

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

董事會欣然宣佈，於二〇〇八年一月十四日，賣方、本公司(作為擔保人)、買方(即以越秀房託基金信託人的身份的信託人)及管理人就該交易訂立協議，該交易指出售英屬處女群島公司的全部已發行股本及其股東貸款，英屬處女群島公司連同境內合作夥伴持有物業公司，而物業公司則持有該物業。

代價(即出售價值約677,300,000港元，並考慮(其中包括)英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日及於完成日期的合併資產淨值的差額作出調整)將以完成時應付的初步付款及隨後調整付款(如有)支付。完成時應付的初步付款約532,400,000港元將按下列方式償付：

- (a) 約203,200,000港元將以每個基金單位3.08港元向賣方或其代名人發行及配發代價基金單位的方式償付，及
- (b) 有關餘額以向賣方支付現金方式償付。

調整付款(如有)須於核數師發出調整聲明後30日由買方或賣方(視乎情況而)向另一方支付。

於本公佈日期，本公司透過越龍於313,280,495個基金單位中持有總間接權益，佔已發行基金單位總數約31.3%。此外，賣方及管理人均為本公司的全資附屬公司。根據上市規則，該交易構成本公司的須予披露交易。鑑於該交易的適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，該交易僅須遵從通知及公佈規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。

董事會認為，協議的條款乃按正常商業條款以公平原則磋商釐定，屬公平合理，而該交易亦符合本公司及股東的整體利益。

本公司將會根據上市規則在實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，內容有關(其中包括)協議的條款的進一步詳情，以符合上市規則的規定。

由於該交易有待該等條件達成後方告作實，而該等條件不一定獲達成，故股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

協議

董事會謹此宣佈該交易，其詳情載於下文：

(a) 日期

本公司向信託人及管理人執行優先購買權契約，據此越秀房託基金獲授優先購買權以根據有關契約的條款及條件購入若干物業(包括該物業)。建議出售該物業要約的通知已於二〇〇七年十一月二十日根據優先購買權契約向越秀房託基金發出。

於二〇〇八年一月十四日，賣方、本公司(作為擔保人)、買方(即越秀房託基金的信託人的身份的信託人)及管理人訂立協議，據此買方已同意出售英屬處女群島公司的全部已發行股本及其股東貸款，英屬處女群島公司連同境內合作夥伴持有物業公司，而物業公司則持有該物業。於本公佈日期，賣方及管理人均為本公司的全資附屬公司，而本公司透過越龍於313,280,495個基金單位中持有總間接權益，佔已發行基金單位總數約31.3%。買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

