

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。

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份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**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：123)

分拆非地產相關業務以專注於地產發展

宣派特別股息以實物分派越秀交通股份附以現金選擇  
向合資格股東發售越秀交通股份套現約 **1,631,500,000** 港元  
(由越秀包銷)

主要及關連交易

建議更改公司名稱  
及  
恢復買賣

公司財務顧問



渣打銀行(香港)有限公司

#### 緒言

董事會欣然宣佈，本公司擬精簡本集團業務，從而專注於地產業務。於完成該精簡業務過程(涉及分拆其非地產相關業務)後，本公司擬易名為「越秀地產股份有限公司」，以表明本集團的新業務發展方向及單一重點業務。本公司亦擬更改股份簡稱。

## 重組

考慮到中國內地地產行業的強勁發展潛力，本集團於近兩年一直出售非地產相關業務以精簡其本身業務。於精簡業務後，本集團受惠於國內經濟特別是地產行業，因中國政府為抵禦來勢洶洶的全球經濟危機而實行的量化寬鬆信貸政策而快速復蘇，投入更多資源於其地產業務，並於二〇〇九年首三季針對性地增加了土地儲備。於二〇〇九年十月十八日，本集團的銷售建築面積及收益(包括合約銷售及訂購(正式合約將於訂購後不久簽署))分別為476,178平方米和62億港元，已經超過了今年450,000平方米及50億港元的銷售目標，且與二〇〇八年一月一日至二〇〇八年十月十八日期間的銷售面積及收益比較分別增長44.8%和54.8%。

本集團擬精簡現有的公司架構專注於地產業務，務求令本公司更有效地把握中國內地不斷發展的地產市場。本公司的管理層(包括董事)認為，集團專注於地產業務而越秀交通則專注於交通業務將對本集團有利。本公司擬透過重組(涉及(其中包括)越秀交通股份分派及股份發售)進行上述精簡過程。根據越秀交通股份分派，董事會有條件地宣派特別股息向合資格股東以實物分派越秀交通股份並附以現金選擇。根據股份發售，本公司建議於緊隨完成越秀交通股份分派後，將其所持有的全部越秀交通股份按比例向合資格股東發售。預期緊隨完成重組後，本集團將不再持有任何越秀交通股份。

董事相信，重組及建議更改公司名稱將會是本公司集中其財務及管理資源於地產業務策略的重要里程碑。這將使兩家公司可各自適時在資本市場籌資，從而可更有效地進行財務管理及資金分配。同時，這可讓兩家公司管理層及股東獨立地評估兩家公司的競爭力。重組的另一目的為精簡管理、會計及公司審批過程。股份發售擬為本公司籌集約1,631,500,000港元的現金款項(已扣除應付選擇收取現金付款的合資格股東的現金付款(如有)，但須支付相關開支)，該等款項將主要用於收購額外土地儲備及地產發展，同時向所有合資格股東提供同等機會，透過越秀交通參與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，並反映出越秀對本公司及越秀交通一貫的信心。

於完成重組後，本公司將不再於其資產負債表及損益表內合併越秀交通的財務資料。有關重組對本集團財務影響的更多詳情，請參閱本公佈「重組對本集團的財務影響」一段。

董事(本公司的獨立董事委員會成員除外，彼等將於接獲獨立財務顧問意見後，於本公司將予刊發的通函內發表彼等的意見)認為，重組的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

根據上市規則第14章，股份發售構成本公司的主要交易。此外，由於越秀為本公司的控股股東(因此屬關連人士)，根據上市規則第14A章，股份發售亦構成本公司的關連交易。因此，股份發售須遵守上市規則第14及14A章的相關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

### 一般事項

一份有關建議更改公司名稱，連同召開股東特別大會，以考慮並酌情批准本公司更改公司名稱通告的通函，將在切實可行情況下盡快寄發予股東。載有(其中包括)重組詳情，本公司獨立董事委員會有關股份發售的推薦意見、獨立財務顧問就股份發售向本公司獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件，以及供考慮及酌情批准股份發售的第二份股東特別大會通告的第二份通函，亦將於切實可行情況下盡快並無論如何不遲於股東特別大會日期前14個整日內寄發予股東。

載列股份發售詳情的發售章程文件將於股東特別大會後於切實可行情況下盡快寄發予合資格股東，惟須待股份發售於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。

應本公司要求，本公司股份已於二〇〇九年十月十六日(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二〇〇九年十月二十一日(星期三)上午九時三十分起恢復買賣。

### 買賣股份的風險提示

本公司股東及潛在投資者務請注意，越秀交通股份分派及股份發售須待股份發售條件獲達成後，方可作實。於該等條件獲達成之日前買賣股份的任何股東或其他人士應承擔越秀交通股份分派及股份發售未必會進行的風險。

本公司股東及潛在投資者亦請注意，越秀交通股份的市價可能會出現波動，並可能高於或低於股份發售的發售價。

因此，本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。有意買賣股份的股東或其他人士如對其情況有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

