

香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



禹銘投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：666)

主要及關連交易 建議出售康恩發展有限公司之股權 及 復牌

禹銘投資有限公司之財務顧問



禹銘投資管理有限公司

有條件買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零零七年七月三日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立有條件買賣協議，據此，待公告所載之條件獲達成後，賣方同意出售及買方同意收購康恩全部已發行股本約61.22%權益，現金代價為372,000,000港元。代價較本公司之賬面成本盈利約45,000,000港元。完成後，本公司將不再持有康恩任何權益。

目前，康恩之主要投資為位於香港之零售物業，包括位於旺角之旺角中心及銀城廣場，以及位於銅鑼灣之timeplus。

買方分別由馮永祥先生及馮耀輝先生擁有75%及25%權益。根據上市規則第14A.11條，由於馮永祥先生為本公司董事，故屬於本公司之關連人士。因此，有條件買賣協議構成本公司之關連交易，並須遵守披露及獨立股東於特別股東大會上以點票方式批准之規定。由於超過一項百分比比率超過25%但不超過75%，有條件買賣協議亦構成本公司之主要交易。

持有合共694,191,800股股份(佔獨立股東所持有本公司已發行股本之45.78%)之獨立股東已書面確認，彼等將於特別股東大會上，對提呈之所有決議案投以贊成票。

本公司將盡快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)有條件買賣協議之詳情、有關康恩所持有物業之估值報告、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見、獨立董事委員會之推薦建議及將予召開特別股東大會以批准有條件買賣協議之通告。

復牌

應本公司要求，本公司股份由二零零七年七月三日上午九時三十分起在聯交所停牌，以待刊發本公佈。本公司已申請於二零零七年七月四日上午九時三十分起在聯交所復牌。

有條件買賣協議

日期

二零零七年七月三日

訂約方

買方： 運豐置業有限公司，分別由馮永祥先生及馮耀輝先生擁有75%及25%權益，主要業務為物業投資

賣方： 協成利有限公司，本公司之全資附屬公司，主要業務為投資控股

保證人： 馮永祥先生及馮耀輝先生

交易

根據有條件買賣協議，待本公告所載之條件獲達成後，賣方同意出售及買方同意收購銷售股份。緊隨完成後，本公司將不再持有康恩任何股權，而康恩之財務業績將不再合併入本集團賬目計算。

代價

銷售股份之現金代價為372,000,000港元。於二零零七年七月三日，買方已向賣方支付初期按金37,200,000港元(即代價之10%)。於有條件買賣協議成為無條件後兩個營業日內，買方將向賣方支付另一筆按金37,200,000港元。於完成日期，買方將向賣方支付餘額(即297,600,000港元)。

代價乃由訂約方按公平原則磋商後達成，並經考慮(i)於二零零六年十二月三十一日之本公司應佔康恩經審核資產淨值及股東貸款約327,000,000港元；及(ii)現時物業市況。

保證人責任

各保證人已無條件、不可撤回地、個別及共同向賣方就買方正確遵守及履行於有條件買賣協議所載買方之全部責任提供擔保。

先決條件

有條件買賣協議須待獨立股東批准有條件買賣協議及據此擬進行之交易後，方可作實。

倘條件未能於二零零七年八月三十一日之前獲達成，有條件買賣協議之訂約方毋須進行有條件買賣協議，而初期按金連同應計利息將退還予買方。

有關康恩之資料

目前，康恩由本公司、一名獨立第三方及馮永祥先生分別擁有約61.22%、28.57%及10.21%權益。其主要投資為位於香港之零售物業，包括位於旺角之旺角中心及銀城廣場，以及位於銅鑼灣之timeplus。

康恩於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值約為452,000,000港元。(i) 康恩之除稅前及除稅後經審核純利；及(ii)本集團應佔康恩之除稅後經審核純利如下：

(千港元)	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
康恩之除稅前純利	11,313	451,352
康恩之除稅後純利	8,619	380,831
康恩之本集團應佔除稅後純利	5,277	233,162

