

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下禹銘投資有限公司之全部股份售出，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便有效轉交買主。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函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 建議出售於康恩發展有限公司之 股本權益

禹銘投資有限公司之財務顧問



禹銘投資管理有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



美建證券有限公司

禹銘投資有限公司獨立董事委員會發出之函件載於本通函第9頁，當中載有其致禹銘投資有限公司獨立股東之推薦意見。美建發出之函件載於本通函第10至第18頁，當中載有其致禹銘投資有限公司獨立董事委員會及獨立股東之意見。

禹銘投資有限公司訂於二零零七年八月九日下午四時正舉行特別股東大會，大會通告載於本通函第37頁。無論閣下能否出席該大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於大會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可出席大會及於會上投票。

目 錄

	頁碼
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	4
有條件買賣協議.....	5
康恩資料.....	6
進行建議出售事項之理由及利益.....	6
所得款項之擬定用途.....	7
建議出售事項之財務影響.....	7
集團前景.....	7
一般事項.....	7
特別股東大會.....	8
其他資料.....	8
建議.....	8
獨立董事委員會函件	9
美建函件	10
附錄一 — 估值報告	19
附錄二 — 一般資料	28
特別股東大會通知	37

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：—

「資產評值」	指	資產評值顧問有限公司，獨立專業測量師及物業估值師
「合夥人」	指	定義與上市規則中所載一致
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	禹銘投資有限公司，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，或按情況由買方於完成日期前以書面方式通知賣方之日期
「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而訂立之有條件買賣協議
「代價」	指	372,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「特別股東大會」	指	本公司將於二零零七年八月九日下午四時正召開之特別股東大會，以批准有條件買賣協議及其項下擬進行之交易
「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	中國香港特別行政區

釋 義

「康恩」	指	康恩發展有限公司，於香港成立之有限公司
「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(三位均為獨立非執行董事)組成之本公司獨立董事委員會，以就有條件買賣協議向股東提供建議
「獨立股東」	指	除馮永祥先生、馮耀輝先生及其各自之聯繫人士外之其他本公司股東
「最後可行日期」	指	二零零七年七月二十日為於印製此通函前之最後可行日期，以確定通函內若干資料
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「馮耀輝先生」	指	本公司非執行董事馮耀輝先生
「馮永祥先生」	指	本公司主席馮永祥先生
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下之百分比率
「建議出售事項」	指	賣方根據有條件買賣協議向買方建議出售銷售股份
「買方」	指	運豐置業有限公司(由馮永祥先生及馮耀輝先生分別持有75%及25%)，一間於香港成立之有限公司
「銷售股份」	指	康恩全部已發行股本中之面值每股1港元之600,000股普通股(約為全部已發行股本之61.22%)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例(不時作出修訂補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司已發行股本中之每股面值0.10港元之普通股

釋 義

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美建」	指	美建證券有限公司(根據證券及期貨條例獲准許從事第一類(「證券交易」)、第四類(「就證券提供意見」)、第六類(「就機構融資提供意見」)及第九類(「資產管理」)持牌法團)，被委聘就有條件買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「賣方」	指	協成利有限公司(本公司的全資附屬公司)，一所於香港成立之有限公司
「%」	指	百份比



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)

執行董事：

馮永祥
李華倫

非執行董事：

馮耀輝
李成輝
陳健
李業華

獨立非執行董事：

蘇樹輝
周宇俊
何振林

敬啟者：

註冊辦事處：

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
19樓1901B室

主要及關連交易 建議出售於康恩發展有限公司之 股本權益

緒言

於二零零七年七月三日,董事會欣然宣佈,賣方(本公司之全資附屬公司)與買方簽訂有條件買賣協議。據此,在本通函所載之條件規限下,賣方同意出售及買方同意以代價372,000,000港元現金收購康恩全數已發行股份之約61.22%。

由於買方由馮永祥先生及馮耀輝先生所持有。而馮永祥先生是本公司之董事,根據上市規則第14A.11條,彼乃本公司之關連人士。因此,該有條件買賣協議構成本公司之關連交易,須於特別股東大會中披露及經獨立股東以投票方式通過。由於多於一項百份比率超過25%但不超過75%,故該有條件買賣協議亦構成本公司之主要交易。

董事會函件

獨立董事委員會經已獲委任向獨立股東提出意見；而美建則獲委任就該有條件買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

本通函旨在(i)為閣下提供有關該有條件買賣協議之其他詳情及由康恩所持有物業之估值報告；(ii)載有美建就該有條件買賣協議給予獨立董事委員會及獨立股東之意見及獨立董事委員會就該有條件買賣協議之推薦意見，以及(iii)徵求閣下於特別股東大會上批准該有條件買賣協議，而特別股東大會之通告載於本通函。

有條件買賣協議

日期

二零零七年七月三日

訂約雙方

買方： 運豐置業有限公司(由馮永祥先生及馮耀輝先生分別持有其75%及25%之股權)，其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)其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，在本通函所載之條件規限下，賣方同意出售而買方同意收購該銷售股份。緊隨完成交易後，本公司將不再持有康恩之任何股權，而康恩之業績將會從本集團之帳目中撇除綜合入賬。

代價

銷售股份之代價為現金372,000,000港元。於二零零七年七月三日，買方向賣方繳付首期按金37,200,000港元(為代價之10%)。於有條件買賣協議變成無條件後兩個工作天內，買方將向賣方再繳付37,200,000港元按金。於完成日期，買方將向賣方繳付餘額(297,600,000港元)。

代價乃由訂約雙方經公平磋商後議定，並計入(i)於二零零六年十二月三十一日之經審計本公司應佔康恩資產淨值及股東貸款，分別為276,000,000港元及51,000,000港元；以及(ii)現行市況。

保證人義務

各保證人分別及共同作出無條件及可撤回之承諾，向賣方保證嚴格遵守及執行買方載於該有條件買賣協議中之所有買方承諾。

先決條件

有條件買賣協議於獨立股東通過有條件買賣協議及其項下擬進行之交易。

倘若該條件未能於二零零七年八月三十一日完成，有條件買賣協議中之雙方均無義務完成該協議，而當中之首期按金須附以利息退還予買方。

康恩資料

目前，康恩分別由本公司、一名獨立第三方及馮永祥先生分別持有之股權約為61.22%、28.57%及10.21%。其主要投資為位於香港之零售物業，當中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。

