
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本發售文件任何內容或就本發售文件應採取的行動有任何疑問，應諮詢合適獨立顧問以獲取獨立專業意見。

閣下如已出售或轉讓名下的全部越秀投資有限公司股份，應立即將本發售文件交予買主或承讓人，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。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本發售文件的內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並表明不會就本發售文件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。

本發售文件連同「附錄一 — 法定及一般資料」中「送交公司註冊處處長登記的文件」一節所指明的文件已根據香港法例第32章公司條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本發售文件或上述任何其他文件的內容概不負責。



越 秀 投 資 有 限 公 司

GUANGZHOU INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：123)

向 越 秀 投 資 合 資 格 股 東 按 每 股 發 售 價 格 3.00 港 元
(於 申 請 時 繳 足)
提 呈 發 售 617,771,234 股 越 秀 交 通 有 限 公 司 股 份

越 秀 投 資 有 限 公 司 財 務 顧 問



渣 打 銀 行 (香 港) 有 限 公 司

申請發售股份及繳款的最後時限為二〇〇九年十二月七日(星期一)下午四時。申請及繳款手續載於本發售文件第17及18頁。

二〇〇九年十一月三十日

(此 乃 白 頁 特 此 留 空)

越秀投資合資格股東通告

閣下在決定是否投資發售股份前，應先閱讀整份發售文件及聯交所網站或其他公開網站所披露與越秀交通有關的所有相關資料，且閣下不應僅依賴本發售文件所提供的資料。閣下對本發售文件任何內容或就此股份發售應採取之行動如有任何疑問，應諮詢合適獨立顧問，以取得獨立專業意見。

越秀交通董事會對本發售文件的內容概不負責，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並表明不會就本發售文件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。

目 錄

	頁次
越秀投資合資格股東通告	i
釋義	iii
預期時間表	vii
概要	1
重組	3
股份發售	7
股份發售的條款	7
股份發售的目的	7
資格	8
發售價	9
發售股份的地位	9
零碎配額	9
不可撤銷承諾	10
股份發售的條件	10
接納股份發售的一般程序	10
越秀交通股份證書的交付方法	11
不足一手之零碎股份買賣安排	11
與豁除股東有關的其他資料	11
公司資料	13
所得款項用途	14
包銷協議及安排	15
如何申請發售股份	17
附錄一 — 法定及一般資料	I-1

釋 義

於發售文件內，除非文義另有所指，否則下列字彙或詞語應具以下涵義：

「申請表格」	指	供越秀投資合資格股東用作申請發售股份的申請表格；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「現金選擇」	指	根據越秀交通分派可供各越秀投資合資格股東(越秀除外)選擇收取現金付款以代替擬分派予其全部越秀交通股份(就香港中央結算(代理人)有限公司而言，指全部或部分股份)之另一選擇；
「現金付款」	指	根據發售價釐定的現金付款金額，將支付予選擇或被視作選擇收取現金選擇的越秀投資合資格股東及越秀投資豁除股東；
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(以不時修訂者為準)；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「選擇表格」	指	有關現金選擇的選擇表格，已於二〇〇九年十一月二十四日寄發予各越秀投資合資格股東(越秀除外)；
「四家附屬公司」	指	越秀交通控股公司的四家全資附屬公司，即 Housemaster Holdings Limited、Power Head Limited、Delta Force Holdings Limited及 Lawson Enterprises Limited；
「越秀投資」	指	越秀投資有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板及 Singapore Exchange Securities Trading Limited(新加坡證券交易所)營運的證券交易所上市；
「越秀投資董事會」	指	越秀投資董事會；
「越秀投資董事」	指	越秀投資董事；

釋 義

「越秀投資豁除股東」	指	該等越秀投資海外股東，經越秀投資董事會按其律師作出的查詢及考慮到是否抵觸相關地區法例的法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所的規定，認為不向其發售發售股份或越秀交通股份分派項下的現金選擇屬必須或適宜；
「越秀投資集團」	指	越秀投資及其附屬公司；
「越秀投資獨立股東」	指	越秀投資股東(不包括越秀及其聯繫人)；
「越秀投資海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時，在越秀投資股東名冊內其註冊地址為香港以外地方的越秀投資股東；
「越秀投資合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列越秀投資股東名冊內(除越秀投資豁除股東以外)的越秀投資股東；
「越秀投資股份」	指	越秀投資股本中每股面值0.10港元之普通股；
「越秀投資股東」	指	越秀投資股份持有人；
「越秀交通」	指	越秀交通有限公司，一家在百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「越秀交通董事會」	指	越秀交通董事會；
「越秀交通集團」	指	越秀交通及其附屬公司；
「越秀交通控股公司」	指	越秀交通(控股)有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「越秀交通股份」	指	越秀交通股本中每股面值0.10港元的普通股；
「越秀交通股份分派」	指	向記錄日期營業時間結束時登記在冊的越秀投資股東作出的越秀交通股份實物分派，該特別分派總額約為642,000,000港元，須以達成股份發售條件及完成公司間分派及轉讓為條件；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「公司間分派及轉讓」	指	本發售文件「重組」一節「公司間分派及轉讓」所述的交易；
「不可撤銷承諾」	指	越秀於二〇〇九年十月二十日作出的不可撤銷承諾，據此，其已不可撤銷地承諾接納所有根據越秀交通股份分派而分派予其的全部越秀交通股份及認購其於股份發售下的全部應得配額；
「最後實際可行日期」	指	二〇〇九年十一月二十七日，即發售文件付印前為確定發售文件所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「發售文件」	指	越秀投資就股份發售於二〇〇九年十一月三十日刊發的發售文件；
「該等發售章程文件」	指	發售文件及申請表格；
「發售文件寄發日期」	指	二〇〇九年十一月三十日，向越秀投資合資格股東寄發發售文件的日期；
「發售價」	指	每股越秀交通股份3.00港元；
「發售股份」	指	根據股份發售越秀投資向越秀投資合資格股東發售的617,771,234股越秀交通股份；
「中國」	指	中華人民共和國，就發售文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「地產業務」	指	地產開發、管理及投資業務；
「記錄日期」	指	二〇〇九年十一月二十三日，即用以釐定越秀交通股份分派及股份發售的應得配額的參照日期；
「重組」	指	越秀交通股份分派、股份發售、公司間分派及轉讓及各自項下擬進行的交易；