(b) 訂約方

賣方： 賣方，本公司的間接全資附屬公司。

買方： 信託人，作為越秀房託基金的信託人。

擔保人： 本公司，作為賣方根據協議下的責任及履行的擔保人。

管理人： 管理人，本公司的全資附屬公司。

(c) 英屬處女群島公司

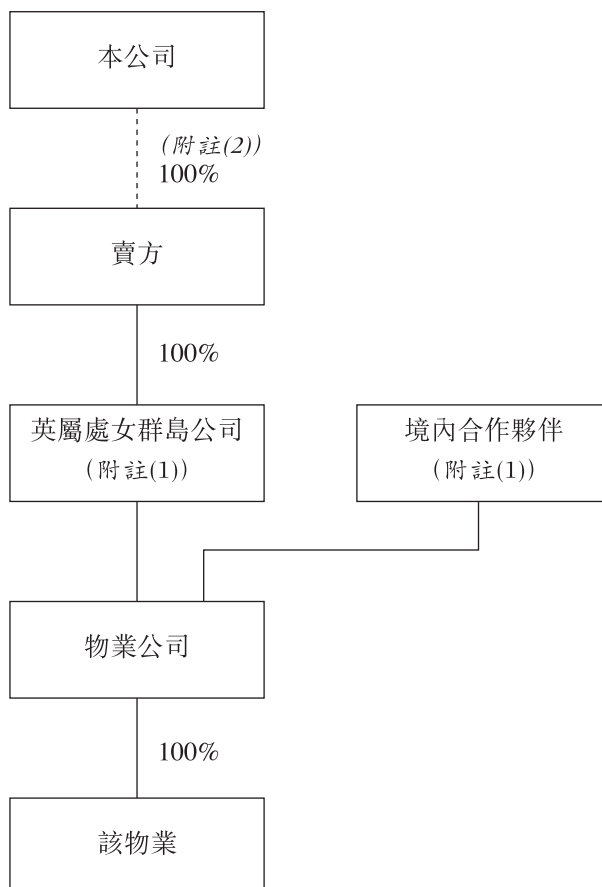
金都發展有限公司，乃於英屬處女群島註冊成立的公司，僅就持有物業公司而成立。

(d) 物業公司

廣州捷雅城房地產開發有限公司，乃在中國成立的中外合作企業，經批准經營年期直至二〇三一年一月二十四日，僅就持有及發展該物業而成立。物業公司為該物業的唯一註冊及法定及實益擁有人，擁有良好及可銷售的法定及實益業權。

(e) 架構圖

下文載列該物業於完成前的擁有權架構圖



附註(1)：根據重組，(i)境內合作夥伴的前身已合法地向英屬處女群島公司取得就物業公司收取股息及分派的利益；(ii)境內合作夥伴已向英屬處女群島公司作出不可撤回承諾，同意根據英屬處女群島公司的指示投票。

附註(2)：本公司於賣方持有100%間接權益。

(f) 所涉及的資產

該物業約佔該樓宇約72.3% (按總樓面面積計)，該樓宇乃位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號的新落成發展項目。該樓宇餘下的27.74% (按總樓面面積計) 由非屬本公司或其聯繫人的關連人士的獨立第三方擁有。

該物業包括地下一層及地上1至4樓商場、位於6樓的會所以及18層辦公室大樓，另有兩層的地下停車場。新物業的總樓面面積及可出租總面積載列如下：

用途	總樓面面積 (平方米)	可出租總面積 (平方米)
商用(地下一層及地上1至4樓)	15,445.50	15,445.50
辦公室(5樓至23樓)(不包括6樓的會所)	34,441.75	34,441.75
停車場(地庫二至地庫三)(附註(1))(附註(2))	7,549.03	—
其他(包括會所及公建配套用房)(附註(3))	4,528.06	—
總計	61,964.34	49,887.25

附註(1)：停車場的總樓面面積約為7,621平方米，包括分派予境內合作夥伴的前身約72平方米。

附註(2)：泊車位的面積並未納入計算該物業的可出租總面積中。於本公佈日期，可供出租的泊車位合共有106個。

附註(3)：在向廣州市國土資源和房屋管理局支付土地金以改變有關使用權之前，該會所及公建配套用房仍屬公建配套／面積用途，物業公司不得將持有的公建配套／面積轉讓或抵押，而物業公司的控制權出現變化亦不會影響物業公司於該公建配套／面積的權利及利益。

(g) 物業估值

於二〇〇七年十月三十一日，該物業的評估價值為人民幣685,000,000元（或約706,185,567港元），而根據按照香港財務報告準則編製的本集團截至二〇〇七年九月三十日止九個月期間的管理賬目所示，該物業的賬面值約為670,103,093港元。

(h) 代價

代價乃由訂約方經參照獨立物業估值師就該物業發表的估值報告公平磋商後釐定，按二〇〇七年十月三十一日的說明匯率人民幣97元兌100港元計算，出售價值較該物業的評估價值折讓4.1%。於本公佈日期，說明匯率為人民幣93.23元兌100港元，而代價（假設並無調整出售價值）則較該物業的評估價值折讓7.8%。完成時應付的初步付款約532,400,000港元將按下文所載的方式償付：

(i) 約203,200,000港元，以向賣方或其代名人發行及配發代價基金單位的方式償付；及

(ii) 有關餘額以向賣方支付現金方式償付。

根據協議，調整付款反映（其中包括）英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日及於完成日期的合併資產淨值的差額，並將根據核數師於完成日期起計不遲於104日內編製的調整聲明釐定。調整付款（如有）須於核數師發出調整聲明後30日由買方或賣方（視乎情況而）向另一方支付。