## A. 緒言

董事會欣然宣佈，本公司擬精簡本集團的業務，從而專注於地產業務。於完成該精簡業務過程(將涉及分拆非地產相關業務)後，本公司擬更改其公司名稱及股份簡稱。

本公司擬透過重組以進行有關精簡過程，當中涉及(其中包括)越秀交通股份分派及股份發售(詳情載於本公佈)。預期緊隨完成重組後，本集團將不再持有任何越秀交通股份。重組詳情載於下文「建議重組」一節。

## B. 建議更改名稱

於完成精簡過程後，本公司擬將其名稱改為「越秀地產股份有限公司」，以表明本集團的新業務發展方向及單一重點業務，本公司亦擬更改其股份簡稱。

更改公司名稱須待(i)重組完成；(ii)股東通過特別決議案；及(iii)香港公司註冊處批准後，方可作實。更改公司名稱將於香港公司註冊處發出更名證書之日生效。待上述條件達成後，本公司將向香港公司註冊處辦理必要的存檔手續。

更改公司名稱不會影響任何股東的任何權利。印有「越秀投資有限公司」的所有現有已發行股票將於更改公司名稱後繼續為新名稱下的本公司股份的業權證明，並將對本公司新名稱下的相同股份數目在聯交所買賣、結算及交付有效。

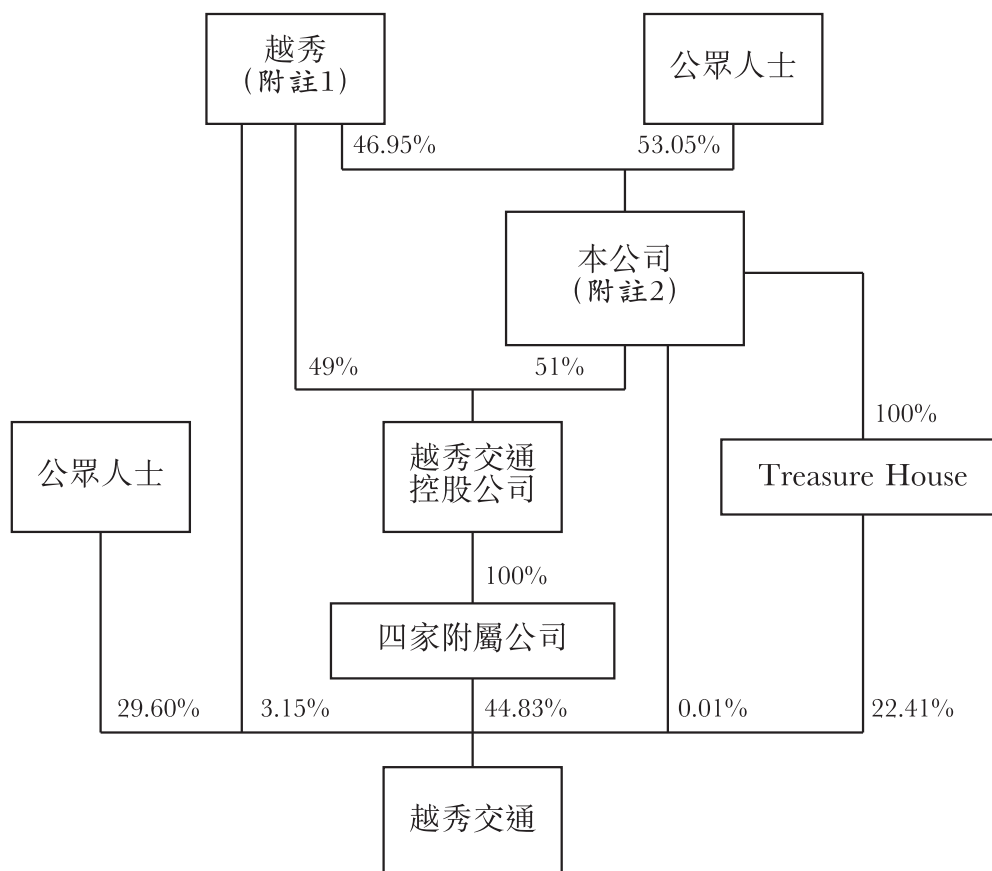
本公司將於更改公司名稱的生效日期作出進一步公佈。

### C. 本集團的現有股權架構

於本公佈日期，越秀交通的已發行股本為167,316,229.50港元，共分為1,673,162,295股越秀交通股份，其中：

- (a) 52,679,113股越秀交通股份 (佔於本公佈日期越秀交通的已發行股本約3.15%) 由越秀及其全資附屬公司持有；
- (b) 375,201,000股越秀交通股份 (佔於本公佈日期越秀交通的已發行股本約22.42%) 由本公司及其全資附屬公司Treasure House持有；及
- (c) 750,000,000股越秀交通股份 (佔於本公佈日期越秀交通的已發行股本約44.83%) 由越秀交通控股公司 (透過四家附屬公司) 間接持有。越秀交通控股公司因而由越秀及本公司間接持有49%及51%權益。

於本公佈日期，本集團的簡化公司架構圖如下：



附註：

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. 本公司於越秀交通控股公司的權益乃透過其全資附屬公司持有。

#### D. 建議重組

重組涉及越秀交通股份分派、股份發售以及作為重組的一部分，越秀與本公司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。

