

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公佈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。

本公佈僅供參考，並非亦不視為收購、購買或認購證券的邀請或建議。



# 越秀投資有限公司

## GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：123)

### 有關越秀房地產投資信託基金 在香港聯合交易所有限公司主板 獨立上市的重大交易 及 恢復股份買賣

越秀投資有限公司財務顧問



金榜融資(亞洲)有限公司

董事會謹此公佈，本公司計劃向越秀房地產投資信託基金轉讓越秀投資集團物業，作為內部重組的一部份，並待於股東特別大會上取得股東批准、獲授批准及遵照應用指引第15項的規定及上市規則其他相關規定後，在主板進行越秀房地產投資信託基金建議分拆上市。越秀投資集團所持物業權益將透過轉讓所持BVI公司權益的方式轉讓，而BVI公司持有越秀投資集團所持物業權益。越秀投資集團應收代價金額將參考(其中包括)最終發售價而作出調整。

緊隨全球發售及分派後，本公司將保留越秀房地產投資信託基金介乎約30%(假設超額配售權獲全數行使)至40%(假設超額配售權不獲行使)的權益。

越秀房地產投資信託基金是以香港為基礎的基金單位信託，成立目的為初步投資於位處廣東省的物業。

將向證監會申請審批越秀房地產投資信託基金，並將向聯交所正式申請基金單位建議在主板上市。越秀房地產投資信託基金建議於香港將基金單位進行全球發售，包括在香港以公開發售形式提呈以供認購及向專業、機構及其他投資者進行國際配售。

現時亦建議向合資格股東進行分派及授出選擇權。董事建議按於記錄日期營業時間結束時每持有400股股份獲發1個基金單位的比例，向合資格股東以實物分派形式分派基金單位。此外，為了讓各合資格股東可選擇是否收取根據分派可獲的全部基金單位或選擇收取現金付款，建議給予各合資格股東選擇權。「合資格股東」為於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人(不合資格海外股東除外)。

根據預期時間表，為確定股東根據分派應獲基金單位配額，本公司將於二〇〇五年十二月九日暫停辦理過戶登記手續，過戶登記手續將於二〇〇五年十二月十二日重新開放。

由於發行新基金單位，且假設超額配售權獲全數行使，越秀投資集團於緊隨全球發售完成後及於分派後所持越秀房地產投資信託基金權益將由100%減至約30%。上述發行新基金單位將導致本公司根據上市規則第14.29條視為進行出售。現時估計根據上市規則第14.32條的代價比率將超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06條，該交易將構成本公司的重大交易，根據上市規則第14.40條須取得股東批准。

一份載有(其中包括)(1)載有建議分拆上市(連同上市規則就本公司重大交易規定有關獨立上市的該等其他資料)其他詳情及有關重組、分派、選擇權及與獨立上市相關的其他事宜的資料的董事會函件；(2)獨立董事委員會向股東提供的建議；(3)載有獨立財務顧問就重組契約、分派、選擇權、獨立上市及與獨立上市相關的其他事宜而向獨立董事委員會及股東提供的意見的函件；及(4)股東特別大會通告，將盡快寄發予股東。

建議分拆上市及全球發售須待(其中包括)上市委員會授出上市批准後方可作實。因此，股東務請注意，建議分拆上市及建議全球發售取決於(其中包括)多項因素，並須待多項未必達成的條件達成後方可作實。因此，並不保證上述交易將會進行。因此，股東或其他計劃買賣股份的人士於買賣本公司證券時，務請審慎行事，如對彼等的情况有任何疑問，亦建議徵詢專業顧問的意見。

應本公司要求，股份已由二〇〇五年十一月二十四日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請，自二〇〇五年十一月二十五日上午九時三十分起恢復其股份於聯交所買賣。

## 緒言

董事會謹此公佈，董事會現正考慮建議分拆上市一事。建議分拆上市將遵照應用指引第15項及上市規則相關規定進行。

越秀房地產投資信託基金是以香港為基礎的基金單位信託，成立目的為初步投資於位處中國廣東省的物業。

將向證監會申請審批越秀房地產投資信託基金，並將向聯交所正式申請建議將基金單位在主板上市。越秀房地產投資信託基金建議於香港將基金單位進行全球發售，包括在香港以公開發售形式提呈以供認購及向專業、機構及其他投資者進行國際配售，亦建議給予合資格股東分派及選擇權。「合資格股東」為於記錄日期營業時間結束時名列越秀投資股東名冊的股份持有人(不合資格海外股東除外)。

## 物業資料

建議向Holdco轉讓的物業如下：

- (i) 城建大廈單位，位於廣州重點商業區天河區體育西路185、187及189號的28層高甲級商業大廈城建大廈內；
- (ii) 財富廣場單位，位於廣州重點商業區天河區體育東路114、116及118號的甲級商業綜合大廈財富廣場內；
- (iii) 維多利廣場單位，位於廣州重點商業區天河區體育西路101號的黃金地段購物商場維多利廣場內；及
- (iv) 白馬單位，位於廣州市越秀區站南路14、16及18號的10層高商業成衣批發中心白馬大廈內。

物業已由獨立物業估值師進行評估。上述物業的總建築樓面面積約為160,651平方米，現用作辦公室、零售商店及其他商業用途。於二〇〇五年九月三十日，物業的估值總額約為4,005,000,000港元。根據有關物業的管理賬目，物業於二〇〇五年六月三十日的賬面總值約為3,204,000,000港元(該金額已按人民幣1.04元兌1港元之匯率兌換為港元以供參考)。

