

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起的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。



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、 持續關連交易 及 恢復買賣

關連及股份交易

董事會欣然宣佈，於二〇〇七年七月九日，本公司直接全資附屬公司Success Hill與越秀企業及／或其聯繫人士訂立Supreme Eagle股份購買協議及祥啓股份購買協議；及本公司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。於本公佈刊發日期，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%，因此為本公司的主要股東。

於二〇〇七年七月九日，越秀企業、Success Hill及本公司訂立Supreme Eagle股份購買協議，據此Success Hill同意向越秀企業收購Supreme Eagle銷售股份及Supreme Eagle股東貸款，總代價為69,405,084港元。代價將以現金16,348,534港元及本公司於Supreme Eagle完成後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。

於二〇〇七年七月九日，Success Hill、越秀企業的直接全資附屬公司越秀發展及本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祥啓股東貸款，總代價為185,250,000港元。代價將以現金43,636,084港元及本公司於祥啓完成後向越秀發展或其代名人以每股代價股份1.995港元發行及配發70,984,419股新股的方式支付。

於二〇〇七年七月九日，Glory Mission、越秀企業的全資附屬公司高力及本公司訂立物業收購協議，據此Glory Mission同意向高力收購高力物業II，代價為416,044,916港元。代價將以現金98,000,382港元及本公司於物業收購協議完成時向高力或其代名人以每股代價股份1.995港元發行及配發159,420,819股新股的方式支付。

該等協議的完成乃互為條件，並應同時進行。

於本公佈刊發日期，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%。於該等協議完成時，越秀企業及其聯繫人士將持有本公司全部已發行股本約47.117%。

持續關連交易

於該等協議完成時，Glory Mission將就租賃高力物業II的一部分與高力訂立Glory Mission租賃協議，而東源物業將根據高力租賃協議（一項現有租賃協議，其承租人為越秀企業的聯繫人士）被收購。

根據Glory Mission租賃協議，Glory Mission應出租高力物業II的一部分予高力，為期一年，月租655,528港元（不包括差餉、政府地租及管理費）。

根據Success Hill租賃協議，Success Hill（作為受讓業主）應在原租約餘下租期將東源物業出租予Yue Ziu Cold Storage & Warehousing Limited，月租250,000港元（不包括差餉）。

一般事項

於本公佈刊發日期，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已擁有權益，故越秀發展及高力被視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是根據上市規則第14A.25條合計超過2.5%，但少於5%，因此該等協議構成本公司的股份及關連交易，須根據載列上市規則第14A章的規定報告、公佈及取得獨立股東的批准。由於各項協議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。

由於根據Glory Mission租賃協議及Success Hill租賃協議擬進行交易(包括本集團與越秀企業及／或其聯繫人士的現有租約)的適用百分比率是根據上市規則第14A.25條按年計算合計少於2.5%，因此該等租賃協議須遵守上市規則第14A章所載的申報及公佈的規定，但根據上市規則第14A.34(2)條獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

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。獨立財務顧問將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。

越秀企業及其聯繫人士將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)(按上市規則所規定)於股東特別大會上放棄投票。

根據上市規則，一份載有(其中包括)有關該等協議其他資料的通函(包括獨立董事委員會函件及其向獨立股東提供的推薦意見及獨立財務顧問發出的意見函件)及該等物業的估值報告將由本公司發出並在切實可行情況下儘快寄發予本公司股東。本公司將視情況向股東就股東特別大會的詳情作出進一步公佈。

本公司股東須注意，該等協議已須待若干的條件達成後方告完成，而該等條件不一定能達成。因此，本公司股東及考慮買賣股份的公眾人士務請謹慎行事，如有任何疑問，應諮詢其專業顧問的意見。

恢復買賣

按本公司要求，股份已由二〇〇七年七月六日(星期五)上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二〇〇七年七月十日上午九時三十分起恢復買賣。

緒言

董事會欣然宣佈，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/或其聯繫人士訂立Supreme Eagle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Glory Mission與越秀企業的聯繫人士訂立物業收購協議。於本公佈刊發日期，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%，因此，越秀為本公司的主要股東。

該等協議的詳情載於下文：

Supreme Eagle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Supreme Eagle股份購買協議，越秀企業已同意向Success出售Supreme Eagle銷售股份及轉讓Supreme Eagle股東貸款。

