

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，概不對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。



須予披露交易 出售物業

買賣協議

董事會欣然宣佈，於2017年9月26日，本銀行（作為賣方）與買方訂立買賣協議，據此，本銀行已同意出售而買方已同意購買該物業，代價為658,000,000港元。

買方將於該物業買賣完成時向本銀行授予一項或多項租賃，以租賃該物業之商舖部份及辦公室部份。

上市規則之涵義

由於出售該物業的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但全部低於25%，出售該物業構成本銀行之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

緒言

於2017年9月26日，本銀行與買方訂立買賣協議，據此，本銀行已同意出售而買方已同意購買該物業，代價為658,000,000港元。於簽訂買賣協議前，本銀行與買方並無簽訂該物業的臨時買賣協議。

買方將於該物業買賣完成時向本銀行授予一項或多項租賃，以租賃該物業之商舖部份及辦公室部份。

買賣協議之主要條款概述如下：

買賣協議

日期

2017年9月26日

訂約方

- (a) 賣方：本銀行
- (b) 買方：奇芬企業有限公司

物業

該物業，即豐順商業大廈，位於彌敦道 591 號及長沙街 13 號，總建築面積約為 3,089 平方米。

代價及付款條款

出售該物業的代價為 658,000,000 港元，須由買方按以下方式向本銀行以現金支付：

- (i) 65,800,000 港元須於簽訂買賣協議時作為按金及作為支付代價的部份付款；及
- (ii) 592,200,000 港元（即代價餘額）須於完成日期支付。

代價乃由本銀行與買方經公平磋商並參考現行香港物業市價後按一般商業條款釐定。

完成

須於 2017 年 12 月 15 日或之前完成（「完成日期」）。

回租安排

根據以下租賃條款，買方（作為出租人）將於完成日期向本銀行（作為承租人）授予一項或多項租賃，以租賃(i)地庫全層、地面層、一樓、二樓、三樓、四樓，包括位於四樓的平台，以及所有現時固定於該物業外的招牌（「商舖部份」）及(ii)五至二十樓的全部辦公樓層，包括辦公樓層大堂（「辦公室部份」）（統稱「回租部份」），上述現時均作為本銀行分行及辦公室用途：

	商舖部份	辦公室部份
租期：	固定租期四年	固定租期一年，可選擇再續期一年
月租金： （不包括政府地租、 差餉及管理費）	首年、第二及第三年之月租金為 920,000 港元；及第四年之月租金為 996,500 港元	720,000 港元，可再續期一年而月租金維持不變

管理費須由本銀行按現行常規或與買方可能協定的其他方式支付。出租回租部份將包括本銀行所有現時於回租部份設置的照明裝置及空調機組之使用權。

本銀行有權享有一個月商舖部份的免租期：（i）若本銀行不行使其權利續租辦公室部份，於第十三個月免商舖部份之租金；或（ii）若本銀行行使其權利續租辦公室部份，於第二十五個月免商舖部份之租金。

租金乃由本銀行與買方經公平磋商並參考該物業所處地區之可比較物業的現行市場租金釐定。

出售之財務影響及所得款項用途

由於該物業由本銀行集團佔為自用，本銀行集團於 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止年度概無產生租賃收入。本銀行已委聘獨立物業估值師－忠誠測量行有限公司（C S Surveyors Limited）為該物業提供截至 2017 年 8 月 3 日的估值為 600,000,000 港元。

本銀行預期錄得未經審核的估計收益約 573,565,000 港元，該收益為代價（經扣除相關估計開支約 8,170,000 港元）與該物業截至 2017 年 6 月 30 日之未經審核的賬面值約 76,265,000 港元之間的差額。

出售該物業所得款項淨額將用於本銀行核心銀行業務的持續發展和營運資金需要。

出售之理由及裨益

董事認為，是次以理想的回報出售該物業屬難得的機會，以實現本銀行非核心業務資產的資本收益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議的條款及其項下擬進行之交易（包括回租安排）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本銀行及其股東的整體利益。

本銀行及買方之資料

本銀行之資料

本銀行為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：01111），自 2014 年 2 月起成為越秀集團成員，並由越秀金融控股有限公司持有其 75% 股權。截至本公告日期，本銀行現時在香港共有 40 間本地分行，在廣州、深圳、汕頭和澳門設有分行；在中國內地廣州天河、佛山、南沙和橫琴設有支行；以及在上海和三藩市設有代表處。本銀行提供全面的零售及批發銀行金融產品以及證券交易、財務管理和保險服務等。

買方之資料

買方為陽光房地產基金之全資持有和控制的特定用途公司。買方的主要業務活動為物業投資。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本銀行及其關連人士之第三方。

上市規則之涵義

由於出售該物業的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5% 但全部低於 25%，出售該物業構成本銀行之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下文所載各自的涵義：

「買賣協議」	指	本銀行（作為賣方）與買方就出售該物業訂立的日期為 2017 年 9 月 26 日之協議
「本銀行」	指	創興銀行有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：01111）
「本銀行集團」	指	本銀行及其附屬公司
「董事會」	指	本銀行董事會
「完成日期」	指	具本公告「買賣協議」一節賦予該詞彙之涵義
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞彙之涵義

「代價」	指	658,000,000 港元，即買方就購買該物業應付本銀行的總代價
「董事」	指	本銀行董事
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「回租部份」	指	具本公告「回租安排」一節賦予該詞彙之涵義
「上市規則」	指	當時有效的聯交所證券上市規則
「辦公室部份」	指	具本公告「回租安排」一節賦予該詞彙之涵義
「該物業」	指	豐順商業大廈，位於彌敦道 591 號及長沙街 13 號
「買方」	指	奇芬企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為陽光房地產基金之全資持有和控制的特定用途公司
「商舖部份」	指	具本公告「回租安排」一節賦予該詞彙之涵義
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞彙之涵義
「陽光房地產基金」	指	陽光房地產投資信託基金，根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可為以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，其單位於聯交所上市（股份代號：00435）
「%」	指	百分比

承董事會命
創興銀行有限公司
黎穎雅
 公司秘書

香港，2017 年 9 月 26 日

於本公告日期，本銀行董事會由下列人士組成：

- **執行董事**
 梁高美懿女士（副主席兼董事總經理）、宗建新先生（副董事總經理兼行政總裁）及劉惠民先生（副董事總經理）；
- **非執行董事**
 張招興先生（主席）、朱春秀先生、王恕慧先生、李鋒先生及周卓如先生；及
- **獨立非執行董事**
 鄭毓和先生、馬照祥先生、李家麟先生及余立發先生。