
此 乃 要 件 請 即 處 理

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。

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的越秀地產股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

 **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)

- (1) 有關銀行存款的持續關連交易及
主要交易；
- (2) 股東大會通告；及
- (3) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

獨立董事委員會

及

獨立股東之獨立財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

越秀地產股份有限公司將於二〇一七年六月六日上午十一時正(或於可行情況下緊隨於同日上午十時三十分在同一地點召開的本公司股東週年大會結束或其續會以後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行股東大會(定義見本通函)，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否出席大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快交回越秀地產股份有限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)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二〇一七年五月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	15
附錄一：財務資料	I-1
附錄二：一般資料	II-1
股東大會通告	GM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「二〇一六年公告」	指	本公司日期為二〇一六年十一月二十九日的公告，內容有關重續本公司有關(其中包括)銀行存款的持續關連交易
「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
「公告」	指	本公司日期為二〇一七年五月十七日有關銀行存款的公告
「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	「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易」一節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
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行一般開門辦理業務的日子(不包括星期六、星期日或公眾假日)
「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
「通函」	指	本公司根據上市規則發出的有關銀行存款的本通函
「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：00123)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 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及主要交易－經修訂銀行存款年度上限」一節賦予該詞的涵義
「股東大會」	指	本公司將於二〇一七年六月六日(星期二)召開之股東大會，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(包括經修訂銀行存款年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州越秀」	指	廣州越秀集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限責任公司，由中國廣州市人民政府實益全資擁有並為本公司最終控股股東
「港元」	指	香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事劉漢銓先生(並無於該等交易中擁有重大利益)組成的獨立董事委員會，乃為就該等交易為獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，即獨立董事委員會及獨立股東有關該等交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)越秀企業及其聯繫人；以及(ii)董事(亦為股東)李鋒先生、李家麟先生及余立發先生以外的股東
「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

釋 義

「內部控制程序」	指	具有「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易－經修訂銀行存款年度上限」一節賦予該詞的涵義
「最後實際可行日期」	指	二〇一七年五月十二日，即本通函付印前確定其中所載資料的最後實際可行日期
「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，就本通函而言，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及主要交易－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及主要交易－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
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	本公司股東
「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
「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
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

張招興(董事長)

朱春秀

林昭遠

李鋒

歐俊明

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：

- (1) 有關銀行存款的持續關連交易及主要交易；
- (2) 股東大會通告；及
- (3) 股東登記冊暫停辦理過戶登記

緒言

茲提述二〇一六年公告及公告，內容有關(其中包括)本公司就(其中包括)銀行存款之持續關連交易。

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，以(其中包括)增加有關銀行存款的年度上限。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關該等交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會的推薦意見；(iii)獨立財務顧問意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)股東大會通告。

有關銀行存款的持續關連交易及主要交易

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止年度以及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「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易－經修訂銀行存款年度上限」一節下文重新複述。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及其項下擬進行交易(包括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。

董事會函件

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同期內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)

於最後實際可行日期，銀行存款的總餘額為約 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

基於二〇一六年銀行存款協議，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分別同為人民幣 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

董事會函件

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合符本公司的利益，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，並承諾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，乃合符本公司的利益。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存款利率(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考慮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

董事會函件

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的最終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為本集團帶來更高的平均存款利率，就有關存款利率的每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(如本通函「內部控制程序」一節所載)(「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現時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。

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。

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向本集團所提供的條款，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，以確保銀行存款總結餘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其中包括：(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（其中包括銀行存款）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（其中包括銀行存款）：(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) 超過相關上限（就銀行存款而言，即為經修訂銀行存款年度上限）。此外，根據上市規則，獨立非執行董事（倘或就銀行存款而言，於銀行存款中並無重大利益的獨立非執行董）將對本集團於整個上一財政年度的持續關連交易（其中包括銀行存款）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。

董事會函件

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。

訂立該等交易的理由及裨益

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，本集團須不時存置存款及其他銀行結餘。

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「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易－經修訂銀行存款年度上限」一節所載，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及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存款利率(或其他條款)。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及主要交易－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，按本公司的意見，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均視作為於二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的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均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。

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。

股東大會

股東大會將於二〇一七年六月六日(星期二)上午十一時正(或於可行情況下緊隨於同日上午十時三十分在同一地點召開的本公司股東週年大會結束或其續會以後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行，以省覽及(倘適合)通過股東大會通告(載於本通函第GM-1至GM-2頁)載列的決議案。無論閣下能否或擬親自出席股東大會並於會上投票，務請填妥隨附代表委任表格並盡快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22樓)，無論如何必須於大會或其任何續會的指定舉行時間不少於48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷。

就於股東大會上提議的決議案進行的投票將以投票表決方式進行。

越秀企業及其聯繫人，以及董事(亦為本公司股東)李鋒先生、李家麟先生及余立發先生各自將於股東大會上就批准二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂銀行存款年度上限)及主要交易的建議決議案放棄表決權。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東或其任何聯繫人於二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂銀行存款年度上限)中擁有重大利益，因此，概無其他股東須就將於股東大會提呈的相關決議案放棄表決權。