## (1) 宣派特別股息以實物分派越秀交通股份附以現金選擇

### 分派

於二〇〇九年十月十六日，董事會有條件宣派特別股息約641,600,000港元。董事擬以實物分派越秀交通股份的方式，向於記錄日期營業時間結束時名列股東名冊的合資格股東分派特別股息。根據越秀交通股份分派，本公司將按於記錄日期營業時間結束時每持有2,000股股份獲發60股越秀交通股份的基準向合資格股東分派越秀交通股份。並無持有2,000股股份倍數的任何合資格股東將有權按比例收取越秀交通股份，惟該等股東的配額不足1股部份將向下調整至最接近的完整數目的越秀交通股份(即概不會分派不足1股的越秀交通股份)。越秀交通股份分派有待股份發售條件達成及完成公司間分派及轉讓後，方告作實，並擬於股份發售的相同時間進行。

根據越秀交通股份分派，可供分派的越秀交通股份數目將約為213,900,000股，佔本公佈日期越秀交通已發行股本約12.78%。該等越秀交通股份將按每股3.00港元的股價分派，而就越秀交通股份分派宣派的特別股息總額約為641,600,000港元。

### 合資格股東

為符合越秀交通股份分派的資格，股東須於記錄日期營業時間結束時：

- (a) 於本公司股東名冊登記為本公司股東；及
- (b) 並非豁除股東。

### 豁除股東

就董事於作出合理查詢後，不會向豁除股東作出越秀交通股份分派，董事認為，根據相關地區法律的法律限制以及該等地區相關監管機構或證券交易所的規定，不包括該等股東乃屬必需及適宜之舉。就豁除股東(如有)而言，彼等不會根據越秀交通股份分派獲轉讓越秀交通股份，該等豁除股東原應有權收取的越秀交通股份將分配至股份發售，以按下文「股份發售」一節所述的方式發售予合資格股東。銷售該等越秀交通股份的所得款項，將按有關豁除股東根據越秀交通股份分派原應有權收取的越秀交通股份數目及按發售價的基準，用於向豁除股東作出的現金付款提供資金。



有意選取現金選擇及／或收取現金付款的任何股東，均有責任遵守所有有關地區的法例及規定，包括取得任何政府或其他同意，並就該項申請繳納該地區規定須繳付的任何稅項及關稅。如本公司相信，有關股東選取現金選擇違反任何司法權區的適用證券或其他法律及規例時，則本公司保留權利拒絕接納選擇表格。

## 現金選擇

為允許各合資格股東(越秀除外)就是否根據越秀交通股份分派有權選擇全數收取越秀交通股份或選擇收取現金付款，現建議各合資格股東將獲給予現金選擇。每名合資格股東只可就根據越秀交通股份分派建議將向其分派的越秀交通股份的全部(而非部分)行使現金選擇(香港中央結算(代理人)有限公司除外，其可就其越秀交通股份行使全部或部分現金選擇)。一份有關根據越秀交通股份分派選擇收取現金選擇或越秀交通股份的選擇表格將於暫停辦理股東登記手續期間及於股東特別大會日期前寄發予各合資格股東。

供說明之用，根據越秀交通股份分派，如合資格股東持有2,000股股份，其將有權選擇收取：

- (1) 60股越秀交通股份；或
- (2) 180港元，倘其選擇收取現金選擇

## 選擇程序

如股份登記處於上述日期及時間並無收到合資格股東(越秀除外)填妥的選擇表格或如選擇表格並無按其上印列的指示填妥，則該名合資格股東將被視作選擇收取現金付款以取代建議向其分派越秀交通股份，因此，根據越秀交通股份分派其將不會收取越秀交通股份。

## 選取現金選擇將不會阻礙合資格股東參與股份發售

如合資格股東選取現金選擇，則合資格股東仍有權參與股份發售(於下文論述)，而合資格股東接納根據股份發售擬向合資格股東發售越秀交通股份配額的權利將不受影響。

## 因選取現金選擇而產生的未分派越秀交通股份將分配至股份發售

根據越秀交通股份分派，因合資格股東(越秀除外)選取現金選擇而並不會無須分派予合資格股東的越秀交通股份總數，將按下文「股份發售」一節所述的方式分配



至股份發售以供發售予合資格股東。因所有合資格股東(越秀除外)根據越秀交通股份分派選取現金選擇而可能產生的未分派越秀交通股份數目，最多約為113,500,000股越秀交通股份。

### 不可撤銷承諾

根據不可撤銷承諾，越秀已不可撤銷地接納根據越秀交通股份分派建議向其分派的所有越秀交通股份，即合共約100,400,000股越秀交通股份。

本公司強烈建議，買賣股份且對其情況存有疑問的任何股東或其他人士應徵求其本身專業顧問的意見。

### (2) 本公司向合資格股東提呈出售越秀交通股份

董事會建議，待股份發售條件達成後及受其所限，本公司將於緊隨完成公司間分派及轉讓以及越秀交通股份分派後，將其持有的所有越秀交通股份發售以供銷售。與股份發售有關的發售股份的實際數目將不少於約543,800,000股越秀交通股份，如因(其中包括)合資格股東根據越秀交通股份分派選取現金選擇而導致出現任何未分派越秀交通股份，則有關數目可予調整。