釋 義

「股份發售」	指	越秀投資透過要約按發售價出售617,771,234股越秀交通股份以出售發售股份予越秀投資合資格股東，相當於緊隨公司間分派及轉讓及越秀交通股份分派完成後其所持有的全部越秀交通股份，發售價應於接納時以現金繳足，有關條款將於發售文件內刊載；
「股份發售條件」	指	(a)越秀投資獨立股東批准股份發售；及 (b)包銷協議已成為無條件及越秀尚未根據包銷協議內的條款終止包銷協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交通業務」	指	在中國投資及營運各種收費高速公路、國道及橋樑的業務；
「Treasure House」	指	Treasure House Limited，越秀投資的全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立；
「包銷協議」	指	越秀投資與越秀就股份發售而於二〇〇九年十月二十日訂立的的包銷協議；
「未分派越秀交通股份」	指	該等越秀交通股份，其數目相等於約214,000,000股越秀交通股份與根據越秀交通股份分派實際分派的越秀交通股份總數兩者的差額；
「越秀」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的公司，於最後實際可行日期連同其聯繫人實益擁有越秀投資約46.90%的已發行股本；及
「%」	指	巴仙。

預期時間表⁽¹⁾

預期時間表

遞交申請表格(連同發售股份付款

及買方的從價印花稅)的截止時間 二〇〇九年十二月七日(星期一)下午四時正

刊發宣佈完成重組的公佈 二〇〇九年十二月十四日(星期一)或之前

寄發有關根據越秀交通股份分派作出

現金付款的支票及有關申請的多付

金額(如有)的退款支票 二〇〇九年十二月十四日(星期一)或之前

根據越秀交通股份分派分派發售股份

及越秀交通股份的證書 二〇〇九年十二月十四日(星期一)或之前

提供買賣零碎股份安排的期間⁽⁴⁾ 二〇〇九年十二月十四日(星期一)至

二〇〇九年十二月三十一日(星期四)

附註：

- (1) 發售文件中的所有時間及日期均指香港時間及日期。
- (2) 股份發售及重組的預期時間表所列事件日期僅供參考，越秀投資與越秀或會協定押後或更改。預期時間表如有任何變更，會向越秀投資股東發出公佈通知。
- (3) 倘發生「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告訊號：
 - (a) 於二〇〇九年十二月七日(星期一)中午十二時正前任何時間在香港生效，而於當日中午十二時正後不再生效，則有關股份發售的申請及繳付股款之最後時間會延至同一日的下午五時正；或
 - (b) 於二〇〇九年十二月七日(星期一)中午十二時正至下午四時正任何時間在香港生效，則有關股份發售的申請及繳付股款之最後時間會延至上午九時正至下午四時正期間任何時間並無發出上述警告之下一個營業日下午四時正。

倘有關股份發售的申請及繳付股款的最後時間根據以上各段落延後，則本節所述的日期或會受影響。在此情況下，越秀投資將在實際可行情況下儘快作出公佈。

- (4) 詳情請參閱本發售文件「股份發售」一節「不足一手之零碎股份買賣安排」一段。

概 要

股份發售

根據股份發售並作為重組一部份，越秀投資向越秀投資合資格股東發售於緊隨公司間分派及轉讓及越秀交通股份分派完成後其持有的所有越秀交通股份，為617,771,234股越秀交通股份，合共佔最後實際可行日期越秀交通的已發行股本約36.92%。股份發售由越秀全面包銷。

所得款項用途

越秀投資預期將利用自出售發售股份收取的所有預期現金所得款項(計及現金付款及於支付相關開支後)，用於在中國收購及開發地產項目及用作營運資金。

越秀投資自出售發售股份收取的現金所得款項(計及現金付款及於支付相關開支後)預期將約為1,631,000,000港元。

倘自股份發售所得款項並無即時用於在中國收購及開發房地產項目及用作營運資金，越秀投資擬將所得款項存放於持牌商業銀行及／或認可財務機構的計息銀行戶口，如短期儲蓄戶口或基本短期貨幣市場基金。

重組

越秀投資集團目前從事地產業務，並透過於越秀交通的股本權益持有交通業務的權益。越秀投資擬藉著將本身由交通業務分拆出來以將重點放於地產業務並精簡現有的公司架構，務求令越秀投資更有效地把握中國內地強勁發展的地產市場。越秀投資集團專注於地產業務而越秀交通集團則專注於交通業務將使兩家公司於有需要時在資本使用上相互獨立，從而可更有效地進行財務管理及資金分配。同時，這可讓兩家公司的管理層及股東獨立地評估彼等的競爭力。越秀投資董事相信，重組及建議更改越秀投資名稱將會是越秀投資集中財務及管理資源於地產業務策略的重要里程碑。