倘閣下於二〇一七年六月六日(星期二)(於本通函提述為記錄日期)為獨立股東，則閣下可於股東大會投票。本通函隨附股東大會通告(請參閱本通函第GM-1至GM-2頁)及就股東大會所使用的代表委任表格。

以投票方式表決

所有載於股東大會通告的決議案將根據上市規則及本公司的章程細則以投票方式進行表決。於投票表決時，每一位親身出席的獨立股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表可就每持有一股繳足股份投一票。親身出席的獨立股東(或倘獨立股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表倘有權投多於一票，其毋須使用其所有票數或將所有票數投於同一意向。於股東大會結束後，投票結果將刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)。

董事會函件

推薦意見

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，該等交易的條款符合正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，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)建議全體獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關上述事宜的相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

本公司股東及潛在投資者應注意，該等交易須待達成若干條件後方可作實，故該等交易未必一定會進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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

二〇一七年五月十九日



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

敬啟者：

有關銀行存款的持續關連交易及主要交易

本人提述本公司向其股東發出的日期為二〇一七年五月十九的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

本人已獲董事會委任以就該等交易的條款向獨立股東提供意見，詳情載於通函所載的董事會函件。禹銘投資管理有限公司已獲委任就該等交易的條款向獨立股東及吾等提供意見。獨立財務顧問的意見以及彼等在作出有關意見時所考慮的主要因素及原因的詳情載於通函第15至25頁。敬請閣下亦垂注通函所載的董事會函件以及通函附錄所載的其他資料。

經考慮該等交易的條款、獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及原因後，本人認為，該等交易的條款就獨立股東而言符合正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，本人建議閣下投票贊成將於股東大會上提呈以批准該等交易的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

越秀地產股份有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉漢銓

謹啟

二〇一七年五月十九日

獨立財務顧問函件

下文為禹銘就二〇一七年銀行存款協議向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃編製以供載入本通函。



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

敬啟者：

有關銀行存款的 持續關連交易及主要交易

緒言

茲提述 貴公司於二〇一七年五月十七日就二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的交易發出的公告，詳情載於 貴公司於二〇一七年五月十九日向股東發出的通函（「通函」，本函件乃其中一部分）的「董事會函件」（「函件」）一節內。除文義另有所指外，本函件採用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴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，據此，銀行存款於任何特定日期的最高總餘額為原銀行存款年度上限。由於 貴公司擬擴大其與創興銀行集團的銀行存款規模，故 貴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（其中包括）增加截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止各年度銀行存款的年度上限。

由於創興銀行為 貴公司控股股東越秀企業的附屬公司，故創興銀行為 貴公司的關連人士。因此，該等交易構成 貴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 貴公司的主要交易，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。

獨立財務顧問函件

獨立非執行董事包括余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生。由於余立發先生及李家麟先生亦為創興銀行的董事，貴公司認為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交易中擁有重大權益。

因此，成員僅包括劉漢銓先生的獨立董事委員會經已成立，以就二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款訂立，是否於貴集團一般及日常業務過程中訂立，是否公平合理，是否符合貴公司及獨立股東的整體利益以及如何就相關決議案於股東大會上投票，向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的意見基礎

於制定吾等的意見時，吾等倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，以及董事透過貴公司管理層、高級人員及專業顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明(「**相關資料**」)。吾等已假設吾等獲董事提供的所有相關資料(彼等就其負上全部責任)於其獲作出時及於本函件日期就彼等所深知為真實、完備及準確。

吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，而吾等亦不知悉任何事實或情況將令提供及呈示予吾等的相關資料屬不真實、不準確、不完整或誤導。於作出合理查詢後，董事已進一步確認就彼等所深知，彼等相信並無遺漏其他事實或聲明將致使通函(包括本函件)的任何陳述屬誤導。然而，吾等並無對董事向吾等提供的相關資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團的業務及事務進行任何獨立考證。

吾等擔任獨立財務顧問，以就貴公司的關連交易(關連交易的詳情載於貴公司日期為二〇一五年八月三十一日的公告及貴公司日期為二〇一六年十一月二十三日的通函)向貴公司獨立董事委員會提供意見。這些先前的業務已於貴公司有關公告及通函刊發後完成。於最後實際可行日期，吾等與貴公司或任何其他可能合理地被視為與吾等的獨立性相關之人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。除了就是次委任為獨立財務顧問而向吾等支付的一般專業費用外，並不存在吾等已收取或將會收取貴公司或任何其他可能合理地被視為與吾等的獨立性相關之人士的任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立。

所考慮的主要因素及理由

於制定吾等有關二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行交易的條款的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(a) 訂立該等交易的背景及理由

貴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)。貴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。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，貴集團須不時存置存款及其他銀行結餘。

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：1111)。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。

根據創興銀行的公開資料，創興銀行提供廣泛零售及批發金融銀行產品，包括港元及外幣存款、匯款、保管箱、信用卡、按揭、財富管理、資本投資者入境計劃、強制性公積金服務、貿易融資、企業銀行服務及銀團貸款。創興銀行亦透過其附屬公司提供證券買賣、財務管理及保險服務。創興銀行現時經營網絡包括在香港的41間當地分行，以及在廣州、深圳、汕頭及澳門設有分行，在廣州天河、佛山、南沙及橫琴設有支行及在上海及三藩市設有代表處。

