

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

須予披露交易 出售物業

董事會謹此宣佈，於二〇〇五年十二月九日，志登投資有限公司及拓富有限公司(均為本公司的全資附屬公司)已就出售荃灣物業及龍華物業予獨立第三者而分別訂立荃灣國際中心協議及龍華國際貨運中心協議，總代價為545,000,000港元。

根據上市規則，根據荃灣國際中心協議及龍華國際貨運中心協議計劃進行的出售事項，構成本公司的須予披露交易。本公司將盡快向本公司的股東寄發一份載有出售事項詳情的通函。

該等協議

1. 荃灣國際中心協議

訂立日期： 二〇〇五年十二月九日

賣方： 志登投資有限公司，一間投資控股公司，亦為本公司的全資附屬公司。

買方： MG Tsuen Wan A，董事確認據彼等所深知、盡得的資料及確信，經作出一切合理查詢後，為及其最終實益擁有人為一名獨立第三方。

資產： 荃灣物業，即荃灣國際中心地下單位、3樓A室；4、6、7、8、10及11樓A、B、C及D室；11樓E室；12、13、17、18、23、25、26、27、28及30樓A、B、C、D及E室；19樓A及B室；全部天台、1樓C1、C2、C3、C4、C5、C6及C7號貨櫃車位；1樓P2、P3、P4、P5、P6、P7、P8、P9、P10、P11、P12、P13、P14、P15、P16、P17及P18號私家車位；1樓L1、L3、L4及L5號貨車車位；2樓P19、P20、P21、P22及P23私家車位；以及2樓L7、L8、L9、L10、L11、L12、L13、L14、L15及L16號貨車車位。

荃灣物業現正出租予多名租戶。荃灣物業的總面積為394,251平方呎。

代價： 由志登與MG Tsuen Wan A經參考同類物業的一般市值後按公平原則磋商協定為365,000,000港元，須以現金支付，詳情如下：

- (i) 於簽署荃灣國際中心協議時支付36,500,000港元；及
- (ii) 於完成時(預期為簽署荃灣國際中心協議日期起計兩個月)或志登與MG Tsuen Wan A以書面協定支付328,500,000港元

根據志登於二〇〇四年十二月三十一日的經審核資產負債表，荃灣物業的賬面值為260,000,000港元。荃灣物業於二〇〇五年六月三十日進行估值及荃灣物業的價值仍維持於260,000,000港元。荃灣物業於二〇〇五年十一月三十日的賬面值為260,000,000港元。經參考將收取的代價及荃灣物業的賬面值後，預期本集團來自出售事項的收益約為105,000,000港元。

截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩個財政年度，荃灣物業的除稅前純利分別為8,645,211港元及7,970,907港元。

條款：

- 志登須顯示並給予一個妥善及可轉售的荃灣物業業權，而於簽署荃灣國際中心協議後，MG Tsuen Wan A須被視作已接納志登的荃灣物業業權。
- 荃灣物業已按「現況」基準以現況及條件出售予MG Tsuen Wan A，而MG Tsuen Wan A聲明並確認其已檢查，並接納及購買且完全知悉荃灣物業的現有用戶、實際情況、環境及內部裝修。
- 荃灣物業以現有出租、租約及特許權的利益出售。
- 荃灣國際中心協議須待龍華國際貨運中心協議同時完成時，方可作實。
- 志登與MG Tsuen Wan A須於二〇〇六年一月八日或該日之前訂立正式買賣協議，倘雙方因任何原因並無訂立正式買賣協議，則荃灣國際中心協議會成為正式買賣協議，並在各方面完全及有效地對各方具約束力。

2. 龍華國際貨運中心協議

訂立日期： 二〇〇五年十二月九日

賣方： 拓富有限公司，一間投資控股公司，亦為本公司的全資附屬公司。

買方： MG Tsuen Wan B，董事確認據彼等所深知、盡得的資料及確信，經作出一切合理查詢後，為及其最終實益擁有人為一名獨立第三方。

資產： 龍華物業，即在土地註冊處登記作為荃灣地段第135號餘下部分的所有地塊，連同建於該地塊上的院宅建築及建築物，現稱作香港新界荃灣橫龍街72-76號，以及在土地註冊處登記作為荃灣地段第135號A段的所有該地塊。

