
此乃要件 請即處理

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承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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)

關連交易 建議場外股份購回

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



盛百利財務顧問有限公司

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12頁，當中載有其致禹銘投資有限公司獨立股東之推薦意見。盛百利財務顧問有限公司發出之函件載於本通函第13至第28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。

禹銘投資有限公司謹訂於二零零七年十一月二日下午四時正舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第135頁。無論 閣下能否出席該大會，務請盡早將代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間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號金鐘匯中心26樓。 閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願出席大會及於會上投票。

二零零七年十月九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	
緒言.....	4
有條件購回協議.....	5
進行建議股份購回之理由及裨益.....	7
建議股份購回對本集團之財務影響.....	7
持股架構.....	8
股息.....	9
公眾持股量.....	9
有關本公司之資料.....	9
有關ASM Funds之資料.....	9
一般事項.....	10
股東特別大會.....	10
其他資料.....	11
建議.....	11
獨立董事委員會函件	12
盛百利函件	13
附錄一 — 本集團之財務資料	29
附錄二 — 有條件購回協議	109
附錄三 — 估值報告	115
附錄四 — 一般資料	124
股東特別大會通告	135

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：

「該公告」	指	本公司於二零零七年九月十八日就(其中包括)有條件購回協議刊發之公告
「ASM」	指	Argyle Street Management Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「ASM Funds」	指	ASM Asia Recovery (Master) Fund 及ASM Hudson River Fund (購回股份之賣方)，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「盛百利」	指	盛百利財務顧問有限公司(根據證券及期貨條例，可進行第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動之持牌法團)，獲委任為獨立財務顧問，就有條件購回協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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	根據有條件購回協議完成建議股份購回
「有條件購回協議」	指	本公司與ASM Funds就建議股份購回而於二零零七年九月十六日訂立之有條件場外股份購回協議
「代價」	指	76,800,000港元，或購回股份最終數目相應之較少金額
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司就批准有條件購回協議及其項下擬進行之交易將予召開之股東特別大會
「執行理事」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或執行董事之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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)組成之本公司獨立董事委員會，以就有條件購回協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東，惟不包括陳健先生、其聯繫人士、與其一致行動人士及於建議股份購回中擁有重大權益且與所有其他股東之權益有別之股東
「最後可行日期」	指	二零零七年十月六日，為本通函付印前確定其中若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「與其一致行動人士」	指	具有收購守則賦予之相同涵義
「百分比比率」	指	上市規則第14.07條之百分比比率
「建議股份購回」	指	本公司根據有條件購回協議，建議於場外向ASM Funds購回購回股份
「購回守則」	指	香港股份購回守則
「購回股份」	指	160,000,000股股份(佔全部已發行股本約7.88%)，或ASM Funds於完成前擁有之較少股份數目，計至於完成時本公司可供分派溢利所允許之最接近每手買賣單位

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司不時已發行股本中每股面值0.10港元之已發行普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「禹銘投資管理」	指	禹銘投資管理有限公司(根據證券及期貨條例，可進行第一類(買賣證券)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動之持牌法團)，獲委任為財務顧問，就有條件購回協議向本公司提供意見
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



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

告士打道138號

聯合鹿島大廈

19樓1901B室

關連交易
建議場外股份購回

緒言

於二零零七年九月十八日，董事會宣佈本公司與ASM Funds於二零零七年九月十六日訂立有條件購回協議，據此，待本通函所載條件達成後，ASM Funds同意出售而本公司同意購回購回股份（即160,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約7.88%，或較少之股份數目，計至於完成時本公司可供分派溢利所允許之最接近每手買賣單位），現金代價為76,800,000港元或購回股份最終數目相應之較少金額。