重組涉及：(1)越秀交通股份分派；(2)股份發售；及(3)越秀與越秀投資將根據公司間分派及轉讓(目的在於進行越秀交通股份分派及股份發售)重組彼等於越秀交通的權益。預期緊隨重組完成後，越秀投資將不再持有任何越秀交通股份。因此，於完成重組後，越秀投資將不再於其財務報表內合併越秀交通的財務資料。於完成精簡越秀投資公司架構的步驟

概 要

後，越秀投資擬將其名稱改為「越秀地產股份有限公司」，以表明越秀投資集團的新業務發展方向及單一重點業務。

於二〇〇九年十一月二十六日，越秀投資獨立股東於越秀投資舉行的股東特別大會上批准股份發售（包括包銷協議及其項下擬進行的交易）及待完成重組後，越秀投資股東批准更改越秀投資的名稱以反映現時業務的重點。

概覽

越秀投資集團目前從事地產業務，並透過於越秀交通的股本權益持有交通業務的權益。越秀投資擬藉著將本身由交通業務分拆出來以將重點放於地產業務並精簡現有的公司架構，務求令越秀投資更有效地把握中國內地強勁發展的地產市場。越秀投資集團專注於地產業務而越秀交通集團則專注於交通業務將使兩家公司於有需要時在資本使用上相互獨立，從而可更有效地進行財務管理及資金分配。同時，這可讓兩家公司的管理層及股東獨立地評估彼等的競爭力。越秀投資董事相信，重組及建議更改越秀投資名稱將會是越秀投資集中財務及管理資源於地產業務策略的重要里程碑。

重組涉及：(1) 越秀交通股份分派；(2) 股份發售；及(3) 越秀與越秀投資將根據公司間分派及轉讓(目的在於進行越秀交通股份分派及股份發售) 重組彼等於越秀交通的權益。預期緊隨重組完成後，越秀投資將不再持有任何越秀交通股份。

於二〇〇九年十一月二十六日，越秀獨立投資股東於越秀投資舉行的股東特別大會上批准股份發售(包括包銷協議及其項下擬進行的交易) 及待完成重組後，越秀投資股東批准更改越秀投資的名稱以反映現時業務的重點。

越秀交通股份分派

於二〇〇九年十月十六日，越秀投資董事會有條件宣派特別股息約642,000,000港元，將向於記錄日期營業時間結束時名列股東名冊的越秀投資股東實物分派越秀交通股份的方式使其生效。各越秀投資合資格股東(越秀除外) 就是否根據越秀交通股份分派亦有權選擇全數收取越秀交通股份或選擇收取現金付款。倘並無正確填妥選擇表格或越秀投資於本文所示日期前並無收到選擇表格，則越秀投資合資格股東被視為已選取現金選擇。

根據經越秀投資合資格股東於二〇〇九年十一月二十七日(即按本文所示交回選擇表格的期限) 下午三時正前適當填妥及交回的選擇表格，合共約74,100,000股未分派越秀交通股份(包括由越秀投資合資格股東選取或視為選取現金選擇而導致的未分派越秀交通股份、因下調安排而導致的零碎越秀交通股份及越秀投資豁除股東無權獲得的越秀交通股份) 已分配

重 組

至股份發售。該等越秀投資合資格股東選取現金選擇後仍可參與股份發售。根據現金選擇將作出的現金付款總額預期約為222,400,000港元。根據越秀交通股份分派現金付款的支票預期將於二〇〇九年十二月十四日或之前寄發予越秀投資股東。

根據不可撤銷承諾，越秀已接納根據越秀交通股份分派向其分派的所有越秀交通股份，或合共100,400,000股越秀交通股份。

股份發售

根據股份發售，越秀投資正向越秀投資合資格股東發售於緊隨越秀交通股份分派及公司間分派及轉讓完成後其持有的所有越秀交通股份。股份發售涉及的越秀交通股份總數為617,771,234股越秀交通股份，合共佔最後實際可行日期越秀交通已發行股本約36.92%。有關股份發售的進一步資料，請參閱本發售文件「股份發售」一節。