供說明之用，假設所有合資格股東(越秀除外)已根據越秀交通股份分派選取現金選擇，則與股份發售有關的發售股份總數將合共約為657,300,000股越秀交通股份(佔本公佈日期越秀交通已發行股本約39.3%)，有關股份將按於記錄日期營業時間結束時每持有2,000股股份可按發售價格獲發184股發售股份的比例發售予合資格股東。

假設根據越秀交通股份分派並無未分派越秀交通股份，則與股份發售有關的發售股份總數將約為543,800,000股(佔本公佈日期越秀交通已發行股本約32.5%)。有關股份將按於記錄日期營業時間結束時每持有2,000股股份可按發售價獲發152股發售股份的比例發售予合資格股東。

## 發售統計數字

發售股份總數 : 不少於合共約543,800,000股越秀交通股份，如有任何未分派越秀交通股份，則將須作出調整。

股份發售基準 : 按於記錄日期營業時間結束時每持有2,000股股份獲發不少於152股發售股份，如有任何未分派越秀交通股份，則將須作出調整。

發售價 : 每股發售股份3.00港元，須於接納時以現金繳足（預期本公司就所有發售股份而須收取的總發售價（於扣除須向已選擇收取現金付款的合資格股東支付現金付款（如有）及支付相關開支後）約為1,631,500,000港元）

於本公佈日期已發行的  
的越秀交通股份數目 : 1,673,162,295股越秀交通股份。

據董事會所深知及所信，於本公佈日期，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。

本公司將就合資格股東（越秀除外）根據越秀交通股份分派的選擇結果、與股份發售有關的越秀交通股份總數，以及按於記錄日期營業時間結束時每持有2,000股股份將獲發的發售股份數目，於接納選擇表格最後一日後在切實可行情況下盡快另行發表公佈。

## 合資格股東

股份發售僅向合資格股東提呈。本公司將(i)向合資格股東寄發發售章程文件，及(ii)向豁除股東(就董事於作出合理查詢後認為，根據有關地區法律的法律限制以及該等地區相關監管機構或證券交易所的規定，不包括在內屬必需及適宜的該等豁除股東除外)寄發發售章程(僅供其參考)。為符合資格參與股份發售，股東必須於記錄日期營業時間結束時：

- (a) 於本公司的股東名冊中登記為本公司股東；及
- (b) 並非豁除股東。

股份發售將向合資格股東提呈。

## 購買權不可轉讓及不可申請額外發售股份

將向合資格股東提呈購買發售股份的邀請不可轉讓。有關購買權亦不可於聯交所買賣。

合資格股東將無權購買超過其各自購買權的任何發售股份。未由合資格股東認購的任何發售股份將由越秀包銷。

## 豁除股東的權利

由於預期發售章程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，故如於記錄日期營業時間結束時股東於本公司股東名冊登記的登記地址及通訊地址位於香港境外，則該股東不符合資格參與股份發售。董事會將就向海外股東提呈發售發售股份是否會違反相關海外地區的適用證券法例或相關監管機構或證券交易所的規定向律師查詢。如董事會於作出查詢後認為，不向有關海外股東提呈發售發售股份屬必要或適宜，則股份發售將不會向有關海外股東提呈。查詢結果及剔除海外股東的基準將載入將向股東寄發的通函。於二〇〇九年十月二十日，本公司的海外股東位於澳洲、加拿大、中國、西班牙、英國、澳門及美國，彼等於本公佈日期合共持有本公司已發行股本不少於0.005%。

除上文所述董事認為不包括在內屬必需及適宜的豁除股東外，本公司將向豁除股東(如有)寄發發售章程(僅供其參考)。本公司將不會向豁除股東寄發購買發售股份的申請表格。然而，只要豁除股東為獨立股東，彼等即有權於股東特別大會上就有關股份發售的決議案投票。所有股東均有權於股東特別大會上就有關本公司更改名稱的決議案投票。

## 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。發售價：

- (a) 較於最後交易日聯交所所報每股越秀交通股份的收市價3.10港元折讓約3.23%;
- (b) 較緊接最後交易日前最後連續五個交易日(包括該日)每股越秀交通股份的平均收市價2.94港元溢價約2.04%；
- (c) 較緊接最後交易日前最後連續十個交易日(包括該日)每股越秀交通股份的平均收市價2.91港元溢價約3.09%；
- (d) 較緊接最後交易日前最後連續三十個交易日(包括該日)每股越秀交通股份的平均收市價2.91港元溢價約3.09%；及
- (e) 較二〇〇九年六月三十日(即越秀交通的最近期未經審核綜合財務報表的編製日期)每股越秀交通股份的未經審核綜合資產淨值5.04港元折讓約40.48%。

按發售價計算並假設並無未分派越秀交通股份，所有發售股份的總值預期約為1,631,500,000港元。發售價乃由本公司與越秀(作為股份發售的包銷商)參考現行市況下越秀交通股份的市價經公平磋商後釐定。董事認為，發售價及其較最後交易日的收市價的折讓率屬公平合理，並符合股東的整體利益。