代價

Supreme Eagle銷售股份及轉讓Supreme Eagle股東貸款的總代價須於Supreme Eagle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股新股份。

現金代價擬由本集團的內部資源撥資。

Supreme Eagle銷售股份的代價（即69,405,084港元減於Supreme Eagle完成日期時Supreme Eagle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第一期物業所編製的估計報告草稿於公平磋商後而釐定。有關估值報告的定稿將載入寄發予股東的通函內以供股東參考。Supreme Eagle股東貸款的代價相當於Supreme Eagle股東貸款的面值。Supreme Eagle股東貸款於二零零七年五月三十一日為數約達63,278,000港元。

先決條件

Supreme Eagle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Supreme Eagle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Supreme Eagle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Supreme Eagle銷售股份及轉讓Supreme Eagle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) 根據祥啟股份銷售協議的條款，祥啟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) 本公司獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准Supreme Eagle股份購買協議及據此擬進行的交易 (包括但不限於收購Supreme Eagle銷售股份、轉讓Supreme Eagle股東貸款及配發代價股份)；及
- (vii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；

Success Hill或會豁免上文(i)至(iv)段所載的任何條件。

如上述任何條件於二〇〇七年九月六日前 (或訂約方可能以書面協定的較後日期) 前並無獲履行或豁免，Success Hill可 (其中包括) 撤銷Supreme Eagle股份購買協議。倘若Supreme Eagle股份購買協議遭撤銷，則Supreme Eagle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)。

Supreme Eagle股份購買協議的完成

Supreme Eagle股份購買協議將於Supreme Eagle完成日期完成，並與祥啟股份購買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。鷹冠於二〇〇七年三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)至二〇〇七年三月三十一日止期間的未經審核綜合虧損淨額約為878,000港元。Supreme Eagle的唯一資產為高力物業I。Supreme Eagle於二零零七年向越秀企業取得股東貸款以收購高力物業I。該項股東貸款於二零零七年五月三十一日為數約達63,278,000港元。Supreme Eagle錄得綜合虧損淨額主要因為收購高力物業I造成的開支所致。Supreme Eagle的綜合負債僅為應付越秀企業的股東貸款。

鷹冠實益擁有豪華(中國)有限公司的全部已發行股本，因而為高力物業I的法定及實益擁有人。

祥啟股份購買協議

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(作為賣方)；及
(iii)本公司。

將予收購的資產

根據祥啟股份購買協議，越秀發展已同意向Success Hill出售祥啟銷售股份及轉讓祥啟股東貸款。

代價

銷售祥啟銷售股份及轉讓祥啟股東貸款的總代價須於祥啟完成後以下列方式償還：

- (i) Success Hill須以現金向越秀發展支付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(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。

祥啟銷售股份的代價(即185,250,000港元減於祥啟完成日期時祥啟股東貸款的面值，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計報告草稿於公平磋商後而釐定。有關估值報告的定稿將載入寄發予股東的通函內以供股東參考。祥啟股東貸款的代價相當於祥啟股東貸款的面值。祥啟股東貸款於二零零六年十二月三十一日為數約達124,157,000港元。

先決條件

祥啟股份購買協議有待下列條件達成後方告完成：

- (i) 越秀發展根據祥啟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) 祥啟對祥啟所進行盡職審計的結果感到滿意；
- (iii) 越秀發展全面遵照完成前的責任並履行其根據祥啟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啟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啟銷售股份及轉讓祥啟股東貸款或經營祥啟的憲法、法規或決定；
- (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履行或豁免(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；
- (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；及
- (vii) 本公司獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准祥啟股份購買協議及據此擬進行的交易(包括但不限於收購祥啟銷售股份、轉讓祥啟股東貸款及配發代價股份)；及
- (viii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣。

Success Hill或會豁免上文(i)至(iv)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)前並無獲履行或豁免，Success Hill可(其中包括)撤銷祥啟股份購買協議。倘若第二項股份購買協議遭撤銷，則祥啟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而定。

祥啟股份購買協議的完成

祥啟股份購買協議將於祥啟股份購買完成日期完成，並與鷹冠股份購買的完成及物業收購協議的完成須同時發生。

有關祥啟的資料

祥啟為一家於香港註冊成立的公司。祥啟的主要業務為持有物業。祥啟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負債淨額分別約為89,952,000港元及87,334,000港元。祥啟截至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止財政年度的虧損淨額及除稅後盈利淨額分別約為20,659,000港元及2,617,000港元。祥啟為東源物業的法定及實益擁有人。祥啟的唯一資產為東源物業。祥啟於一九九二年就收購東源物業而向越秀發展取得一筆股東貸款。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。祥啟的負債僅包括應付越秀發展的該筆股東貸款。