## 重組

作為越秀投資集團對其部份房地產物業組合進行內部重組的一部分，將設立越秀房地產投資信託基金。重組將按以下方式進行。

越秀房地產投資信託基金將根據越秀房託資產管理有限公司(越秀房地產投資信託基金的管理人)與HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited(越秀房地產投資信託基金的信託人)訂立的信託契約而設立。

Holdco將註冊成立，並由信託人(以越秀房地產投資信託基金信託人的身份行事)全資擁有。

## 重組契約

越秀投資及GCCD BVI將重組物業權益，以成立越秀房地產投資信託基金，由HSBC Institutional Trust Services (Asia) Limited擔任信託人，而管理人擔任其管理人。

GCCD BVI(作為賣方及福達已發行股份、京澳已發行股份、金峰已發行股份及柏達已發行股份等已發行股份的實益擁有人)將與越秀投資(作為GCCD BVI根據重組契約履行責任的擔保人)及其他各方訂立重組契約，向Holdco轉讓已發行股份。福達、京澳、金峰及柏達分別為城建大廈單位、維多利廣場單位、財富廣場單位及白馬單位的註冊擁有人。

## 代價

根據重組契約Holdco就已發行股份應付的初步代價，將參考(其中包括)於二〇〇五年十月三十一日的合併資產淨值釐定(但須作出下文所述的調整)。

初步代價按下列方式支付：

- (a) 發行越秀房地產投資信託基金有關基金單位(將佔緊隨全球發售後將予發行基金單位總數約41.7%)予GCCD BVI或其代理人；及
- (b) 餘額以Holdco向越秀投資簽立及交付承付票據的方式支付(將於上市日期或稍後交收)。

於最後實際可行日期，預期初步代價約為4,014,000,000港元。

根據重組契約賦予的權利，GCCD BVI計劃提名Dragon Yield為將獲發行組成初步代價的基金單位的公司。

倘上市日期為GCCD BVI、Holdco、管理人、越秀房地產投資信託基金及越秀投資協定的日期或之前，則按照重組契約計算及作出調整。

## 調整

### 初步調整

初步調整按以下方式計算的總和：

- (a) 首次公開發售所得款項，即根據全球發售發行基金單位所得款項總額，相等於根據全球發售發行的基金單位數目乘以發售價；
- (b) 越秀房地產投資信託基金根據重組契約向Dragon Yield發行的基金單位所佔初步代價有關部分；及

(c) 貸款所得款項減GCCD BVI與Holdco協定的任何融資協議相關成本

減以下各項總和：

- (a) 初步代價；
- (b) 首次公開發售交易成本；
- (c) 白馬物業管理公司向白馬單位租戶根據彼等各自之租約，收取由上市日期起計至二〇〇五年十二月三十一日止(包括首尾兩日)期間柏達應佔部分之總額(附註：白馬單位現有租賃協議的租金連同物業管理費由租戶向白馬物業管理公司支付。上市日期後，租金合法地歸越秀房地產投資信託基金及其基金單位持有人所有，而物業管理費則由白馬物業管理公司保留，以應付物業管理開支)；及
- (d) 26,700,000港元，即GCCD BVI同意就白馬單位的建議裝修工程承擔的金額。

初步調整金額須按以下方式支付：

- (a) 如初步調整為正數，則Holdco須於上市日期向GCCD BVI或其代理人支付；及
- (b) 如初步調整為負數，則GCCD BVI須於上市日期向Holdco支付。GCCD BVI向Holdco支付的初步調整金額須將有關金額與承付票據的本金額抵銷，使Holdco根據承付票據的條款須付本公司的金額相當於承付票據的本金額與初步調整的差額。

#### 合併資產淨值調整

合併資產淨值調整應為重組契約日期至緊接上市日期前之日期間合併資產淨值的增加或減少，不包括(i)物業價值的任何波動；(ii)全球發售及融資協議任何相關成本；及(iii)計算初步調整時已計及任何其他事宜，並採用相同會計政策、原則、準則及慣例。

倘合併資產淨值增加，則Holdco須於上市日期起計四個月內向GCCD BVI或其代理人支付上述增幅。倘合併資產淨值減少，則GCCD BVI須於上市日期起計四個月內向Holdco支付上述減幅。

作出初步調整的主要目的在於確保初步代價能夠反映GCCD BVI應佔的發售價隱含的物業價值。

#### 最終代價

最終代價為初步代價加調整(如為正數)或減調整(如為負數)。管理人將於釐定調整及最終代價時另行公佈。

股東應注意，上述重組毋須待獨立上市或建議全球發售完成後才可進行。

## 建議分拆上市及分派的架構

### 建議分拆上市的架構

越秀房地產投資信託基金建議將基金單位進行全球發售，包括在香港以公開發售形式提呈以供認購及向專業、機構及其他投資者進行國際配售。

### 分派

為達成應用指引第15項的既定配額規定，董事會於二〇〇五年十一月二十三日宣佈向於記錄日期營業時間結束時名列越秀投資股東名冊的股東有條件宣派一筆由董事釐定的金額的特別股息，即本公司儲備進賬額的一部分，而該進賬額相當於將佔全球發售約2.5% (假設超額配售權獲全數行使) 至2.9% (假設超額配售權未獲行使) 及緊隨獨立上市後越秀房地產投資信託基金的基金單位總數約1.7%的有關數目的基金單位的價值。

董事建議按於記錄日期營業時間結束時每持有400股股份獲發1個基金單位的比例，向合資格股東以實物分派形式分派基金單位。基金單位將入賬列作繳足，且在各方面與全球發售時已發行基金單位享有同等權利。基金單位的零碎配額不會根據分派轉讓，但會由本公司保留，以於基金單位開始在聯交所買賣時在市場出售，所得款項淨額經扣除開支後將歸本公司所有。