代價基金單位於發行後將入賬列為繳足，不附帶任何產權負擔並在各方面與現有基金單位享有同等權利。每個代價基金單位3.08港元的發行價乃基於市價釐定：

(i) 相當於聯交所於最後交易日所報的收市價每個基金單位3.08港元；

(ii) 較聯交所所報直至最後交易日(包括該日)止10個交易日的平均收市價每個基金單位3.075港元溢價0.2%，及

(iii)較每個基金單位於二〇〇七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值3.34港元折讓約7.8%。

代價基金單位相當於(i)越秀房託基金於最後交易日的基金單位基礎的6.6%，(ii)越秀房託基金經代價基金單位擴大後基金單位基礎的6.2%及(iii)越秀房託基金經根據一般授權發行的新基金單位上限擴大後基金單位基礎的5.5%。代價基金單位不受任何禁售或出售限制所規限。緊隨代價基金單位發行及配發後，越秀投資於越秀房託基金的基金單位持有量將由31.3%增至35.6%。

(i) 完成

受協議的條文及該等條件的履行所規限，完成將於管理人於該日前至少五(5)個營業日向賣方發出的通知內將予指定的日期)，或訂約方可能互相協定的其他日期發生，但無論如何為不遲於最後限期的日期。

於完成時，本公司(作為彌償人)與買方訂立彌償契約，據此本公司將向買方(為其本身及代表英屬處女群島公司及物業公司)就英屬處女群島公司及物業公司的若干債務(包括遞延稅項、未償土地金及按揭擔保的負債)作出彌償契諾。根據彌償契約及協議本公司(作為彌償人)的最高負債總額不得超過出售價值(買方及／或管理人因或就違反協議下的若干保證而承擔的虧損及根據彌償契約提出任何遞延稅項的申索除外)。

(j) 先決條件

完成須待及有待若干條件(包括但不限於下列條件)達成後，方告作實：

(i) 根據房託基金守則就該交易取得基金單位持有人的批准；

- (ii) 就該交易取得一切所需的公司及監管批准，包括但不限於根據房託基金守則及上市規則所規定者，包括但不限於批准代價基金單位上市及買賣；
- (iii) 將由 (透過管理人及其專業顧問行事) 根據房託基金守則及管理人的合規守則對該物業 (包括租賃協議 (定義見協議))、英屬處女群島公司及物業公司進行滿意的盡職審查，包括但不限由賣方呈示該物業的良好、可銷售、法定及實益業權；
- (iv) 根據房託基金守則取得將由獨立物業估值師編製的該物業的估值報告；
- (v) 就收購待售股份及股東貸款取得融資；
- (vi) 自有關貸款方取得修訂信託契約須獲發出的同意及／或批准；及
- (vii) 就重組取得所需的同意及／或批准 (如有)，包括但不限於廣州法改委及外經委的批准及完成有關登記程序，以及任何其他法律或規例所規定該等其他同意及/或批准。

倘該等條件於最後限期 (該限期可由協議的訂約方予以順延) 或之前並無達成或獲買方豁免，協議將告失效，而概無一方可向協議任何其他方提出索償，倘因違反若干承諾而引起任何索償則除外。根據優先購買權契約，倘該交易未能根據協議完成，本公司有權選擇：

- (i) 在終止事項後12個曆月內根據優先購買權契約所載的價格及條款向第三方出售該物業；或
- (ii) 保留該物業作投資用途。

(k) 擔保

本公司根據協議以擔保人身份無條件及不可撤回地以持續責任方式，對賣方根據協議應付的所有款項及賣方根據及按照協議依時妥善履行及遵守其責任、承擔、承諾、保證及彌償保證，向買方及管理人作出擔保，並同意(以主要債務人而非純以擔保人身份)就買方由於或就賣方違反上述任何責任而蒙受的一切損失向買方作出賠償。

(l) 其他事宜

(i) 未償土地金

根據廣州市人民政府頒佈的實施規例及物業公司與廣州市國土資源和房屋管理局訂立的兩份補充協議，使用該樓宇的地庫及部份公用設施和地方的土地金付款已遞延。就彌償買方因或就該等未償土地金可能產生的虧損，本公司將於完成後向買方訂立彌償契約。

(ii) 按揭擔保

物業公司已就償還該物業買方獲授的按揭融資(之前由物業公司擁有)向若干銀行提供按揭擔保，而有關按揭擔保在一般情況下將於發出有關土地業權後9個月終止。於二〇〇七年九月三十日，預計按揭擔保的款項約為13,560,000港元。就彌償買方因或就按揭擔保可能產生的虧損，本公司將於完成後向買方訂立彌償契約。