貴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，據此，銀行存款於任何特定日期的最高總餘額為原銀行存款年度上限。由於下文所述原因，貴公司擬擴大其與創興銀行集團的銀行存款規模，故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(其中包括)增加截至二〇一七年、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代替並取代整份二〇一六年銀行存款協議及其全部修訂，並於生效日期起生效。

根據二〇一七年銀行存款協議，貴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，而存放及存置任何銀行存款須受不時適用於與貴集團類似的獨立客戶的創興銀行集團條款及條件規限。

修訂銀行存款年度上限的理由

如函件「有關銀行存款的持續關連交易及主要交易－經修訂銀行存款年度上限」一節所載，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及進一步增強其與創興銀行的關係，讓創興銀行成為 貴集團另一家主要銀行，乃符合 貴公司的利益。董事會認為，倘若創興銀行成為 貴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 貴集團提供較優惠存款利率(或其他條款)。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。

而且， 貴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 貴集團向其他銀行獲取服務的能力作出限制，而 貴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。

貴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 貴集團提供的條款。

(b) 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 貴公司與創興銀行透過書面協議續期。

(c) 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 貴集團提供或 貴集團自香港其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 貴集團提供或 貴集團自其取得的利率及其他條款不時釐定。

貴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 貴集團可獲得的條款， 貴集團將最少向兩家其他獨立銀行獲取報價以作比較。然後 貴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。

獨立財務顧問函件

貴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 貴公司可接受的形式訂立標準文件，以便進行或促進該等交易。

(d) 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， 貴集團於創興銀行集團存置銀行存款的歷史總餘額及同期內任何特定日期 貴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 (相當於人民幣 220,036,000 元)	263,947,226 港元 (相當於人民幣 236,063,000 元)	639,452,548 港元 (相當於人民幣 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 (相當於人民幣 213,690,174 元)	290,953,131 港元 (相當於人民幣 250,501,917 元)	648,195,677 港元 (相當於人民幣 575,461,640 元)

於最後實際可行日期，銀行存款的總餘額約為 639,526,065 港元(相等於約人民幣 566,517,775 元)。

(e) 經修訂銀行存款年度上限

基於二〇一六年銀行存款協議，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分別同為人民幣 580,000,000 元(相等於約 665,000,000 港元)。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)。

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 貴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：

獨立財務顧問函件

貴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 貴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， 貴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 貴公司可得資料，於二〇一六年， 貴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)， 貴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合符 貴公司的利益，並且進一步增強與創興銀行的關係，讓創興銀行成為 貴集團另一家主要銀行。

- (i) 若創興銀行成為 貴集團另一家主要銀行， 貴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 貴公司的關係，並願意為 貴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 貴集團另一家主要銀行，乃合符 貴公司的利益。董事會認為，倘若創興銀行成為 貴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 貴集團提供較優惠存款利率(或其他條款)。

作為闡述，受制於原銀行存款年度上限， 貴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 貴集團達到有關上限的存款，於是現有主要銀行可能需要考慮向 貴集團提供更加優惠的存款利率(或其他條款)，以免 貴集團的存款流失至創興銀行集團。長遠而言， 貴集團的兩家主要銀行之間這種良性競爭的最終結果是 貴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 貴集團帶來更高的平均存款利率，就有關存款利率的每10個基點的增加，將為 貴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 貴集團另一主要銀行，將亦有助減低若然 貴集團持續依賴單一主要銀行所產生的任何集中風險。

獨立財務顧問函件

(ii) 在其內部控制程序一直規限下，貴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，貴集團將不時檢視其內部控制程序(如函件「內部控制程序」一節所載)(「內部控制程序」)。同時，創興銀行亦有酌情權決定是否向貴集團提供報價，例如，關於存款並不符合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，則貴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，在內部控制程序一直規限下，貴集團結存於創興銀行集團的金額可以達到接近於貴集團現時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，而隨著貴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，在內部控制程序一直規限下，經修訂銀行存款年度上限將為貴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)，長遠可使貴集團受惠。

根據貴集團的年報，貴集團於截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日擁有現金及現金等價物約人民幣78.8億元、人民幣95.5億元及人民幣176.9億元，同比增長分別約為55.9%、21.1%及85.3%。截至二〇一六年十二月三十一日止年度，經修訂銀行存款年度上限分別約佔貴集團現金及現金等價物總額的22.6%、31.1%及39.6%。

吾等已審核(其中包括)：

- (i) 貴集團於二〇一六年某期間在不同銀行存置的銀行存款餘額，並注意到不同銀行的銀行餘額因應貴集團業務需求而不時波動，且貴集團於若干個別銀行存置人民幣4,000,000,000元的現金餘額；
- (ii) 貴集團於二〇一六年若干日期的銀行存款分配情況，並注意到貴集團與約40家銀行(從傳統大型國有銀行到資產規模較小的銀行)有現金存款關係，並了解到有關存款乃根據諸多因素作出，如所提供的條款及服務、營運需求及商業便利性；及
- (iii) 貴集團與創興銀行以及貴集團與其他獨立銀行訂立的若干存款協議(而貴集團已存置類似金額的現金存款)、利率表及有關創興銀行及其他獨立銀行於二〇一六年及二〇一七年首季所提供及實際支付的利率計算方式(「樣本利率比較文件」)，並注意到創興銀行提供的條款不遜於第三方銀行所提供的條款。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素，尤其是：