於二零零六年十二月三十一日，康恩之資產淨值約為452,000,000港元。(i)其稅前及稅後淨溢利；以及(ii)其歸屬於本集團之稅後溢利如下：

(千港元)	截至十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
康恩稅前淨溢利	11,313	451,352
康恩稅後淨溢利	8,619	380,831
康恩歸屬於本集團之稅後溢利	5,277	233,162

二零零六年之稅後淨溢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價值調整。

進行建議出售事項之理由及利益

本公司一直尋求投資上更高回報。公司於一九九七年七月收購康恩之股份。

直至完成時，本公司將獲得372,000,000港元收益，較其於二零零六年十二月三十一日之賬面成本327,000,000港元超出約45,000,000港元。根據由資產評值有限公司制訂及附載於本通函附錄一之估值報告，康恩持有之每項物業於二零零七年六月三十日之市值與於二零零六年十二月三十一日之市值相同。因此，吾等認為該代價以及該建議出售事項之條款屬公平合理，並與股東及公司利益一致。

所得款項之擬定用途

估計所得款項淨額約371,000,000港元將於適當時候用作其他投資機會。本公司一直在積極物色適當之投資機會，將按上市規則或適當時予以公佈。

建議出售事項之財務影響

完成以後，估計集團之稅後盈利約為45,000,000港元，較其於二零零六年十二月三十一日之賬面成本約327,000,000港元超出約45,000,000港元。因此，預計集團之綜合淨資產將較二零零六年十二月三十一日以相同金額上升。

集團前景

本集團正在制訂新的投資策略。除建議出售事項外，本集團亦在條件附帶情況下同意出售其於IEC Investment Limited及亞洲博覽館管理有限公司之權益。若兩項交易均能完成，集團將能募集約549,000,000港元現金。

中華人民共和國及香港的經濟蓬勃發展，全球充裕的融資機會將為投資業務提供有利的市場環境。本集團增持手頭現金，讓集團能穩站積極尋找合適投資機遇的更佳位置。董事會對集團前景充滿信心。

一般事項

買方由馮永祥先生及馮耀輝先生共同擁有。由於馮永祥先生為本公司董事，根據上市規則第14A.11條，彼為本公司之關連人士。因此，該有條件買賣協議構成本公司之關連交易，因而須於特別股東大會上予以披露及獲得獨立股東之批准。由於超過一項百分比率超過25%但不超過75%，故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擁有168,254,258股權益，而馮耀輝先生則擁有6,500,000股權益（分別約為本公司已發行股份之9.95%及0.38%）。董事會認為彼等作為買方之擁有人，於該有條件買賣協議項下擬進行之交易有實質利益，遂應於特別股東大會上放棄投票。

據董事知悉，除馮永祥先生、馮耀輝先生及彼等之聯繫人外，並無其他股東應於特別股東大會上放棄投票中棄權。

總共持有694,191,800股權益之獨立股東（相當於本公司獨立股東所持有已發行股本之48.70%）已確認彼等將於特別股東大會中投票股東贊成該動議。

特別股東大會

特別股東大會通函載於本通函第37頁，特別股東大會訂於二零零七年八月九日下午四時正假座香港皇后大道中二十九號怡安華人行十樓一零零一室舉行，藉以考慮並酌情批准該有條件買賣協議。

根據上市規則第14A.52條，本公司將促使特別股東大會主席要求以股數表決方式對關於有條件買賣協議之決案作出投票。有關閣下可根據本公司組織章程細則要求以股數方式進行表決之程序，閣下可參閱本通函附錄二。

茲隨附特別股東大會適用之代表委任表格。閣下不論能否親身出席該大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其印備之指示填妥交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間48小時前送達禹銘投資有限公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可親身出席大會或其任何續會及於會上投票。

其他資料

謹請閣下垂注本通函所載獨立董事委員會及美建各自發出之函件。

建議

董事會，包括獨立董事委員會成員，認為有條件買賣協議之條款對獨立股東之利益而言誠屬公平合理，亦符合本公司及股東整體利益，因此，吾等推薦獨立股東投票贊成即將於特別股東大會上提呈之決議案以通過該有條件買賣協議。

此致

列位股東 台照

代表董事會
禹銘投資有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

二零零七年七月二十三日



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)

敬啟者：

主要及關連交易
建議出售於康恩發展有限公司之
股本權益

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以就有條件買賣協議向獨立股東提出意見，有關詳情載於二零零七年七月二十三日寄發予股東之通函（「本通函」）之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所有詞彙與本通函所用者具有相同涵義。

謹請閣下垂注本通函內美建就有條件買賣協議提出之意見。經考慮美建之意見後，吾等認為有條件買賣協議之條款對獨立股東之利益而言誠屬公平合理，且訂立有條件買賣協議符合本公司及獨立股東之利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成即將於特別股東大會上提呈之決議案以批准有條件買賣協議。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
蘇樹輝 周宇俊
何振林
謹啟

二零零七年七月二十三日

以下為美建就有條件買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見書全文，以供載入本通函內：



UPBEST SECURITIES COMPANY LIMITED
美建證券有限公司

敬啟者

主要及關連交易
建議出售於康恩發展有限公司之
股本權益
(「建議出售事項」)

緒言

吾等獲委任為 貴公司之獨立財務顧問，就有條件買賣協議之條款為獨立董事委員會提供意見，當中細節載於二零零七年七月二十三日呈送予股東之通函(「本通函」)內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據有條件買賣協議，賣家同意以現金372,000,000港元代價出售康恩所有已發行股本之約61.22%。

馮永祥先生及馮耀輝先生分別持有買家之75%及25%權益。馮永祥先生及馮耀輝先生均為 貴公司之董事及股東。於本通函日期，根據證券及期貨條例第XV部，馮永祥先生及馮耀輝先生及其彼等之聯繫人士分別擁有 貴公司之168,254,258股權益及6,500,000股權益(分別代表 貴公司已發行股本之約9.95%及0.38%)，根據上市規則第14A.11條，彼等均為 貴公司