為減低因出現零碎基金單位而產生的問題，本公司已同意安排經紀駐守市場按每個基金單位有關市價買賣合資格股東所持的零碎基金單位。滙豐證券(亞洲)有限公司將獲委任為經紀，就此開設證券交易賬戶。零碎基金單位持有人如欲利用此服務設施，應於稍後另行發出的公佈日期後三星期內與滙豐證券(亞洲)有限公司聯絡。務請合資格股東注意，並不保證零碎基金單位的買賣可獲成功對盤。有關安排的詳情將於稍後另行公佈。

對於不獲轉讓分派的任何基金單位的不合資格海外股東(如有)，有關股東原應獲取的基金單位配額，將由聯席全球協調人根據國際發售提呈出售。按有關不合資格海外股東根據分派原應獲取的配額所涉基金單位數目及發售價，銷售有關基金單位的所得款項淨額，經扣除相關稅項、印花稅、證監會交易徵費、聯交所交易費及投資者賠償徵費(如有)後，將用作應付向不合資格股東支付的現金付款。

分派須待達成下文「條件」一段所載建議獨立上市的條件達成後方可作實。

### 選擇權

為了讓各合資格股東可選擇是否收取根據分派可獲的全部基金單位或選擇收取現金付款，建議給予各合資格股東選擇權。除香港中央結算(代理人)有限公司可就全部及部分建議根據分派所獲轉讓的基金單位行使選擇權外，各合資格股東僅可就全部(而非部分)建議根據分派所獲轉讓的基金單位行使選擇權，以換取現金付款。各合資格股東將於股東特別大會日期或之後獲寄發有關選擇權的選擇表格(「選擇表格」)。

任何以代名人、信託人或任何其他身份的登記持有人持有股份的合資格股東在處理上與其他登記持有人並無分別。任何股份的實益擁有人如以代名人、信託人或其他身份的登記持有人登記持有股份，必須就分派與該代名人、信託人或登記持有人作出安排。上述任何人士均可考慮是否擬安排於記錄日期前將相關股份以實益擁有人的名義登記。

合資格股東亦須注意選擇表格上印列的指示及條款。

## 1. 指示價格範圍

每個基金單位的指示價格範圍將於接近上市日期釐定，且約於發售通函寄發日期作出公佈（「公佈」）。公佈亦載有現金付款計算方式及本公佈所載資料的任何重大變動（如有）。**建議閣下僅於透徹了解公佈及／或發售通函所載指示價格範圍及其他資料（如有）時方作出選擇決定。倘閣下選擇於公佈前交回選擇表格，並在缺乏指示價格範圍及其他資料（如有）下作出選擇決定，則該決定仍具法律效力，且對閣下有約束力。亦建議閣下於作出選擇決定前細閱發售通函。**謹此指明，閣下在行使選擇權後，方會釐定因行使選擇權所獲每個基金單位的最終價。現金付款支票（經扣除相關稅項、印花稅、證監會交易徵費、聯交所交易費及投資者賠償徵費（如有）後）預期約於基金單位開始買賣日後起計約一星期內寄發。

## 2. 行使選擇權的條件

行使選擇權須待：(a)分派成為無條件；(b)合資格股東嚴格遵照本通函及選擇表格所載指示妥善簽立及交回選擇表格；及(c)選擇表格所載條款及條件獲達成後，方可作實。

倘因有關地區法例限制或該等地區相關機構或證券交易所規定，且經董事作出合理查詢後認為不包括上述股東乃屬必要或適當，則有關股東概不獲授選擇權。因此，行使選擇權亦須待越秀投資信納股東並不屬於上述類別範圍後方可作實。

位於香港以外而有意行使選擇權的人士，有責任於行使選擇權時，遵照所有有關地區的法例及規例，包括取得任何政府機構或其他同意，並根據有關地區的規定支付所需稅項及徵稅。越秀投資保留權利在認為有關股東行使選擇權將違反任何司法權區的相關證券或其他法例或規例的情況下拒絕接納選擇表格。

對於行使選擇權的所有條件是否已達成，越秀投資所作決定將為最終決定。倘越秀投資全權認為選擇表格未能達成行使選擇權的所有條件，則交回選擇表格及選擇表格將視為無效，而有關合資格股東將視為無選擇收取現金付款，代替建議根據分派獲轉讓的基金單位。越秀投資將作出合理努力於股東屬於上述類別時通知股東。

### 3. 行使選擇權的程序

閣下如為合資格股東，並希望行使選擇權，如閣下選擇收取現金付款代替根據建議分派所獲轉讓的基金單位，請簽署於股東特別大會日期或之後寄發的選擇表格，並於選擇表格所載的日期及時間前交回所述地址。閣下如欲收取及保留有關基金單位，則毋須理會選擇表格亦毋須採取有關行動。

倘閣下並無於上述日期及時間將選擇表格交回過戶登記處，或選擇表格未有根據其列印的指示填妥，則閣下將視為並無選擇收取現金付款，代替根據建議分派所獲轉讓的基金單位，因而不獲收取現金付款。

聯席全球協調人會將不獲合資格股東認購的任何基金單位及不合資格海外股東根據分派原則獲取的基金單位配額分配至國際發售。

### 4. 不合資格海外股東

發售通函及隨附申請表格不會根據香港以外任何司法權區的證券或相關法例登記或提出。董事認為，在無遵照其他司法權區的登記或其他特別規定的情況下，越秀投資根據分派向不合資格海外股東分派基金單位及／或授出選擇權及／或作出現金付款在各情況下可能違法或不切實際。