- (i) 該等交易的背景、理由及定價政策、歷史金額以及董事為釐定經修訂銀行存款年度上限已考慮的因素；
- (ii) 貴集團於創興銀行存置的存款已使用幾乎全部的原銀行存款年度上限；
- (iii) 視乎 貴集團的財務管理， 貴集團於某段時間在若干銀行存置逾人民幣40億元的存款；創興銀行僅為 貴集團根據其營運需求於某段時間考慮按經修訂銀行存款年度上限金額存置存款的銀行之一；及僅於創興銀行所提供的條款不遜於第三方銀行時， 貴集團才會於創興銀行存置存款；
- (iv) 貴集團於不同銀行(包括創興銀行)存置存款時需要靈活性，故獲提供的條款需符合其業務及現金管理需求，而 貴集團並無義務在創興銀行存置存款；及
- (v) 經修訂銀行存款年度上限僅指於某個時間點在創興銀行存置的最高存款餘額(即其並非指一段較長時期內的固定存款)，以為 貴集團營運需求提供靈活性；
- (vi) 原銀行存款年度上限若不加以修訂，將會限制 貴公司接納創興銀行不時提供的更優惠存款條款(如有)；
- (vii) 根據 貴公司的年度報告， 貴集團的現金餘額於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日分別為人民幣78.8億元、人民幣95.5億元及人民幣176.9億元，同比增長約為55.9%、21.1%及85.3%。經修訂銀行存款年度上限於二〇一八年及二〇一九年將分別增加約38%及27%，低於過往三年 貴集團現金餘額增幅內。根據 貴集團現金結餘歷史增長率以及管道的物業項目， 貴公司估計 貴集團的現金結餘將於二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年持續增長，而 貴集團於相關銀行(包括創興銀行)存置的存款最高金額將隨著 貴集團現金結餘增長而一同增加。

吾等同意董事的觀點，經修訂銀行存款年度上限屬公平合理並符合獨立股東的利益。

(f) 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分別屬公平合理且不遜於任何獨立第三方向 貴集團所提供的條款， 貴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 貴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， 貴集團將至少向兩家其他獨立銀行獲取報價。然後 貴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) 貴集團將每日監察銀行存款的最高每日未結清餘額，以確保銀行存款總結餘不超過經修訂銀行存款年度上限。
- 3) 貴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 貴集團審核委員會審議。持續關連交易報告的內容其中包括：(i) 報告期內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的情況。
- 4) 貴集團審核委員會將每年至少召開兩次會議，以討論及評估 貴集團持續關連交易（其中包括銀行存款）的實施情況。
- 5) 貴集團外部核數師將審閱 貴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 貴集團綜合財務報表。 貴集團外部核數師亦將就 貴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（其中包括銀行存款）：(i) 並未獲董事會批准；(ii) 倘交易涉及 貴集團所提供的產品及服務，在各重大方面沒有按照 貴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) 超過相關上限（就銀行存款而言，即為經修訂銀行存款年度上限）。此外，根據上市規則，獨立非執行董事（倘或就銀行存款而言，於

獨立財務顧問函件

銀行存款中並無重大利益的獨立非執行董事)將對 貴集團於整個上一財政年度的持續關連交易(其中包括銀行存款)進行年度審閱，並於 貴集團的各年度報告中確認交易金額及交易條款。

據 貴公司管理層告知， 貴集團已於二〇一六年銀行存款協議生效日期後實施上述內部控制程序。

吾等已就 貴集團於二〇一六年及二〇一七年首季在創興銀行及其他第三方商業銀行存置的存款審閱樣本利率比較文件。吾等注意到 貴集團已取得並已比較最少兩間獨立銀行與創興銀行所提供類似規模的相關存款利率，而 貴集團於創興銀行存置類似規模的相關存款利率不遜於獨立商業銀行所提供者。

與負責管理 貴集團現金結餘(包括在創興銀行為其附屬公司存置存款)的 貴集團管理層及財務部商討後，吾等獲進一步告知， 貴集團財務部於二〇一六年銀行存款協議生效後過去五個月，已密切監督銀行存款的最高每日未結清餘額，程序如下(「監控程序」)：

- (i) 貴集團財務部就 貴集團於創興銀行存置的存款總額每日保留一份內部監控總清單(「監控總清單」)；
- (ii) 貴集團財務部資金組特派員工(「特派財務專員」)將向創興銀行確認於建議在創興銀行存置額外存款前的存款結餘，以確保有關存款金額將不會超逾相關年度上限(「創興銀行確認」)；
- (iii) 經審閱由特派財務專員編製的文件以及作出實際存置額外存款前額外存款的建議金額後， 貴集團財務部的總經理將於適用時批准在創興銀行作出的建議存款(「批准文件」)；及
- (iv) 特派財務專員將於監控總清單出現變動時更新監控總清單，例如在創興銀行存置存款或自創興銀行提取存款，或在創興銀行開設新銀行賬戶。