之關連人士。因此，有條件買賣協議構成 貴公司之關連交易，並須於特別股東大會中作披露及經獨立股東以投票方式通過。根據上市規則第14.07條，由於代價超過任何百份比率項下之25%但不超過75%，該有條件買賣協議亦構成 貴公司之主要交易。馮永祥先生、馮耀輝先生及彼等之聯繫人士應於特別股東大會上就有關協議之任何決議案放棄投票。

獨立董事委員會

董事會現由九位董事組成，馮永祥先生為董事會主席及執行董事；李華倫先生為董事總經理及執行董事；馮耀輝先生、李成輝先生、陳健先生、李業華先生為非執行董事；蘇樹輝先生、周宇俊先生及何振林先生則為獨立非執行董事。

獨立董事委員會由獨立非執行董事組成，當中包括蘇樹輝先生、周宇俊先生及何振林先生，獨立董事委員會乃為評審有條件買賣協議之條款而成立。

吾等受 貴公司委任，就有條件買賣協議之條款是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立董事委員會提供意見，並就有條件買賣協議之條款作出建議供獨立董事委員會考慮，協助其向獨立股東提供推薦意見。

建議之基礎及假設

於達致吾等之推薦意見時，吾等乃依據 貴集團董事及管理層提供予吾等之聲明、資料、意見及陳述，並假設本通函所載或引述或由 貴集團及／或其高級管理層人員及／或董事所提供、制作或給予吾等及對其負責之所有聲明、資料、意見及陳述於編制時乃屬真實，並至通函日期為止亦為真實。吾等亦假設 貴集團董事及／或高級管理人員於本通函內所作之意見及陳述均是經合理查詢後而作出。吾等已向 貴集團及／或其高級管理人員及／或董事確認本通函所載之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等認為吾等已審閱所有現時能給予之資料及文件，讓吾等能賴以達致有充足資料為依據之觀點，並能確定吾等對所給予資料之依據乃足以為吾等之意見提供合理基礎。吾等概無理由懷疑 貴集團及／或其高級管理層人員及／或董事及其彼等之顧問所提供之聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，或相信上述文件所提供或引述之資料中隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無對 貴公司或任何彼等之附屬公司提供之資料進行獨立覆核，亦無對該等之業務及事宜作出獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見時，吾等已考慮下列之主要因素及理由：

1. 背景資料

貴集團之主要業務

貴公司乃按照上市規則第21章上市之投資公司。貴公司主要投資於物業、私人資產、結構融資及上市證券。

根據貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核賬目，貴集團之物業投資及其他投資分別佔貴集團約158,000,000港元全年營業額之約39.73%及60.27%。

根據康恩截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核賬目，康恩錄得之淨收入約為8,600,000港元(二零零五年：約為380,800,000港元)。然而，二零零五年度錄得之金額主要源於投資物業公平值之調整以及出售投資物業所得之362,600,000港元及54,800,000港元。

誠如「董事會函件」中所指，按照康恩於二零零六年十二月三十一日之經審核投資賬面值，預期貴公司將由出售項目錄得約45,000,000港元之盈利。由於建議出售項目將讓貴公司於康恩之投資得兌現，讓貴公司獲取最大收益並為未來之潛在投資提供額外資金，董事認為建議出售項目乃符合貴公司及董事之整體利益。

建議出售項目之理由及利益

董事認為買家之提意為貴集團提供出售於康恩之權益以獲取利潤之良機。股東宜垂注由資產評值有限公司(一家獨立物業估值師)進行之多項估值，康恩於二零零五年十二月三十一日所持有之投資物業估值約為1,020,000,000港元，於二零零六年十二月三十一日所持有之投資物業估值則約為1,340,000,000港元(包括於截至二零零六年十二月三十一日止年度中之收購)。根據資產評值有限公司進一步為多項物業於二零零七年六月三十日進行估值，多項物業之估值為1,340,000,000港元，與其於二零零六年十二月三十一日之價值相同。因此，康恩於二零零七年五月三十一日之資產淨值約為465,600,000港元，加上股東借貸，康恩之總價值則約為548,500,000港元。康恩之61.22%權益之價值約為335,800,000港元。據此，以372,000,000港元代價購入康恩之61.22%權益被視為公平及合理。

董事認為 貴公司之建議出售康恩項目將導致重大現金流入，在提升 貴公司之股東價值之餘，並讓 貴集團能掌握未來投資機遇。

董事認為建議出售項目乃符合 貴公司及股東之整體利益，有條件買賣協議之條款亦屬公平合理及符合正常商業條款。

考慮到上述之投資復甦及建議出售項目之理由及利益，吾等認同董事之觀點，並認為建議出售項目乃切合 貴公司之業務策略及符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 有條件買賣協議之條款

代價

根據該有條件買賣協議， 貴公司有條件地同意以372,000,000港元代價出售銷售股份予買家，買家須按以下指引付款予 貴公司：

- (1) 買家須於二零零七年七月三日向賣家支付前期訂金37,200,000港元(代價之10%)；
- (2) 買家須於有條件買賣協議轉為無條件後之兩個工作天內向賣家支付第二期訂金37,200,000港元(代價之10%)；
- (3) 買家將於完成日期向賣家支付所有餘數297,600,000港元。

按照 貴公司意見，代價乃於經過合理磋商後買賣雙方一同達致，當中已考慮及(i) 貴公司於二零零六年十二月三十一日之應佔康恩經審核資產淨值及股東借貸之約327,000,000港元；及(ii)現行物業市場狀況。

根據資產評值有限公司就多項物業於二零零七年六月三十日之進一步估值，物業總值為1,340,000,000港元。代價大約超過康恩賬面成本之13.76%，而建議出售項目之理由及利益亦已載於此通函，吾等認為 貴集團就建議出售項目所得之代價為公平及合理。