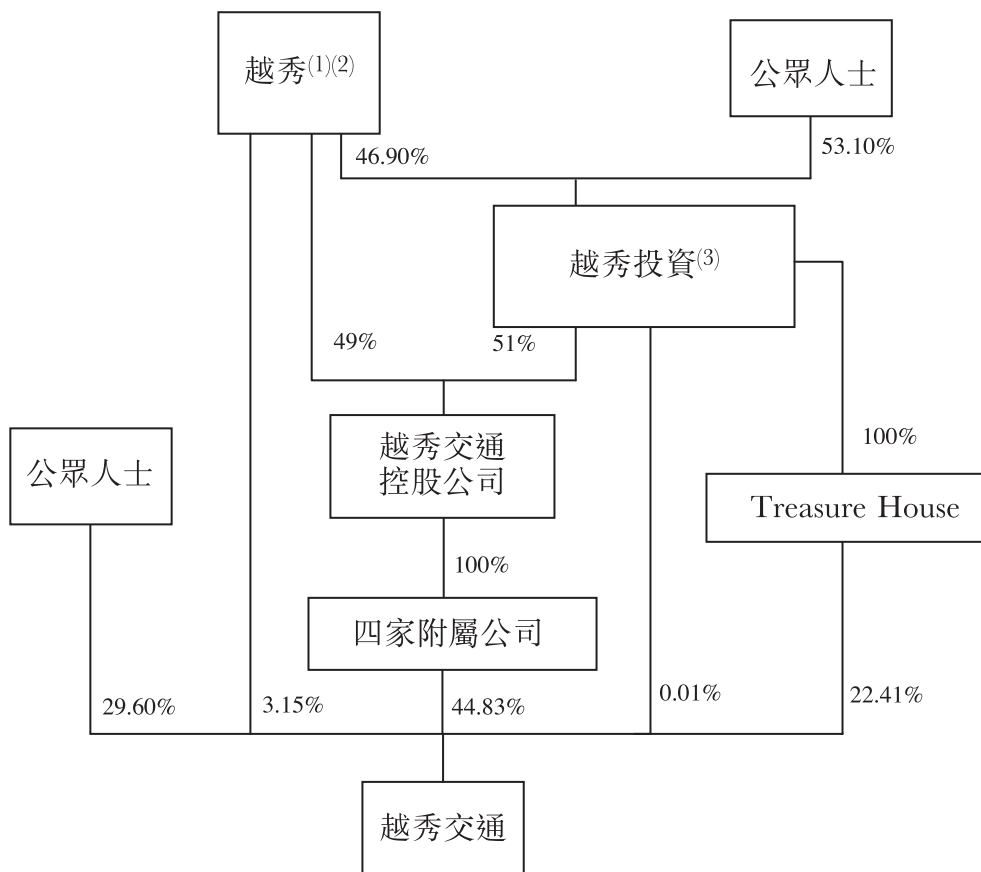
公司間分派及轉讓

根據公司間分派及轉讓以及為使越秀交通股份分派及股份發售生效，越秀及越秀投資將重組彼等於越秀交通的權益。

重 組

重組前越秀投資及越秀交通的架構

於最後實際可行日期，越秀投資及越秀交通的簡明公司架構如下：



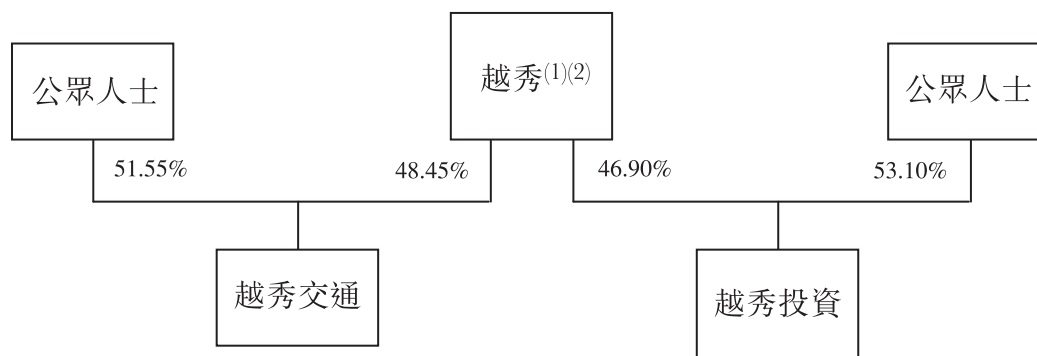
(1) 越秀於越秀交通控股公司的權益乃透過其全資附屬公司持有。

(2) 越秀於越秀投資的權益乃透過其全資附屬公司持有。

(3) 越秀投資於越秀交通控股公司的權益乃透過其全資附屬公司持有。

重組後越秀投資及越秀交通的架構

緊隨重組完成後，假設所有越秀投資合資格股東接納發售股份，根據包銷協議的條件，越秀投資豁除股東有權認購的所有發售股份已由越秀認購，且自最後實際可行日期至重組完成日期止越秀投資已發行股本並無變動則越秀投資及越秀交通的簡明公司架構如下：



(1) 越秀於越秀交通的權益將透過其全資附屬公司持有。

(2) 越秀於越秀投資的權益將透過其全資附屬公司持有。

假設並無越秀投資合資格股東(越秀除外)接納發售股份，而所有發售股份均由越秀根據包銷協議認購，則於緊隨重組完成後，越秀將持有越秀交通已發行股本最多約68.04%。

於重組完成後，越秀交通將不再為越秀投資的附屬公司。

股份發售

股份發售的條款

越秀投資給予所有越秀投資合資格股東於緊隨越秀交通股份分派及公司間分派及轉讓完成後購買其持有的所有越秀交通股份(為617,771,234股越秀交通股份，並佔最後實際可行日期已發行的越秀交通股份總數約36.92%)的權利。股份發售僅供越秀投資合資格股東參與。

股份發售的發售價為每股越秀交通股份3.00港元。股份發售按越秀投資合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有2,000股越秀投資股份獲發173股發售股份的比例以發售價提呈發售予該等越秀投資合資格股東。

下表載列股份發售的有關詳情：

發售股份總數	:	合共617,771,234股越秀交通股份
股份發售基準	:	按於記錄日期營業時間結束時每持有2,000股越秀投資股份獲發173股發售股份
發售價	:	每股發售股份3.00港元，不包括從價印花稅(按越秀投資合資格股東應付代價的0.1%計算)，均須於接納時以現金繳足
所得現金總額	:	越秀投資就所有發售股份而須收取的總發售價(計及現金付款及於支付相關開支後)預期約為1,631,000,000港元)
於最後實際可行日期已發行的越秀交通股份	:	1,673,162,295 越秀交通股份

據越秀投資董事會所深知及所信，於最後實際可行日期，概無尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可兌換或轉換為越秀交通股份的證券。

