

---

此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下對本通函任何內容或就本通函有關應採取的行動如有任何疑問，應諮詢適當的獨立顧問尋求獨立專業意見。

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。

本通函僅供認別，並非收購、購買或認購任何證券的邀請或建議。

---



越 秀 投 資 有 限 公 司  
GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

關 連 及 股 份 交 易

越 秀 投 資 有 限 公 司 獨 立 董 事 委 員 會 及  
獨 立 股 東 的 獨 立 財 務 顧 問



禹 銘 投 資 管 理 有 限 公 司

---

越秀投資有限公司(「本公司」)的董事會函件，載於本通函第5頁至第16頁。本公司獨立董事委員會函件，載於本通函第17頁至第18頁。本公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問禹銘投資管理有限公司的函件，載於本通函第19頁至第24頁。

本公司謹訂於二〇〇七年八月六日(星期一)上午九時四十五分假座香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函內第40頁至第42頁。無論閣下能否出席大會，務請根據隨附代表委任表格上印備的指示，填妥該表格及盡快交回本公司股份過戶登記處雅柏勤證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，惟無論如何最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席越秀投資有限公司股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二〇〇七年七月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	17
禹銘函件 .....	19
附錄	
附錄一：物業估值報告 .....	25
附錄二：一般資料 .....	34
股東特別大會通告 .....	40

---

## 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：

「該等協議」	指	鷹冠股份購買協議、祥啓股份購買協議及物業收購協議的統稱；
「公佈」	指	本公司有關(其中包括)該等協議的公佈；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六或星期日除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「本公司」	指	越秀投資有限公司，一家在香港註冊成立的公司，其股份在聯交所及新加坡證券交易所有限公司上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「代價股份」	指	鷹冠代價股份、祥啓代價股份及物業代價股份的統稱，總額為257,000,000股股份；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司於二〇〇七年八月六日將予召開的股東特別大會或其任何續會；
「榮新」	指	榮新發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「高力」	指	高力電池實業有限公司，一家於香港註冊成立的公司，由越秀企業全資擁有；
「高力物業I」	指	位於香港九龍油塘東源街21號高力工業大廈A座地下及一樓的物業；
「高力物業II」	指	位於香港九龍油塘東源街21號高力工業大廈的物業(不包括高力物業I)；

---

## 釋 義

---

「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(分別為余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生)組成的董事委員會，成立目的乃為考慮該等協議並就該等協議向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除越秀企業(為本公司主要股東及關連人士，於該等協議及據此的交易中擁有重大權益)及其聯繫人士以外的本公司股東；
「最後交易日」	指	緊接股份暫停買賣以待刊發公佈前的最後完整交易日(即二〇〇七年七月五日)；
「最後實際可行日期」	指	二〇〇七年七月十八日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「祥啓」	指	祥啓有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為東源物業的合法及實益擁有人；
「祥啓完成」	指	完成祥啓股份購買協議；
「祥啓完成日期」	指	祥啓股份購買協議的所有先決條件根據祥啓股份購買協議的條款達成或獲豁免後兩個營業日(或祥啓股份購買協議訂約方可能以書面協定的較後日期)；
「祥啓代價股份」	指	將按發行價每股1.995港元發行的70,984,419股新股，藉以部分支付根據祥啓股份購買協議收購祥啓銷售股份及轉讓祥啓股東貸款的應付代價；
「祥啓銷售股份」	指	於祥啓股本中每股面值1.00港元的3股股份，合計相當於祥啓的全部已發行股本；

---

## 釋 義

---

「祥啓股東貸款」	指	於祥啓完成日期祥啓欠負越秀企業的到期股東貸款總額，該貸款為免息及須按要求償還；
「祥啓股份購買協議」	指	越秀發展、Success Hill與本公司就買賣祥啓全部已發行股本而於二〇〇七年七月九日訂立的協議；
「該等物業」	指	高力物業I、東源物業及高力物業II的統稱；
「物業收購協議」	指	高力、榮新與本公司就買賣高力物業II而於二〇〇七年七月九日訂立的協議；
「物業收購完成日期」	指	物業收購協議的所有先決條件根據物業收購協議的條款達成或獲豁免後兩個營業日或物業收購協議訂約方不時以書面協定的其他日期；
「物業代價股份」	指	將按發行價每股1.995港元發行的159,420,819股新股，藉以部分支付根據物業收購協議收購高力物業II的應付代價；
「證券及其貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「Success Hill」	指	Success Hill Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司；
「Success Hill租賃協議」	指	越秀發展(作為業主)與越秀冷藏倉庫有限公司(作為租戶)於二〇〇七年一月一日就該等協議完成後租賃東源物業(將轉讓予Success Hill)而訂立的租賃協議；
「鷹冠」	指	鷹冠貿易有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，實益擁有豪華(中國)有限公司的全部已發行股本，因而為高力物業I的合法及實益擁有人；

---

## 釋 義

---

「鷹冠完成」	指	完成鷹冠股份購買協議；
「鷹冠完成日期」	指	鷹冠股份購買協議的所有先決條件根據鷹冠股份購買協議的條款達成或獲豁免後兩個營業日(或鷹冠股份購買協議訂約方可能以書面協定的較後日期)；
「鷹冠代價股份」	指	將按發行價每股1.995港元發行的26,594,762股新股，藉以部分支付根據鷹冠股份購買協議收購鷹冠銷售股份及轉讓鷹冠股東貸款的應付代價；
「鷹冠銷售股份」	指	於鷹冠股本中1股面值1.00美元的股份，相當於鷹冠的全部已發行股本；
「鷹冠股東貸款」	指	於鷹冠完成日期鷹冠欠負越秀企業的到期股東貸款總額，該貸款為免息及須按要求償還；
「鷹冠股份購買協議」	指	越秀企業、Success Hill與本公司就買賣鷹冠全部已發行股本而於二〇〇七年七月九日訂立的協議；
「東源物業」	指	位於香港九龍油塘東源街16號的物業；
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第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；
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，本公司的主要股東，連同其聯繫人士於公佈刊發日期持有本公司全部已發行股本約45.124%；
「越秀發展」	指	越秀發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為越秀企業的直接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。



**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)

執行董事：

區秉昌(董事長)

梁毅

李飛

唐壽春

王洪濤

李新民

何子勵

周瑾

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：

## 關連及股份交易

### 緒言

於二〇〇七年七月九日，本公司宣佈本集團與越秀企業及／或其聯繫人訂立該等協議。據公佈所述，本公司的直接全資附屬公司Success Hill與越秀企業及／或其聯繫人士訂立鷹冠股份購買協議及祥啓股份購買協議；及本公司的間接全資附屬公司榮新與越秀企業的聯繫人士訂立物業收購協議。

於最後實際可行日期，越秀企業及其聯繫人士持有本公司全部已發行股本約45.124%。由於越秀企業於越秀發展及高力的全部已發行股本中擁有權益，故越秀發展及高力為本公司的關連人士。由於根據該等協議擬進行交易的適用百分比率於根據上市規則第14A.25條

---

## 董事會函件

---

合計時超過2.5%，但少於5%，因此該等協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章所載的申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。由於該等協議各項的部分代價將由本公司配發及發行代價股份支付，根據上市規則第14.06(1)條該等協議亦構成本公司的股份交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就該等協議向獨立股東提供意見。禹銘已獲委任為獨立財務顧問必就該等協議的條款是否公平合理及該等協議是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在根據上市規則的要求向獨立股東提供有關該等協議的進一步資料，以便獨立股東就載於本公司股東特別大會通告的有關普通決議案作出知情的投票決定。股東大會通告載於本通函的最後部分。獨立董事委員會函件及其向獨立股東提供的推薦建議載於本通函第17至第18頁。禹銘函件載於本通函第19至第24頁。建議本集團收購的該等物業估值報告載於附錄I內。

