

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)

公 佈

須 予 披 露 及 關 連 交 易

越秀投資有限公司的財務顧問

Piper Jaffray

轉讓事項

根據轉讓協議，本公司有條件同意促成向越秀企業及／或其代名人轉讓及出讓其一切權利、所有權、權益及利益於(i) Goldkemp股份；及(ii)Goldkemp股東貸款，以換取越秀企業向本公司及／或其代名人轉讓越秀企業於迪康銷售股份的一切權利、所有權、權益及利益，以及越秀企業支付現金250,000,000港元。Goldkemp實益擁有廣州造紙約52.55%的權益，並為本公司新聞紙業務的投資控股公司。迪康的主要資產為現於香港經營的酒店。

一般資料

於本公佈日期，越秀企業分別實益擁有本公司及迪康約46.79%及100%的已發行股本權益。根據上市規則，由於越秀企業為本公司的控股股東，並因而為本公司的關連人士(定義見上市規則)，故轉讓事項構成本公司的一項關連交易，須經由本公司獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。越秀企業及其聯繫人於股東特別大會上將就批准轉讓事項及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。根據上市規則，由於轉讓事項的適用百分比率高於5%但低於25%，故轉讓事項亦構成本公司的一項須予披露交易。

本公司將根據上市規則盡快向其股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)轉讓事項的進一步資料；(ii)Goldkemp應佔廣州造紙權益的估值報告；(iii)酒店的估值報告；(iv)獨立財務顧問就轉讓事項向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(v)獨立董事委員會就轉讓事項向本公司獨立股東提供的推薦建議；及(vi)股東特別大會通告。

於二〇〇八年十一月三日訂立的轉讓協議

1. 轉讓協議訂約方

本公司及越秀企業

2. 將予轉讓的資產

根據轉讓協議，本公司有條件同意促成向越秀企業及／或其代名人轉讓及出讓其一切權利、所有權、權益及利益於(i) Goldkemp股份；及(ii) Goldkemp股東貸款，以換取越秀企業向本公司及／或其代名人轉讓越秀企業於迪康銷售股份的一切權利、所有權、權益及利益；以及越秀企業支付現金250,000,000港元。Goldkemp透過維美實業實益擁有廣州造紙約52.55%的權益，並為本公司新聞紙業務的投資控股公司。目前Goldkemp於維美實業的股份及給予維美實業的股東貸款分別須受維美實業股份抵押及維美實業貸款轉讓書所規限，而兩者均作為本

公司若干貸款額的抵押。而該等抵押須於完成時或之前獲有關貸款人解除(見下文「條件」一段的(e)段及(f)段)。迪康的主要資產為現於香港經營的酒店，該酒店由迪康現時的管理團隊及越秀企業的全資附屬公司越秀發展有限公司根據酒店管理協議管理。目前酒店須受酒店擔保所規限，作為越秀企業的若干貸款額的抵押。酒店管理協議及酒店擔保須於完成或之前分別由越秀發展有限公司及有關貸款人終止及解除(見下文「條件」一段的(d)段及(g)段)。

轉讓的總代價為650,000,000港元，乃由轉讓協議訂約雙方參考以下各項經公平磋商釐定：(i) Goldkemp於廣州造紙52.55%權益的議付價值為650,000,000港元(較估值師對Goldkemp應佔廣州造紙權益於二〇〇八年八月三十一日以賬面調整法評估的市值約712,000,000港元折讓約8.7%)；及(ii)酒店的議付價值為400,000,000港元(較估值師對酒店於二〇〇八年九月三十日以比較法評估的市值420,000,000港元折讓4.8%)。

上述250,000,000港元，即Goldkemp於廣州造紙52.55%權益的議付價值與酒店的議付價值之間的差額，將由越秀企業於完成時通過其本身資源支付予本公司。

3. 條件

完成須待下列條件達成後，方告作實：

- a) 本公司信納其對迪康及其業務及資產(包括但不限於酒店及現時經營的酒店業務)進行的盡職調查；
- b) 越秀企業根據轉讓協議提供的聲明、保證及承諾於完成日期在所有重大方面均屬真確無誤；