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)；及
(ii) 高力，越秀企業的全資附屬公司(作為賣方)；及
(iii) 本公司

將予收購的資產

根據物業收購協議，高力同意出售及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) 於二〇〇七年七月六日以現金或支票支付20,000,000港元作為按金；
- (ii) 本公司應按每股代價股份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港元應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榮新物業第二期估值報告草擬本後按公平原則磋商釐定。估值報告的最終版本將載入將寄發予股東供其參照的通函內。

本集團擬以內部資源為代價撥資。

先決條件

物業收購協議須待下列條件達成後方告完成：

- (i) 本公司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），及祥啟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代價股份上市及買賣。

如任何上述條件未能於物業完成日期前達成(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(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。

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，而鷹冠股份購買協議完成及祥啟股份購買協議完成須同時發生。

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%；及
- (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%。

本公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

對股權架構的影響

下表載列本公司於本公佈刊發日期及緊隨該等協議完成後的股權架構：

	於本公佈刊發日期		緊隨該等協議完成後	
	股份數目	估 百分比(%)	股份數目	估 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>

持續關連交易

於該等協議完成後，榮新將會就租賃部分高力物業II，而東源物業則將會根據一份現有租約(即Success Hill租賃協議)購入與高力訂立首項租賃協議，租客為越秀企業的聯繫人士。

該等租賃協議的詳情載列如下：

榮新租賃協議

訂約方： (i) 榮新(作為業主)；及

(ii) 高力(作為租客)。

標的物業： 高力物業II的部分(A座三樓、四樓、五樓、六樓及屋頂以及地庫、一樓、二樓、三樓、四樓、五樓、六樓及屋頂各層的若干單位)，總建築面積為163,882平方呎

租賃年期： 為期一年(有權選擇另行重續一年)，惟須受解約條款所限，據此，榮新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榮新租賃協議

租金： 每月655,528港元(不包括差餉、地稅及管理費)

榮新租賃協議將於該等協議完成時訂立。根據榮新租賃協議的月租乃參考現行市值租金後按公平原則磋商釐定。獨立估值師CB Richard Ellis認為每月租金符合市場租金，因此屬合理。

Success Hill租賃協議

訂約方： (i) Success Hill(作為承讓人業主)；及

(ii) 越秀冷藏倉庫有限公司(作為租客)，越秀企業的全資附屬公司。

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(有權選擇另行重續一年)，惟須受重新發展解約條款所限，據此，Success Hill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)

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按公平原則磋商釐定。獨立估值師CB Richard Ellis認為每月租金符合市場租金，因此屬合理。

建議上限

董事會已考慮並建議截至二〇〇九年十二月三十一日止三個年度，各年根據該等租賃協議的應收租金的年度上限如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二〇〇七年	二〇〇八年	二〇〇九年
該等交易	港元	港元	港元
收益			
榮新租賃協議	3,277,640	8,259,653	5,059,038
Success Hill租賃協議	1,250,000	3,150,000	—
合計	<u>4,527,640</u>	<u>11,409,653</u>	<u>5,059,038</u>

截至二〇〇九年十二月三十一日止三個財政年度的建議上限乃按照根據榮新租賃協議及Success Hill租賃協議的月租分別為655,528港元及250,000港元而釐定。榮新租賃協議及Success Hill租賃協議均可另行重續一年，而根據各份協議的月租將於協議重續時作出調整。就為制定截至二〇〇八年及二〇〇九十二月三十一日止財政年度的建議上限提供更靈活的基礎而言，董事已計及現時月租、過往升幅及管理費用的可能變動。

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的總建築面積約為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。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。

高力物業I於截至二零零五年及二零零六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於截至二零零五年及二零零六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。於二零零七年十二月三十一日，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。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。高力物業I於截至二零零五年及二零零六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於截至二零零五年及二零零六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。於二零零七年十二月三十一日，高力物業II的賬面值為71,163,007港元。

有關賣方的資料

越秀企業擁有越秀發展及高力各自的全部已發行股本。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、股票及證券經紀與發行服務；(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。