### 鷹冠股份購買協議

日期： 二〇〇七年七月九日

訂約方： (i) Success Hill，本公司的直接全資附屬公司(作為買方)；

(ii) 越秀企業(作為賣方)；及

(iii) 本公司。

### 將予收購的權益：

根據鷹冠股份購買協議，越秀企業已同意向Success Hill出售鷹冠銷售股份及轉讓鷹冠股東貸款。

### 代價：

銷售鷹冠銷售股份及轉讓鷹冠股東貸款的總代價須於鷹冠股份購買完成後以下列方式償付：

(i) Success Hill須以現金向越秀企業支付16,348,534港元；及

(ii) 本公司須按每股代價股份1.995港元向越秀企業(或其代名人)發行及配發26,594,762股新股。

現金代價擬由本集團的內部資源撥資。



---

## 董事會函件

---

鷹冠銷售股份的代價(即69,405,084港元的代價減去鷹冠完成日期時鷹冠股東貸款的面值)，乃由訂約方經參考由一合資格獨立估值師就高力物業I所編製的估值報告草擬稿經公平磋商後而釐定。最終的估值報告載於本通函附錄一內。物業估值擬稿及物業估值定稿兩者所顯示的高力物業I的價值相同。鷹冠股東貸款的代價相當於鷹冠股東貸款的面值。鷹冠股東貸款於二〇〇七年五月三十一日約達63,278,000港元。

先決條件：

鷹冠股份購買協議有待下列條件達成後方告完成：

- (i) 越秀企業根據鷹冠股份購買協議所作出的保證在所有方面仍屬真實準確及無誤導成分；
- (ii) Success Hill對鷹冠及其附屬公司豪華(中國)有限公司所進行盡職審查的結果感到滿意；
- (iii) 越秀企業全面遵照完成前的責任並履行其根據鷹冠股份購買協議下規定須予履行的一切契諾及契據；
- (iv) 第三方(包括政府或官方機關)已授出所有所需同意且概無任何政府或官方機構提出、執行或採取將禁止、限制或嚴重延誤買賣鷹冠銷售股份及轉讓鷹冠股東貸款或經營鷹冠或豪華(中國)有限公司的憲法、法規或決定；
- (v) 根據祥啓股份銷售協議的條款，祥啓股份銷售協議的所有先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)，以及根據物業收購協議的條款，物業收購協議的所有先決條件獲達成或豁免；
- (vi) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准鷹冠股份購買協議及據此擬進行的交易(包括但不限於收購鷹冠銷售股份、轉讓鷹冠股東貸款及配發及根據指定授權發行鷹冠代價股份)；及
- (vii) 聯交所上市委員會批准鷹冠代價股份上市及買賣；

Success Hill或會豁免上文(i)至(v)段所載的任何條件。

---

## 董事會函件

---

如上述任何條件於二〇〇七年九月九日前(或訂約方可能以書面協定的較後日期)前並無獲達成或豁免，Success Hill可(其中包括)撤銷鷹冠股份購買協議。倘若鷹冠股份購買協議遭撤銷，則鷹冠股份購買協議的條文將不具效力，且概無一方須承擔其責任(無損各方有關任何先前違反之權利)。

於最後實際可行日期，尚無達成上述任何條件。

### 鷹冠股份購買協議的完成：

鷹冠股份購買協議將於鷹冠完成日期完成，並與祥啓完成及物業收購協議的完成須同時發生。

### 有關鷹冠的資料：

鷹冠為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由越秀企業全資擁有。鷹冠的主要業務為投資控股。鷹冠於二〇〇七年五月三十一日的未經審核綜合負債淨額約為878,000港元。鷹冠由二〇〇六年八月十五日(即鷹冠註冊成立日期)至二〇〇七年五月三十一日止期間的未經審核綜合虧損淨額(除稅前後)均約為878,000港元。鷹冠的唯一資產為高力物業I。鷹冠於二〇〇七年向越秀企業取得股東貸款以收購高力物業I。該項股東貸款於二〇〇七年五月三十一日約達63,278,000港元。鷹冠錄得綜合虧損淨額主要由於收購高力物業I造成的開支所致。鷹冠的綜合負債僅為應付越秀企業的股東貸款。

鷹冠實益擁有的全部已發行股本，因而為高力物業I的法定及實益擁有人。豪華(中國)有限公司的唯一資產為高力物業I。有關高力物業I的詳情請參閱「有關該等物業的資料」一節。

### 祥啓股份購買協議

日期： 二〇〇七年七月九日

訂約方： (i) Success Hill，本公司的直接全資附屬公司(作為買方)；

(ii) 越秀發展，越秀企業的全資附屬公司及越秀企業(作為賣方)；及

(iii) 本公司。

---

## 董事會函件

---

### 將予收購的資產：

根據祥啓股份購買協議，越秀發展已同意向Success Hill出售祥啓銷售股份而越秀企業已同意向Success Hill轉讓祥啓股東貸款。

### 代價：

銷售祥啓銷售股份及轉讓祥啓股東貸款的總代價須於祥啓完成後以下列方式償還：

- (i) Success Hill須以現金向越秀發展及越秀企業(或根據其可能的指示)支付43,636,084港元；及
- (ii) 本公司須按每股代價股份1.995港元向越秀發展及越秀企業(或其代名人)發行及配發70,984,419股新股。

代價擬由本集團的內部資源撥資。

祥啓銷售股份的代價(即185,250,000港元的代價減去祥啓完成日期時祥啓股東貸款的面值，乃由訂約方經參考由一合資格獨立估值師就東源物業所編製的估值報告草擬稿經公平磋商後釐定。最終的估值報告載於本通函附錄一內。物業估值擬稿及物業估值定稿兩者所顯示的東源物業的價值相同。祥啓股東貸款的代價相當於祥啓股東貸款的面值。祥啓股東貸款於二〇〇七年六月三十日約達124,457,000港元。

### 先決條件：

祥啓股份購買協議有待下列條件達成後方告完成：

- (i) 越秀發展及越秀企業根據祥啓股份購買協議所作出的保證在所有方面仍屬真實準確及無誤導成分；
- (ii) Success Hill對祥啓所進行盡職審計的結果感到滿意；
- (iii) 越秀發展及越秀企業全面遵照完成前的責任並履行其根據祥啓股份購買協議下規定須予履行的一切契諾及契據；
- (iv) 第三方(包括政府或官方機關)已授出所有所需同意且於祥啓股份購買完成後概無任何政府或官方機構提出、執行或採取將禁止、限制或嚴重延誤買賣祥啓銷售股份及轉讓祥啓股東貸款或經營祥啓的憲法、法規或決定；

---

## 董事會函件

---

- (v) 鷹冠股份購買協議的所有先決條件已根據鷹冠股份購買協議的條款獲達成或豁免（視情況而定），而物業收購協議的所有先決條件已根據物業收購協議的條款獲達成或豁免（視情況而定）；
- (vi) Success Hill已接獲越秀發展或為若干專與東源物業有關業權的損失負責而可能獲Success Hill批准的人士所給予的法定聲明；
- (vii) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准祥啓股份購買協議及據此擬進行的交易（包括但不限於收購祥啓銷售股份、轉讓祥啓股東貸款及配發及根據指定授權發行祥啓代價股份）；及
- (viii) 聯交所上市委員會批准祥啓代價股份上市及買賣。

Success Hill或會豁免上文(i)至(vi)段所載的任何條件。

如上述任何條件於二〇〇七年九月九日（或訂約方可能以書面協定的較後日期）前並無獲達成或豁免，Success Hill可（其中包括）撤銷祥啓股份購買協議。倘若祥啓股份購買協議遭撤銷，則祥啓股份購買協議的條文將不具效力，且概無一方須承擔其責任（無損各方有關任何先前違反之權利）。

Success Hill的律師將於接獲上文(vi)項所述的法定聲明後，向Success Hill發出法律意見以確認東源物業的妥善業權。董事認為東源物業的業權將不受影響，惟須視乎是否接獲此法律意見及上文(vi)所指的法定聲明而定。

於最後實際可行日期，並無達成任何上述條件。

**祥啓股份購買協議的完成：**

祥啓股份購買協議將於祥啓完成日期完成，並與鷹冠完成及物業收購協議的完成須同時發生。

**有關祥啓的資料：**

祥啓為一家於香港註冊成立的公司。祥啓的主要業務為持有物業。祥啓於二〇〇五年十二月三十一日及二〇〇六年十二月三十一日的經審核負債淨額分別約為89,952,000港元及