美建函件

將予以出售之資產

根據該有條件買賣協議，賣家同意以372,000,000港元現金代價向買家出售銷售股份。

現時，康恩之主要投資為位於香港之零售物業，當中包括位於旺角之旺角中心及銀城商場以及位於銅鑼灣之Timeplus。物業之詳情如下：

物業	可出售面積 (平方呎)(約數)	使用詳情
(1)香港利園山道61, 63, 65, 67, 71 & 73號及香港波斯富街108, 110, 112, 116, 118 & 120號寶榮大樓 地面A店。	物業為一幢落成於一九六七年之14層高混凝土建築物之地下商舖。 778平方呎	物業及其彼鄰商舖(商舖B)之租約限期為兩年，月租為360,000港元，將於二零零八年十二月十四日到期。
內地段第29號Z區的1/197th部份。		
(2)香港利園山道61, 63, 65, 67, 71 & 73號以及波斯富街108, 110, 112, 116, 118 & 120號寶榮大樓 地面B店 香港利園山道69號及波斯富街114號寶榮大樓一樓及二樓及利園山道69號寶榮大樓十二樓S室及平台 香港。	物業為一幢落成於一九六七年之14層高混凝土建築物之地下、二樓及三樓商舖。 地面B店：1,048平方呎 一樓：7,625平方呎 一樓平台：43平方呎 二樓：8,048平方呎 十二樓單位S：556平方呎 平台單位：711平方呎	物業A店及其彼鄰店舖(店舖B)之租約為期兩年，月租360,000港元，租約將於二零零八年十二月十四日到期。 一樓及二樓簽有多份租約，總月租為1,310,200港元。最後到期日為二零零九年二月八日。 十二樓為業主使用。
內地段第29號Z區的34/197th部份。		

物業	可出售面積 (平方呎)(約數)	使用詳情
(3)九龍西洋菜南街2A號銀城廣場二樓1, 2, 3及4號店及三樓各店。 九龍內地段第11013號的778/12752部份。	物業為一幢落成於一九九六年之24層(包括一層地庫)之混凝土商業建築物當中之二樓四間商舖及三樓三間商舖 此物業的可出售面積約為： 二樓：2,720平方呎 三樓：5,662平方呎	三樓簽有多份租約，其總月租為466,500港元。最後到期日為二零零七年七月三十一日。 二樓空置。
(4)九龍亞皆老街65號彌敦道688號旺角中心一期B座地下、一、二及三樓的多個店舖。 九龍 內地段第1262號第1263/8800th 部份A、B及H區。	物業為一幢落成於一九八二年之22層高混凝土商業建築物中之地下、一樓、二樓及三樓共159個商舖單位。 按 貴公司意見，每層商舖單位之建築面積如下： 建築面積 地下：3,852平方呎 一樓：13,548平方呎 二樓：14,361平方呎 三樓：2,285平方呎 總面積：34,046平方呎	此物業全數租出，每月租金約為4,277,756.7港元。大部份租約期限為一至兩年。

美建函件

下表詳列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度之康恩經審核收益表及資產負債表概要：

	於截至十二月三十一日 止年度	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
營業額		
租金總收入	57,123,543	45,665,359
其他相關支出	5,607,450	4,363,370
	62,730,993	50,028,729
其他收益		
出售投資物業收入	-	54,831,190
行政收入	463,161	946,582
利息收入	157,922	85,866
雜項收入	304,509	158,103
投資物業公平值調整	1,679,625	362,614,146
	2,605,207	418,635,887
員工成本(不包括董事)	(211,830)	-
其他營運開支	(21,272,344)	(9,616,647)
	43,852,036	459,047,969
營運盈利	43,852,036	459,047,969
融資成本	(32,539,020)	(7,696,044)
	11,313,016	451,351,925
稅前盈利	11,313,016	451,351,925
稅項	(2,694,009)	(70,521,399)
	8,619,007	380,830,526
年度盈利	8,619,007	380,830,526
資產淨值	451,790,145	443,171,138

所得款項之擬定用途

預計所得款項之淨額371,000,000港元將被用於合適之投資機會。 貴公司正不停地尋找合適之投資機遇，並將於按上市規則有須要時或適當中予以公佈。

3. 預期建議出售項目對 貴集團之財務影響

在建議出售項目完成後，康恩將不再是 貴公司之附屬公司，康恩及其附屬公司之業績將不會綜合至 貴集團之業績之中。

出售收益

誠如「董事會函件」所載， 貴公司預期建議出售項目於完成日期將按公司於康恩之投資之賬面值為公司帶來收益。根據於二零零七年五月三十一日於康恩之投資之相關面值以及股東借貸， 貴公司預期因建議出售項目所得之收益約為45,000,000港元。然而，建議出售項目之實際收益將按 貴公司於完成日期之應佔康恩資產淨值釐訂。

由於預期建議出售項目於完成後將為 貴集團之收益帶來重大正面影響，吾等認為建議出售項目乃符合 貴公司及股東之整體利益。

流動資金及財務資源

根據年報中刊載 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核資產負債表， 貴集團流動資產約為297,900,000港元，流動負債約為87,400,000港元，流動資產淨值則約為210,500,000港元，流動比率約為3.41 (297,900,000港元除以87,400,000港元) (二零零五年：約1.11)。此外， 貴集團於二零零六年十二月三十一日之槓桿比率約為126%，代表帶息銀行及其他借貸及 貴公司權益持有人之應佔權益之比率(二零零五年：約54%)。

按 貴公司建議，建議出售項目之所得款項淨值於扣除相關開支後預計約為371,000,000港元。由於該等巨額所得款項淨值，預期 貴集團之流動資產將以同一數額上升， 貴集團之流動比率及槓桿比率將因建議出售項目而大幅改善。由於來自建議出售項目之所得款項將大幅強化 貴集團之現金狀況及流動資金狀況，吾等認為建議出售項目乃符合 貴公司及股東之整體利益。

資產淨值

根據年報中刊載 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核資產負債表， 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值約為924,700,000港元。假設交易於二零零六年十二月三十一日完成， 貴集團則錄得由於建議出售項目所產生之約45,000,000港元收益，其資產淨值亦應按同一數額大幅上升。

總括而言，預期建議出售項目於完成時將為 貴集團之財務狀況帶來重大正面影響。其中， 貴集團將因建議出售項目而獲得重大收益。來自建議出售項目之所得款項淨額將大大強化 貴集團之現金狀況，並改善其流動資金狀況。由於建議出售項目帶來之重大收益， 貴集團之資產淨值將於交易完成時上升。在考慮及建議出售項目之預期正面財務影響，吾等認為建議出售項目乃符合 貴公司及股東之整體利益。