- c) 本公司根據轉讓協議提供的聲明、保證及承諾於完成日期在所有重大方面均屬真確無誤；
- d) 由有關訂約方終止酒店管理協議及無條件解除迪康於該協議項下的責任及債務；
- e) 無條件解除及終止維美實業股份抵押；
- f) 無條件解除及終止維美實業貸款轉讓書；
- g) 無條件解除及終止酒店擔保；
- h) 本公司已取得其作為一方當事人或與本集團任何成員公司或彼等各自的資產受到約束的任何債券、按揭、押記、信託、租賃、協議、票據或責任下規定的一切所需的批文或同意，包括但不限於其債權銀行批准或同意本公司根據轉讓協議出售Goldkemp股份、出讓Goldkemp股東貸款及收購迪康銷售股份；
- i) 越秀企業已取得其作為一方當事人或越秀企業任何成員公司或彼等各自的資產受到約束的任何債券、按揭、押記、信託、租賃、協議、票據或責任下規定的一切所需的批文或同意，包括但不限於其債權銀行批准或同意越秀企業根據轉讓協議出售迪康銷售股份及收購Goldkemp股份及承讓Goldkemp股東貸款；
- j) 本公司股東(根據上市規則須放棄投票的股東(如有)除外)已於股東特別大會上通過批准轉讓事項、轉讓協議及其項下擬進行的交易必需的所有決議案；
- k) 聯交所及新加坡證券交易所並無通知本公司其證券將會或可能會因完成而停牌；

l) 已取得轉讓協議項下擬進行交易所需或有關的所有其他批文或同意；及

m) 已完成迪康股東貸款資本化及發行及配發迪康資本化股份。

倘上述任何條件(除非獲本公司豁免上述條件(a)及(b)項或獲越秀企業豁免上述條件(c)項)自轉讓協議日期起計三個月或之前或轉讓協議訂約雙方可能協定的其他日期未獲達成，轉讓協議將自動終止，且轉讓協議任何一方均不得向另一方提出任何索償，惟先前有違約行為者除外。

4. 完成

待轉讓協議的所有先決條件達成(或獲豁免)後，雙方將盡早於完成日期完成轉讓事項。

完成後，Goldkemp將不再為本公司的附屬公司，而本公司將停止經營新聞紙業務。

有關本公司的資料

本公司主要從事(i)於中國及香港的房地產開發及投資，(ii)發展、經營及管理收費公路及橋樑，及(iii)在中國製造及銷售新聞紙。

有關GOLDKEMP、廣州造紙及越威紙業的資料

Goldkemp主要持有廣州造紙約52.55%權益，而廣州造紙則主要持有越威紙業約92.56%權益。廣州造紙及越威紙業均主要在中國從事新聞紙的製造及銷售。Goldkemp除於廣州造紙的權益及Goldkemp股東貸款外，概無擁有任何重大資產及負債。

以下載列Goldkemp集團截至二〇〇七年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇〇八年六月三十日止六個月按照香港財務報告準則編製的未經審核合併財務資料：

	截至		截至
	十二月三十一日止年度		六月三十日
	二〇〇六年	二〇〇七年	二〇〇八年
	未經審核	未經審核	未經審核
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
扣除稅項及特別項目前溢利／(虧損)	39,045	68,449	(241,901)
扣除稅項及特別項目後溢利／(虧損)	30,394	37,282	(187,876)

以上Goldkemp集團截至二〇〇八年六月三十日止六個月的未經審核扣除稅項及特別項目前及扣除稅項及特別項目後虧損乃主要由於廣州造紙若干生產線的一次性減值合共約246,000,000港元(稅前)所致。於二〇〇八年六月三十日，Goldkemp集團的未經審核合併資產淨值(扣除Goldkemp的股東貸款約539,000,000港元前)約為745,000,000港元。自二〇〇八年六月三十日以來，Goldkemp股東貸款金額概無任何重大變動。

有關越秀企業及迪康的資料

越秀企業主要從事廣泛的業務及行業，包括房地產投資及發展(通過本公司)、收費公路及橋樑(通過越秀交通有限公司)、新聞紙(通過本公司)、水泥及預拌混凝土、乾電池生產、金融、股票經紀及保險服務以及酒店經營(通過迪康)。