---

## 董事會函件

---

87,334,000港元。祥啓截至二〇〇五年十二月三十一日止財政年度的經審核虧損淨額(除稅前後)分別約為25,041,000港元及20,659,000港元。祥啓於截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度的純利(除稅前後)分別約為3,173,000港元及2,617,000港元。根據Success Hill租賃協議，祥啓為東源物業的法定及實益擁有人。Success Hill租賃協議將於祥啓股份購買協議完成後轉讓予Success Hill。祥啓的唯一資產為東源物業。祥啓於一九九二年就收購東源物業而向越秀企業取得一筆股東貸款。於二〇〇六年十二月三十一日，該筆股東貸款為數約124,157,000港元。祥啓的負債僅包括應付越秀企業的該筆股東貸款。有關東源物業的價值請參閱「有關該等物業的資料」一節。

### SUCCESS HILL租賃協議的詳情

訂約方： (i) 越秀發展(作為業主)；及  
(ii) 越秀冷藏倉庫有限公司，越秀企業的全資附屬公司(作為租客)。

標的物業： 東源物業

租賃年期： 由二〇〇七年一月一日起計為期一年(業主可行使選擇權另行重續一年)，惟須受解約條款所限，據此，越秀發展可以已獲香港政府批准重新發展該物業為理由發出三個月通知終止Success Hill租賃協議

租金： 每月250,000港元(不包括差餉)

Success Hill租賃協議於完成祥啓股份購買協議後轉讓予Success Hill。

根據Success Hill租賃協議的月租乃參考現行市值租金與管理成本後經公平磋商後釐定。獨立估值師世邦魏理仕有限公司認為月租符合市場租金，因此屬合理。

### 物業收購協議

日期： 二〇〇七年七月九日

訂約方： (i) 榮新，本公司的間接全資附屬公司(作為買方)；  
(ii) 高力，越秀企業的全資附屬公司(作為賣方)；及  
(iii) 本公司

---

## 董事會函件

---

### 將予收購的資產：

根據物業收購協議，高力同意出售而榮新同意購入高力物業II。

### 代價：

榮新就購入高力物業II應付的總代價為416,044,916港元，將由榮新以下列方式償付：

- (i) 於二〇〇七年七月九日以現金或支票支付20,000,000港元作為按金；
- (ii) 本公司須按每股代價股份1.995港元的價格發行及配發159,420,819股新股予高力（或其代名人）；及
- (iii) 78,000,382港元須於物業收購完成日期以現金支付。

代價乃訂約方經參考由合資格獨立估值師編製的高力物業II估值報告草擬稿後經公平磋商後釐定。最終的估值報告載於本通函附錄一內。物業估值擬稿及物業估值定稿兩者所顯示的高力物業II的價值相同。

現金代價擬以內部資源撥資。

### 先決條件：

物業收購協議須待下列條件達成後方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准榮新訂立物業收購協議及據此擬進行的該等交易（包括但不限於收購高力物業II及配發及根據指定授權發行物業代價股份）；
- (ii) 鷹冠股份購買協議的所有先決條件已根據鷹冠股份購買協議的條款獲達成或豁免（視情況而定），及祥啓股份購買協議的所有先決條件已根據鷹冠股份購買協議的條款獲達成或豁免（視情況而定）；及
- (iii) 聯交所上市委員會批准物業代價股份上市及買賣。

如上述任何條件未能於物業收購完成日期前達成（高力及／或本公司失責者除外），物業收購協議將會撤銷，高力須即時將於該撤銷日期前根據物業收購協議支付的按金

---

## 董事會函件

---

20,000,000港元(不計任何利息成本或賠償)退還予榮新，而物業收購協議的訂約方須自行承擔訂立協議註銷物業收購協議的法律費用及安排向土地註冊處登記。

於最後實際可行日期，並無達成任何上述條件。

### 完成物業收購協議：

物業收購協議須於物業收購完成日期完成，而鷹冠完成及祥啓完成須同時發生。

### 代價股份

代價股份佔本公司現有已發行股本約3.77%，並將佔本公司根據完成該等協議而發行及配發代價股份後的經擴大已發行股本約3.63%。代價股份將於完成該等協議後以繳足方式發行，並在所有方面與當時已發行的現有股份享有同等權益，而代價股份的持有人將有權收取於發行及配發代價股份後的所有日後股息及分派。出售代價股份並無任何限制。

每股代價股份1.995港元的價格較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股2.35港元折讓約15.1%；
- (b) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股2.10港元折讓約5.0%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後10個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股2.084港元折讓約4.3%；及
- (d) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股2.24港元折讓約10.9%。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

## 董事會函件

### 對股權架構的影響：

下表載列本公司於最後實際可行日期及於完成該等協議後的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨該等協議完成後	
	股份數目	估 本公司已 發行股本 百分比(%)	股份數目	估 本公司已 發行股本 百分比(%)
越秀企業(及其聯繫人士)	3,077,935,248	45.124	3,334,935,248	47.117
公眾人士	3,743,050,666	54.876	3,743,050,666	52.883
合計	<u>6,820,985,914</u>	<u>100.000</u>	<u>7,077,985,914</u>	<u>100.00</u>

### 有關該等物業的資料

高力物業I及高力物業II包括一幅地盤面積約52,120平方呎的土地，於其上興建了兩幢多層高工業大樓。高力物業I及高力物業II現時被用作工業及貨倉用途。高力物業I及高力物業II的佔用率為100%。高力物業I及高力物業II的總建築面積分別約為41,332平方呎及288,590平方呎。高力物業I及高力物業II由高力發展。高力物業I於一九八八年以代價27,350,000港元出售予一名獨立第三方，其後於二〇〇七年被豪華(中國)有限公司以代價62,400,000港元收購。誠如本通函附錄一所載的估值報告所示，合資格獨立估值師評估高力物業I及高力物業II於二〇〇七年六月十五日的市值約為511,000,000港元。根據高力物業I及高力物業II地段分數劃分之價值分別為73,000,000港元及438,000,000港元。

高力物業I於截至二〇〇五年及二〇〇六年十二月三十一日止各個財政年度的應佔租金收入約為每年1,560,000港元。高力物業II於截至二〇〇五年及二〇〇六年十二月三十一日止各個財政年度的應佔租金收入約為每年4,364,000港元。於二〇〇七年五月三十一日，高力物業的賬面值為62,400,000港元。於二〇〇六年十二月三十一日，高力物業II的賬面值為71,163,007港元。

東源物業包括一幅地盤面積約15,810平方呎的土地，於其上興建了一幢六層高工業大樓，現時用作冷凍儲存貨庫。東源物業的佔用率為100%。東源物業的總建築樓面面積約為84,309平方呎。東源物業於一九九二年被祥啓以代價86,120,000港元收購。誠如本通函附錄



---

## 董事會函件

---

一所載的估值報告所示，合資格獨立估值師評估東源物業於二〇〇七年六月十五日的市值約為195,000,000港元。東源物業於截至二〇〇五年及二〇〇六年十二月三十一日止各個財政年度的應佔租金收入約為每年3,000,000港元。東源物業於二〇〇六年十二月三十一日的賬面值為36,000,000港元。

有關該等物業的詳情請參閱本通函附錄一所載的估值報告。

### 有關賣方的資料

越秀企業於越秀發展及高力各自的全部已發行股本擁有權益。越秀企業及其附屬公司主要從事(i)水泥及預拌混凝土生產；(ii)金融、股票及證券經紀與保險服務；(iii)酒店投資及經營；(iv)物業投資及發展；(v)經營收費道路及橋樑；及(vi)製造與銷售新聞紙。

### 進行該等交易的原因

本集團為一家投資公司，與其附屬公司主要從事物業發展、投資及管理、經營收費道路及橋樑，以及製造與銷售新聞紙。

透過收購鷹冠銷售股份及祥啓銷售股份以及直接收購高力物業II而收購該等物業，與本集團其中一項核心業務策略一致。

高力物業I及高力物業II現時用作工業及貨倉用途。東源物業現時用作冷藏庫用途。於最後實際可行日期，該等物業被劃分為「綜合發展區」作城市規劃用途。就董事所盡得的資料及深知，該等物業的有關賣方及其前任人於二〇〇五年六月已遞交規劃申請，將標的地段由「綜合發展區」變更為「住宅(戊類)」，董事獲知會規劃署現正考慮有關申請。

