

閣下對本通函任何內容如有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

閣下如已售出或轉讓全部名下的越秀投資有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

---



越 秀 投 資 有 限 公 司

**GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED**

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

須 予 披 露 交 易

出 售 物 業

釋義 .....	1
董事會函件 .....	3
緒言 .....	3
協議 .....	4
本集團的業務 .....	7
進行出售事項的原因及好處 .....	7
該項交易的財務影響 .....	7
一般資料 .....	8
附錄 – 一般資料 .....	9

## 釋 義

於本通函內，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的荃灣物業及龍華物業
「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)
「最後實際可行日期」	指	二〇〇五年十二月二十九日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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龍華物業訂立的臨時買賣協議
「龍華物業」	指	作為龍華國際貨運中心協議主體內容的物業，詳情載於本通函「該等協議—II.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

## 釋 義

---

「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荃灣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，詳情載於本通函「該等協議—I.荃灣國際中心協議—資產」一段
「港元」	指	香港的法定貨幣港元



越秀投資有限公司

GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

董事：

執行董事：

區秉昌(董事長)

梁毅

陳光松

李飛

法定地址：

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160-174號

越秀大廈24樓

獨立非執行董事：

余立發

李家麟

劉漢銓

敬啟者：

須予披露交易

1. 緒言

誠如本公司於二〇〇五年十二月九日刊發的公佈所披露，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方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。本通函旨在遵照上市規則向本公司股東提供有關荃灣國際中心協議及龍華國際貨運中心協議的資料。

2. 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，董事確認據彼等所知、所得資料及所信，並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，詳請如下：

- (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。

## 董事會函件

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／(虧損淨額)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。

## II. 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。

## 董事會函件

買方： MG Tsuen Wan B，董事確認據彼等所知、所得資料及所信，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／（虧損淨額）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。

### 3. 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。

### 4. 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潛在新商機的資金，並改善本集團的資產負債比率。本集團目前並無物色到任何即時投資目標。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。

### 5. 該項交易的財務影響

出售事項完成後，預期本集團可錄得出售事項約160,000,000港元的收益。出售事項將為本集團帶來545,000,000港元的現金流入，當中，340,000,000港元將用作償還於二零零五年六月三十日合共360,000,000港元的荃灣物業及龍華物業未償還銀行貸款。

# 董事會函件

出售事項的結果為上述出售事項的收益及償還未償還銀行貸款，本集團的資產將會減少淨額180,000,000港元，佔本集團合併資產總值約0.69%。由於償還荃灣物業及龍華物業的未償還貸款，本集團的負債亦將減少340,000,000港元，佔本集團的負債總額約1.83%。

## 6. 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。

### 附加資料

此外，務請注意本通函附錄所載的附加資料。

此致

本公司列位股東 台照

承董事會命  
越秀投資有限公司  
董事長  
區秉昌

二〇〇六年一月三日

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所表達的意見乃經審慎周詳的考慮後方作出，並無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司之股本

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為1,000,000,000港元，分成10,000,000,000股股份，其中6,517,613,914股為已發行並繳足股份。

## 3. 本公司董事權益披露

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員(如有)概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有或被視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉，包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有的權益或淡倉；或根據證券及期貨條例第352條須載於登記冊的權益或淡倉；或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

### (a) 於本公司及其相聯法團的股份中的好倉

董事	於本公司 或其相聯 法團的權益	持有 權益的身份	於相同類別的 證券中的股權 概約百分比	證券數目 及類別
李家麟先生	本公司	實益擁有人	0.02	1,050,000股股份

## (b) 於本公司及其相聯法團股本衍生工具的相關股份中的好倉

董事	於本公司 或其相聯 法團的權益	持有 權益的身份	授出日期 (附註)	每股 行使價 港元	尚未行使 的購股權 數目
區秉昌先生	本公司	實益擁有人	02/06/2003	0.5400	9,000,000
梁毅先生	本公司	實益擁有人	02/06/2003	0.5400	7,000,000
陳光松先生	本公司	實益擁有人	02/06/2003	0.5400	8,000,000
李飛先生	本公司	實益擁有人	02/06/2003	0.5400	7,000,000
余立發先生	本公司	實益擁有人	02/06/2003	0.5400	3,500,000
李家麟先生	本公司	實益擁有人	02/06/2003	0.5400	2,450,000

附註：購股權可由二〇〇三年六月二日起至二〇一三年六月一日止期間內行使，惟限於(i)直至購股權授出日期首週年的期間內，行使最多達所授予購股權的30%；及(ii)直至購股權授出日期第二週年的期間內，行使最多達所授予購股權的60% (包括根據第(i)項已行使的任何購股權)。