股份發售的目的

股份發售旨在為越秀投資提供股份發售的現金款項，預計約為1,631,000,000港元。越秀投資將把該等款項主要用作收購額外土地儲備及用於地產發展項目藉以擴大營運規模，同時向所有越秀投資合資格股東提供機會，參與越秀交通的基礎設施業務未來穩定的增長。越秀全數包銷股份發售，以盡量減少重組期間越秀交通股價的潛在波動，並反映出越秀對越秀投資及越秀交通一貫的信心。

股份發售

資格

越秀投資合資格股東

股份發售僅供越秀投資合資格股東參與。越秀投資已寄發(i)發售文件予越秀投資合資格股東及(ii)發售文件予越秀投資豁除股東(不包括註冊地址位於中國)。為符合股份發售資格，越秀投資股東於記錄日期營業時間結束時必須：

- 已於越秀投資的股東名冊上登記為越秀投資股東；及
- 並非越秀投資豁除股東。

僅向越秀投資合資格股東寄發股份發售的申請表格。

購買權不可轉讓及不可申請額外發售股份

越秀投資合資格股東購買發售股份的權利不可轉讓。有關購買越秀交通股份的權利亦不可於聯交所買賣。

越秀投資合資格股東將無權購買超過其各自購買發售股份權利的任何發售股份。未由越秀投資合資格股東認購的任何發售股份將由越秀包銷。

越秀投資豁除股東的權利

由於預期發售文件不會根據香港以外的任何司法權區的適用證券法例登記及／或存檔，由於在記錄日期營業時間結束時，越秀投資股東於越秀投資股東名冊登記的登記地址及通訊地址位於香港境外，則該越秀投資股東不符合資格參與股份發售。於記錄日期，越秀投資於澳洲、加拿大、中國、西班牙、英國、澳門及美利堅合眾國有越秀投資海外股東，合共持有越秀投資已發行股本少於0.005%。誠如越秀投資於二〇〇九年十一月二十四日刊發的公佈所述，於與其律師諮詢後，並根據有關律師提供的意見，越秀投資董事會認為，發售股份可發售予登記地址位於澳洲、西班牙、英國及澳門的越秀投資海外股東，原因為向該等司法權區的越秀投資海外股東出售發售股份並無嚴苛限制或可獲相關豁免。然而，在加拿大、中國及美利堅合眾國出售發售股份將會或可能因並無遵守登記規定或其他

股份發售

特別手續而屬違法或不切實可行。因此，越秀投資董事會認為向加拿大、中國及美利堅合眾國的越秀投資海外股東出售發售股份屬不切實可行，故就股份發售而言該等越秀投資海外股東將被視為豁除股東。

位於香港境外的越秀投資股東如欲提出發售股份的申請，則於申請前有責任全面遵守有關司法權區的法律及規例，包括取得任何政府或其他方面的同意，及繳付就此須於有關司法權區繳付的任何稅項及關稅。於香港境外居住的任何人士接納股份發售將被視為構成該名人士向越秀投資的聲明及保證已全面遵守該等當地法律及規定。倘越秀投資股東對其情況有疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

越秀投資已向註冊地址位於加拿大及美利堅合眾國的越秀投資豁除股東寄發發售文件（僅供其參考）。越秀投資並無向越秀投資豁除股東寄發申請表格。

發售價

發售價為每股發售股份3.00港元，須於申請時以現金繳足。

發售股份的地位

根據股份發售將予出售的發售股份將繳足並不受任何留置權、抵押、產權負擔、優先購股權及任何性質的其他第三方權利所規限。發售股份享有其所附帶的所有權利，包括足額收取於根據股份發售完成轉讓發售股份之日或之後所宣派、派付或支付的所有股息及其他分派（如有）。

發售股份按照聯交所相關規則及規例於聯交所上市及買賣，並將於緊隨股份發售完成後繼續於聯交所上市及買賣。

零碎配額

任何未持有2,000股倍數的越秀投資股份的越秀投資股東，將有權按比例購買越秀交通股份，惟該越秀投資股東的配額將下調至最接近的整數的越秀交通股份數目（即購買越秀交通碎股的任何配額將不予理會）。因有關下調安排而產生的未出售發售股份，連同未由越秀投資合資格股東認購的其他發售股份，將由越秀根據股份發售包銷協議購買。

股份發售

不可撤銷承諾

根據不可撤銷承諾，越秀已不可撤銷地承諾認購其於股份發售項下的所有配額。於最後實際可行日期，越秀有權根據股份發售購買的越秀交通股份總數約為289,500,000股發售股份。

股份發售的條件

完成股份發售有待下列條件達成後，方告作實：

- (a) 股份發售已獲越秀投資獨立股東批准；及
- (b) 包銷協議已成為無條件，而越秀並無根據包銷協議的條款終止包銷協議。

越秀投資董事會確認，截至發售文件寄發日期，該等條件經已達成。

接納股份發售的一般程序

為接納股份發售，越秀投資合資格股東必須：

- 填妥、簽署申請表格並註上日期；及
- 郵寄或遞交申請表格、支票或本票（抬頭人為「Guangzhou Investment Company Limited- Share Offer Account」就越秀交通股份支付現金款項）以及其他所需文件予越秀投資的股份過戶處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，而該等項目須於二〇〇九年十二月七日下午四時正或之前獲卓佳雅柏勤有限公司收妥。