董事相信，該等物業具備重建潛力，而毗連該等物業的一幅土地由本公司擁有，故收購該等物業將會創造協同效益。這樣不僅會增加本集團於香港的土地儲備，亦預期會加強本集團物業組合的整體競爭力。

### 上市規則的含意

於最後實際可行日期，越秀企業及其聯繫人士持有本公司全部已發行股本約45.124%。由於越秀企業於越秀發展及高力的全部已發行股本中擁有權益，故越秀發展及高力為本公司的關連人士。由於根據該等協議擬進行的交易的適用百分比率於根據上市規則第14A.25

---

## 董事會函件

---

條合計時超過2.5%，但少於5%，因此該等協議構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章所載的申報、公佈及取得獨立股東批准的規定。由於該等協議各項的部分代價將由本公司配發及發行代價股份支付，根據上市規則第14.06(1)條該等協議亦構成本公司的股份交易。

越秀企業及其聯繫人士將就批准每項該等協議及擬據此進行的交易的普通決議案(以舉手表決方式投票)(按上市規則所規定)於股東特別大會上放棄投票。

### 一般事項

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將成立，以就該等協議向獨立股東提供意見。禹銘已獲委任為獨立財務顧問以就該等協議的條款是否公平合理及該等協議是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 推薦建議

基於此處所披露的資料，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議下的該等交易均屬本公司普通及正常業務範圍的正常商業條款，該等協議的條款乃屬公平合理，且該等協議符合本公司及其股東的整體利益。

如上所述，禹銘已獲委任為獨立財務顧問就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。經考慮禹銘的建議，獨立董事委員會認為，該等協議的條款乃屬公平合理且該等協議符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准每項該等協議及據此擬進行的交易的普通決議案。

### 未來資料

謹請垂注載於本通函第17頁至第18頁的獨立董事委員會致獨立股東函件、載於本通函第19頁至第24頁的禹銘致獨立董事委員會及獨立股東函件、載於本通函附錄一的該等物業估值報告及載於本通函附錄二的其他資料。

此致

本公司列位股東 台照

代表董事會  
越秀投資有限公司  
董事長  
區秉昌  
謹啟

二〇〇七年七月二十日



**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)

敬啟者：

**關連及股份交易**

吾等謹此提述於二〇〇七年七月二十日致本公司股東的通函(「本通函」，本函件為其中部分)。除非文義另有所指，本通函已界定詞語在本函件中具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，獨立董事委員會已成立以就該等協議向獨立股東提供意見，有關該等協議詳情載於本通函所載董事函件內。吾等並無於該等協議下的該等交易擁有任何重大利益。

如本通函「董事會函件」一節所述，於二〇〇七年七月九日本公司的直接全資附屬公司 Success Hill與越秀企業及本公司訂立鷹冠股份購買協議及與越秀企業、越秀發展及本公司訂立祥啓股份購買協議；及本公司的間接全資附屬公司榮新與高力及本公司訂立物業收購協議。

於最後實際可行日期，越秀企業及其聯繫人士持有本公司全部已發行股本約45.124%。由於越秀企業於越秀發展及高力的全部已發行股本中擁有權益，故越秀發展及高力為本公司的關連人士。因此，該等協議及該等協議下的該等交易構成或將構成本公司的關連交易，須按上市規則第14A章的規定於股東特別大會上取得獨立董事批准後方可作實。越秀企業及其聯繫人士將按上市規則所規定就批准每項該等協議及據此擬進行的交易的普通決議案(以舉手表決投票方式)於股東特別大會上放棄投票。

禹銘已獲委任為獨立財務顧問就該等協議的條款是否屬公平合理及該等協議是否符合本公司及其股東的整體利益向吾等及獨立股東提供意見。亦請閣下注意載於本通函第19頁至第24頁的禹銘意見函件。

---

## 獨立董事委員會函件

---

身為獨立董事委員會成員，吾等與本公司管理層已討論該等協議及據此擬進行的交易以及釐定該等協議條款的基礎。吾等亦已考慮禹銘就該等協議形成其意見時所考慮的因素及理由，並已與禹銘討論其意見函件及其建議。

據如上所述，吾等認為，並同意禹銘的看法，該等協議的條款乃屬公平合理且該等協議符合本公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准每項該等協議及據此擬進行的交易的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

越秀投資有限公司

獨立董事委員會

余立發                      李家麟

劉漢銓

謹啟

二〇〇七年七月二十日

---

## 禹銘函件

---

以下為禹銘於二〇〇七年七月二十日致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，以供載入本通函：



## 禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

### 關連及股份交易

#### 緒言

於二〇〇七年七月九日，董事會宣佈，(i) 貴公司的直接全資附屬公司Success Hill與越秀企業及／或其聯繫人士訂立鷹冠股份購買協議及祥啓股份購買協議；及(ii) 貴公司的間接全資附屬公司榮新與越秀企業的聯繫人士訂立物業收購協議。根據該等協議，貴公司將向越秀企業及／或其聯繫人士以部份現金及部份代價股份的形式購入位於香港油塘該等物業的直接或間接權益。

吾等獲委任為獨立財務顧問，就(i)該等協議下擬進行的收購事項；及(ii)發行代價股份用作該等協議下部份付款是否屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提出推薦意見。該等協議及代價股份的詳情載於日期為二〇〇七年七月二十日致 貴公司股東的通函(「通函」)的董事會函件內，本函件為通函的一部份。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於達致吾等的意見時，吾等曾依賴通函所載的聲明、資料、意見及陳述，以及由董事提供的資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或所述的全部聲明、資料、意見及陳述，以及由董事提供的全部資料、意見及陳述(董事對此須負全責)，就彼等所深知，於提供之時乃屬真實準確，並於本函件日期仍屬真實準確。

---

## 禹銘函件

---

吾等認為吾等已獲提供足夠資料，可為吾等的意見提供合理基準。吾等概無理由懷疑有任何相關資料曾被撤回，亦不知悉任何事實或情況顯示，向吾等提供的資料及向吾等作出的陳述及意見乃不真實、不準確及有誤導性質。董事經作出一切合理查詢後進一步確認，就彼等所深知，彼等確信通函(包括本函件)概無遺漏任何事實或陳述，以致所載的任何內容有所誤導。然而，吾等並無就董事提供的資料作任何獨立核證，亦無對 貴集團(鷹冠及祥啓)的業務及狀況進行獨立調查。

### 所考慮的主要因素及理由

#### 背景

於二〇〇七年七月九日， 貴公司或其聯繫人士訂立下列協議：

- A. 越秀企業、Success Hill及 貴公司訂立鷹冠股份購買協議，據此Success Hill同意向越秀企業收購鷹冠銷售股份及鷹冠股東貸款，總代價為69,405,084港元。於鷹冠完成後，代價將以現金16,348,534港元及 貴公司向越秀企業或其代名人以每股代價股份1.995港元發行及配發26,594,762股新股的方式支付。
- B. Success Hill、越秀企業、越秀企業的直接全資附屬公司越秀發展及 貴公司訂立祥啓股份購買協議，據此Success Hill同意向越秀發展收購祥啓銷售股份及向越秀企業收購祥啓股東貸款，總代價為185,250,000港元。於祥啓完成後，代價將以現金43,636,084港元及 貴公司向越秀發展或其代名人以每股代價股份1.995港元的價格發行及配發70,984,419股新股的方式支付。
- C. 榮新、越秀企業的全資附屬公司高力與 貴公司訂立物業收購協議，據此榮新同意向高力收購高力物業II，代價為416,044,916港元。代價將以(i)二〇〇七年七月九日支付現金20,000,000港元作為按金，(ii) 貴公司於物業收購完成日期向高力(或其代名人)以每股代價股份1.995港元的價格發行及配發159,420,819股新股，及(iii)於物業收購完成日期支付現金78,000,382港元的方式支付。

---

## 禹銘函件

---

根據該等協議，就 貴公司及獨立股東的利益而言下列乃有關因素：

- A. 必須考慮收購鷹冠及祥啓各自之銷售股份及股東貸款以及收購高力物業II之直接權益所支付代價的是否合理；
- B. 除現金外，代價股份將按折讓價發行，作為付予鷹冠、祥啓及高力物業II的部份款項。必須考慮折讓水平；
- C. 收購該等物業是否符合 貴集團的整體策略及是否符合商業觀點；及
- D. 該等協議下擬進行的收購對 貴集團的財務影響。