## 所得款項擬定用途

董事現擬將本公司自銷售發售股份將予收取的預期現金所得款項(於扣除須向已選擇收取現金付款(如有)的合資格股東支付的現金付款及支付相關開支後)，用於在中國收購及開發地產項目及用作營運資金。據董事估計，本公司自銷售發售股份將予收取的現金所得款項淨額(於扣除須向已選擇收取現金付款(如有)的合資格股東支付的現金付款及支付相關開支後)預期將約為1,631,500,000港元。

## 印花稅

接納股份發售的合資格股東亦須按越秀交通股份市值或其應付代價(以較高者為準)的0.1%支付買方從價印花稅以及須向本公司支付發售股份的發售價。本公司將安排代表接納股份發售的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。

## 發售股份的地位

待股份發售條件達成後，根據股份發售出售的發售股份將不受任何留置權、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股倍數股份的股東，將有權按比例購買越秀交通股份，惟該股東的配額將下調至最接近的整數股越秀交通股份(即購買零碎越秀交通股份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，連同未由合資格股東認購的其他發售股份以及任何未分派越秀交通股份(如適用)，將由越秀根據股份發售包銷協議購買。

## 發售股份的證書

待股份發售條件達成及公司間分派及轉讓完成後，發售股份的股票預期將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，即不少於約254,400,000股發售股份(假設根據越秀交通股份分派並無未分派股份)以及不超過合共307,900,000股發售股份(假設所有合資格股東(越秀除外)已選擇根據越秀交通股份分派收取現金選擇)。

## 包銷協議及包銷安排

於二〇〇九年十月二十日，本公司與越秀訂立包銷協議，其主要條款及條件概述如下：

- 日期：二〇〇九年十月二十日
- 包銷商：越秀，本公司的控股股東
- 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。

本公司毋須向越秀支付佣金。本公司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。

包銷協議亦載有本公司向越秀作出的慣常保證、申述及彌償保證條文。

## 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) 本公司向全體股東寄發有關(其中包括)股份發售的通函；
- (b) 於股東特別大會上取得獨立股東以投票表決方式批准股份發售；
- (c) 於發售章程寄發日期前，將由兩名董事(或彼等書面正式授權的代表)正式簽署表示已由董事以決議案批准將由本公司發佈的各發售章程文件的副本(及其



遵照公司條例須附帶的所有其他文件(如有))，於香港公司註冊處登記，並遵照公司條例採取其他行動；

- (d) 於發售章程寄發日期或之前，將發售章程文件寄發予合資格股東，並向豁除股東(上文所述董事認為不包括在內屬必需及適宜的豁除股東除外)寄發印有「供其參考」的發售章程副本；
- (e) 本公司已接獲相關銀行有關重組(包括股份發售)的書面同意；
- (f) 本公司已遵守及履行於包銷協議第三項條款的所有承諾及責任；及
- (g) 越秀遵守及履行於包銷協議第三項條款的所有承諾及責任。

除第(e)及(f)項先決條件(可由越秀豁免)及第(g)項先決條件(可本公司豁免)外，上述任何先決條件均不可由本公司或越秀豁免。

### **終止包銷協議**

根據包銷協議，如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)有權於發售章程寄發日期上午八時正前任何時間，向本公司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。

### **(3) 重組所涉及的公司間分派及轉讓**

為使越秀交通股份分派及股份發售生效，待達成股份發售條件及在此規限下，越秀及本公司將重組其於越秀交通的權益。

- (a) 越秀交通控股公司將其於四家附屬公司的權益分派予本公司及越秀，其後四家附屬公司將其各自持有的越秀交通股份分派予越秀及本公司，致使越秀及本公司(不論直接或間接)將按其各自於越秀交通控股公司的權益比例持有該等越秀交通股份；及

(b) 本公司的全資附屬公司Treasure House將其持有的越秀交通股份轉讓予本公司。

緊隨完成公司間分派及轉讓後及於完成越秀交通股份分派及股份發售前：

(a) 越秀將直接及間接（不包括透過本公司間接擁有越秀交通股份）持有420,179,113股越秀交通股份，佔本公佈日期越秀交通已發行股本約25.11%；及

(b) 本公司將直接持有757,701,000股越秀交通股份，佔於本公佈日期越秀交通已發行股本約45.29%。

#### E. 股份發售的條件

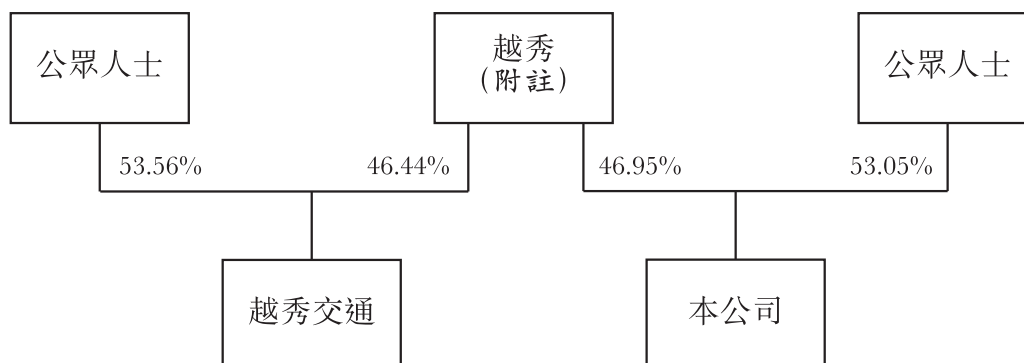
股份發售須待以下條件達成後，方可作實：

(a) 股份發售已獲獨立股東批准；及

(b) 包銷協議已成為無條件，且越秀並無按照包銷協議的條款終止包銷協議。

#### F. 重組後本公司及越秀交通的股權架構

緊隨重組完成後，假設並無未分派越秀交通股份，所有合資格股東已接納發售股份，且根據包銷協議的條件，豁除股東有權認購的所有發售股份已由越秀認購，則本公司及越秀交通的簡明公司架構如下：