越秀投資已作出合理努力，致力識別不合資格海外股東，確保僅向合資格股東寄發選擇表格。然而，越秀投資不會亦無法保證閣下因收到選擇表格而成為合資格股東。

閣下如屬不合資格海外股東並交回選擇表格，則閣下的選擇表格將視為無效。如發生上述情況，越秀投資將作出合理努力通知閣下。

務請注意，不合資格海外股東根據分派原應獲發的基金單位(如有)將另作安排，以根據國際發售提呈銷售。銷售所得款項淨額經扣除相關稅項、印花稅、證監會交易徵費、聯交所交易費及投資者賠償徵費(如有)後，將用作應付現金付款所需。

### 條件

獨立上市須待(其中包括)以下各項完成後方可作實：

- (a) 股東在股東特別大會上以投票表決方式通過批准獨立上市及與獨立上市相關的其他事宜的普通決議案；
- (b) 上市委員會授出上市批准；
- (c) 包銷商根據(其中包括)本公司與包銷商就全球發售而訂立的包銷協議的責任成為及繼續為無條件，且包銷協議並無於包銷協議所述日期及時間或之前根據其條款或其他條款終止(有關詳情載於發售通函)；



- (d) 融資協議<sup>(附註)</sup>提取資金的先決條件已獲達成或豁免；及
- (e) 接獲批准。

附註：預期BVI公司將於上市日期全數提取貸款融資，而其後向Holdco借出資金以支付承付票據的款項。

倘上述及其他相關條件於發售通函指定日期及時間前未達成或獲豁免，則全球發售將告失效，而本公司及／或越秀房地產投資信託基金將於有關失效後盡快刊發通告。

根據建議分拆上市及全球發售進行的獨立上市須待達成上述條件，並須視乎多項因素(包括但不限於訂立最終包銷協議、全球發售的其他法律文件及有關時間的市況)方可作實。務請股東特別注意，於本公佈刊發日期並未簽訂包銷協議。亦預期有關包銷協議(如簽訂)須待(其中包括)慣常先決條件達成後方可作實。因此，並不保證獨立上市及建議全球發售將會進行。

### 越秀投資集團的業務

越秀投資集團的主要業務為物業發展、管理及投資、新聞紙製造及經營收費公路及橋樑。

根據越秀投資集團截至二〇〇四年十二月三十一日止三個年度的經審核賬目及截至二〇〇五年六月三十日止六個月的未經審核賬目，越秀投資集團的損益表如下：

	截至二〇〇五年			
	六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至十二月三十一日止財政年度		
		二〇〇四年 (經審核)	二〇〇三年 (經審核)	二〇〇二年 (經審核)
		(百萬港元)		
股東應佔溢利／(虧損)	132.4	330.8	300.7	(960.2)

### 所得款項擬定用途

董事現正計劃將預計越秀投資將收取來自獨立上市的全部所得現金淨額(或會因發售價及有關開支調整)用作減低越秀投資集團的資產負債水平及利息支出，從而改善越秀投資集團的流動資金及財政狀況。董事估計，經參考物業估值後，預期越秀投資將收取的所得現金淨額(或會因發售價及有關開支調整)約於2,400,000,000港元至3,200,000,000港元。

倘來自獨立上市的最終所得現金淨額超過上述金額，則多出的餘額將用作減低越秀投資集團的資產負債水平及利息支出。

## 建議獨立上市的理由及好處

董事認為建議分拆上市將對本公司及越秀房地產投資信託基金有利，理由如下：

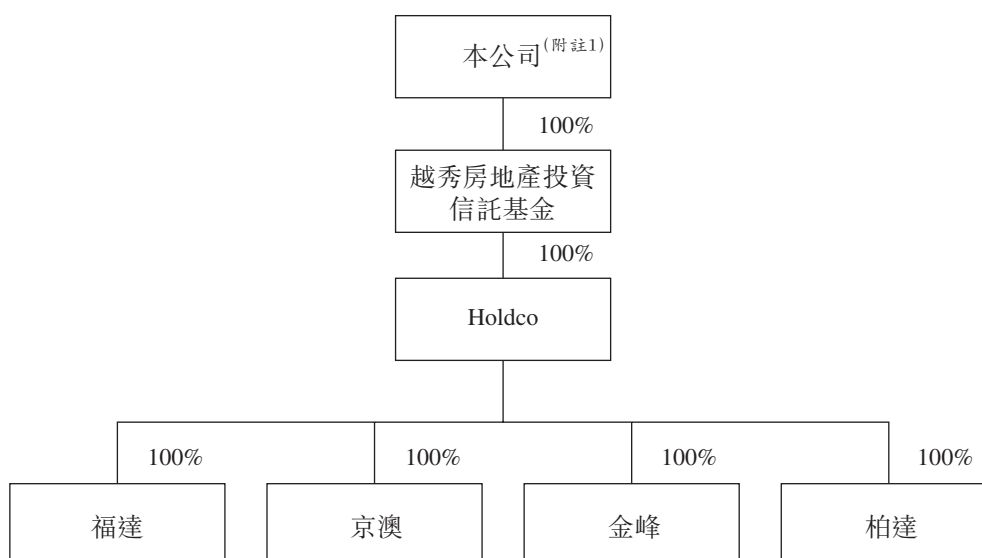
- (a) 獨立上市將提高越秀房地產投資信託基金的營運及財政透明度，並向投資者、投資市場及評級機構更清晰反映本公司及越秀房地產投資信託基金的業務及財政狀況；
- (b) 獨立上市將大幅減低本公司的資產負債比率及改善財政狀況；
- (c) 獨立上市將為越秀房地產投資信託基金提供額外及多元化資金來源(或因上述提高清晰度可以更佳條款獲得資金)，以應付日後擴充需要。董事相信，此舉將為越秀房地產投資信託基金持續擴充提供財務資源，以免本公司因應付擴充而令資產負債比率上升；
- (d) 獨立上市亦可讓越秀房地產投資信託基金提升作為獨立上市實體的知名度，可利用債務及資本市場，以應付日後投資的需要；及
- (e) 獨立上市讓越秀房地產投資信託基金發揮其潛在價值，從而對股東整體有利。