### 該等物業的估值及代價

獨立及專業測量師及物業估值師永利行評值顧問有限公司已獲委任對該等物業進行估值。該等物業的市場價值乃使用直接比較法評估，根據直接比較將進行估值的物業與於估值日期前後其他可資比較物業的銷售交易。然而，鑑於個別房地產物業之間存有差異，一般可作適當調整，以容許可影響考慮中物業可能達致的價格的性質上及數量上的差異。吾等認為，永利行評值顧問有限公司所採納的方法屬公平合理。

於二〇〇七年五月三十一日，鷹冠的唯一資產為豪華(中國)有限公司的全部權益，因而擁有高力物業I，豪華(中國)有限公司的唯一負債為其欠越秀企業的股東貸款。同樣地，於二〇〇七年六月三十日，祥啓的大部份資產及負債，分別為東源物業及欠越秀企業的股東貸款(其他資產及負債，各少於100萬港元)。Success Hill同時擁有鷹冠和祥啓100%股本權益，因而可自行決定將該等公司之股東貸款轉為股本。換言之，收購鷹冠及祥啓，實際上等同分別直接收購高力物業I和東源物業的全部權益。

鑒於每份協議之間訂有關連條件，吾等就該等物業整體代價之合理程度進行評估。根據該等協議，總代價約為671,000,000港元。查該等物業按本通函附錄一所載估值報告內之總市值為706,000,000港元， 貴公司實按該等物業於二〇〇七年六月十五日總市值折讓5%之價格(較其低約35,000,000港元)購買該等物業。吾等認為，收購鷹冠、祥啓及高力物業II之代價屬公平合理。

## 禹 銘 函 件

### 代價股份

於評估代價股份發行價格的是否合理時，吾等參考自最後實際可行日期以來過去兩個月於聯交所主板上市的公司為進行收購資產而發行及配發之代價股份。吾等進行比較分析時並無考慮於創業板上市之公司。聯交所提供兩個交易平台表示主板及創業板市場由不同組別公司組成。吾等認為對不同組別公司進行比較並不恰當：

公司名稱	股份代號	公告日期	發行價 (港元)	最後 交易日 價格 (港元)*	最後 交易日 前五天 平均價格 (港元)*	較最後 交易日 價格 溢價/ 折讓)*	較五天 平均價格 溢價/ 折讓)*
華園控股有限公司	2349	二〇〇七年七月十二日	0.15	1.41	1.416	(89.4%)	(89.4%)
德信科技集團有限公司	1228	二〇〇七年六月八日	0.45	0.84	0.768	(46.4%)	(41.1%)
烽火傳媒控股有限公司	2362	二〇〇七年六月二十六日	0.18	0.27	0.261	(33.3%)	(31.0%)
黃金集團有限公司	1031	二〇〇七年六月四日	0.60	0.85	0.806	(29.4%)	(25.6%)
中青基業集團有限公司	1182	二〇〇七年六月六日	1.375	1.68	1.694	(18.2%)	(18.9%)
澳科控股有限公司	2300	二〇〇七年六月二十日	7.00	8.65	8.17	(19.1%)	(14.3%)
財訊傳媒集團有限公司	205	二〇〇七年六月二十二日	0.375	0.43	0.421	(12.8%)	(10.9%)
英皇集團(國際)有限公司	163	二〇〇七年六月十二日	2.15	2.29	2.352	(6.1%)	(8.6%)
<b>貴公司</b>	<b>123</b>	<b>二〇〇七年七月九日</b>	<b>1.995</b>	<b>2.35</b>	<b>2.10</b>	<b>(15.1%)</b>	<b>(5.0%)</b>
華潤電力控股有限公司	836	二〇〇七年七月三日	17.11	18.66	17.82	(8.3%)	(4.0%)
台泥國際集團有限公司	1136	二〇〇七年六月十四日	4.86	4.98	4.92	(2.5%)	(1.1%)
百利保控股有限公司	617	二〇〇七年七月十二日	0.375	0.37	0.38	1.4%	(1.3%)
天虹紡織集團有限公司	2678	二〇〇七年七月十一日	1.45	1.40	1.45	3.6%	0.0%
利豐有限公司	494	二〇〇七年六月十五日	25.76	26.1	25.68	(1.3%)	0.3%
亞太資源有限公司	1104	二〇〇七年五月三十一日	1.14	1.14	1.062	0.0%	7.3%
智富能源金融(集團) 有限公司	1051	二〇〇七年六月二十六日	0.616	0.67	0.459	(8.1%)	34.2%

\* 溢價／(折讓)指代價股份發行價格除以(i)最後交易日聯交所所報收市價；(ii)該股份於緊接在有關公告發佈日期之前於聯交所連續五個交易日(直至及包括該股份的最後一個交易日)之平均收市價之百分比差別。

於上述16間上市公司中，按該等公司於其相關最後交易日之收市價而言，(i)13間以折讓價、一間與參考價一樣、兩間以溢價發行代價股份；(ii)按該等公司於截至及包括其相關最後交易日前五個連續交易日之平均收市價而言，12間以折讓價、一間與參考價一樣、三間以溢價發行代價股份。上市公司發行及配發之代價股份通常以折讓價發行，而可資比較



---

## 禹銘函件

---

公司之折讓率(i)較其於相關最後交易日之收市價折讓1.3%至89.4%；(ii)較其於截至及包括其相關最後交易日前五個連續交易日之平均收市價折讓0.3%至89.4%，而代價股份之折讓率屬偏低範圍。因此，吾等認為代價股份之發行價格屬公平合理。

### 訂立該等協議的理由及好處

貴集團主要從事於發展、出售及管理物業及持有投資物業、經營及管理收費公路及橋樑；以及製造及銷售新聞紙。特別是，根據 貴公司截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度的年報，物業業務佔 貴集團總收入約61%。

根據日期為二〇〇七年四月二十四日之香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄，房屋委員會在油塘第四期及東區海底隧道第六期之零售及停車場設施正在發展階段。東區海底隧道第六期預計將於二〇〇九年十一月完成，而油塘第四期則將於二〇一〇年十二月完成。發展物業預期將與現有之鯉魚門廣場結合成為一個區域購物中心。

預期油塘將由工業區轉型為商業及住宅區。由此趨勢來看，該等物業連同現時由 貴集團所擁有的鄰近一幅地塊，其登記土地面積為58,533平方呎(亦位於油塘東源街)，可自油塘的未來轉型中獲益。吾等認為收購鷹冠、祥啓及高力物業II符合 貴集團的核心業務策略，可大大增加貴集團物業組合中油塘地區的土地儲備。

### 對 貴集團的財務影響

#### A. 對每股資產淨值的影響

根據發行價每股1.995港元，貴集團將發行價值約為513,000,000港元的代價股份。由於代價股份之發行價格高於二〇〇六年十二月三十一日之經審核每股資產淨值，而該等物業以折讓價收購， 貴集團之每股資產淨值預期將因該等協議完成而上升。

#### B. 對營運資金的影響

根據該等協議 貴集團將支付約158,000,000港元的現金作為部份付款。根據 貴公司截至二〇〇六年十二月三十一日止財政年度的年報， 貴公司的營運資金(流動資產減流動負債)約為1,900,000,000港元。收購鷹冠、祥啓及高力物業II不會對 貴集團的營運資金造成重大影響。

---

## 禹銘函件

---

### 推薦建議

經考慮上文所載之主要因素及理由後，吾等認為該等協議之條款及條件及發行代價股份對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成；並推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該等協議下擬進行之收購及發行代價股份作為部份付款之決議案。

此致

香港  
灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈26樓  
越秀投資有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表董事會  
禹銘投資管理有限公司  
董事  
李華倫  
謹啟

二〇〇七年七月二十日

以下為獨立估值師永利行評值顧問有限公司就本集團將收購的物業權益於二〇〇七年六月十五日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

**永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd**

Surveying Practices - Corporate Valuation and Property Consultancy  
License No.: C-015672