除應支付所申請認購的發售股份總金額外，越秀投資合資格股東還應一併支付該總金額0.1%的買方從價印花稅。越秀投資將安排代表接納股份發售的越秀投資合資格股東支付買方從價印花稅，並將就根據股份發售轉讓發售股份支付賣方從價印花稅。申請表格、任何所需的支票或本票及所有其他所需文件的交付方法均由買方選取，風險由買方承擔。

有關接納股份發售的過程的進一步資料，請參閱本發售文件「如何申請發售股份」一節。

股份發售

越秀交通股份的交付方法

待上文所述股份發售的條件達成及公司間分派及轉讓及越秀交通股份分派完成後，發售股份的股票及根據越秀交通股份分派所分派的越秀交通股份，將於二〇〇九年十二月十四日以普通郵遞方式寄發予享有有關股票的股東，郵誤風險概由股東自行承擔。

不足一手之零碎股份買賣安排

為減低買賣因股份發售及越秀交通股份分派所產生碎股的困難，越秀投資已委任第一上海證券有限公司（「第一上海」）向該等有意補足或出售彼等所持有的越秀交通股份的碎股的越秀投資合資格股東，於市場上提供「對盤服務」。第一上海將於完成重組公佈日期起至二〇〇九年十二月三十一日止期間提供有關對盤服務。持有越秀交通股份碎股並有意利用此服務，以出售或將其碎股補足至2,000股越秀交通股份的完整買賣單位的越秀投資合資格股東，應於二〇〇九年十二月十一日至三十一日期間，直接或透過彼等的經紀，聯絡第一上海（地址為香港德輔道中71號永安集團大廈19樓，熱線電話(+852) 2532 1928或傳真號碼(+852) 2537 0568。越秀投資合資格股東應注意，對盤服務將僅按「盡力」基準進行，並不保證將成功配對買賣越秀交通的碎股，並將視乎有否足夠的越秀交通碎股以供配對之用。越秀投資合資格股東亦可自費作出本身的安排以補足或出售彼等持有的越秀交通股份的碎股。

與豁免股東有關的其他資料

本發售文件的資料已根據所有發售股份將根據指令2003/71/EC（「章程指令」）授出的一項豁免（要求就提呈發售證券發刊章程）提呈發售而編製，有關指令已於歐洲經濟區（「歐洲經濟區」）各成員國執行。因此，於歐洲經濟區內作出或有意作出提呈任何發售股份的任何人士，只可於越秀投資不會就該發售承擔刊發章程責任的情況下如此行。越秀投資並無或不會授權透過任何財務中介機構提呈發售任何發售股份，但越秀投資提呈發售構成本發售文件所擬定的發售股份的最終配售則當別論。因此，發售股份不得或將不會以本發售文件、任何隨附的函件或任何其他文件的方式於歐洲經濟區發售或銷售，惟按章程指令第2(1)(e)條的涵義的合資格投資者除外，其中包括(a)獲授權或規管於金融市場經營，或倘無獲授權或規管，則為企業目的僅為投資證券的法律實體；(b)擁有以下兩個或三個特點的任何法律實體：(1)於上一個財政年度擁有平均至少250名僱員；(2)資產負債表總值超過43,000,000歐元；及(3)按上一個年度或綜合賬目所示年度淨營業額超過50,000,000歐元；(c)

股份發售

每個歐洲經濟區擁有少於100個自然人或法人(按章程指令第2(1)(e)條的涵義的合資格投資者除外)；或(d)於任何情況下屬章程指令第3(2)條的涵義的合資格投資者，惟發售發售股份不應導致根據章程指令第3條規定越秀投資須刊發章程。

此外，就發行或出售發售股份而接獲從事投資活動(按英國金融服務及市場法2000(「FSMA」)第21節的涵義)的任何邀請或招攬，僅於FSMA第21(1)節並不適用於越秀投資的情況下於英國傳達或促使傳達並將僅傳達或促使傳達。本發售文件正僅分派至並向：(a)金融服務及市場法2000(金融推廣)令2005所適用的人士或(b)可合法地傳達的人士(統稱為「相關人士」)。與本發售文件相關的任何投資僅供相關人士作出，而任何邀請或購買協議將僅供相關人士。並非相關人士的任何人士不應按或依賴本發售文件或其任何內容行事。

越秀

越秀是一家在香港註冊成立的有限公司，是廣州市人民政府駐香港的主要投資企業。其主要從事地產發展及投資(透過越秀投資)；投資、營運及管理收費高速公路、國道及橋樑(透過越秀交通)；生產及銷售新聞紙；水泥及預拌混凝土；生產乾電池；及金融、股票經紀及保險業務等廣泛系列的業務及行業。

越秀投資

越秀投資是一家在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所及Singapore Exchange Securities Trading Limited(新加坡證券交易所)營運的證券交易所上市。目前，越秀投資主要從事以下業務：(i)在中國(包括香港)進行地產發展及投資及(ii)投資、營運及管理主要位於廣東省的收費高速公路、國道及橋樑(透過越秀投資的附屬公司越秀交通，其股份亦在聯交所上市)。

越秀投資亦持有越秀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條認可的香港集體投資計劃)35.58%權益。截至記錄日期，越秀投資的已發行股本為713,568,191.4港元，分為7,135,681,914股越秀投資股份。其中，3,346,735,248股越秀投資股份(佔越秀投資於最後實際可行日期已發行股本約46.90%)由越秀透過其全資附屬公司持有。

越秀交通

越秀交通是一家在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。越秀交通主要從事投資、營運及管理主要位於廣東省的收費高速公路、國道及橋樑。