吾等已審閱監控程序的樣本文件(包括監控總清單、創興銀行確認及批准文件)，並認為該等監控程序到位且確保銀行存款不會超逾相關年度上限。

此外， 貴公司向吾等確認，其將於有關時間嚴格實施上述內部控制程序(3)至(5)。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述，吾等與董事一致認為，貴公司已遵照二〇一七年銀行存款協議及上市規則實施適當的內部控制程序，確保創興銀行集團就貴集團相關存款提供的利率將不遜於獨立商業銀行向貴集團所提供條款。

推薦建議

經考慮上文分析的主要因素，吾等同意董事意見，認為(i)二〇一七年銀行存款協議項下的交易乃於貴公司日常及一般業務過程中進行並為正常商業條款；(ii)二〇一七年銀行存款協議的條款(包括經修訂銀行存款年度上限)乃屬公平合理；及(iii)訂立二〇一七年銀行存款協議符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東大會上提呈的決議案，以批准二〇一七年銀行存款協議及其項下擬進行的交易。

簽署人為禹銘投資管理有限公司的負責人員，該公司根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。彼活躍於機構融資顧問領域逾20年，並曾參與及完成多宗機構融資顧問交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
禹銘投資管理有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

二〇一七年五月十九日

1. 本集團的三年財務資料

本集團截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情分別披露於本公司截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度的年度報告內。該等年度報告刊發於聯交所網站([http:// www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.yuexiuproperty.com>)：

- 本公司於二〇一五年二月二十七日刊發的截至二〇一四年十二月三十一日止年度的年度報告的第75至164頁；
- 本公司於二〇一六年二月二十七日刊發的截至二〇一五年十二月三十一日止年度的年度報告的第80至164頁；及
- 本公司於二〇一七年二月二十三日刊發的截至二〇一六年十二月三十一日止年度的年度報告的第87至169頁。

2. 債務

借款

於二〇一七年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還借款及銀行透支為約人民幣42,377百萬元，包括：(1)有抵押銀行借款約人民幣12,585百萬元；(2)無抵押銀行借款約人民幣15,767百萬元；及(3)無抵押其他借款及透支約人民幣14,025百萬元。

本集團的有抵押銀行借款由本集團若干發展中物業、持作出售用途的物業、投資物業、物業、廠房及設備及土地使用權作抵押。

或然負債

於二〇一七年三月三十一日，本集團有以下重大或然負債：

- (1) 本集團就安排予本集團物業的若干買家的按揭貸款所獲授若干銀行的按揭融資(約人民幣11,298百萬元)提供擔保。根據擔保條款，若該等買家拖欠按揭付款，本集團將有責任向銀行償還違約買家未償還的本金金額，連同所產生的利息和罰款，而本集團將有權獲得相關物業的合法業權及擁有權。該等擔保於發出相關房地產權證時終止；及

- (2) 本集團若干附屬公司已共同及個別為本公司若干聯營實體及一間聯合控制實體獲授的約人民幣3,026百萬元貸款融資提供擔保。其中，包括越秀房地產投資信託資金借入的約人民幣2,360百萬元銀團貸款，有效期直至全數償還該筆銀團貸款滿兩年後當日屆滿。該銀團貸款已於二〇一六年悉數償還。於二〇一七年三月三十一日，該等貸款融資已使用的金額為人民幣138百萬元。

除上述及集團內公司間負債外，於二〇一七年三月三十一日（即於本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團並無任何其他債務證券、任何尚未償還貸款資本、任何借款或借款性質債務（包括銀行透支及承兌負債（一般商業票據除外）或其他類似債務、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債）。

董事確認，自二〇一七年三月三十一日起直至及包括最後實際可行日期止，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

經計及本集團的內部資源、來自經營的現金流量以及現時可動用融資，董事認為，本集團在無不可預見的情況下具備充足的營運資金以應付現時的需要（即自本通函日期起未來最少12個月）。

4. 二〇一七年銀行存款協議對本集團盈利及資產及負債的影響

創興銀行集團提供的利率一般不低於其他銀行及金融機構所提供者。本公司估計，倘若本集團分別於截至二〇一七年、二〇一八年及二〇一九年十二月三十一日止三個年度存放於創興銀行集團的最高存款總金額分別為人民幣4,000,000,000元、人民幣5,500,000,000元及人民幣7,000,000,000元，本集團的盈利不會受到重大影響，原因是存放於創興銀行集團的銀行存款的利息收入將與其他地方銀行大致相同。同樣地，由於本集團可將相若金額存款存放於創興銀行集團以外的銀行，本集團資產亦不會受到重大影響。

5. 本集團的財務及交易前景

二〇一六年，本集團實現營業收入約人民幣208.7億元，同比下降5.6%。權益持有人應佔盈利約為人民幣15.4億元，同比上升52.1%。核心淨利潤（權益持有人應佔盈利不計於綜合收益表確認的投資物業評估（跌值）／升值和相關稅項影響及淨匯兌（虧損）／收益）約為人民幣17.2億元，同比上升38.6%。