附註：

越秀於越秀交通的權益將透過其全資附屬公司持有。

假設並無未分派越秀交通股份，以及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63.62%。

假設所有合資格股東(越秀除外)已選擇收取現金選擇，而所有合資格股東已接納發售股份，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49.60%。

假設所有合資格股東(越秀除外)已選擇收取現金選擇，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70.40%。

於重組完成後，越秀交通將不再為本公司的附屬公司。

## G. 建議調整越秀交通董事會人數

作為精簡過程的一部分，建議精簡越秀交通董事會的成員人數，同時將有新的專業人士加入以更專注於交通業務。

## H. 完成重組的預期時間

預期重組將於二〇〇九年底前完成。

## I. 重組對本集團的財務影響

為說明重組對本集團的財務影響，本節所載數字乃按本公司截至二〇〇九年六月三十日止六個月未經審核綜合財務業績而計算。重組產生的實際財務影響僅可在重組完成時根據本公司當時的實際財務數據及越秀交通股份當時的市價而釐定。

於完成重組後，本公司不再將越秀交通的財務數據納入其資產負債表及損益賬內綜合處理。於二〇〇九年六月三十日，本集團於越秀交通的權益所佔的資產淨值約為3,821,000,000港元，佔本集團當日未經審核綜合資產淨值約15,382,000,000港元約25.0%。截至二〇〇九年六月三十日止六個月及截至二〇〇八年十二月三十一日止年度，於越秀交通的該項權益為本集團分別貢獻79,800,000港元及275,100,000港元的股東應佔綜合溢利，分別佔本集團同期股東應佔綜合溢利的11.7%及45.2%。儘管本集團於完成重組後失去該筆綜合溢利貢獻，但董事會相信，本集團將可利用股份發售所得現金投資在地產業創造更優厚的回報。

重組對本集團的資產負債表造成的主要影響為本集團的綜合資產淨值與本集團於二〇〇九年六月三十日的未經審核綜合資產淨值比較將減少約14.4%。董事會相信，有關資產淨值減少不會對本集團的財務及業務構成任何重大不利影響。由於進行重組，預期本集團將產生一次性非現金虧損，此乃由於本集團應佔越秀交通的資產淨值與該等股份市價（據此釐定越秀交通股份分派及股份發售）之間的差額產生。（僅為說明情況，且根據本集團於二〇〇九年六月三十日的未經審核綜合財務報表計算，預計本集團將產生的一次性非現金虧損約為1,578,200,000港元，即本集團於二〇〇九年六月三十日應佔越秀交通的資產淨值約3,821,000,000港元與參照發售價每股越秀交通股份3港元得出的該等股份市價之間的差額（經計及重組的交

易成本)。) 儘管本集團會產生一次性非現金虧損，但董事會相信，根據越秀交通股份分派及(如適用)股份發售購買越秀交通股份後，股東可能因能夠直接參與越秀交通日後的發展而獲益。於完成重組後，本公司的可分派儲備將減少約820,000,000港元，可分派儲備減少將不會對本公司現有的分派政策造成重大影響。

在現金水平方面，根據股份發售本公司將收取為數約1,631,500,000港元的現金款項淨額(於扣除應付選擇收取現金付款(如有)的合資格股東的現金付款及須支付的相關開支後)。於二〇〇九年六月三十日，本集團的未經審核綜合債務淨額(即扣除現金及現金等價物的借貸總額)約為8,112,200,000港元，代表52.7%的淨資產負債比率(負債淨額除以資產淨值)。於完成重組後，本集團的綜合負債淨額將減少約840,000,000港元，而淨資產負債比率將增加2.5%。儘管本集團的資產負債比率並無明顯改變，但董事會相信，本集團將得益於更大的靈活性以及直接使用來自股份發售的額外現金。

## J. 進行重組的理由

中國從全球金融危機中快速復甦不僅反映政府的經濟刺激方案見效，同時印證了中國在當今全球經濟中的重要地位以及國人日益提高的消費力。考慮到中國內地地產行業的強勁發展潛力，本集團於近兩年一直出售若干非地產相關業務以精簡其本身業務。於精簡業務後，本集團可以受益於國內經濟的快速復甦，特別是地產行業，受惠於中國政府為抵禦來勢洶洶的全球經濟危機而實行的量化寬鬆信貸政策，本公司因而投入更多資源於其地產業務，並於二〇〇九年首三季針對性地增加了土地儲備。於二〇〇九年十月十八日，本集團的銷售建築面積和收益(包括合約銷售及訂購(正式銷售合約將於訂購後不久簽署))分別為476,178平方米及62億港元，已經超過了今年450,000平方米及50億港元的銷售目標，且與二〇〇八年一月一日至二〇〇八年十月十八日期間的銷售建築面積和收益比較分別增長44.8%和54.8%。