二零零六年之除稅後純利主要來自物業租金收入，而二零零五年則主要來自投資物業之公平值調整。

進行建議出售事項之原因及好處

本公司不時尋求良好投資回報。其於一九九七年七月初次收購康恩之股份。

完成後，本公司將收取所得現金372,000,000港元，較於二零零六年十二月三十一日之本集團應佔賬面成本327,000,000港元盈利約45,000,000港元。董事會(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於取得獨立財務顧問意見後作出判斷)認為，建議出售事項之代價、條款及條件屬公平合理，並符合股東及本公司之整體利益。

擬定所得款項用途

估計所得款項淨額371,000,000港元將用作其他合適之投資機會。本公司一直尋求合適之投資機會，並將根據上市規則之規定或於合適時另行發表公佈。

一般資料

買方由馮永祥先生及馮耀輝先生擁有。根據上市規則第14A.11條，由於馮永祥先生為本公司董事，故屬於本公司之關連人士。因此，有條件買賣協議構成本公司之關連交易，並須遵守披露及獨立股東於特別股東大會上以點票方式批准之規定。由於超過一項百分比比率超過25%但不超過75%，有條件買賣協議亦構成本公司之主要交易。

馮永祥先生及其聯繫人士實益擁有168,254,258股股份，而馮耀輝先生擁有6,500,000股股份（分別佔本公司已發行股本約9.95%及0.38%）。董事會認為，彼等為買方擁有人，於有條件買賣協議擬進行之交易中擁有重大權益，因此須於特別股東大會上放棄投票。

就董事所知，除馮永祥先生、馮耀輝先生及彼等各自之聯繫人士外，概無其他股東須於特別股東大會上放棄投票。

持有合共694,191,800股股份（佔獨立股東所持有本公司已發行股本之45.78%）之獨立股東已書面確認，彼等將於特別股東大會上，對提呈之所有決議案投以贊成票。

本公司將盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）有條件買賣協議之詳情、有關康恩所持有物業之估值報告、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見、獨立董事委員會之推薦建議及將予召開特別股東大會以批准有條件買賣協議之通告。

有關本公司之資料

本公司為一間根據上市規則第21章上市之投資公司。本公司主要從事物業、私人資本、結構融資及上市證券投資業務。

復牌

應本公司要求，本公司股份由二零零七年七月三日上午九時三十分起聯交所停牌，以待刊發本公佈。本公司已申請於二零零七年七月四日上午九時三十分起在聯交所復牌。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，本公佈所採用之詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	禹銘投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據有條件買賣協議之條款完成買賣銷售股份
「完成日期」	指	二零零七年十二月三十一日，或待條件獲達成後買方書面通知賣方於完成日期前之較早日子
「有條件買賣協議」	指	賣方與買方於二零零七年七月三日就建議出售事項訂立之有條件買賣協議
「代價」	指	372,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「特別股東大會」	指	本公司就批准有條件買賣協議及據此擬進行之交易將予召開之特別股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證人」	指	馮永祥先生及馮耀輝先生
「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
「康恩」	指	康恩發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司

「獨立董事委員會」	指	由蘇樹輝先生、周宇俊先生及何振林先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就有條件買賣協議向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	本公司將予委任之獨立財務顧問，以就有條件買賣協議向獨立董事委員會及本公司股東提供意見
「獨立股東」	指	除馮永祥先生、馮耀輝先生及彼等各自之聯繫人士外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馮耀輝先生」	指	馮耀輝先生，為本公司非執行董事
「馮永祥先生」	指	馮永祥先生，為本公司主席
「百分比比率」	指	上市規則第14.07條之百分比比率
「建議出售事項」	指	賣方根據有條件買賣協議建議出售銷售股份予買方
「買方」	指	運豐置業有限公司，分別由馮永祥先生及馮耀輝持有75%及25%權益，一家於香港註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	康恩已發行股本總數中每股面值1.00港元之600,000股普通股，佔已發行股本總收約61.22%
「股份」	指	本公司已發行股本中不時已發行每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	協成利有限公司，本公司之全資附屬公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

於本公告日期，董事會成員包括九名董事，其中馮永祥先生為主席兼執行董事，李華倫先生為董事總經理兼執行董事；馮耀輝先生、李成輝先生、陳健先生及李業華先生為非執行董事；以及蘇樹輝先生、周宇俊先生及何振林先生為獨立非執行董事。

承董事會命
禹銘投資有限公司
董事總經理
李華倫

香港，二零零七年七月三日