所得款項用途

所得款項用途

越秀投資預期利用自出售發售股份收取的所有預期現金所得款項(於現金付款及於支付相關開支後)，用於在中國收購及開發地產項目及用作營運資金。

越秀投資自出售發售股份收取的現金所得款項(計及現金付款及於支付相關開支後)預期將約為1,631,000,000港元。

倘自股份發售所得款項並無即時用於在中國收購及開發房地產項目及用作營運資金，越秀投資擬將所得款項存放於持牌商業銀行及／或認可財務機構的計息銀行戶口，如短期儲蓄戶口或基本短期貨幣市場基金。

包銷協議及安排

條款及條件

越秀投資與越秀訂立包銷協議，其主要條款及條件概述如下：

- 包銷商 : 越秀，越秀投資的控股股東
- 越秀包銷的發售股份最高數目 : 根據包銷協議，越秀已有條件同意在包銷協議的條款及條件的規限下，以每股發售股份3.00港元全數包銷發售股份，包括因下調安排(如適用)的任何未分派越秀交通股份及因未由越秀投資合資格股東(越秀除外)認購的任何發售股份，即不多於349,400,000股發售股份。有關發售股份的總值(參考發售價每股越秀交通股份3.00港元釐定)將約為1,048,200,000港元。

越秀投資毋須向越秀支付佣金。越秀投資將就與包銷協議項下包銷有關的所有合理成本及開支補償越秀。

越秀的日常業務不包括包銷。

包銷協議亦載有越秀投資向越秀作出的慣常保證、申述及彌償保證。

包銷協議的先決條件

包銷協議須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：

- (a) 越秀投資向全體越秀投資股東寄發有關(其中包括)股份發售的通函；
- (b) 於越秀投資股東特別大會上取得越秀投資獨立股東以投票表決方式批准股份發售；
- (c) 於發售文件寄發日期前，將由越秀投資兩名董事(或彼等書面正式授權的代表)正式簽署表示已由越秀投資董事以決議案批准將由越秀投資發佈的各發售的副本(及其遵照公司條例須附帶的所有其他文件(如有))，送呈香港公司註冊處登記，並遵照公司條例採取其他行動；

包銷協議及安排

- (d) 於發售文件寄發日期或之前，將發售文件寄發予越秀投資合資格股東，並向越秀投資豁免股東(越秀投資董事認為，根據相關地區法律的法律限制或該等地區相關監管機構或證券交易所的規定，不包括該等股東在內屬必需及適宜的越秀投資豁免股東除外)寄發發售文件副本；
- (e) 越秀投資已接獲相關銀行有關重組的書面同意；
- (f) 越秀投資已遵守及履行於包銷協議第3條的所有承諾及責任；及
- (g) 越秀遵守及履行於包銷協議第4條的所有承諾及責任。

除第(e)及(f)項先決條件(可由越秀豁免)及第(g)項先決條件(可由越秀投資豁免)外，上述任何先決條件均不可由越秀投資或越秀豁免。

越秀已通知越秀投資董事會其已取得銀行貸款撥資履行其於包銷協議下的責任。越秀投資董事會亦已確認，於發售文件寄發日期，所有上述先決條件經已達成。

終止包銷協議

根據包銷協議，如下列一項或多項事件或事宜(不論是否構成一連串事件的一部份)發生、產生或存在，而越秀合理認為對越秀及／或其附屬公司(定義見包銷協議)的業務或財務或營業狀況造成或可能造成重大不利影響時，越秀(作為包銷商)有權於發售文件寄發日期上午八時正前任何時間，向越秀投資發出書面通知終止包銷協議。於發出通知終止包銷協議後，越秀根據包銷協議作為包銷商的所有責任將告終止，而包銷協議任何一方概不得就包銷協議產生或有關的任何事項向另一方提出任何索償，惟先前違反包銷協議的任何責任除外。

截至發售文件寄發日期，越秀尚未根據包銷協議的條款終止該協議。

如何申請發售股份

本發售文件隨附一份申請表格，賦予越秀投資合資格股東權利申請認購最多達申請表格上註明的發售股份數目。越秀投資合資格股東應注意，彼等可申請認購最多達申請表格上所列數目的任何數目的發售股份。倘閣下為越秀投資合資格股東，並擬申請認購隨附申請表格上註明閣下可購買的發售股份配額中的任何數目的發售股份，則閣下**必須**按申請表格上印列的指示將申請表格填簽妥當，並將申請表格連同閣下就所申請認購數目的發售股份而應繳納的總發售價及買方從價印花稅送交越秀投資的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，惟得不遲於二〇〇九年十二月七日下午四時正送達。所有股款須以港元繳付，並以在香港持牌銀行開立的銀行戶口開出的支票或香港持牌銀行開出的銀行本票方式支付，支票註明抬頭人為「Guangzhou Investment Company Limited- Share Offer Account」，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。身為越秀投資除外股東的任何人士均不得申請認購發售股份。

越秀投資合資格股東應按所申請認購的發售股份(最多至其配額)的總發售價支付佔該總發售價0.1%的買方從價印花稅。越秀投資合資格股東就其所申請的任何發售股份數目(最多至其配額)而應付的股款總額，應根據下列方式計算：

閣下實際

$$\text{應付股款總額} = \text{申請認購的發售股份數目} \times 3.00 \text{港元} \times 1.001 \text{ (往上調整為至最接近的1港元)}$$

為說明之用，倘越秀投資合資格股東欲按其配額申請173股發售股份，應付總金額將為 $173 \times 3 \text{港元} \times 1.001 = 519.519 \text{港元}$ ，並往上調整為至最接近的1港元，即**520港元**。」