建議

於考慮上述主要因素及理由後，吾等認為建議出售項目乃符合 貴公司及股東之整體利益，有條件買賣協議之條款亦屬公平及合理。因此，吾等向獨立董事委員會及獨立股東提議，建議獨立股東於特別股東大會上投票贊成通過該有條件買賣協議及項下擬進行之交易。

此致

致獨立董事委員會及

禹銘投資有限公司之獨立股東

代表
美建證券有限公司
李國祥
謹啓

二零零七年七月二十三日

以下為資產評值顧問有限公司對本集團於二零零七年六月三十日之物業權益進行估值後所擬備函件的文本、估值概要及估值證書。資產評值顧問有限公司為獨立估值師。



Asset Appraisal Limited 資產評值有限公司

Add Rm1303 13/F Beverly House
No. 93-107 Lockhart Road Wanchai HK
地址 香港灣仔駱克道93-107號13字樓1303室
Tel (852) 3528 7129
Tel (852) 3521 9591

二零零七年七月五日

董事會

禹銘投資有限公司

香港灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

十九樓1901B室

敬啟者：

有關：位於香港之物業(「物業」)估值

本行已根據閣下指示，就禹銘投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)在香港之物業權益進行估值。本行謹此確認已進行檢察，並作出相關諮詢，以及蒐集本行認為必要的其他資料，以便就上述物業於二零零七年六月三十日(「估值日」)的公開市值，向閣下提供意見。

估值基準

本行對市值之估值所下之定義，是指某項物業於估值日，由一名自願買家及一名自願賣家經過適當推銷後，以公平原則磋商進行交易之估計金額，且雙方在知情、審慎及不受強逼之情況下進行交易。

業權調查

本行在相關之土地註冊處查閱有關物業之資料。然而，本行並無查閱該等文件之正本以確認業權，或查核有否任何未有記載在該等交予本行之文件之修訂條款。所有在此披露之註冊資料僅作參考用途。本估值報告不應被視為帶有任何有關業權之責任。

估值方法

本行進行估值時，採用直接比較法，依據相類似物業之實質及市場價格資料作出比較。相類似物業如大小、性質及地點相近均予以分析，並與有關物業在各方面優勝及不及之處加以比較，從而達致資本值之公平比較。

假設

本行所作估值乃假設 貴集團在公開市場以物業現況出售有關物業權益而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或其他類似安排抬高物業之價值。

其他為評值所作假設(如有)將於隨函附上之估值證書附註中說明。

限制條件

本行之報告並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。本行所作估值乃假設 貴集團在公開市場以物業現況出售有關物業而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或其他類似安排抬高物業之價值。

本行在進行估值時在很大程度上倚賴 貴集團提供予本行之資料，並接納 貴集團有關佔有權、規劃審批、法定公告、地役權、佔用詳情、租賃資料及所有其他相關事項。

本行並無詳細實地測量以核實有關物業之地盤面積之準確性，但已假設交予本行之文件及正式地盤圖則所載之地盤面積乃屬正確。所有文件及合同均只用作參考，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

本行對全部估價物業之外部均作檢察，以及在可能情況下，亦對內部作檢察，但卻沒有進行結構勘察。在檢測過程中，本行並沒發覺任何嚴重缺陷，但本行不能就各物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷作出報告。本行並沒有對任何設施作出測試。

本行並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真確性。本行已獲得 貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。本行認為所提供之資料足以令本行達致知情觀點，並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

於評估該物業時，本行遵循香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第5章之所有要求及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)所載規定編製。

本行之估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

代表

資產評估顧問有限公司

董事

劉詩詠

MFin MHKIS AAPI RPS(GP)

謹啟

劉詩詠乃香港測量師學會成員，澳洲房地產學會會員及註冊專業產業測量師。彼乃香港測量師學會所出版有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值工作的物業估值師名冊上的估值師，亦是香港商業價值評估公會的註冊商業價值評估師，對香港、澳門及中國物業估值有十年以上經驗。

估值概要

物業	於二零零七年 六月三十日 公開市值 港元
1. 香港利園山道61, 63, 65, 67, 71 & 73號及波斯富街108, 110, 112, 116, 118 & 120號寶榮大樓地面A店。	51,000,000.-
2. 香港利園山道61, 63, 65, 67, 71 & 73號以及波斯富街108, 110, 112, 116, 118 & 120號寶榮大樓地面B店 香港利園山道69號及波斯富街114號寶榮大樓一樓及二樓及利園山道69號寶榮大樓十二樓S室及平台。	309,000,000.-
3 九龍西洋菜南街2A號 銀城廣場二樓1, 2, 3及4號店及三樓各店。	160,000,000.-
4. 九龍亞皆老街65號彌敦道688號旺角中心一期B座 於一、二及三樓的多個店鋪。	820,000,000.-
	總值： 1,340,000,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況市值 港元
1. 香港利園山道61, 63, 65, 67, 71 & 73號及香港波斯富街108, 110, 112, 116, 118 & 120號寶榮大樓地面A店。 內地段第29號Z區的1/197th部份。	物業為一幢落成於一九六七年之14層混礙土建築物之地下店鋪。 該物業之可出售面積約為778平方呎(72.28平方米) 該物業之土地年期自一八六零年六月二十五日起，為期982年。 該物業支付之地租為44港元。	物業及其彼鄰店鋪(店舖B)之租約限期為兩年，月租為360,000港元，將於二零零八年十二月十四日到期。	51,000,000.-