迪康主要在香港從事酒店投資及運營，其主要資產是酒店。酒店位於香港北角渣華路67至75號，是一間擁有202個房間的酒店，建築面積約7,023平方米，目前在香港正在運營中。迪康於一九九七年以500,000,000港元的價格購入酒店。

以下載列迪康截至二〇〇七年十二月三十一日止兩個年度及截至二〇〇八年九月三十日止九個月按照香港財務報告準則編製的財務資料：

	截至 十二月三十一日止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二〇〇六年	二〇〇七年	二〇〇八年
	經審核	經審核	未經審核
	(千港元)	(千港元)	(千港元)
扣除稅項及特別項目前 (虧損)／溢利	(96,888)	(30,953)	5,981
扣除稅項及特別項目後 (虧損)／溢利	(96,888)	(30,953)	5,981

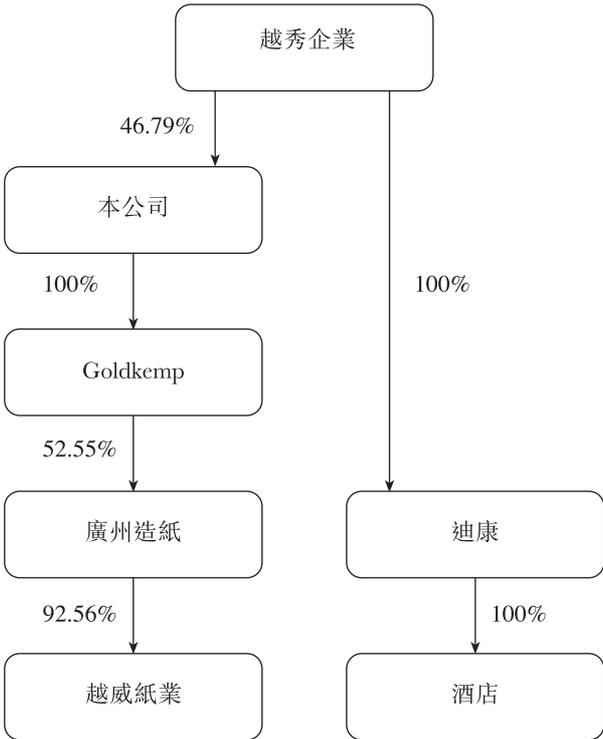
以上迪康截至二〇〇七年十二月三十一日止兩個年度各年的經審核扣除稅項及特別項目前及扣除稅項及特別項目後虧損，乃經扣除越秀企業集團提供的貸款分別產生的利息開支約90,000,000港元及30,000,000港元後達致。此外，截至二〇〇七年十二月三十一日止兩個年度各年，就酒店管理協議產生的管理費用分別約6,000,000港元及9,000,000港元。越秀企業集團已豁免二〇〇八年度的酒店管理費及股東貸款利息。由於在完成前進行迪康股東貸款資本化及終止酒店管理協議，故於完成後，迪康將不再產生上述開支。

於二〇〇八年九月三十日，迪康的未經審核虧損淨額(扣除迪康股東貸款約1,118,000,000港元後，該等貸款將於完成前資本化)約為844,000,000港元。於二〇〇八年九月三十日，迪康的未經審核資產淨值(扣除迪康股東貸款約1,118,000,000港元前)約為274,000,000港元。於二〇〇八年九月三十日，酒店的賬面值約為269,000,000港元。

