已超出新年度上限。另外，根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事亦每年於本公司年報中就本集團的持續關連交易提供確認書。

本公司信納其具備足夠控制制度保障該等交易及為獨立非執行董事及核數師提供資料，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、銷售及管理以及持有投資物業。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內地的銀行存置存款。

創興銀行作為香港享譽盛名且歷史悠久的認可機構，能提供不同的銀行及相關之金融服務，支援本集團的業務及財資活動。本公司相信，本集團聘用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蓄積銀行存款及創興銀行集團提供附帶服務）將符合本集團的利益。鑒於上文「有關銀行存款及附帶服務的持續關連交易」一節的「新年度上限」分節所討論的理由，本公司認為，考慮到本集團的業務發展，釐訂新年度上限乃屬合理。

董事（不包括(i)亦為創興銀行董事及被視為於該等交易中擁有重大利益且因此於本公司相關董事會決議案中放棄表決權的董事林昭遠先生、陳靜女士、李家麟先生及余立發先生及(ii)獨立董事委員會（由劉漢銓先生及張建生先生（並無於該等交易中擁有任何重大利益之獨立非執行董事）組成）（其意見受本公司委任的獨立財務顧問禹銘投資管理有限公司的建議所規限，而獨立董事委員會的意見將載於就二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易（包括新年度上限）寄發予股東的通函））認為，(i)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)二〇二六年銀行存款及附帶服務協議的條款屬公平合理；及(iii)該等交易（連同新年度上限）符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於創興銀行為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及創興銀行集團提供的附帶服務構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則第14.07條有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議之新年度上限的最高適用百分比率超過5%，故該等交易須根據上市規則第十四A章遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准之規定。

有關本公司及創興銀行的資料

本公司

本公司主要從事發展、出售及管理物業及持有投資物業，在「成就美好生活」品牌使命引領下，本集團戰略性佈局大灣區、華東地區、中西部地區和北方地區。本公司堅持本集團「品質、責任、創新、共贏」品牌核心價值，開拓創新，致力成為城市美好生活創領者。

創興銀行

創興銀行為於香港註冊成立的有限公司。創興銀行乃按香港法例第155章銀行業條例由香港金融管理局監督的認可機構。創興銀行集團主要從事提供銀行及相關金融服務。創興銀行由越秀企業間接全資擁有。

成立獨立董事委員會

根據上市規則第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該等交易中擁有重大利益，本公司已成立由劉漢銓先生及張建生先生組成的獨立董事委員會以就有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及該等交易向獨立股東提供意見。

禹銘投資管理有限公司已獲本公司委聘為獨立財務顧問以就有關二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)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，以考慮及酌情批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)。

越秀企業及其聯繫人以及董事(由於彼等均為創興銀行董事，彼等亦為股東及於該等交易中擁有重大利益)林昭遠先生、李家麟先生及余立發先生各自將於股東大會上就提呈以批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)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二〇二六年銀行存款及附帶服務協議及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東大會就提呈的相關決議案放棄投票。

一份載有(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)股東大會通告的通函預期將於二〇二五年十二月五日或之前寄發予股東。

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：

「二〇二二年公告」	指	具有本公告「緒言」一節賦予該詞的涵義
「二〇二二年通函」	指	具有本公告「緒言」一節賦予該詞的涵義
「二〇二三年銀行存款協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二二年十一月三日訂立的總協議，內容有關銀行存款
「二〇二六年銀行存款及附帶服務協議」	指	本公司與創興銀行於二〇二五年十一月十四日訂立的統一交易協議，內容有關銀行存款及附帶服務
「附帶服務」	指	創興銀行集團向本集團(或本集團的任何成員公司)就本集團於創興銀行集團存放的銀行存款不時提供的一般性存款及附帶服務，包括本集團進行潛在股息分派等
「年度上限」	指	於任何特定日期(包括於提供附帶服務過程中)，本集團將獲准於創興銀行集團實際存放銀行存款的每日最高餘額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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放的任何期限及性質的存款以及任何其他銀行結餘(包括其所產生利息)
「董事會」	指	董事會
「現金持有量」	指	具有本公告「有關銀行存款及附帶服務的持續關連交易 — 新年度上限」一節賦予該詞的涵義

「創興銀行」	指	創興銀行有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「創興銀行集團」	指	創興銀行及其附屬公司(包括其於中國內地的分行及分支)
「中國內地」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「現有銀行存款持續 關連交易」	指	具有本公告「緒言」一節賦予該詞的涵義
「股東大會」	指	本公司將召開的股東大會，藉以考慮及酌情批准二〇二六年銀行存款及附帶服務協議以及其項下擬進行的交易(包括新年度上限)
「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
「獨立董事委員會」	指	由劉漢銓先生及張建生先生(並無於該等交易中擁有任何重大利益之獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，以就該等交易向獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	除越秀企業及其聯繫人以及林昭遠先生、李家麟先生及余立發先生以外的股東
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新年度上限」	指	具有本公告「有關銀行存款及附帶服務的持續關連交易 — 新年度上限」一節賦予該詞的涵義
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「人民幣」	指	中國內地法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司普通股
「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，適用於根據二〇二六年銀行存款及附帶服務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	二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下擬進行的交易
「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，並為控股股東及創興銀行的間接唯一股東
「%」	指	百分比

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
 公司秘書

香港，二〇二五年十一月十四日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 林昭遠(董事長)、朱輝松、江国雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事： 張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事： 余立發、李家麟、劉漢銓及張建生