HONG KONG 香港  
Room 1010, Star House  
Tsimshatsui, Hong Kong

香港尖沙咀星光行 1010 室

T +852 2730 6212  
F +852 2736 9284  
E info@rhl-int.com  
W www.rhl-int.com

有關：(1) 香港九龍油塘東源街16號

有關：(2) 香港九龍油塘東源街21號

### 指示

吾等提述閣下的指示，對越秀投資有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）建議收購位於香港的上述物業的市值進行估值，吾等確認曾進行實地視察、並作出有關查詢及查冊，以及取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於二〇〇七年六月十五日（「估值日」）的市值，向閣下提供吾等的意見。

### 估值基準

吾等對該等物業權益的估值乃指其「市值」，所謂市值，就吾等所下定義而言，意指「在交易雙方均在知情、審慎及非強迫的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買方與自願賣方於估值日進行物業交易的估計價值」。

### 估值方法

在對該等物業權益進行估值時，其市值將以直接比較法評估。

直接比較法是直接將進行估值的物業與估值日前後已轉讓的其他可資比較物業作出比較。然而，鑑於個別房地產物業的性質有所不同，通常須作出適當調整，以容許任何可能影響考慮中物業可能達成的價格在性質及數量上的差異。

### 估值假設

吾等的估值乃假設 貴集團在公開市場收購該等物業權益，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益的價值。此外，吾等的估值假設並無存在任何形式的強迫性出售。

吾等的估值並無考慮物業所涉及的任何押記、按揭或款項，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷，以影響該等物業權益的價值。

### 估值考慮

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港測量師學會頒佈並於二〇〇五年一月一日起生效的《香港測量師學會物業估值標準》(二〇〇五年第一版)所載的所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，尤其(但不限於)年期、規劃批文或法定通告、地役權、佔用情況、樓面面積及所有其他有關事項。

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業的地盤面積的準確性，惟吾等假設送交吾等的文件及正式圖則所示的地盤面積均屬正確。所有文件及合約均僅作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無實地進行量度。

吾等並無獲指示進行任何實地調查，以確定土地狀況及公用設施是否適合，且吾等亦無進行考古、生態或環境調查。吾等的估值乃以該等條件均令人滿意，且於興建期間並無出現任何非經常開支或延誤為依據。

吾等曾視察進行估值的物業的外貌及在可能情況下，亦曾視察物業的內部；然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對其任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等的資料的真確性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充份資料以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重大資料遭到隱瞞。

### 資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供及從香港土地註冊處所獲得的資料。隨附之估值證書內所述的尺寸、量度及面積乃依據提供予吾等的文件副本所載的資料計算，故僅為約數。

吾等的估值乃完全依據所獲提供的資料的足夠及準確性及／或其後作出的假設。倘若以上資料或假設證實為不正確或不足夠，吾等估值的準確程度可能會受到影響。

### 業權調查

吾等並無接獲任何有關香港物業權益的業權文件副本，惟吾等曾於香港合適的土地註冊處就香港物業進行查冊。吾等並無查閱文件正文以證實業權及產權負擔，亦無查核可能載於或未載於交予吾等的文件副本的任何修訂。

吾等的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港  
灣仔  
駱克道160號  
越秀大廈  
26樓  
越秀投資有限公司  
列位董事 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事總經理

劉詩韻

FHKIS AAPI RPS(GP)

高級聯席董事

胡志強

BSSc BSc (Est Man) FHKIS FRICS RPS (GP)

謹啟

二〇〇七年七月二十日

劉詩韻女士乃註冊產業測量師，在香港、中國及亞太地區的物業估值方面擁有超過十六年經驗。劉女士是澳洲物業學會會員、香港測量學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

胡志強先生乃註冊產業測量師，在香港、中國及亞太地區的物業估值方面擁有超過二十年經驗。胡先生是英國皇家特許測量師學會、香港測量學會資深會員及註冊中國房地產估價師。

## 估值概要

## 貴集團將於香港收購的物業權益

編號	物業	於二〇〇七年 六月十五日 現況下的市值 (港元)
1.	香港 九龍 油塘 東源街16號 油塘海旁地段57號	<b>195,000,000</b>
2.	香港 九龍 油塘 東源街21號 油塘內地段9號	<b>511,000,000</b>
	總計：	<b><u>706,000,000</u></b>

## 估值證書

## 貴集團將於香港收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇〇七年 六月十五日 現況下的市值 (港元)
1. 香港 九龍 油塘 東源街16號  油塘海旁地段 57號	<p>該物業包括一幅地盤面積約為15,810平方呎(約1,468.79平方米)的地塊。地盤上建有於一九八四年落成的6層工業大廈(包括地庫)。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,832.43平方米(84,309平方呎)。</p> <p>該物業的1至4樓裝設為冷藏庫，而地庫層裝設為冷凍庫。</p> <p>地下有6個貨車位、3個輕型車輛位及起卸區。地下及高層地下設有總辦公室。地下亦建有一個船臺。</p> <p>該物業根據賣地條件9367號持有，由一八九八年七月一日起計為期99年，根據法定規例續期至二〇四七年六月三十日，須按該物業當時的應課差餉租值每年3%繳付地租。</p>	<p>該物業已訂立租賃協議，由二〇〇七年一月一日開始至二〇〇七年十二月三十一日屆滿，為期一年，月租為250,000港元(不包括差餉)，可選擇續期一年。</p>	195,000,000

## 附註：

- (1) 該物業的登記業主為祥啓有限公司，其透過日期為一九九二年十一月十六日的轉讓契約(註冊備忘錄編號UB5511128)而持有，代價為86,120,000.00港元。
- (2) 祥啓有限公司為一家於香港註冊成立的公司，於二〇〇七年六月三十日欠負越秀企業及／或其聯繫人士為數約124,457,000港元的未償還貸款。越秀企業及／或其聯繫人士持有貴公司全部已發行股本約45.124%。
- (3) 有關物業的入伙紙(NK 57／84號)日期為一九八四年十一月十六日。

- (4) 有關物業已登記的產權負擔包括：

日期為二〇〇四年九月二十八日向香港上海滙豐銀行有限公司「代理」簽訂的按揭（註冊備忘錄編號UB9358478）。（註：代價見備忘錄）

- (5) 根據賣地條件9367號，該地段的主要發展條件概述如下：

- |                   |  |
|-------------------|--|
| i. 用途             | 工業及／或倉庫用途  |
| ii. 最高高度          | 不能超過殖民地主水平基準以上100呎的高度                                  |
| iii. 泊位供應         | 每10,000平方呎建築面積不得少於一個泊位，或每5,000平方呎地盤面積不得少於一個泊位（以較大者為準）。 |
| iv. 「A」及「B」點之間的海堤 | 買方須自費保養該部分海堤。屬於大海前方的任何權利僅限於在附屬規劃圖上劃為A至B地段的範圍。          |

- (6) 於估值日，該地段已被劃入茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號S／K15／15內作「綜合發展區」用途。

- (7) 經 貴集團告知，已於二〇〇五年六月八日向規劃署遞交規劃申請，將有關地段由「綜合發展區」重新規劃作「住宅（戊類）」。吾等獲告知，規劃署正考慮有關申請。根據「住宅（戊類）」所載的條件，地盤重建項目的住宅地積比率最高將為5倍及非住宅地積比率最高將為1倍。

- (8) 吾等獲 貴集團告知，現有租賃協議將於該等協議（鷹冠股份購買協議、祥啓股份購買協議及物業收購協議的統稱）完成後轉讓予 貴公司的全資附屬公司Success Hill，並附有發展解約條文，訂明租戶須於三個月通知下將物業交吉。越秀冷藏倉庫有限公司（「租戶」）為越秀企業及／或其聯繫人士的全資附屬公司。



## 估值證書

## 貴集團將於香港收購的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二〇〇七年 六月十五日 現況下的市值 (港元)
2. 香港 九龍 油塘 東源街21號  油塘內地段 9號	<p>該物業包括一幅地盤面積約為52,120平方呎(約4,842平方米)的地塊。地盤上建有兩幢於一九七〇年代落成的多層工業大廈。</p> <p>該物業的總建築面積約為309,714.44平方呎。</p> <p>地下有30個車位。地下及其上各層提供工場單位。</p> <p>該地段根據官契賣地條件9505號持有，其後經日期為一九八一年二月三日及一九八二年三月三十一日的修訂書修訂，由一八九八年七月一日起計，租賃期為99年。根據法定規例續期至二〇四七年六月三十日，須按該物業當時的應課差餉租值每年3%繳付地租。</p>	<p>A座地下及1樓已訂立一項租賃協議，租賃協議由二〇〇七年三月十九日起至二〇〇八年三月十八日，為期1年，年租為1,560,000.00港元(不包括差餉、政府地租及管理費)，可選擇續期不多於12個月。</p> <p>由貴集團所告知，該物業約124,708平方呎的餘下部分已訂立39份租約，最遲一份於二〇〇九年五月十五日屆滿，月租收入為363,645港元。餘下空間由高力電池實業有限公司自用。</p>	511,000,000  (請參閱附註11 根據地段分數 所劃分的價值)