完成獨立上市後，且假設超額配售權未獲行使，本公司於分派後將保留基金單位總數約40%權益，並繼續收取來自多元化現有業務(物業發展、管理及投資、新聞紙製造及經營收費公路及橋樑)的收入。

## 獨立上市的影響

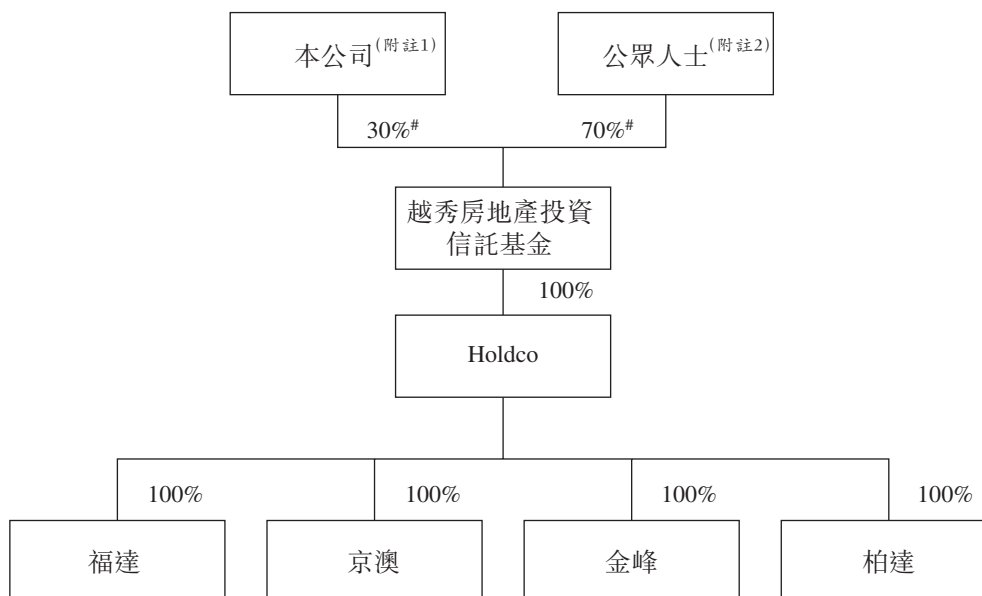
- (i) 越秀房地產投資信託基金於獨立上市前的基金單位擁有權架構

越秀房地產投資信託基金緊隨重組後但於獨立上市前的基金單位擁有權架構簡表如下：



(ii) 越秀房地產投資信託基金於完成獨立上市後的建議基金單位擁有權架構

越秀房地產投資信託基金緊隨完成獨立上市及於分派後(假設超額配售權獲全數行使)後的基金單位擁有權架構簡表如下：



# 約數

附註：

1. 本公司透過其全資附屬公司持有越秀房地產投資信託基金的權益。
2. 公眾人士包括根據分派獲發基金單位的合資格股東。

(iii) 獨立上市的財務影響

按上文「擬定所得款項用途」一段所述，預計越秀投資將收取的所得款項淨額(或會因發售價及有關開支調整)約為2,400,000,000港元至3,200,000,000港元。董事現時計劃將獨立上市所得款項淨額用作償還銀行借貸，從而減低越秀投資集團的資產負債水平及利息支出，以及改善越秀投資的流動資產及財政狀況。

於二〇〇五年九月三十日，物業的估值分別約為4,005,000,000港元。於二〇〇五年六月三十日，物業的賬面總值約為3,204,000,000港元(該金額已按人民幣1.04元兌1港元之匯率兌換為港元以供參考)。

完成獨立上市時，越秀投資可確認來自出售物業約1,500,000,000港元至2,100,000,000港元的收益(根據(其中包括)基金單位的最終發售價釐定)。經參考物業於建議分拆上市前的賬面總值後，上述收益主要來自於二〇〇五年九月三十日的物業重估公平值收益及於獨立上市完成後解除物業的遞延稅項。

完成獨立上市時，越秀投資集團所持越秀房地產投資信託基金權益將以權益會計法計入本越秀投集團的賬目。BVI公司的業績不再綜合計入越秀投資集團的業績內。

### **優先購買權**

由於越秀投資集團與越秀房地產投資信託基金均從事房地產行業的業務，因此可能會基於若干市場狀況導致越秀投資在無其他可行選擇下，持有若干與越秀房地產投資信託基金所持物業的性質及質素相近的物業以作投資用途，以致雙方可能出現業務衝突。如上文所述，越秀投資集團的主要業務為(其中包括)物業發展、管理及投資，而越秀房地產投資信託基金則將會從事提供收入的房地產投資。

經衡量股東與基金單位持有人的利益後，為解決可能發生的業務衝突，並於越秀房地產投資信託基金成立初年為其提供支援，越秀投資建議向越秀房地產投資信託基金授出優先購買權(須待建議分拆上市後，方可作實)，在若干預先協定的情況下向越秀投資集團收購若干物業。有關優先購買權的詳情載於將向股東寄發的通函及發行通函內。

倘越秀房地產投資信託基金選擇行使優先購買權向本公司收購任何物業，則本公司將於有關時間遵照上市規則第14章的規定及其他相關規定，並在上市規則有所規定的情況下於有關時間另行刊登公佈，以披露上述出售的詳情。