本集團目前從事地產業務，並透過越秀交通從事交通業務。本公司擬將重點放於地產業務並精簡現有的公司架構，務求令本公司更有效地把握中國內地強勁發展的地產市場。本公司的管理層(包括董事)認為，本集團專注於地產業務而越秀交通則專注於交通業務將對本集團有利。這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。董事相信，重組及建議更改名稱將會是本公司集中財務及管理資源於地產業務策略的重要里程碑。

進行重組的另一目的是精簡行政、會計及公司審批程序。以往，由於現有的兩層式所有權結構，越秀交通承接的若干項目須徵求本公司及越秀交通以及兩家公司各自股東的批准。重組將消除上述缺乏效率的情況並簡化該等審批程序。

股份發售擬為本公司籌集約1,631,500,000港元的現金款項（於扣除應付選擇收取現金付款（如有）的合資格股東的現金付款及支付相關開支後，該等款項將主要用作收購額外土地儲備及地產發展，同時向所有合資格股東提供同等機會，透過越秀交通參與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，並反映出越秀對本公司及越秀交通一貫的信心。

於釐定根據越秀交通股份分派將予分派的越秀交通股份及根據股份發售將予出售的越秀交通股份的比例時，董事會已考慮下列因素：

- (a) 本集團的資金需求及重組產生的現金；
- (b) 於緊接本公佈刊發日期前越秀交通股份的現行市價；及
- (c) 現有股東購買及維持於越秀交通權益比例的靈活性。

為更有效地把握中國內地地產市場的快速復甦及長期增長潛力，本公司建議投放更多資源以擴充其業務規模。本公司預計進行集資以應付其擴充土地儲備計劃及地產發展項目所需。經考慮不同可行方案後，董事認為建議重組（包括越秀交通分派及股份發售）將符合本公司及所有股東的整體最佳利益，理由為此舉既可滿足本公司進行擴充的資金需求，同時能夠避免發行新股造成的不利攤薄影響或負擔新債務的服務費用。根據上文所述各項，建議重組對所有股東而言屬公平合理。董事（不包括本公司獨立董事委員會成員，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後才於本公司將予刊發的通函內出具意見）認為重組的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。



## K. 上市規則的涵義

根據上市規則第14章，股份發售構成本公司的主要交易。此外，由於越秀為本公司的控股股東(因此屬關連人士)，而越秀將根據不可撤銷承諾認購其在股份發售下的發售股份配額，並可能根據包銷協議收購未獲合資格股東(越秀除外)認購的任何發售股份，根據上市規則第14A章，股份發售亦構成本公司的關連交易。因此，股份發售須遵守上市規則第14章及第14A章的相關申報、公佈及獨立股東批准的規定。

## L. 一般事項

### 股東特別大會

本公司將就下列事項召開股東特別大會：

- (a) 獨立股東考慮並酌情批准股份發售(包括包銷協議及其項下擬進行的交易)。越秀及其聯繫人將在股東特別大會上放棄就股份發售一事進行投票；及
- (b) 股東考慮並酌情批准本公司於重組完成後更改名稱。

### 因股東特別大會而暫停辦理股份過戶登記

根據預期時間表，本公司將於二〇〇九年十一月二十三日(星期一)至二〇〇九年十一月二十六日(星期四)暫停辦理股份過戶登記，以確定股東是否合資格接納越秀交通股份分派及參與股份發售及出席股東特別大會。暫停辦理股份過戶登記期間，本公司概不會登記任何股份過戶交易。為符合資格接納越秀交通股份分派、參與股份發售及出席股東特別大會，所有股份過戶文件必須於二〇〇九年十一月二十日(星期五)下午四時三十分前(香港時間)提交予本公司的香港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28號金鐘匯中心26樓)。

### 將予成立及委任的獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司將成立獨立董事委員會(成員僅包括獨立非執行董事)，以就股份發售向獨立股東提供推薦意見。本公司將委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並將刊發關於委聘獨立財務顧問的公佈。

## 通函

一份有關建議更改公司名稱，連同召開股東特別大會，以考慮並酌情批准本公司更改公司名稱的通告的通函，將在切實可行情況下盡快寄發予股東。載有(其中包括)重組詳情，本公司獨立董事委員會有關股份發售的推薦意見、獨立財務顧問就股份發售向本公司獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件，以及以供考慮及酌情批准股份發售的第二份股東特別大會通告的第二份通函，亦將於切實可行情況下盡快並無論如何不遲於股東特別大會日期前14個整日內寄發予股東。

## 有關股份發售的發售章程文件

載列股份發售詳情的發售章程文件將於股東特別大會後於切實可行情況下盡快寄發予合資格股東，惟須待股份發售於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。

## 以代理人、受託人或任何其他登記持有人身份持有股份的股東或合資格股東

任何以代理人、受託人或任何其他登記持有人身份持有股份的合資格股東，其處理方法與任何其他登記持有人並無分別。股份的任何實益擁有人如以代理人、受託人或任何其他登記持有人身份持有股份，可就越秀交通股份分派及股份發售與該代理人、受託人或登記持有人作出安排。任何該等人士可考慮是否擬安排於記錄日期前將相關股份以實益擁有人的名義登記。