附註：—

(1) 該物業根據分散業權註冊，以涵蓋油塘內地段9號全部1,259份不分割部分或份數。

(2) 該物業的註冊業主於下表列示：

單位	業主	備忘錄編號	文據種類及日期	地段份數
<b>東源街21號</b> 外牆；公用地方； 地下第1至30號 泊車位	高力電池實業 有限公司	UB3005344	轉讓， 一九八六年 二月二十七日	34/1,259
<b>東源街21號高力工業大廈A座</b> 地下包括A、B、C、 D及E區； 1樓包括F區	豪華(中國) 有限公司	07041400130018	轉讓， 二〇〇七年 三月十九日 (A座地下， E區除外)	180/1,259
2至6樓及主要天台	高力電池實業 有限公司	UB3005344	轉讓， 一九八六年 二月二十七日	455/1,259
<b>東源街21號高力工業大廈B座</b> 地庫；地下；1至4樓 連平台；5至6樓及 主要天台	高力電池實業 有限公司	UB3005344	轉讓， 一九八六年 二月二十七日	590/1,259

(3) 高力電池實業有限公司為越秀企業及／或其聯繫人士的全資附屬公司。越秀企業及／或其聯繫人士持有 貴公司的全部已發行股本約45.124%。

(4) 豪華(中國)有限公司為鷹冠的全資附屬公司。鷹冠註冊成立為一家有限責任公司，並為越秀企業全資擁有。於二〇〇七年五月三十一日，向越秀及／或其聯繫人士取得約63,278,000港元的股東貸款。越秀及／或其聯繫人士持有 貴公司的全部已發行股本約45.124%。

(5) 吾等最近進行業權查冊時，發現該物業登記有以下產權負擔：

**東源街21號；東源街21號高力工業大廈A座及B座**

(a) 於一九八八年九月三十日訂立的公契，註冊備忘錄編號為UB3874163；

(b) 於一九八九年十二月二十二日訂立的補充公契連圖則，註冊備忘錄編號為UB4313307  
(註：補充公契註冊備忘錄編號為UB3874163)；

除以上所述外，該地段個別部分登記有以下產權負擔：

**東源街21號高力工業大廈A座地下包括A、B、C、D及E區及1樓包括F區**

(a) 確信電子有限公司(「租戶」)與豪華(中國)有限公司訂立的租賃協議，由二〇〇七年三月十九日起至二〇〇八年三月十八日，為期一年，年租為1,560,000.00港元(不包括差餉、地府地租及管理費)，可選擇續期不多於12個月。

## 東源街21號高力工業大廈A座2樓、3樓、4樓、5樓、6樓及主要天台

- (a) 於二〇〇四年二月二十五日向永亨銀行有限公司提供的法定押記，註冊備忘錄編號為UB9166054。(註：代價為全額按揭)
- (6) 該物業登記有兩封於一九八一年二月三日及一九八二年三月三十一日發出的修訂書(註冊備忘錄編號分別為UB2054611及UB2245269)。
- (7) 根據賣地條件9505號，經一九八一年二月三日及一九八二年三月三十一日發出的修訂書所修訂的該地段的主要發展條款摘要如下：
- i. 用途 工業及／或貨倉用途。
  - ii. 最高高度 不能超過殖民地主水平基準以上100呎的高度。
  - iii. 泊位供應 每10,000平方呎總建築面積有不得少於一個泊位，或每5,000平方呎地盤面積有不得少於一個泊位(以較大者為準)。
  - iv. 食堂設施 該樓宇不少於10%的總建築面積供該地段所僱用的工作人員專用。
- (8) 於估值日，該地段已被劃作茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號S/K15/15內作「綜合發展區」的用途。
- (9) 由 貴集團所告知，已於二〇〇五年六月八日向規劃署遞交申請，將該地段由「綜合發展區」重新規劃作「住宅(戊類)」。吾等獲通知，規劃署現正考慮有關申請。根據「住宅(戊類)」所載的條件，地盤重建項目的住宅地積比率最高為5倍及非住宅地積比率最高為1倍。
- (10) 吾等獲 貴集團告知，高力電池實業有限公司(「租戶」)與 貴公司訂立的租約，將於該等協議(即鷹冠股份購買協議、祥啓股份購買協議及物業收購協議的統稱)完成後簽訂，並附有發展解約條文，訂明租戶須於三個月通知下將物業交吉。
- (11) 吾等已對該物業(包括由豪華(中國)有限公司持有的該物業A座地下(包括A、B、C、D及E區)及1樓(包括F區)(「高力物業I」)及由高力電池實業有限公司持有的該物業餘下部分(「高力物業II」)整體進行估值。就供參考而言，根據上文附註2所訂明的該地段份數，高力物業I及高力物業II所劃分的價值分別為73,000,000港元及438,000,000港元。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。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，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. 本公司董事權益披露

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，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(具證券及期貨條例所界定的涵義)擁有或被視作擁有(a)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、相關股份或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(b)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(c)根據載於上市規則附錄10內《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

董事姓名	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	股份數目
王洪濤	本公司	實益擁有人	0.00	320,000
余立發	本公司	實益擁有人	0.02	1,500,000
李家麟	本公司	實益擁有人	0.05	3,500,000
周 瑾	本公司	實益擁有人	0.00	100,000

## (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	每股 行使價 港元	尚未行使 的購股權 數目
區秉昌	本公司	實益擁有人	02/06/2003 (附註1)	0.5400	9,000,000
梁毅	本公司	實益擁有人	02/06/2003 (附註1)	0.5400	7,000,000
李飛	本公司	實益擁有人	02/06/2003 (附註1)	0.5400	7,000,000
唐壽春	本公司	實益擁有人	23/06/2004 (附註2)	0.6300	1,560,000

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隨時行使，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)。
- 購股權可由二〇〇四年六月二十三日起至二〇一四年六月二十二日止期間內隨時行使，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，各董事於任何於最後實際可行日期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越秀投資集團競爭的業務權益。

於最後實際可行日期，概無本公司董事或執行總裁或名列於附錄二第5(a)段的專業機構自二〇〇六年十二月三十一日(即編製越秀投資集團最近期公佈經審核綜合賬目日期)起收購或出售或租予任何本集團成員公司，或建議收購或出售或租予任何本集團成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 4. 本公司股東的須予披露權益

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分部條文須予向本公司

及聯交所披露的權益或淡倉(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。

股東名稱	持有 權益的身份	好倉/ 淡倉	於全部 已發行股份 的股權 概約百分比	所持股份數目
越秀企業(附註)	受控法團的權益/ 實益擁有人	好倉	48.89	3,334,935,248

附註： 越秀以實益擁有人的身分持有26,594,762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3,308,340,486股股份的權益(包括其被視為於代價股份中擁有的權益)，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. (「Excellence」) (附註i)	受控法團的權益	好倉	3,068,548,981
Bosworth International Limited	實益擁有人	好倉	2,173,846,821
Sun Peak Enterprises Ltd. (「Sun Peak」) (附註ii)	受控法團的權益	好倉	565,683,000
Novena Pacific Limited (「Novena」)	實益擁有人	好倉	565,683,000
The Conqueror Capital Ltd. (「Conqueror Capital」) (附註iii)	受控制法團的權益	好倉	159,420,819
高力(附註iii)	實益擁有人	好倉	159,420,819
Shine Wah Worldwide Limited (「Shine Wah」) (附註iv)	受控法團的權益	好倉	158,049,000
Morrison Pacific Limited (「Morrison」)	實益擁有人	好倉	158,049,000
Perfect Goal Development Co., Ltd. (「Perfect Goal」) (附註v)	受控法團的權益	好倉	135,737,000
Greenwood Pacific Limited (「Greenwood」)	實益擁有人	好倉	135,737,000
越秀發展(附註vi)	實益擁有人	好倉	70,984,419
Seaport Development Limited (「Seaport」) (附註vii)	受控法團的權益	好倉	35,233,160
Goldstock International Limited (「Goldstock」)	實益擁有人	好倉	35,233,160
越秀財務有限公司	實益擁有人	好倉	9,386,267