### **越秀房地產投資信託基金的業務**

越秀房地產投資信託基金的初步成立目的為投資位於廣東省及香港符合其投資要求的物業，藉以為持有人帶來更高回報。

### **越秀房地產投資信託基金的管理**

管理人負責以基金單位持有人的利益管理越秀房地產投資信託基金的資產。管理人將制定越秀房地產投資信託基金的策略方針及風險管理政策，並根據越秀房地產投資信託基金訂定的投資策略及按照當中所載的合規守則管理該等資產。管理人將根據證監會規定向證監會申請批准從事資產的受規管活動。

管理人為越秀投資的全資附屬公司。越秀投資於聯交所及新加坡證券交易所上市，活躍於從事開發主要位於廣州之商住物業，並從事提供物業管理、租賃管理及市場推廣服務予越秀投資集團開發之物業或其擁有權益之物業。

## 物業的收支概要(未經審核)

下表載述物業截至二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇〇五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料。

截至二〇〇三年 十二月三十一日止年度	財富廣場 白馬單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利 廣場單位 千港元	總計 千港元
營業額—租金收入及管理費收入				
—零售	88,263	—	6,754	102,597
—辦公樓	1,491	150	25,157	26,798
	<u>89,754</u>	<u>150</u>	<u>31,911</u>	<u>129,395</u>
其他收益淨額	11,154	10	476	11,731
直接開支	(31,796)	(1,205)	(3,194)	(40,076)
其他經營開支	—	(608)	(1,065)	(2,927)
投資物業公平值收益／(虧損)	(3,154)	205,914	(27,103)	246,341
	<u>65,958</u>	<u>204,261</u>	<u>1,025</u>	<u>344,464</u>
除稅前溢利				
所得稅開支				(109,608)
				<u>234,856</u>

截至二〇〇四年 十二月三十一日止年度	白馬單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利 廣場單位 千港元	總計 千港元
營業額－租金收入及管理費收入					
－零售	103,175	979	6,977	24,397	135,528
－辦公樓	1,562	8,063	26,927	—	36,552
	<u>104,737</u>	<u>9,042</u>	<u>33,904</u>	<u>24,397</u>	<u>172,080</u>
其他收益淨額	8,072	255	648	506	9,481
直接開支	(35,309)	(6,623)	(4,187)	(4,891)	(51,010)
其他經營開支	—	(705)	(730)	(1,364)	(2,799)
投資物業公平值收益／(虧損)	53,705	8,411	(119,626)	62,617	5,107
	<u>131,205</u>	<u>10,380</u>	<u>(89,991)</u>	<u>81,265</u>	<u>132,859</u>
除稅前溢利					
所得稅開支					(44,273)
年內溢利					<u>88,586</u>
截至二〇〇五年 六月三十日止六個月	白馬單位 千港元	財富廣場 單位 千港元	城建大廈 單位 千港元	維多利 廣場單位 千港元	總計 千港元
營業額－租金收入及管理費收入					
－零售	65,105	4,145	2,471	3,363	75,084
－辦公樓	811	6,175	10,574	—	17,560
	<u>65,916</u>	<u>10,320</u>	<u>13,045</u>	<u>3,363</u>	<u>92,644</u>
其他收益淨額	5,385	127	163	188	5,863
直接開支	(16,050)	(4,546)	(2,787)	(3,664)	(27,047)
其他經營開支	—	(1,026)	(748)	(672)	(2,446)
投資物業公平值收益	437,944	143,899	12,444	—	594,287
	<u>493,195</u>	<u>148,774</u>	<u>22,117</u>	<u>(785)</u>	<u>663,301</u>
除稅前溢利					
所得稅開支					(209,083)
期內溢利					<u>454,218</u>

就會計目的而言，由於BVI公司僅於二〇〇五年九月及十月成為物業的實益擁有人，及各BVI公司於上述日期前均未開業，因此，截至二〇〇四年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇〇五年六月三十日止六個月的物業財務資料，載於本公佈及本公司就(其中包括)建議分拆上市將向股東發出的通函內。

## 上市及買賣

股份於進行獨立上市後將繼續在聯交所上市。

將向證監會申請審批越秀房地產投資信託基金，並將向聯交所正式申請根據重組契約將發行及涉及全球發售將發行的基金單位上市及買賣。

## 暫停辦理過戶登記手續

根據預期時間表，為確定股東根據分派應獲基金單位配額，本公司將於二〇〇五年十二月九日暫停辦理過戶登記手續，過戶登記手續將於二〇〇五年十二月十二日重新開放。截止過戶期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合分派資格，所有過戶表格必須於二〇〇五年十二月八日下午四時正或之前交回過戶登記處。然而，倘押後進行獨立上市，其後董事會可能另訂日期暫停辦理本公司過戶登記手續，以確定應獲分派配額，並於稍後另行發佈公佈知會股東及其他投資者。

股東務請注意，分派及選擇權須待達成上文「條件」一段所載條件後方可作實。倘屆時未能達成任何上述條件，則全部特別股息將完全失效且成為無條件。

股東亦請注意，根據所獲分派基金單位的實際數目將因應記錄日期已發行股份實際數目而變。

## 一般資料

由於發行新基金單位，且假設超額配股權獲全數行使，越秀投資集團於緊隨全球發售完成後及於分派後所持越秀房地產投資信託基金權益將由100%減至約30%。上述發行新基金單位將導致本公司根據上市規則第14.29條視為進行出售。現時估計根據上市規則第14.32條的代價比率將超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06條，該交易屬於本公司的重大交易，根據上市規則第14.40條須取得股東批准。

本公司控股股東(定義見上市規則)越秀，(透過中介控股公司)持有本公司已發行股本約50.2%，就上市規則第2.16條而言並無擁有建議交易的重大權益，因此有權並已作出不可撤回的承諾投票贊成有關分派、選擇權、獨立上市及與獨立上市相關的其他事宜的該項決議案。