二〇一六年，本集團充分利用政府「去庫存、穩增長」利好政策帶來的市場銷售強勁增長時機，實行多項市場導向型銷售策略，滿足剛性和改善型需求，取得了良好的銷售成績，整體銷售價格也有提升。

二〇一六年，本集團錄得累計合同銷售金額(連同合營公司項目的銷售)約人民幣302.5億元，累計合同銷售面積約233萬平方米，同比分別上升21.7%和2.5%。二〇一六年全年合同銷售再創新高，達成全年合同銷售目標人民幣258億元的約117.3%。

展望二〇一七年，全球經濟復甦步伐將繼續放緩，並面臨著更大的不確定性。國內經濟仍處於在經濟重新恢復正常同時進行重組及優化的關鍵階段，而實體經濟仍面臨著相對巨大的挑戰。儘管上文所述，預期二〇一七年中國宏觀經濟總體維持穩定，伴隨經濟下滑風險。

二〇一七年，房地產行業將繼續在維持經濟穩定及促進增長方面發揮重要作用。為恢復房地產居住功能的定位，針對房地產市場實施的政策將收緊。儘管政策收緊針對特定城市及市場作出，政府將繼續其政策主旨，嚴格管控房地產市場，符合抑制房市泡沫的需求。因此，預期中國主要城市的物業銷量或會受到約束，而售價趨於平穩，原因是相對需求而言供應短缺。

在中國主要城市政策收緊的環境下，本集團於二〇一七年首四個月繼續錄得銷售增長。本集團實現銷售總額(連同合營公司項目的銷售)約人民幣129億元，同比上升約13%，達成二〇一七年合同銷售目標人民幣330億元的約39%。

展望未來，本集團將聚焦珠三角、長三角及中部三大核心區域的發展及增長，致力於做強做優住宅和商業物業開發經營業務，追求核心主營業務的持續穩定增長。本集團將實施業務導向型精細化管理系統，建立符合客戶需求的產品及服務系統，以及利用其國有企業資源平台的優勢，尋求機會及實現快速增長。本集團旨在進一步優化債務結構，繼續降低融資成本及確保其流動性，藉以增強對本集團業務發展的財務支持。本集團的目標是發展為業內傑出企業，不斷為股東創造價值。

6. 重大不利變動

直至最後實際可行日期(包括該日)，董事確認彼等並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二〇一六年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核賬目的日期)以來出現任何重大不利變動。

7. 最近期刊發的經審核賬目日期後的收購事項

自二〇一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)起，本公司已進行以下收購事項，該等收購事項的利潤或資產現時或日後對本公司下一期刊發的截至二〇一七年十二月三十一日止年度的財務報表內數據貢獻巨大。應付所收購公司董事的薪酬總額及彼等收取的實物福利不會因收購事項而改變。

根據日期為二〇一七年二月二十七日的合作協議，本公司的間接非全資附屬公司杭州東雄房地產開發有限公司(「杭州東雄」)將收購廣州匯企房地產開發有限公司31%股權，本公司於合營企業公司杭州星日房地產開發有限公司的間接實際總權益將因此由31.95%增至49.03%。杭州東雄就上述收購事項應付的總額(包括資本承擔、股東貸款及股權轉讓代價)為人民幣1,080,598,000元。杭州東雄主要從事房地產開發業務、物業管理、物業租賃以及室內外裝修工程。

除上文所披露者外，自二〇一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)起，本集團成員公司概無收購或同意收購或擬收購某間公司的業務或股本權益，而該公司的利潤或資產現時或日後對本公司會計師報告或下一期刊發的賬目內數據貢獻巨大。

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對其承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完備及無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 披露權益

本公司董事／最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員(倘有)於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉(倘有)(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例之該等條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益或淡倉(倘有)，或須根據本公司所採納上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉(倘有)如下：

股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有權益的身份	股份數目	佔本公司於 最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
林昭遠	實益擁有人	373,464	0.003%
李鋒	實益擁有人	172,900	0.001%
余立發	實益擁有人	4,000,000	0.032%
李家麟	實益擁有人	3,200,000	0.026%
劉漢銓	實益擁有人	4,841,200	0.039%

相聯法團的股份及相關股份的好倉

董事姓名	相關法團的名稱	持有權益的身份	相關法團 的股份數目	佔相關法團於 最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
劉漢銓	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	195,720	0.012%
林昭遠	越秀交通基建 有限公司	實益擁有人	120	0.00001%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員(倘有)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括董事及最高行政人員根據證券及期貨條例的該等條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)的權益或淡倉或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益或淡倉或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員(倘有)所知悉，於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉的公司及／或人士如下：

股份及相關股份的好倉

股東名稱	持有權益的身份	股份數目	佔本公司 於最後實際可行 日期已發行 股本的百分比
廣州越秀(附註)	受控法團權益	6,159,447,662	49.67%
越秀企業(集團) 有限公司	受控法團權益	6,159,447,662	49.67%