各越秀投資合資格股東如欲根據股份發售申請認購任何數目的發售股份(最多至其配額)，便有責任確保其就申請認購而須繳付的股款金額相等於上述兩部份的準確總金額。任何申請認購所涉股款如少於該金額將被拒絕受理。倘任何越秀投資合資格股東所繳付股款超出其就申請認購發售股份所應付的總金額，則越秀投資不會退回有關超出款項，除非該超出款項為50.00港元或以上。有關超出款項(如有)的退款(不計利息)支票將按越秀投資股東名冊上列明的地址以平郵方式寄回有關申請人(或倘為聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，支票以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出，惟郵誤風險概由有關申請人承擔。

如何申請發售股份

閣下如對本身申請認購發售股份所應付的準確金額有任何疑問，務請立即親身前往越秀投資股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司進行諮詢，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，或於二〇〇九年十一月三十日(星期一)上午九時正至二〇〇九年十二月七日(星期一)下午四時正的一般營業時間內致電其熱線電話號碼為(852)-2980 1333或瀏覽本公司的網站<http://www.gzinvestment.com.hk>。

申請表格載有越秀投資合資格股東如欲申請認購若干數目發售股份(最多至其配額)所應遵從程序的資料。越秀投資合資格股東在決定是否投資發售股份前，應先閱讀整份發售文件及聯交所網站或其他公開網站所披露與越秀交通有關的所有相關資料。因下調安排而導致的任何未售發售股份，連同越秀投資合資格股東未認購的發售股份，將由越秀根據包銷協議的條款及條件購買。

務請注意，越秀投資合資格股東須不遲於二〇〇九年十二月七日下午四時正將填妥及簽署的申請表格連同適當股款送交越秀投資的股份過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，否則該名越秀投資合資格股東在股份發售下的配額及其項下的所有權利將視為已被拒絕及將會註銷。

所有支票或銀行本票將緊隨收訖後過戶，而自該股款賺取的所有利息(如有)將撥歸越秀投資所有。倘任何申請的有關支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現，則有關申請將被拒絕受理，在該情況下遞交該支票或銀行本票的越秀投資合資格股東的配額及其項下的所有權利將視為已被拒絕及將會註銷。

申請表格僅供其內所述人士使用，且不得轉讓。本公司不會就收取任何申請股款發出收據。

1. 責任聲明

各越秀投資董事願就發售文件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，本發售文件並無遺漏任何事項，以致其所載任何陳述產生誤導。

2. 參與股份發售的各方及公司資料

越秀投資，即越秀交通股份的賣方	香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈26樓
越秀投資的財務顧問	渣打銀行(香港)有限公司 香港中環德輔道中4-4A號 渣打銀行大廈32樓
包銷商	越秀企業(集團)有限公司 香港 灣仔 駱克道160號 越秀大廈26樓
越秀投資的法律顧問	貝克·麥堅時律師事務所 香港 金鐘道88號 太古廣場1座23樓

3. 法律效力

發售文件、隨附的申請表格以及該等文件所載的任何建議或申請的所有接納書均受香港法例管轄及按其詮釋。倘申請乃根據任何該等文件作出，有關文件將具效力，令所有有關人士受公司條例第44A條的適用條文約束，惟罰則除外。

4. 開支

股份發售的相關開支，包括所有有關交易成本估計約達30,000,000港元，將由越秀投資支付。

5. 送交公司註冊處處長登記的文件

連同本發售文件副本已呈交公司註冊處處長登記的文件如下：

- (a) 申請表格副本；及
- (b) 載有越秀投資(作為發售股份的賣方)名稱、說明及地址的聲明。

6. 備查文件

載有越秀投資(作為發售股份的賣方)名稱、說明及地址的聲明副本將於本發售文件刊發日期起至二〇〇九年十二月十四日(包括當日)期間的一般辦公時間內(不包括星期六及公眾假期)於越秀投資在香港的註冊辦事處(地址為香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓)可供查閱。

7. 豁免嚴格遵守公司條例

公司條例第342C(3)條規定，任何在香港以外註冊成立的公司，其股份根據股份發售提呈以供認購，則須該公司兩名管治人員核證，故發售文件須由越秀交通兩名董事核證(「核證規定」)。越秀投資已就發售文件向證券及期貨事務監察委員會申請豁免遵守核證規定，理由是嚴格遵守核證規定並不適當，此乃基於(其中包括)股份發售屬於越秀投資及其股東之間交易，發售文件並無載有關於越秀交通的特定資料(發售文件內涉及重組及股份發售提及越秀交通的若干資料除外，惟該等陳述乃可從聯交所網站獲得的公開資料)(「基本資料」)。

證券及期貨事務監察委員會已根據公司條例第342A條授出豁免進行核證，惟須達成下列條件：

- (a) 除基本資料外，發售文件將不會載有任何關於越秀交通的特定資料；
- (b) 發售文件內將鄭重建議越秀投資的股東，在決定是否投資發售股份前，應審閱所有可從公開途徑(包括於聯交所網站披露的資料)獲得涉及越秀交通的資料；
- (c) 發售文件將由兩名越秀投資董事或彼等授權代理進行書面核證，且經由越秀投資董事會的決議案批准；及

附錄 —— 法定及一般資料

(d) 預期將於二〇〇九年十一月三十日或之前刊發的發售文件載有是項豁免的詳細內容。

8. 其他事項

本發售文件及隨附的申請表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。