附註：

1. 此物業之註冊擁有者為New Viking Limited，參備忘編號為05112401840167，日期為二零零五年十一月十四日。
2. 此物業已交予東亞銀行有限公司作按揭之用，日期為二零零六年二月二十一日，參見備忘編號為06030101270414。
3. 此物業位於銅鑼灣「商業／住宅」分區計劃大綱編號S/H6/14。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況市值 港元
<p>2. 香港利園山道61, 63, 65, 67, 71 & 73號以及波斯富街108, 110, 112, 116, 118 & 120號寶榮大樓地面B店 香港利園山道69號及波斯富街114號寶榮大樓一樓及二樓及利園山道69號及平台及寶榮大樓十二樓S室香港。</p> <p>內地段第29號第34/197th部份Z區。</p>	<p>物業為一幢落成於一九六七年之14層高混礙土建築物地下、二樓及三樓為商鋪。</p> <p>物業可出售面積約為： B店地下：1,048平方呎(97.36平方米) 一樓：7,625平方呎(708.38平方米) 一樓限制高度：43平方呎(3.99平方米) 二樓：8,048平方呎(747.68平方米) 單位S 12/F：556平方呎(51.65平方米) 限制高度：711平方呎(66.05平方米)</p> <p>該物業土地年期自一八六零年六月二十五日起，為期982年。</p> <p>該物業支付之地租為44港元。</p>	<p>物業A店及其彼鋪B店之租約限期，為兩年的租約，月租為360,000港元，於2008年12月14日到期。</p> <p>二樓及三樓簽有多份租約，總月租為1,310,200港元。最後到期日為2009年4月8日。</p>	309,000,000.-

附註：

1. 此物業之註冊所有人為Silver Brilliant Investment Limited，參照備忘編號為1 06031002010292，日期為二零零六年二月二十一日。
2. 此物業已交予東亞銀行有限公司作按揭，日期為二零零六年二月二十一日，參見備忘編號為06031002010305。
3. 此物業位於銅鑼灣「商業／住宅」分區計劃大綱編號S/H6/14。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況市值 港元
3. 九龍西洋菜南街2A號銀城廣場二樓1, 2, 3及4號店及三樓各店。 九龍內地段第11013號第778/12752部份。	物業為一幢落成於一九九六年之24層(包括一層地庫)混凝土商業建築物當中之二樓四間商舖及三樓三間商舖。 此物業的可出售面積約為： 二樓 2,720平方呎 (252.69平方米) 三樓 5,662平方呎 (526.01平方米) 此物業受換地條款編號UB12311限制，有效日期為一九九四年七月八日至二零零四七年六月三十日。	三樓簽有多份租約、其總月租為466,500港元。最後到期日為二零零七年七月三十一日。 二樓空置。	160,000,000.-

附註：

1. 此物業由Harvest Holdings Investment Limited全權擁有，參見備忘編號為05120501550105，日期為二零零五年十一月十五日。
2. 此物業已交予東亞銀行有限公司作按揭，日期為二零零六年二月二十一日，參見備忘編號為0603010270429。
3. 此物業位於旺角「住宅(A組)」分區計劃大綱編號S/K3/24。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況市值 港元
4. 九龍亞皆老街65號彌敦道688號旺角中心一期B座於一、二及三樓的多個店鋪。	物業為一幢落成於一九八二年之22層高混凝土商業建築物中之地面、一樓、二樓及三樓共159個商舖單位。	此物業全數租出，其每月租金約為4,277,756.7港元。大部份租約期限為一至兩年。	820,000,000.-
九龍內地段第1262號第1263/8800th部份A、B及H區。	由 貴公司提供，每層之店鋪建築面積如下：	樓層樓層建築面積	
	地下 3,852平方呎 (358平方米)		
	一樓 13,548平方呎 (1,258平方米)		
	二樓 14,361平方呎 (1,334平方米)		
	三樓 2,285平方呎 (212平方米)		
	總面積 34,046平方呎 (3,162平方米)		
	物業土地年期為75年，自一九一零年二月十八日開始。期滿後可續期75年。		
	該物業支付政府地租為1,419,198港元。		

附註：

- 此物業之註冊所有人為康恩發展有限公司，參見備忘編號為UB7415049、UB8898210、UB8898211、UB8898212、UB8898213及UB9100257，日期分別為一九九八年一月二十一日、二零零二年十二月二十日、二零零二年十二月二十日及二零零三年十二月十五日
- 此物業已交予東亞銀行有限公司作按揭，日期為二零零六年年二月二十一日，參見備忘編號為0603010270429。

3. 此物業位於旺角「住宅(A組)」分區計劃大綱編號S/K3/24。
4. 此物業由以下單位組成：
 - 地面GK1, GK2及GK3櫃枱;
 - 一樓FK1, FK2, FK3,FK4, FK5, FK6, FK7, FK8, FK9及FK10櫃枱;
 - 二樓SK1, SK2, SK3, SK4, SK5, SK6, SK7, SK8, SK9及SK10櫃枱;
 - 地面G25A1, G25A2, G25B, G32, G34, G35, G36, G37, G38, G63B 及G66;
 - 一樓F51, F52, F53, F54, F56, F61, F68, F69, F70, F71, F73, F76, F83, F84, F85, F87, F88, F90, F116, F117, F120, F121, F123 及F124及 F125A;
 - 二樓S50, S51, S53, S55, S57, S58, S59, S60, S63, S64, S65, S68, S71, S75, S77, S78, S79, S81, S82, S83, S84, S85, S87, S88, S90, S115, S117,S121,S122及S124;
 - 三樓T83, T84, T85, T87, T88及T89。

1. 責任聲明

本通函所載內容乃遵照上市規則規定提供之本公司資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何聲明產生誤導。

2. 集團財務資料

a. 負債

為此負債聲明所訂立而在編印本通函前之最後可行日期為於最後可行日期二零零七年五月三十一日，集團之有抵押銀行借貸約為872,000,000港元。

銀行貸款須於以下期間償還：

	港幣千元
一年內	24,459
一至兩年	38,500
二至五年	768,500
五年以上	40,301
	<hr/>
	871,760
	<hr/> <hr/>

借貸總額當中，約705,000,000港元以投資物業作抵押及由本公司、馮耀輝先生及余國銓先生(本公司旗下物業控股附屬公司之董事)作擔保；約167,000,000港元以投資物業之租賃應收賬及JVCO或任何JVCO股東須付予本公司之一家附屬公司之到期應收賬作抵押。