附註：

根據證券及期貨條例，廣州越秀被視為於本公司6,159,447,662股股份中擁有權益，原因為其透過其全資附屬公司間接持有該等股份，有關詳情如下：

名稱	股份好倉
越秀企業(集團)有限公司	6,159,447,662
Superb Master Ltd.	401,989,620
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「 Excellence 」)	5,749,874,187
Bosworth International Limited (「 Bosworth 」)(附註 i)	4,202,934,153
Sun Peak Enterprises Ltd. (「 Sun Peak 」)	978,065,907
Novena Pacific Limited (「 Novena 」)(附註 ii)	978,065,907
Shine Wah Worldwide Limited (「 Shine Wah 」)	273,266,721
Morrison Pacific Limited (「 Morrison 」)(附註 iii)	273,266,721
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「 Perfect Goal 」)	234,689,273
Greenwood Pacific Limited (「 Greenwood 」)(附註 iv)	234,689,273
Seaport Development Limited (「 Seaport 」)	60,918,133
Goldstock International Limited (「 Goldstock 」)(附註 v)	60,918,133
越秀財務有限公司	7,583,855

附註：

- (i) Bosworth 持有 4,202,934,153 股股份。Bosworth 為 Excellence 全資擁有，而 Excellence 乃由越秀企業(集團)有限公司全資擁有。
- (ii) Novena 持有 978,065,907 股股份。Novena 為 Sun Peak 全資擁有，而 Sun Peak 乃由 Excellence 全資擁有。

- (iii) Morrison 持有 273,266,721 股股份。Morrison 為 Shine Wah 全資擁有，而 Shine Wah 乃由 Excellence 全資擁有。
- (iv) Greenwood 持有 234,689,273 股股份。Greenwood 為 Perfect Goal 全資擁有，而 Perfect Goal 乃由 Excellence 全資擁有。
- (v) Goldstock 持有 60,918,133 股股份。Goldstock 為 Seaport 全資擁有，而 Seaport 乃由 Excellence 全資擁有。

除上文所披露者外，就本公司董事或最高行政人員所知悉，於最後實際可行日期，概無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文向本公司披露權益或淡倉或須記入本公司根據證券及期貨條例第 336 條須予存置的登記冊的權益或淡倉，或直接或間接於本公司的已發行投票股份中或有關股本的任何購股權中擁有 10% 或以上權益或淡倉。

於最後實際可行日期：(i) 張招興先生為廣州越秀、越秀企業(集團)有限公司、Bosworth 及 Novena 的董事；(ii) 朱春秀先生為廣州越秀、越秀企業(集團)有限公司、Excellence 及 Bosworth 的董事；(iii) 林昭遠先生為 Excellence 及 Bosworth 的董事；(iv) 李鋒先生為 Excellence 及 Bosworth 的董事；及 (v) 歐俊明先生為 Excellence 的董事。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候任董事為一家於股份或本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須予披露的權益的公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事（包括於即將召開的本公司二〇一七年股東週年大會上擬退任及可膺選連任的董事，即朱春秀先生、李家麟先生及劉漢銓先生）與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或可由本集團成員公司於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止的任何服務協議或任何其他所建議訂立的服務協議。

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有仍然有效而：(i) 於該公告日期前 6 個月內訂立或修訂的服務合約（包括持續有效及固定年期合約）；(ii) 屬持續有效而通知期為 12 個月或以上的服務合約；或 (iii) 屬固定年期且年期超過 12 個月（不論通知期長短）的服務合約。董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有較早生效而於最後實際可行日期前六個月內曾更替或修訂的服務合約。

4. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二〇一六年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍生效且對本集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大利益。

5. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的業務中擁有任何權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，亦無任何尚待解決或面臨或對本公司或本集團成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

7. 專家資格及同意書

以下為提出本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
禹銘投資管理有限公司	一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，禹銘投資管理有限公司概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論

可否依法強制執行)，並概無自二〇一六年十二月三十一日(即本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

禹銘投資管理有限公司已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 重大合約

以下乃由本集團的成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)，其屬或可能屬重大：

- (i) 二〇一七年銀行存款協議；
- (ii) 杭州江幹區城市建設綜合開發有限公司、大榮企業有限公司、杭州松炬實業投資有限公司、廣州匯企房地產開發有限公司、杭州東雄房地產開發有限公司及招商局地產(杭州)有限公司訂立的日期為二〇一七年二月二十七日的合作協議，內容有關轉讓廣州匯企房地產開發有限公司股權；
- (iii) 廣州越秀與廣州速榮實業發展有限公司訂立的日期為二〇一六年十一月七日的股權轉讓協議，內容有關廣州越秀向廣州速榮實業發展有限公司轉讓廣州中環慧富房地產開發有限公司全部股權，以及廣州越秀向廣州速榮實業發展有限公司轉讓廣州中環慧富房地產開發有限公司按一元算一元基準欠付廣州越秀的全部款項；
- (iv) 越秀企業與萬天集團有限公司就出售及購買駿天企業有限公司股本中全部已發行股份訂立的日期為二〇一六年十一月七日的協議，內容有關出售及購買1股股份(相當於駿天企業有限公司股本中全部已發行股份)及萬天集團有限公司向越秀企業轉讓駿天企業有限公司按一元算一元基準欠付萬天集團有限公司的淨額；