該等協議

透過收購鷹冠銷售股份及祥啟銷售股份收購該等物業與本集團的核心業務策略一致。

該等物業現時用作工業及貨倉用途。於本公佈刊發日期，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，收購該等物業將會與由本公司擁有，毗連該等物業的一幅土地創造協同效用。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。

該等租賃協議

根據該等租賃協議收取的租金將會為本集團帶來利潤與收入，而根據該等租賃協議的重新發展解約條文，則會使本集團可在規劃署批准重新規劃申請時享有終止該等租賃協議的靈活性。

董事(包括獨立非執行董事)認為，根據該等租賃協議擬進行的該等交易乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則含意

關連及股份交易

於本公佈刊發日期，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根據上市規則第14A.25條合計超過2.5%，但少於5%，因此該等協議構成本公司的股份及關連交易，須遵守上市規則第14A章所載的申報、公佈及取得獨立股東的批准的規定。由於各項協議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。

持續關連交易

由於根據榮新租賃協議及Success Hill租賃協議擬進行的交易(包括本集團與越秀企業及／或其聯繫人士訂立的現有賃約)的適用百分比率根據上市規則第14A.25條按年計算合計少於2.5%，因此該等租賃協議須遵守上市規則第14A章所載的申報及公佈的規定，但根據上市規則第14A.34(1)條獲豁免遵守取得獨立股東批准的規定。

就根據榮新租賃協議及Success Hill租賃協議擬進行的交易，本公司亦遵守根據上市規則第14A.45至14A.46條的年度審閱規定。

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，以就該等協議並就該等協議、該等租賃協議及建議上限向獨立股東提供意見。獨立財務顧問將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。

越秀企業及其聯繫人士將就批准每項該等協議及據此擬進行的交易的普通決議案(以舉手決表投票方式)(按上市規則所規定)於股東特別大會上放棄投票。

根據上市規則，一份載有(其中包括)有關該等協議其他資料的通函(包括獨立董事委員會函件及其向獨立股東提供的推薦意見及獨立財務顧問發出的意見函件)及該等物業的估值報告將由本公司發出並在切實可行情況下儘快寄發予本公司股東。本公司將視情況向其股東就股東特別大會的詳情作出進一步公佈。

本公司股東須注意，該等協議須待若干的條件達成後方告完成，而該等條件不一定能達成。因此，本公司股東及考慮買賣股份的公眾人士務請謹慎行事，如有任何疑問，應諮詢其專業顧問的意見。

恢復買賣

按本公司要求，股份已由二〇〇七年七月六日(星期五)上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份於二〇〇七年七月十日(星期二)上午九時三十分起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該等協議」	指	鷹冠股份購買協議、祥啟股份購買協議及物業收購協議的統稱；
「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；
「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、祥啟代價股份及物業代價股份的統稱；
「董事」	指	本公司董事；

「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及酌情通過（倘認為屬適當及／或所需）每項該等協議及相關交易；
「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；
「榮新租賃協議」	指	榮新與高力就該等協議完成後租賃高力物業II的部分而訂立的租賃協議；
「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）；
「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，於該等協議及有關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	緊接股份暫停交易以待本公佈刊發前的最後完整交易日（即二〇〇七年七月五日）；

「該等租賃協議」	指	榮新租賃協議及Success Hill租賃協議的統稱；
「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	祥啓股份購買協議完成；
「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部分代價；
「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；
「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；
「物業完成日期」	指	物業收購協議的所有先決條件根據物業收購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，藉以支付根據物業收購協議收購高力物業II的部分代價；
「建議上限」	指	根據本公佈「建議上限」一段所載每項該等租賃協議下擬進行的交易年度總值的建議上限；
「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	越秀企業(作為業主)與越秀冷藏倉庫有限公司(作為租戶)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)有限公司的全部股本，因而為高力物業I的合法及實益擁有人；
「鷹冠完成」	指	鷹冠股份購買協議完成；
「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部分代價；
「鷹冠銷售股份」	指	於鷹冠股本中1股面值1.00港元的股份，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	越秀發展、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；
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，本公司的主要股東，於本公佈刊發日期連同其聯繫人士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

承董事會命
越秀投資有限公司
 董事長
區秉昌

香港，二〇〇七年七月九日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括：執行董事區秉昌(董事長)、梁毅、李飛、唐壽春、王洪濤、李新民、何子勵及周瑾；獨立非執行董事余立發、李家麟及劉漢銓。