## M. 有關參與重組各方的資料

### 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(透過本公司)；收費高速公路、國道及橋梁投資、營運及管理(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；金融以及股票經紀及保險業務等廣泛系列的業務及行業。

## 本公司

本公司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，本公司主要從事以下業務：(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、國道及橋梁(透過本公司的附屬公司越秀交通，其股份亦在聯交所上市，見下文)。本公司持有越秀地產投資信託基金(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。截至本公佈刊發日期，本公司的已發行股本為712,899,191.40港元，分為7,128,991,914股每股面值0.10港元的普通股。其中，3,346,735,248股普通股(佔本公司於本公佈刊發日期已發行股本約46.95%)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、國道及橋梁。越秀交通於本公佈刊發日期的股權架構已於上文載列。

越秀交通於截至二〇〇七年十二月三十一日及二〇〇八年十二月三十一日止兩個年度的財務資料(摘錄自其二〇〇八年年報)如下：

	截至以下日期止年度	
	二〇〇七年 十二月三十一日 (千港元)	二〇〇八年 十二月三十一日 (千港元)
純利(除稅及非經常性項目前)	645,595	836,232
純利(除稅及非經常性項目後)	561,706	748,202

## N. 恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已於二〇〇九年十月十六日(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二〇〇九年十月二十一日(星期三)上午九時三十分起恢復買賣。

### 買賣股份的風險警示

本公司股東及潛在投資者務請注意，越秀交通股份分派及股份發售須待股份發售條件獲達成後，方可作實。於該等條件獲達成之日前買賣股份的任何股東或其他人士應承擔越秀交通股份分派及股份發售未必會進行的風險。

本公司股東及潛在投資者亦請注意，越秀交通股份的市價可能會出現波動，並可能高於或低於股份發售的發售價。

因此，本公司股東及潛在投資者在買賣股份時務請審慎行事。有意買賣股份的股東或其他人士如對其情況有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

### 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則本公佈所用字彙或詞語應具以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「現金選擇」	指	根據越秀交通分派可供各合資格股東(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，將支付予選擇收取現金選擇的合資格股東及豁除股東(如有)

「本公司」	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
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例 (以不時修訂者為準)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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，以考慮並酌情批准更改本公司名稱及股份發售 (包括包銷協議及其項下擬進行的交易)
「豁除股東」	指	董事會根據向其律師作出的諮詢，以及在考慮到有關地區法律下的法律限制或當地有關監管機構或證券交易所的規定後，認為根據越秀交通股份分派不向其提呈發售股份或現金選擇屬必要或權宜的海外股東
「選擇表格」	指	有關現金選擇的選擇表格，將於暫停辦理股份過戶登記期間但於股東特別大會日期前寄發予各合資格股東 (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 Holding Limited 及 Lawson Enterprises Limited

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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股東作出的越秀交通股份實物分派，該特別分派總額約為641,600,000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
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立股東」	指	股東(越秀及其聯繫人除外)
「公司間分派及轉讓」	指	「建議重組」一節「重組所涉及的公司間分派及轉讓」分節所述的交易
「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
「最後交易日」	指	二〇〇九年十月十五日，即越秀交通股份於緊接本公佈發佈前的最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則



「發售價」	指	每股越秀交通股份3.00港元
「發售股份」	指	根據股份發售本公司建議向合資格股東提呈發售的約5.438億股越秀交通股份，倘出現任何未分派越秀交通股份則可予調整
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且其登記地址位於香港以外地區的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，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
「發售章程」	指	本公司就股份發售將予刊發的發售章程
「發售章程文件」	指	有關購買發售股份的發售章程及申請表格
「發售章程寄發日期」	指	向合資格股東寄發發售章程文件的日期(或越秀與本公司可能書面協定的較後日期)
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東(不包括豁除股東)
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股

「股份發售」	指	本公司建議以要約出售方式按發售價向合資格股東出售於緊隨公司間分派及轉讓及越秀交通股份分派完後其所持有的全部發售股份，發售價應於接納時以現金繳足，有關條款將於發售章程文件內刊載
「股份發售條件」	指	(a)股份發售獲獨立股東批准；及 (b) 包銷協議成為無條件及越秀並無根據包銷協議的條款終止包銷協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易日」	指	聯交所開市交易的日子
「交通業務」	指	在中國投資及營運各種收費高速公路、國道及橋梁的業務
「Treasure House」	指	Treasure House Limited，本公司的全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立
「包銷協議」	指	本公司與越秀就股份發售而於二〇〇九年十月二十日訂立的包銷協議
「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213,900,000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，一家在香港註冊成立的公司
「越秀集團」	指	越秀及其附屬公司

「百分比」 指 百分比

承董事會命  
越秀投資有限公司  
董事長  
陸志峰

香港，二〇〇九年十月二十日

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括：

執行董事：陸志峰(董事長)、張招興、梁毅、唐壽春、王洪濤、周瑾及李新民

獨立非執行董事：余立發、李家麟及劉漢銓