- (v) 欣德發展有限公司、舟山宏智經濟信息諮詢有限公司、舟山欣德商貿發展有限公司及蘇州向東島房地產開發有限公司訂立的日期為二〇一六年十月二十三日的股權轉讓協議，內容有關欣德發展有限公司向舟山宏智經濟信息諮詢有限公司轉讓舟山欣德商貿發展有限公司50%股權，即標的土地未開發部分的50%權益；
- (vi) 栢盈國際集團有限公司(「栢盈」)、廣州雲秀房地產有限公司及廣州聯衡置業有限公司(「廣州聯衡」)訂立的日期為二〇一六年五月二十八日的股權轉讓協議，內容有關栢盈向廣州雲秀房地產有限公司轉讓廣州宏勝房地產開發有限公司(「廣州宏勝」)2%股權；
- (vii) 廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城開」)、廣州雲秀房地產有限公司、廣州宏勝及栢盈訂立的日期為二〇一六年五月二十八日的貸款轉讓協議，內容有關廣州城開向廣州雲秀房地產有限公司轉讓廣州宏勝按一元算一元基準欠付廣州城開及其聯屬公司的全部款項的2%；
- (viii) 栢盈、廣州聯衡及廣州宏勝訂立的日期為二〇一六年四月十三日的股權轉讓協議，內容有關栢盈向廣州聯衡轉讓廣州宏勝49%股權；
- (ix) 廣州城開、廣州聯衡、廣州宏勝及栢盈訂立的日期為二〇一六年四月十三日的貸款轉讓協議，內容有關廣州城開向廣州聯衡轉讓廣州宏勝按一元算一元基準欠付廣州城開及其聯屬公司的全部款項的49%；
- (x) 廣州宏景房地產開發有限公司(「GHPD」，為本公司的間接擁有95.48%權益的附屬公司)與廣州越秀仁達五號實業投資合夥企業(有限合夥)(「Renda No. 5 LLP」)訂立的日期為二〇一五年六月十二日的認購期權行使協議，內容乃有關GHPD行使認購期權向Renda No. 5 LLP收購廣州中耀實業投資有限公司股權的45%；及
- (xi) GHPD與Renda No. 5 LLP就GHPD向Renda No. 5 LLP收購廣州中耀實業投資有限公司股權的45%而訂立的日期為二〇一五年六月十二日的股權轉讓協議。

9. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東大會日期止(包括該日)於一般營業時間內於本公司註冊辦事處(地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓)可供查閱：

- a) 本附錄標題為「重大合約」一段所提述的重大合約；
- b) 本公司的章程細則；
- c) 董事會函件，全文載於本通函第4頁至第13頁；
- d) 本附錄標題為「專家資格及同意書」一段所提述的書面同意書；
- e) 本公司分別截至二〇一四年十二月三十一日、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三個年度的年度報告；
- f) 本通函。

10. 其他事項

- a) 本公司的註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。
- b) 本公司的公司秘書為余達峯先生，香港特別行政區高等法院律師。
- c) 本公司的股份過戶登記處為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)。
- d) 本通函的中英文版如有歧異，概以英文版為準。

股東大會通告



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)

股東大會通告

茲通告越秀地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於二〇一七年六月六日(星期二)上午十一時正(或於可行情況下緊隨於同日上午十時三十分在同一地點召開的本公司股東週年大會結束或其續會以後)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座3號及4號宴會廳舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮並如認為適當的話通過下列決議案(不論有否修訂)。於本股東大會通告中未明確定義的字詞及詞句與日期為二〇一七年五月十九日致本公司股東的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認二〇一七年銀行存款協議及按二〇一七年銀行存款協議所載條款及條件完成其項下擬進行的交易(包括經修訂銀行存款年度上限)(更多詳情在通函中詳述)；及
- (b) 授權任何一名董事完成及進行本公司、該董事或(視情況而定)董事會可能認為屬必須、需要或權宜或符合本公司利益的一切行動或事宜(包括簽立一切所需的文件、文據及協議)，以落實二〇一七年銀行存款協議項下擬進行事項的條款、其項下擬進行的所有交易以及其附帶或相關的所有其他事項。」

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇一七年五月十九日

股東大會通告

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

附註：

- 1) 凡有權出席大會及於大會上投票的任何股東，均有權委派一名或多名受委代表出席，並於投票時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 2) 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋法團印章，或應由經正式授權的公司負責人或授權人或其他人士簽署。
- 3) 經填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其續會(視情況而定)的指定舉行時間48小時前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)，方為有效。
- 4) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按意願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
- 5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人的投票獲接納，而其他聯名登記持有人的投票將不獲受理。
- 6) 本公司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手續，期間不會進行股份過戶登記。為確定股東參加將於二〇一七年六月六日(星期二)舉行的股東大會的資格，所有已填妥的過戶登記表並附上相關股票必須不遲於二〇一七年五月三十一日(星期三)下午四時三十分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)以作登記。

於本通告刊發日期，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