(iii) 有關該物業的遞延稅項

就彌償買方因或就與出售或當作出售該物業所得盈利有關的稅項可能產生的虧損(定義見協議)，本公司將於完成後向買方訂立彌償契約。

進行該交易的理由及利益

本集團現時主要從事(i)房地產開發、管理及投資；(ii)經營收費道路及橋樑及(iii)製造及銷售新聞紙。

越秀房託基金為香港的集體投資計劃，在信託契約修訂的規限下，主要從事中國(包括香港及澳門)的房地產投資。

董事會認為，協議提供良機讓其將於該物業的投資變現，此舉與本集團的核心業務策略相符。越秀房託基金將向本公司發行及配發代價基金單位作為部分代價，讓本公司可分享越秀房託基金的利益及增長。本集團將以該交易的現金代價用作償還部分銀行借貸及營運資金。

董事會認為協議的條款乃按正常商業條款以公平原則磋商釐定，屬公平合理，而該交易亦符合本公司及股東的整體利益。

該交易的財務影響

英屬處女群島公司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兩個財政年度應佔的綜合純利(除稅及非經常項目前)為淨虧損1,400,000港元及純利98,000,000港元，而英屬處女群島公司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兩個財政年度應佔的綜合純利(除稅及非經常項目後)為淨虧損1,000,000港元及純利66,000,000港元。待完成後，預期本集團將因該交易錄得收益約30,000,000港元，此乃按代價(假設並無調整出售價值)及總計(i)英屬處女

群島公司的綜合資產淨值、(ii)股東貸款及(iii)於完成日期的預計開支的差額計算。(英屬處女群島公司於二〇〇七年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約為139,000,000港元，股東貸款於二〇〇七年九月三十日則約為299,000,000港元，而股東貸款於本公佈日期增至約437,000,000港元。

不論交易是否完成，所有交易成本(估計開支約為22,000,000港元)將由賣方及管理人(以其作為越秀房託基金管理人的身份行事，並自越秀房託基金的資產付款)平均分擔。

於完成時，英屬處女群島公司將不再為本公司的附屬公司。英屬處女群島公司的資產及負債不將綜合計入本集團，經計入將所得款項用作償還銀行貸款後，本集團的資產總值將有淨減額約244,000,000港元，約佔本集團於二〇〇七年六月三十日的未經審核綜合資產總值的0.65%。本集團的總負債亦將減少約334,000,000港元，約佔本集團於二〇〇七年六月三十日未經審核的綜合負債總額的1.7%。

一般資料

於本公佈日期，本公司被視為於其全資附屬公司越龍直接持有的313,280,495個基金單位中擁有權益，該等基金單位佔已發行基金單位約31.3%，故越秀房託基金為本公司的聯繫人。此外，賣方及管理人均為本公司的全資附屬公司。根據上市規則，該交易構成本公司的須予披露交易。鑑於該交易的適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，該交易僅須遵從通知及公佈規定，惟獲豁免獨立股東批准的規定。

代價將視乎核數師於完成日期起計不遲於104日內編製的調整聲明予以調整(誠如本公佈所載)，就董事所知、所悉及所信，經計入可能調整後該交易的各適用百分比率低於25%，故根據上市規則，該交易僅構成須予披露交易。

本公司將會根據上市規則在實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，內容有關(其中包括)協議的條款的進一步詳情，以符合上市規則的規定。

由於該交易有待該等條件達成後方告作實，而該等條件不一定獲達成，故股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

本公佈所用詞彙

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	由賣方、本公司(作為擔保人)、買方與管理人就該交易於二〇〇八年一月十四日訂立的有條件買賣協議
「評估價值」	指	由獨立物業估值師於二〇〇七年十月三十一日對該物業評估的價值(按二〇〇七年十月三十一日的說明匯率人民幣97元兌100港元計算)，即人民幣685,000,000元(或約706,185,567港元)
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	越秀新都會大廈(前稱越秀新都會)
「英屬處女群島公司」	指	金都發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「本公司」	指	越秀投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所及新加坡證券交易所經營的交易所上市
「完成」	指	根據協議完成買賣待售股份及轉讓股東貸款
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的含義
「該等條件」	指	協議項下完成的先決條件