B. 或然負債

於二零零七年五月三十一日，本集團一家附屬公司之到期逾期負債抵押所作之銀行擔保總值約為704,000,000港元。

此外，本公司為一全資擁有附屬公司之借貸，向一財務機構提供不超過15,000,000美元之擔保。於二零零七年五月三十一日，概無任何逾期負債紀錄。

C. 負面聲明

如上述所披露，除集團內之負債外，本集團於二零零七年五月三十一日概無任何逾期或應允發行之已發行股本貸款、銀行透支、貸款、債務抵押或其他相類似負債、因接納或接收信貸而產生之負債、債券、按揭、開支、融資租賃或外借購買承擔、擔保或其他重大或然負債。

D. 營運資金

董事會認為，現時持有之內部資金已足夠本集團於現階段之營運所須。

3. 權益披露

A. 於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知本會公司及聯交所之權益及淡倉(定義見證券及期貨條例)(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被視為或被當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

I. 本公司之已發普通股及相關股份權益

董事姓名	個人權益	股份數目		佔已發行股份	
		其他權益	總額	總數	百分比
李成輝	-	379,291,800 (附註i)	379,291,800		22.42%
陳健	-	314,900,000 (附註ii)	314,900,000		18.62%
馮永祥	3,328,000	164,926,258 (附註iii)	168,254,258		9.95%
馮耀輝	6,500,000	-	6,500,000		0.38%
李業華	1,550,000	-	1,550,000		0.09%
何振林	672,000	-	672,000		0.04%

附註：

- i. 李成輝為Lee and Lee Trust (「LLT」)之其中一位信託人，LLT擁有聯合集團有限公司(「聯合集團」) 39.09%權益，聯合集團則持有379,291,800股股份。因此，李成輝及LLT均被視作於聯合集團擁有權益之上述股份中擁有權益。
- ii. 陳健擁有Argyle Street Management Holdings Limited(「ASMH」) 之44.45%權益，ASMH則是Argyle Street Management Limited (「ASM」)之全資持有人。ASM管理ASM Hudson River Fund及ASM Asia Recovery (Master) Fund，並分別持有其中的44,986,000股股份及269,914,000股股份。因此，陳健被視作持有314,900,000股股份權益。
- iii. Megaland Development Limited (「Megaland」) 持有164,926,258股股份。Megaland亦由Oyster Unit Trust之信託人Oyster Services Limited全資擁有，因此Oyster Services Limited被視為擁有164,926,258股股份之權益。

Oyster Unit Trust之信託財產包括Megaland之全部已發行股本。Oyster Unit Trust之受益人為HSBC International Trustee Limited，其以信託方式代表The Alyssa Js 1 Trust之受益人持有信託財產(包括Oyster Unit Trust之實益權益)。The Alyssa Js 1 Trust之受益人為(其中包括)馮永祥18歲以下之子女。

因此，馮永祥被視為擁有164,926,258股股份之權益，而其18歲以下之子女則根據上述安排擁有該等股份之最終實益權益。

II. 相聯法團之已發行普通股及相關股份權益

董事姓名	法團名稱	股份數目 (附註)	
		權益	佔已發行股份 總數百分比
馮永祥	康恩發展有限公司	100,000	10.20%
	Long Vocation Investments Limited	5	5.55%

附註：

此等股份乃透過Oyster Unit Trust之信託人Oyster Services Limited持有。Oyster Unit Trust之受益人為HSBC International Trustee Limited，其以信託方式代表The Alyssa Js 1 Trust之受益人為持有信託財產(包括Oyster Unit Trust之實益權益)。The Alyssa Js 1 Trust之受益人為(其中包括)馮永祥18歲以下之子女。因此馮永祥被視為擁有此等股份之權益，而其18歲以下之子女則根據上述安排擁有此等股份之最終實益權益。

除本通函披露者外，於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知本會公司及聯交所之權益及淡倉(定義見證券及期貨條例)(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被視為或被當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

4. 主要股東

據董事及本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，下列人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名／名稱	附註	身份	股份數目	總數百分比
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	<i>i</i>	實益擁有人／ 受控制公司的權益	272,856,000	16.13%
Shipshape Investments Limited	<i>i</i>	受控制公司的權益	272,856,000	16.13%
新鴻基有限公司	<i>i</i>	實益擁有人／ 受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
AP Emerald Limited	<i>ii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
AP Jade Limited	<i>ii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
聯合地產(香港)有限公司	<i>ii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
聯合集團有限公司	<i>ii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
李淑慧	<i>iii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
李成煌	<i>iii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%

股東姓名／名稱	附註	身份	股份數目	總數百分比
ASM Asia Recovery (Master) Fund	iv	實益擁有人／ 受控制公司的權益	269,914,000	15.96%
Argyle Street Management Limited	iv	受控制公司的權益	314,900,000	18.62%
Argyle Street Management Holdings Limited	iv	受控制公司的權益	314,900,000	18.62%
HSBC International Trustee Limited	v	信託人	168,254,258	9.95%
保利(香港)投資有限公司	vi	受控制公司的權益	118,080,000	6.98%

附註：

- i. Sun Hung Kai Venture Capital Limited乃Shipshape Investments Limited之全資附屬公司，而Shipshape Investments Limited則為新鴻基有限公司之全資附屬公司。因此，新鴻基有限公司及Shipshape Investments Limited均被視為擁有該等由 Sun Hung Kai Venture Capital Limited擁有之股份權益。
- ii. 新鴻基有限公司乃AP Emerald Limited擁有65.18%之附屬公司。AP Emerald Limited乃AP Jade Limited之全資附屬公司，而AP Jade Limited則為聯合地產(香港)有限公司之全資附屬公司。而聯合地產(香港)有限公司為聯合集團有限公司擁有74.93%之附屬公司。因此，聯合集團有限公司、聯合地產(香港)有限公司、AP Jade Limited及 AP Emerald Limited均被視為擁有該等由新鴻基有限公司所擁有之股份權益。
- iii. 李淑慧及李成煌均為Lee and Lee Trust之信託人，Lee and Lee Trust擁有聯合集團有限公司之41.25%權益，聯合集團有限公司則持有379,291,800股股份。因此，李淑慧、李成煌及 Lee and Lee Trust均被視為擁有該等由聯合集團有限公司所擁有之股份權益。
- iv. ASM Asia Recovery (Master) Fund是由ASM管理之基金，ASM則由ASMH全資擁有。因此，ASMH及ASM均被視為ASM Asia Recovery (Master) Fund持有股份之權益。
- v. 該等168,254,258股股份中，164,926,258股股份被視為Megaland擁有之權益。Megaland之全部已發行股本為Oyster Unit Trust之信託則產，其詳情載於上文「權益披露」一節第2段。
- vi. 保利(香港)投資有限公司之權益乃透過多間全資附屬公司而持有。