一份載有(其中包括)(1)載有建議分拆上市(連同上市規則就本公司重大交易規定有關獨立上市的其他相關資料)越秀房地產投資信託基金於獲取有條件批准後將就建議基金單位在主板上市向聯交所提交正式申請。越秀房地產投資信託基金亦建議在香港進行基金單位的全球發售,包括在香港提呈公開發售以供認購及向專業、機構及其他投資者進行國際配售。亦建議給予合資格股東分派及選擇權。詳情的董事會函件;(2)獨立董事委員會向股東提供的意見;(3)載有獨立財務顧問就重組、分派及獨立上市而向獨立董事委員會及股東發出的函件;及(4)股東特別大會通告的通函,將於稍後寄發予股東。

建議分拆上市及全球發售須待(其中包括)上市委員會授出上市批准後方可作實。因此,股東務請注意,建議分拆上市及建議全球發售取決於(其中包括)多項因素,並須待多項未必達成的條件達成後方可作實。因此,並不保證上述交易將會進行。因此,股東或其他計劃買賣股份的人士於買賣本公司證券時,務請審慎行事,如對彼等的情況有任何疑問,亦建議徵詢專業顧問的意見。

#### 恢復買賣股份

應本公司要求,股份已由二〇〇五年十一月二十四日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣,以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請,自二〇〇五年十一月二十五日上午九時三十分起恢復其股份於聯交所買賣。

#### 釋義

在本公佈內,除非文義另有所指,否則以下詞語具有以下涵義:

「調整」	指	初步調整及合併資產淨值調整
「批准」	指	證監會根據證券及期貨條例第104條給予越秀房地產投資信託基金的批准
「董事會」	指	董事會
「BVI」	指	英屬處女群島
「BVI公司」	指	柏達、金峰、福達及京澳,即白馬單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位各自的擁有人,而「BVI公司」指上述任何一方
「現金付款」	指	向(i)選擇行使選擇權的合資格股東;及(ii)不合資格海外股東支付的現金款項,經參考發售價(經扣除相關稅項、印花稅、證監會交易徵費、聯交所交易費及投資者賠償徵費(如有))後釐定



「城建大廈單位」	指	城建大廈合共165項房產的單位(位於中國廣州天河區體育西路185、187及189號)
「合併資產淨值」	指	BVI公司的合併資產淨值
「合併資產淨值調整」	指	因重組契約日期至緊接上市日期之日期間合併資產淨值的增加或減少(視乎情況而定)而對初步代價作出的調整，乃按重組契約計算及作出
「本公司」或「越秀投資」	指	越秀投資有限公司，在香港註冊成立的有限公司，其股份在主板及新加坡證券交易所有限公司上市
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	本公司以下述方式有條件向股東派付特別股息：  (a) 向於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東(不合資格海外股東除外)作出基金單位的實物分派；及  (b) 向不合資格股東支付現金付款(經扣除相關稅項、印花稅、證監會交易徵費、聯交所交易費及投資者賠償徵費(如有))，  惟在任何一種情況下均須遵守本公佈所載條款及條件
「Dragon Yield」	指	Dragon Yield Holding Limited，在BVI註冊成立的公司，亦為本公司的全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將於二〇〇五年十二月十日上午九時三十分假座香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓舉行的股東特別大會，以批准有關(其中包括)獨立上市的決議案
「融資協議」	指	BVI公司、Holdco及貸款銀行將就貸款融資訂立的融資協議
「福達已發行股份」	指	福達一股已發行股份，即福達的全部已發行股本
「財富廣場單位」	指	財富廣場合共83項房產的單位(位於中國廣州天河區體育東路114、116及118號)
「福達」	指	福達地產投資有限公司，在BVI註冊成立的公司，亦為本公司的全資附屬公司

「GCCD」	指	廣州市城市建設開發有限公司，在中國註冊成立的公司，由本公司間接擁有95%權益
「GCCD BVI」	指	城市建設開發集團(中國)有限公司，在BVI註冊成立的公司，為福達、京澳、金峰及柏達全部已發行股份的實益擁有人，而福達、京澳、金峰及柏達分別為城建大廈單位、維多利廣場單位、財富廣場單位及白馬單位的註冊擁有人。GCCD BVI為本公司的全資附屬公司
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「越秀投資集團」	指	越秀投資及其附屬公司
「越秀房地產投資信託基金」	指	越秀房地產投資信託基金，將組成單位信託基金並將根據證券及期貨條例第104條獲證監會批准的集體投資計劃
「Holdco」	指	越秀房託(控股)2005有限公司，將在香港註冊成立的公司，將於重組完成後由為越秀房地產投資信託基金以信託方式持有的信託人全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公開發售」	指	根據發售通函及有關申請表格詳述的條款及條件建議按發售價在香港公開發售基金單位以換取現金
「獨立董事委員會」	指	余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生(均為獨立非執行董事)已獲委任為本公司獨立董事委員會的成員，以就如何就批准分派、選擇權、獨立上市及與獨立上市相關的其他事宜的決議案向股東提供意見
「不合資格海外股東」	指	於記錄日期越秀投資股東名冊所列地址位於香港以外，因有關地區法例限制或該等地區相關監管機構或證券交易所規定不得包括在分派及選擇權內的股東，而經董事作出合理查詢後認為不包括上述股東乃屬必要或適當
「初步調整」	指	根據重組契約所述條款計算及對初步代價作出的初步調整
「初步代價」	指	Holdco須根據重組契約就已發行股份支付的初步代價，詳情載於本公佈「重組」一段