「代價」	指	出售價值(並考慮(其中包括)英屬處女群島公司及物業公司於二〇〇七年九月三十日及於完成日期的合併資產淨值的差額作出調整),有關款項包括完成時應付的初步付款532,400,000港元,以及核數師發出調整聲明後30日內支付的調整付款(詳情載於本公佈),作為待售股份及股東貸款的代價
「代價基金單位」	指	將按每個基金單位3.08港元向賣方或其提名人士發行的65,972,687個越秀房託基金新基金單位,以作為代價的部分支付款項
「彌償契約」	指	本公司與買方將於完成時就負債(包括稅務、未償土地金及按揭擔保的負債)訂立的彌償契約
「優先購買權契約」	指	由本公司於二〇〇五年十二月八日向信託人及管理人訂立的契約
「董事」	指	本公司的董事
「出售價值」	指	約677,300,000港元(或按總樓面面積約61,964.34平方米計約每平方米10,931港元),即待售股份及股東貸款的出售價值
「境內合作夥伴」	指	廣州市華強投資有限公司及其最終實益擁有人,為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「越龍」	指	Dragon Yield Holding Limited,於英屬處女群島註冊成立的公司,並為本公司全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「越秀房託基金」	指	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條獲認可的香港集體投資計劃

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，由買方委任的獨立物業估值師，該公司及其最終實益擁有人，為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後交易日」	指	二〇〇八年一月十一日，即基金單位於二〇〇八年一月十四日暫停於聯交所買賣前的最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後限期」	指	協議日期滿六(6)個月之日(或協議的訂約方書面協定的其他日期)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理人」	指	越秀房託資產管理有限公司，為越秀房託基金的管理人
「按揭擔保」	指	物業公司就償還過往由物業公司擁有的物業的買方獲授的按揭融資向若干銀行提供的擔保
「百分比率」	指	具有上市規則第14.04(9)條所賦予的含義
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	該樓宇約72.3%(按總樓面面積計算)，位於中國廣東省廣州市越秀區中山六路第232號、234號、236號、238號、240號、242號、244號、246號、248號、250號、252號、254號、256號及258號
「物業公司」	指	廣州捷雅城房地產開發有限公司，一間於中國成立的中外合作經營企業

「買方」或「信託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，以其作為越秀房託基金信託人的身份
「房託基金守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會公佈的房地產投資信託基金守則，以當時為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準
「重組」	指	有關物業公司的重組或股權變動活動，據此(當中包括其他事項)，境內合作夥伴的前身依法將收取物業公司有關的股息及分派的權利指讓予英屬處女群島公司
「待售股份」	指	英屬處女群島公司股本中100股每股面值1.00美元的已發行股份，即英屬處女群島公司全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	英屬處女群島公司於完成時拖欠或應付賣方本金、利息(如有)及其他金額或債務的全數款項，於本公佈日期即約437,000,000港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總樓面面積」	指	就該物業而言，指(a)量度該樓宇外牆外表內每一層的該部分面積，及(b)按比例計算應佔該樓宇公用面積及機電樓層的面積(包括泊車位、會所及公建配套用房)
「交易日」	指	聯交所開市進行交易業務的日子
「該交易」	指	建議根據協議出售待售股份及股東貸款及根據該協議擬進行的所有交易

「信託契約」	指	信託人與管理人於二〇〇五年十二月七日訂立並構成越秀房託基金的信託契約(可予不時修訂及補充)
「基金單位」	指	越秀房託基金的基金單位
「基金單位持有人」	指	任何登記持有基金單位的人士
「未償土地金」	指	就以該物業地庫作商業用途使用應付廣州土地資源和房屋管理局及／或其他有關機構的任何土地金、費用、罰款、成本及開支
「賣方」	指	越秀投資(中國地產)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元。
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣。

承董事會命
越秀投資有限公司
 董事長
區秉昌

香港，二〇〇八年一月十四日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括執行董事區秉昌先生、梁毅先生、唐壽春先生、王洪濤先生、李新民先生、何子勵先生及周瑾女士；以及獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生。