附註：

- i. 根據證券及期貨條例，由於Excellence (越秀企業的全資附屬公司) 透過其全資附屬公司間接持有股份，故被視為擁有3,068,548,981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. 高力的披露權益為其於物業代價股份的權益，Conqueror Capital擁有高力全部已發行股本的46.65%，根據證券及期貨條例，由於Conqueror Capital透過高力直接持有股份，故被視為擁有159,420,819股股份。
- iv. 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。
- v. 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。
- vi. 越秀發展的披露為其於祥啓代價股份的權益。
- vii. 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。

## 5. 專業機構

(a) 以下為提供本通函所載的意見或建議的專業機構的資格：

名稱	資格
禹銘	根據證券及期貨條例的持牌法團，可進行第1、4、6及9類受規管活動

永利行評值顧問有限公司 獨立估值師

- (b) 於最後實際可行日期，禹銘或永利行評值顧問有限公司概無直接或間接於越秀投資集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或委任他人認購越秀投資集團任何成員公司股份的權利 (不論在法律上可強制執行與否)。
- (c) 禹銘及永利行評值顧問有限公司已就本通函的刊行發出同意書，同意按本通函的形式及涵義轉載其函件及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。
- (d) 由禹銘發出的函件及意見，以及高力發出的報告，乃於本通函刊發日期編製，以供載入本通函。
- (e) 由永利行評值顧問有限公司就該等物業發出的估值報告乃於本通函刊發日期編製，以供載入本通函。

## 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立在一年的內不得由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 7. 無重大逆轉

董事並不知悉越秀投資集團的財務或貿易狀況或前景自二〇〇六年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈經審核綜合賬目日期)起有出現任何重大逆轉。

## 8. 本公司股東要投票之程序

本公司章程細則的細則第58條有關本公司股東可要求投票表決的程序：

於每次股東大會提呈會議表決之決議案將以舉手投票方式表決，除非(在宣佈舉手表決結果前或當時)經正式要求進行投票方式表決或根據上市規則需要投票。有關要求可由下述任何一方提出：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 不少於五名有權在會上投票的股東；或
- (iii) 一名或多名佔總數不少於全體有權於會上投票的股東的總投票權十分一的股東；  
或
- (iv) 一名或多名持有獲賦予權利於會上就該決議案投票的股份的股東，而該等股份的實繳股款總額須為不少於全部獲賦予該項權利的股份實繳股款總額十分一。

根據上市規則第13.39(4)條，本公司會促使大會主席在大會上以投票方式表決通過本通函所述的每項該等協議及據此擬進行的交易。

## 9. 一般事項

- (a) 於最後實際可行日期，董事並不知悉任何尚未了結或對本集團構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償。
- (b) 本公司公司秘書為余達峯先生，余先生為香港高等法院律師。



- (c) 本公司合資格會計師為周偉傑先生。彼為特許公認會計師公會的資深會員，亦為香港會計師公會的資深會員。周先生亦為特許秘書及行政人員公會會員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。

## 10. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至二〇〇七年八月二日止(包括該日)任何營業日的一般辦公時間內，可在本公司的註冊辦事處查閱，地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓：

- (a) 獨立董事委員會致本公司獨立股東的函件，其全文載於本通函第17頁至第18頁；
- (b) 禹銘致獨立董事委員會及本公司獨立股東的函件，其全文載於本通函第19頁至第24頁；
- (c) 每份本附錄題為「專業機構」一段所述的同意函件；
- (d) 鷹冠股份購買協議；
- (e) 祥協股份購買協議；
- (f) 物業收購協議；及
- (g) 由永利行評值顧問有限公司編製的該等物業的物業估值報告，其全文載於本通函附錄一內。

---

## 股東特別大會通告

---



# 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)

茲通告越秀投資有限公司(「本公司」)謹訂於二〇〇七年八月六日(星期一)上午九時四十五分，假座香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓舉行股東特別大會藉以考慮並酌情通過以下決議案普通決議案：

### 普通決議案

1. 動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將向越秀企業(集團)有限公司(或其代名人)發行本公司股本中每股面值0.10港元之普通股26,594,762股(「鷹冠代價股份」)上市及買賣，批准、確認及追認本公司、越秀企業(集團)有限公司及 Success Hill Holdings Limited於二〇〇七年七月九日訂立的買賣協議(「鷹冠買賣協議」)(詳情載於本公司於二〇〇七年七月二十日向其股東寄發的通函內，其註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易，包括，但不限於：

(a) 本公司收購鷹冠貿易有限公司全部已發行股本及鷹冠貿易有限公司欠負越秀企業(集團)有限公司的股東貸款；及

(b) 發行及配發鷹冠代價股份，

以及授權本公司董事進行，簽立及採取所有彼等認為令鷹冠股份買賣協議的條款及其項下擬進行的交易得以執行及／或生效所必需，適合或權宜的進一步行動，事項，文件及步驟。

2. 動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將向越秀發展有限公司及越秀企業(集團)有限公司(或其代名人)發行本公司股本中每股面值0.10港元之普通股70,984,419股(「祥啓代價股份」)上市及買賣，批准、確認及追認本公司、越秀企業(集團)有限公司、越秀發展有限公司及及Success Hill Holdings Limited於二〇〇七年七月九日訂立的買賣協議(「祥啓股份買賣協議」)(詳情載於本公司於二〇〇七

## 股東特別大會通告

年七月二十日向其股東寄發的通函內，其註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易，包括，但不限於：

(a) 本公司收購祥啓有限公司全部已發行股本及祥啓有限公司欠負越秀企業(集團)有限公司的貸款；及

(b) 發行及配發祥啓代價股份，

以及授權本公司董事進行，簽立及採取所有彼等認為令祥啓股份買賣協議的條款及其項下擬進行的交易得以執行及／或生效所必需，適合或權宜的進一步行動，事項，文件及步驟。」

3. **動議**待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將向高力電池實業有限公司(或其代名人)發行本公司股本中每股面值0.10港元之普通股159,420,819股(「物業代價股份」)上市及買賣，批准、確認及追認本公司、高力電池實業有限公司及榮新發展有限公司於二〇〇七年七月九日訂立的買賣協議(「物業收購協議」)(詳情載於本公司於二〇〇七年七月二十日向其股東寄發的通函內，其註有「C」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行的交易，包括，但不限於：

(a) 收購位於香港九龍油塘東源街21號高力工業大廈的物業(不包括A座地下及一樓；及

(b) 發行及配發物業代價股份，

以及授權本公司本公司董事進行，簽立及採取所有彼等認為令物業收購協議的條款及其項下擬進行的交易得以執行及／或生效所必需，適合或權宜的進一步行動，事項，文件及步驟。

承董事會命  
公司秘書  
余達峯

香港，二〇〇七年七月二十日

註冊辦事處：

香港

灣仔

駱克道160號

越秀大廈26樓

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 本公司將於二〇〇七年八月三日(星期五)至二〇〇七年八月六日(星期一)(含首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續。若欲獲得出席大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二〇〇七年八月二日(星期四)下午四時正交回本公司股份過戶登記處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (2) 凡有權出席根據上述通告召開之大會並於大會上投票之股東，均有權委任一位或多位代表出席，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 如任何股份屬聯名註冊持有人持有，則該等人士中任何一位均可親身或委派代表在大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權就有關股份在大會上投票者；惟如有超過一位聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅在本公司股東名冊中就該等股份排名最先之上述人士方有權就有關股份進行投票。
- (4) 本代表委任表格連同經簽署之授權書(如有)或其他授權文件或經公證人簽署證明(如有)之該等文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (5) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可出席大會，並親身於會上投票。然而，倘股東出席大會，則其代表委任表格將被視作撤銷論。
- (6) 本通告之中文譯本僅供參考。中英文本之間如有任何歧異，概以英文本為準。