「國際發售」	指	建議按發售價向機構、專業及其他投資者發售除香港公開發售基金單位以外的基金單位(包括因選擇行使選擇權的合資格股東建議獲轉讓的基金單位及不合格海外股東根據分派原應獲取的基金單位)以換取現金，詳情載於發售通函
「首次公開發售交易成本」	指	管理人或信託人因代表越秀房地產投資信託基金進行全球發售而產生的一切成本及開支
「已發行股份」	指	福達已發行股份、京澳已發行股份、金峰已發行股份及柏達已發行股份，即BVI公司的全部已發行股本
「聯席全球協調人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、Citigroup Global Markets Asia Limited及星展銀行有限公司香港分行
「京澳」	指	京澳有限公司，在BVI註冊成立的公司，亦為本公司的全資附屬公司
「京澳已發行股份」	指	京澳一股已發行股份，即京澳全部已發行股本
「最後實際可行日期」	指	二〇〇五年十一月二十一日，即確定本公佈所載資料的最後實際可行日期
「貸款銀行」	指	花旗銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司及星展銀行有限公司香港分行
「上市批准」	指	聯交所上市委員會批准根據重組契約將發行及因全球發售將發行的所有基金單位上市及買賣
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	基金單位首次上市的日期，自此獲准在聯交所進行買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款融資」	指	貸款銀行將授予BVI公司為數165,000,000美元(約等於1,287,000,000港元)的三年期浮動息率貸款融資
「貸款所得款項」	指	根據貸款融資借取的總金額
「主板」	指	聯交所經營的證券交易所(不包括期權市場)，與聯交所經營的創業板市場同時獨立經營

「管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司
「金峰已發行股份」	指	金峰一股已發行股份，即金峰全部已發行股本
「金峰」	指	金峰有限公司，在BVI註冊成立的公司，亦為本公司的全資附屬公司
「發售價」	指	每個基金單位的最終港元價格(不包括1.0%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.005%證監會交易徵費及0.002%投資者賠償徵費(如有))，而基金單位將根據發售通函詳述的全球發售按最終港元價格發行及配發
「發售通函」	指	越秀房地產投資信託基金建議就全球發售刊發的發售通函
「選擇權」	指	各合資格股東獲授及可予行使的選擇權，可按照本通函及將於股東特別大會日期或之後向合資格股東寄發有關行使選擇權的選擇表格所載條款及條件，選擇收取現金付款代替建議根據分派獲轉讓的全部(如屬香港中央結算(代理人)有限公司，則全部或部分)基金單位
「超額配售權」	指	作為國際發售的一部份，建議越秀投資向聯席全球協調人授出選擇權，以向投資者提呈發售最多達某特定數目的基金單位，僅為補足基金單位的超額配發(如有)
「柏達」	指	柏達投資有限公司，在BVI註冊成立的公司，亦為本公司的全資附屬公司
「柏達已發行股份」	指	柏達一股已發行股份，即柏達全部已發行股本
「應用指引第15項」	指	上市規則應用指引第15項
「中國」	指	中華人民共和國。除文義另有所指外，本公佈所指的中國不包括香港、中國澳門特別行政區或台灣
「物業」	指	白馬單位、財富廣場單位、城建大廈單位及維多利廣場單位，而「物業」指上述任何一項
「建議分拆上市」	指	越秀房地產投資信託基金的建議分拆及獨立上市
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列越秀投資股東名冊的股份持有人(不合資格海外股東除外)

「記錄日期」	指	二〇〇五年十二月九日(或董事會可能釐定的其他日期)，即確定參與分派的股東配額的記錄日期
「過戶登記處」	指	本公司股份過戶登記處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會刊發的房地產投資信託基金守則(以經不時修訂、補充或以其他方式修改者為準)
「重組」	指	GCCD BVI向Holdco轉讓已發行股份的內部重組
「重組契約」	指	GCCD BVI、越秀投資、Holdco、管理人及信託人將訂立的重組契約，詳情載述於本通函「重組」一段
「優先購買權」	指	本公司建議向越秀房地產投資信託基金授出的優先購買權
「獨立上市」	指	建議基金單位在主板獨立上市
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章的現行證券及期貨條例(經修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條所賦予的涵義
「基金單位」	指	越秀房地產投資信託基金的基金單位
「基金單位持有人」	指	現時基金單位的註冊持有人，亦包括聯名註冊持有人
「維多利廣場單位」	指	維多利廣場合共9項房產的單位(位於中國廣州天河區體育西路101號)
「白馬物業管理公司」	指	廣州白馬物業管理有限公司，在中國註冊成立的公司，其96.8%權益由本公司擁有
「白馬單位」	指	白馬大廈合共9項房產的單位(位於中國廣州越秀區站南路14、16及18號)

「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，在香港註冊成立的公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
越秀投資有限公司  
董事長  
區秉昌

香港，二〇〇五年十一月二十四日

於本公佈內，除另有指明外，若干以港元為單位的金額已按7.80港元兌1.00美元之匯率兌換為美元，而於二〇〇五年六月三十日或之前的若干以人民幣為單位的金額已按人民幣1.07元兌1港元之匯率兌換為港元，於二〇〇五年六月三十日之後的若干以人民幣為單位的金額則按人民幣1.04元兌1港元之匯率兌換為港元，僅供參考。上述兌換並不表示有關港元金額已經或可能已經按該等匯率或任何其他匯率兌換為美元，或有關人民幣金額已經或可能已按該等匯率或任何其他匯率兌換為港元。

除另有指明外，本公佈所載未經審核數字乃按香港公認會計準則編撰。

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 區秉昌、梁毅、陳光松、梁凝光及李飛

獨立非執行董事： 余立發、李家麟及劉漢銓

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。