5. 董事合約權益

於最後可行日期，本公司與禹銘投資管理有限公司（「管理者」）之間的中期服務協議，馮耀輝先生及馮永祥先生為管理層之股東，自二零零七年十月一日起或新管理協議獲批後生效，根據中期管理協議，管理者提供投資管理服務及行政服務予本公司。而作為回報，本公司以現金支付管理者二零零七年七月一日時之資產淨值之0.375%作為管理費，此乃經公平磋商後所達成之正常的商業條款。如果合約期早於二零零七年九月三十日完結，管理費則需被扣減並以總數除以二零零七年七月一日至二零零七年九月三十日的日數，按服務日數支付。

除本通函披露者外，各董事確認於最後可行日期，並不存在任何彼等有實際權益而又與集團任何有重大關係之合約或協議。

6. 董事資產權益

各董事確認，除出售建議外，概無任何董事於本公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來所收購或出售或租出或租入、或本集團任何成員擬收購或出售或租出或租入之資產中，擁有任何直接或簡接權益。

7. 董事服務合同

根據本公司與李華倫先生間之服務合同，其年薪不得少於2,500,000港元，當中包括其月薪150,000港元以及公司的經審核稅前溢利之百份一。此薪酬條件乃根據其資格、經驗、公司年資及其職務而定。李先生並無具體之董事任期，但能由公司或李先生提前三個月向對方通知而結束其任期，亦或會根據公司章程由於交替而退休或重新當選。

除本通函披露者外，概無董事與本公司或附屬公司簽有任何服務合同。

8. 競爭性權益

於截至二零零六年十二月三十一日之年度內，以下董事以下述公司、附屬公司、聯營公司或其他投資形式持有下列業務之權益(本公司之業務除外)，該等權益被視是直接或間接與本公司於年內進行之主要業務競爭或可能互相競爭，而須按照聯交所上市規則第8.10條進行披露：

董事名稱	公司名稱	權益性質	競爭業務性質
馮永祥	友仁有限公司	股東	地產
馮耀輝	友仁有限公司	董事及股東	地產

馮永祥先生及馮耀輝先生分別持有Mega Top Investment Limited之75%及25%權益，該公司擁有友仁有限公司之42.5%權益。後者則擁有旺角銀城廣場一樓多間店舖。本集團擁有銀城廣場的二樓及三樓。銀城廣場一樓乃向賣購入並訂立售後租回安排，商舖面積較銀城廣場二樓及三樓以「全屬」方式購入，單位面積較大。

董事會認為本集團有能力可獨立管理此物業投資業務。當本集團就地產投資業務作出決定時，相關董事(擁有董事職權)一直及將繼續以本集團的最佳利益為先決條件。

9. 專家之權益披露及同意書

- A. 於最後可行日期，美建(根據證券及期貨條例獲准許從事證券及期貨條例所規定之第1、4、6及第9類受規管活動之持牌法團)及資產評值(獨立專業測量師及物業估值師)概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權益(不論能否依法強制執行)。
- B. 於最後可行日期，美建及資產評值概無於本公司或其任何附屬公司自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)以來所收購或出售或租出或租入、或本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或租出或租入之資產中，擁有任何直接或簡接權益。
- C. 美建及資產評值已發出同意書，同意本通函以其所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 在特別股東大會要求以投票方式表決之程序

根據本公司章程之細則，下述人士可於特別股東大會上要求以投票方式表決：

- A. 特別股東大會主席；或
- B. 最少三名親身出席或由受委任代表出席且當時有權於特別股東大會上投票之股東；或
- C. 有權在特別股東大會上投票且佔不少於所有股東投票權十份之一之任何一名或多名親身或由受委任代表出席之股東；或
- D. 持有賦予權利可在特別股東大會上投票之股份之任何一名或多名親身或由受委代表出席之股東，惟所持該等股份已繳足股款及合計不少於賦予該等權利之所有股份已繳足股款總額十份之一。

11. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

12. 其他事項

- A. 董事並不知悉自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬山之結算日)以來，本集團之財政或經營狀況有任何重大不利變動。
- B. 本公司之公司秘書為李業華先生，彼乃香港之執業律師。
- C. 本公司之合資格會計師為鍾慧嫻小姐，彼乃特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之執業會計師。
- D. 本通函之中、英文版本如有歧義，以英文本為準。

13. 備查文件

下列文件由即日起至二零零七年八月九日(包括該日)止期間在任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內於本公司總辦事處(地址為：香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1901B室)可供查閱，及於特別股東大會一可供查閱：

- A. 有條件買賣協議；
- B. 由美建致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第10至18頁；
- C. 載於本通函附錄一由資產評值撰寫之估值報告；
- D. 本附錄第七段所述之服務協議；
- E. 本附錄第九段所述之同意書；
- F. 本公司之組織章程大綱及細則；
- G. 本公司因應上市規則第14章及／或第14A章要求，於二零零六年十二月三十一日後刊發之通函；以及
- H. 本公司二零零六年度年報。



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)

茲通告禹銘投資有限公司(「本公司」)訂於二零零七年八月九日下午四時正假座香港皇后大道中二十九號怡安華人行十樓一零零一室舉行特別股東大會，藉以考慮並酌情通過(不論作出修訂與否)以下決議案：

普通決議案

「**動議**一般性及無條件批准有條件買賣協議及其項下擬進行之交易(定義見於二零零七年七月二十三日與此特別股東大會通告一同寄發予本公司股東之通函(「本通函」)，其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別，並授權本公司董事作出彼等認為必要之事宜以使該交易生效。」

承董事會命
秘書
李業華

香港，二零零七年七月二十三日

附註：

1. 凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名人士為其代表，代其出席並作票選表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格，連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權文件副本，必須於指定舉行該股東大會或其任何續會時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。