於最後實際可行日期，各董事於任何本集團成員公司訂立的任何有效並與本集團業務有重大關連的合約或安排中概無擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的聯繫人擁有任何與本集團競爭的業務權益。

## 4. 本公司的主要股東

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就任何本公司董事或主要行政人員（如有）所知，概無任何人士（除本公司或本集團任何成員公司的董事或主要行政人員（如有）以外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉），或直接或間接擁有任何類別附有權利可於任何情況下在本公司的股東大會上投票的股份面值10%或以上權益。

名稱	持有 權益的身份	好倉/ 淡倉	於相同 類別的證券 的股權 概約百分比	所持證券 數目及類別
越秀(附註1)	實益擁有人及 受控法團的權益	好倉	49.6	3,229,435,248股股份
JPMorgan Chase & Co. (附註2)	投資經理及核准 借出代理人	好倉	5.0	327,863,000股股份

附註：

1. 越秀直接持有10,928,184股股份；根據證券及期貨條例，由於透過其全資附屬公司間接持有股份，故被視為擁有本公司3,218,507,064股股份的權益，有關的詳情如下：

名稱	持有 權益的身份	好倉/ 淡倉	所持證券 數目及類別
Excellence Enterprises Co., Ltd. (「 <b>Excellence</b> 」) (附註i)	受控法團的權益	好倉	3,174,015,064股股份
Bosworth International Limited	實益擁有人	好倉	2,279,312,904股股份
Sun Peak Enterprises Ltd. (「 <b>Sun Peak</b> 」) (附註ii)	受控法團的權益	好倉	565,683,000股股份
Novena Pacific Limited (「 <b>Novena</b> 」)	實益擁有人	好倉	565,683,000股股份
Shine Wah Worldwide Limited (「 <b>Shine Wah</b> 」) (附註iii)	受控法團的權益	好倉	158,049,000股股份
Morrison Pacific Limited (「 <b>Morrison</b> 」)	實益擁有人	好倉	158,049,000股股份

名稱	持有 權益的身份	好倉/ 淡倉	所持證券 數目及類別
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」) (附註iv)	受控法團的權益	好倉	135,737,000股股份
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)	實益擁有人	好倉	135,737,000股股份
越秀財務有限公司	實益擁有人	好倉	44,492,000股股份
Seaport Development Limited (「Seaport」) (附註v)	受控法團的權益	好倉	35,233,160股股份
Goldstock International Limited (「Goldstock」)	實益擁有人	好倉	35,233,160股股份

- i. 根據證券及期貨條例，由於Excellence (越秀的全資附屬公司) 透過其全資附屬公司間接持有股份，故被視為擁有3,174,015,064股股份的權益。
- ii. 根據證券及期貨條例，由於Sun Peak透過其全資附屬公司Novena間接持有股份，故被視為擁有565,683,000股股份的權益。
- iii. 根據證券及期貨條例，由於Shine Wah透過其全資附屬公司Morrison間接持有股份，故被視為擁有158,049,000股股份的權益。
- iv. 根據證券及期貨條例，由於Perfect Goal透過其全資附屬公司Greenwood間接持有股份，故被視為擁有135,737,000股股份的權益。
- v. 根據證券及期貨條例，由於Seaport透過其全資附屬公司Goldstock間接持有股份，故被視為擁有35,233,160股股份的權益。

2. JPMorgan Chase & Co.持有327,863,000股股份權益的身份包括273,644,000股為投資經理，54,219,000股為核准借出代理人。

## 5. 服務合約

於最後實際可行日期，越秀交通有限公司董事區秉昌先生及梁毅先生各自己與本公司的附屬公司越秀交通有限公司訂立服務協議，於分別由二〇〇三年一月八日及二〇〇三年二月二十八日起計的最初固定年期一年屆滿後，已再續約兩年至二〇〇六年，除非由越秀交通有限公司向有關董事提出三個月的事先書面通知而提早終止，或有關董事向越秀交通有限公司提出六個月的事先書面通知而提早終止。

除以上所披露外，於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立在一年內不得由僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約，而本公司目前概無任何候任董事。

## 6. 法律訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，概無尚未了結或對本公司或其任何附屬公司構成威脅的重大訴訟或索償。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處於香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈24樓。
- (b) 本公司的公司秘書為余達峯先生，余先生為香港高等法院律師。
- (c) 本公司的合資格會計師為周偉傑先生。彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。周先生亦為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (d) 本通函中英文本如有歧義，概以英文本為準。