龍華物業現正出租予多名租戶。龍華物業的總面積為235,599平方呎。

代價： 由拓富與MG Tsuen Wan B經參考同類物業的一般市值後按公平原則磋商協定為180,000,000港元，須以現金支付，詳請如下：

- (i) 於簽署龍華國際貨運中心協議時支付18,000,000港元；及
- (ii) 於完成時（預期為簽署龍華國際貨運中心協議日期起計兩個月）或拓富與MG Tsuen Wan B以書面協定支付162,000,000港元

根據拓富於二〇〇四年十二月三十一日的經審核資產負債表，龍華物業的賬面值為125,000,000港元。龍華物業於二〇〇五年六月三十日進行估值及龍華物業的價值仍維持於125,000,000港元。龍華物業於二〇〇五年十一月三十日的賬面值亦為125,000,000港元。經參考將收取的代價及龍華物業的賬面值後，預期本集團來自出售事項的收益約為55,000,000港元。

截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止兩個財政年度，龍華物業的除稅前純利分別為3,403,558港元及3,366,887港元。

條款：

- 拓富須向龍華物業顯示並給予一個妥善及可轉售的龍華物業業權，而於簽署龍華國際貨運中心協議後，MG Tsuen Wan B須被視作已接納拓富的龍華物業業權。
- 龍華物業已按「現況」基準以現況及條件出售予MG Tsuen Wan B，而MG Tsuen Wan B聲明並確認其已檢查，並接納及購買且完全知悉龍華物業現有用戶、實際情況、環境及內部裝修。
- 龍華物業以現有出租、租約及特許權的利益出售。
- 龍華國際貨運中心協議須待荃灣國際中心協議同時完成時，方可作實。
- 拓富與MG Tsuen Wan B須於二〇〇六年一月八日或該日之前訂立正式買賣協議，倘雙方因任何原因並無訂立正式買賣協議，則龍華國際貨運中心協議會成為正式買賣協議，並在各方面完全及有效地對各方具約束力。

本集團的業務

本集團的主要業務為物業發展、管理及投資、製造新聞用紙及經營收費道路及橋樑。

進行出售事項的原因及好處

董事會認為，出售事項將有助為本集團提供經營業務，以及負擔日後可能出現的任何新商機的資金，並改善資產負債比率。為數約205,000,000港元的所得款項將預留供本集團經營業務及負擔任何潛在新商機，而340,000,000港元將用作償還銀行貸款。荃灣物業及龍華物業的尚未償還按揭貸款金額分別為160,000,000港元及180,000,000港元。

董事會(包括本公司的獨立非執行董事)認為，出售事項將按正常商業條款進行，而該等條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

一般資料

MG Tsuen Wan A及MG Tsuen Wan B均為Macquarie Goodman Group旗下的投資控股公司，董事確認據彼等所知、所得資料及所信，並經作出一切合理查詢後，Macquarie Goodman Group為獨立第三方。Macquarie Goodman Group從事物業投資、基金管理、物業發展及物業服務。

根據上市規則，出售事項共同構成本公司的須予披露交易。本公司將盡快向本公司的股東寄發一份載有出售事項詳情的通函。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司的董事會
「本公司」	指	越秀投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	根據荃灣國際中心協議及龍華國際貨運中心協議出售物業
「拓富」	指	拓富有限公司，本公司的全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的一方及其最終實益擁有人(均為第三方)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「龍華國際貨運中心協議」	指	拓富有限公司(作為賣方)與MG Tsuen Wan B(作為買方)於二〇〇五年十二月九日就出售物業訂立的買賣協議
「龍華物業」	指	作為龍華國際貨運中心協議主體內容的物業，詳情載於本公佈「該等協議—2. 龍華國際貨運中心協議—資產」一段
「志登」	指	志登投資有限公司，本公司的全資附屬公司
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「荃灣國際中心協議」	指	志登投資有限公司(作為賣方)與MG Tsuen Wan A(作為買方)於二〇〇五年十二月九日就出售物業訂立的臨時買賣協議
「荃灣物業」	指	作為荃灣國際中心協議主體內容的物業，詳情載於本公佈「該等協議—1. 荃灣國際中心協議—資產」一段
「港元」	指	香港的法定貨幣

承董事會命
越秀投資有限公司
董事長
區秉昌

香港，二〇〇五年十二月九日

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

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。