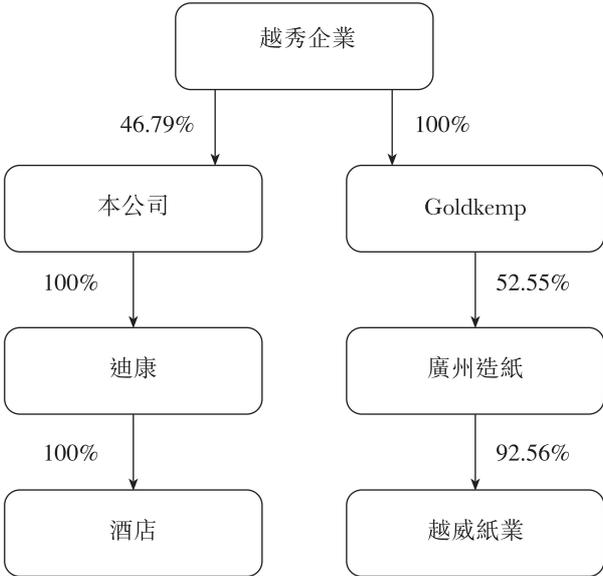
集團架構

以下為本公司、越秀企業、Goldkemp及迪康於緊接及緊隨完成前後的簡化集團架構：

緊接完成前：



緊隨完成後：



進行轉讓事項的理由及利益

本公司主要從事房地產開發、收費公路及新聞紙業務。本公司欲精簡其業務架構，轉而著力於房地產及基礎設施業務上。

由於轉讓事項使本公司可出售非核心投資(即新聞紙業務)及增強其可重新發展物業的物業組合，轉讓事項符合本公司精簡業務的方向。董事目前擬繼續經營酒店，而倘日後出現合適機會，將重新開發酒店所在的地盤。酒店將繼續由迪康現時的管理團隊管理。本公司預期迪康將自行維持其現金流量。倘迪康可繼續其截至二〇〇八年九月三十日止九個月的業務表現，其甚至可為本集團帶來額外現金流量。

雖然本公司認為新聞紙業務長遠將提供穩定的盈利收入，然而，最近新聞紙業務因提升其產能，需要時間建立其使用率以達致最佳效益，惟在現時的市場及經濟發展下，具有若干程度的風險。根據Goldkemp集團於二〇〇八年六月三十日的未經審核綜合管理賬目，Goldkemp集團總負債約4,550,000,000港元。因此，完成轉讓事項將可改善本集團的資產負債比率。此外，完成轉讓事項亦將使本集團可實現250,000,000港元的現金所得款項，用作持續發展本集團核心物業發展及投資業務的額外營運資金。完成亦將為本集團帶來估計淨盈利約70,000,000港元。轉讓事項的估計淨盈利乃經考慮滙兌儲備釋放後，根據代價於二〇〇八年九月三十日的公允值與Goldkemp集團於二〇〇八年六月三十日的未經審核綜合資產淨值的差額計算。轉讓事項的最終及實際淨盈利／虧損可視乎於完成日期代價的公允值與Goldkemp集團的綜合資產淨值而改變。不論轉讓事項有否完成，所有有關轉讓事項的交易成本(估計總成本約為4,000,000港元)將由本公司及越秀企業平等承擔。

經考慮轉讓事項(a)符合本集團的發展方向；(b)將改善本集團的資產負債比率；(c)將

為本集團帶來現金所得款項；及(d)預期為本集團帶來淨盈利後，董事(包括於接獲獨立財務顧問意見後將進一步提供意見的獨立非執行董事)認為，轉讓事項的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

一般資料

於本公佈日期，越秀企業分別實益擁有本公司及迪康約46.79%及100%的已發行股本權益。根據上市規則，由於越秀企業為本公司的控股股東，並因而為本公司的關連人士(定義見上市規則)，故轉讓事項構成本公司的一項關連交易，須經由本公司獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准。越秀企業及其聯繫人於股東特別大會上將就批准轉讓事項及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。根據上市規則，由於轉讓事項的適用百分比率高於5%但低於25%，故轉讓事項亦構成本公司的一項須予披露交易。

本公司將根據上市規則盡快向其股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)轉讓事項的進一步資料；(ii)Goldkemp應估廣州造紙權益的估值報告；(iii)酒店的估值報告；(iv)獨立財務顧問就轉讓事項向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(v)獨立董事委員會就轉讓事項向本公司獨立股東提供的推薦建議；及(vi)股東特別大會通告。

釋義

除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予該詞的涵義
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	越秀投資有限公司，一家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上市
「完成」	指	根據協議條款完成轉讓協議
「完成日期」	指	於轉讓協議的條件最終獲達成或獲豁免後的第五個營業日或轉讓協議訂約雙方於完成前另行書面協定的有關其他日期
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准轉讓事項、轉讓協議及其項下擬進行的交易而將予召開及舉行的股東特別大會
「Goldkemp」	指	Goldkemp Investment Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「Goldkemp集團」	指	Goldkemp 及其附屬公司
「Goldkemp股東貸款」	指	緊接完成前，Goldkemp欠負本集團 (Goldkemp集團的任何成員公司除外) 的所有免息貸款
「Goldkemp股份」	指	Goldkemp已發行股本中一股面值1.00美元的普通股，即Goldkemp的全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州造紙」	指	廣州造紙股份有限公司，一家於中國成立的股份制公司，其股權分別由本公司間接持有約52.55%、廣州造紙集團有限公司持有約47.19%及廣州市誠毅科技軟體開發有限公司持有約0.26%，而廣州市誠毅科技軟體開發有限公司乃獨立於本公司任何董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的任何聯繫人，亦與該等人士概無關連
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店」	指	粵華酒店，位於香港北角渣華道67-75號，由越秀企業透過迪康全資擁有
「酒店管理協議」	指	由迪康與越秀發展有限公司於二〇〇七年一月五日訂立的協議，據此迪康將酒店的經營及管理分包予越秀發展有限公司，自二〇〇七年一月一日至二〇〇九年十二月三十一日，為期三年
「酒店擔保」	指	涉及越秀企業若干貸款融資的日期為二〇〇八年五月七日的酒店抵押，連同日期為二〇〇八年五月七日有關酒店的保險轉讓
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生)組成的獨立董事委員會，就轉讓協議及其項下擬進行的交易向本公司獨立股東提供意見
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「維美實業」	指	維美實業有限公司，Goldkemp的全資附屬公司
「維美實業貸款轉讓書」	指	日期為二〇〇六年十二月二十八日的貸款轉讓書，以轉讓維美實業欠負Goldkemp的所有股東貸款，作為本公司若干貸款融資的擔保
「維美實業股份抵押」	指	Goldkemp就本公司若干貸款融資而於二〇〇六年十二月二十八日簽署的維美實業全部已發行股本的股份抵押
「中國」	指	中華人民共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「迪康」	指	迪康投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並由越秀企業間接全資擁有
「迪康資本化股份」	指	根據迪康股東貸款資本化將向越秀企業及／或其附屬公司配發及發行的998股迪康股份
「迪康銷售股份」	指	於完成時的所有已發行迪康股份，包括將予發行及配發的迪康資本化股份
「迪康股東貸款」	指	緊接實行迪康股東貸款資本化前，迪康應付及欠負(不論到期付款與否)越秀企業及／或其附屬公司的所有計息貸款(包括其應計利息)
「迪康股東貸款資本化」	指	越秀企業及／或其附屬公司按相等於迪康股東貸款金額的總價格認購迪康資本化股份，認購金額將透過資本化全部迪康股東貸款支付
「迪康股份」	指	迪康已發行股本中每股面值1.00港元的普通股

「轉讓事項」	指	越秀企業向本公司及／或其代名人轉讓其於迪康銷售股份的全部權利、所有權、權益及利益，以及越秀企業向越秀企業及／或其代名人支付250,000,000港元，以換取本公司於Goldkemp股份及Goldkemp股東貸款的一切權利、所有權、權益及利益
「轉讓協議」	指	本公司與越秀企業於二〇〇八年十一月三日就轉讓事項訂立的協議
「估值師」	指	獨立估值師漢華評值有限公司
「越威紙業」	指	廣州越威紙業有限公司，一家於中國註冊成立的公司，由廣州造紙實益擁有約92.56%權益
「越秀企業」	指	越秀企業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立的公司，而於本公佈日期，分別實益擁有本公司及迪康約46.79%及100%權益
「越秀企業集團」	指	越秀企業及其附屬公司
「%」	指	百分比

有關人士的中文名稱的英文翻譯乃僅供參考，不應視為有關名稱的正式英文翻譯。

承董事會命
越秀投資有限公司
董事長
陸志峰

香港，二〇〇八年十一月三日

於本公佈日期，董事會由八名執行董事陸志峰先生、張招興先生、梁毅先生、唐壽春先生、王洪濤先生、周瑾女士、李新民先生及何子勵先生以及三名獨立非執行董事余立發先生、李家麟先生及劉漢銓先生組成。