完成後，購回股份將被註銷。因此，完成後已發行股份數目將由2,029,171,989股減至1,869,171,989股。

董事會函件

由於陳健先生實益擁有ASM 44.45%權益，彼被視為於本公司擁有權益。作為本公司之主要股東，陳健先生根據上市規則第14A.11條為本公司之關連人士。因此，有條件購回協議構成本公司之一項關連交易。此外，購回守則規定，構成場外股份購回之有條件購回協議須待獨立股東於股東特別大會上以至少四分之三票數批准股份購回以及執行理事批准後，方可作實。本公司將向執行理事申請批准建議股份購回。

獨立董事委員會(包括蘇樹輝先生、周宇俊先生及何振林先生(均為獨立非執行董事))已告成立，以向獨立股東提供意見，而盛百利已獲委任，就有條件購回協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會各成員均並非本公司及ASM Funds之聯繫人士，亦並非與其一致行動人士。由於全部其他非執行董事被視為並非獨立於本公司，故彼等並非獨立董事委員會成員。李成輝先生被視為本公司之主要股東。截至二零零七年五月三十一日止，馮耀輝先生擔任本公司之董事總經理。陳健先生被視為ASM Funds之股東，而李業華先生為本公司之公司秘書。

本通函旨在(i)為閣下提供有關有條件購回協議之其他資料，(ii)載有盛百利就有條件購回協議給予獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及獨立董事委員會就有條件購回協議作出之推薦意見，及(iii)徵求閣下於股東特別大會上批准有條件購回協議，而股東特別大會之通告則載於本通函內。

有條件購回協議

日期

二零零七年九月十六日

訂約方

- (i) 禹銘投資有限公司作為買方；及
- (ii) ASM Asia Recovery (Master) Fund及ASM Hudson River Fund作為賣方。

交易

根據有條件購回協議，待下文所載條件達成後，ASM Funds同意出售而本公司同意購回購回股份，作價每股股份0.48港元，並以場外形式進行。應付ASM Funds購回股份之賬面成本為64,000,000港元或每股股份0.40港元。

董事會函件

完成後，購回股份將被註銷。因此，完成後已發行股份數目將由2,029,171,989股減至1,869,171,989股（視乎購回股份之最終數目而定）。

代價

購回股份之現金代價為76,800,000港元或購回股份最終數目相應之較少金額。完成後，本公司須向ASM Funds全數支付有關款項。

代價乃訂約方按公平原則磋商後釐定，並經考慮股份之近期價格表現。購回價每股股份0.48港元較：

- (i) 股份於二零零七年九月十四日（即刊發該公告前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股0.50港元折讓約4.0%；
- (ii) 股份於截至二零零七年九月十四日（即刊發該公告前之最後交易日）（包括當日）止十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.496港元折讓約3.1%；及
- (iii) 股份於截至二零零七年九月十四日（即刊發該公告前之最後交易日）（包括當日）止三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.494港元折讓約2.8%。

建議股份購回所產生之估計開支預期約為1,500,000港元。建議股份購回擬以本公司內部資源出資。禹銘投資管理信納本公司擁有足夠財務資源以全面實行建議股份購回。

有條件購回協議之條件

有條件購回協議之條件涵蓋（其中包括）下列各項：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上以至少四分之三票數批准有條件購回協議（如購回守則所規定）；
- (b) 獨立股東以投票表決方式批准（如上市規則第14A章所規定）；及
- (c) 執行理事批准建議股份購回。

倘上述任何條件未能於二零零七年十一月三十日或訂約方可能同意之較後日期之前達成，則有條件購回協議之任何訂約方均毋須完成有關事項。

進行建議股份購回之理由及裨益

ASM Funds為於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，現持有314,900,000股股份(佔本公司全部已發行股本約15.52%)。本公司自ASM獲悉，其作為ASM Funds組合調整之一部份，ASM有意於市場上出售購回股份。

於二零零七年六月三十日，本集團擁有現金淨額232,000,000港元(根據本公司二零零七年中中期報告所載)。本公司已於二零零七年六月三十日後收取出售康恩發展有限公司之部份代價約74,000,000港元，而於出售完成日期之其他款項約298,000,000港元預期將於二零零七年十二月三十一日收取(根據本公司日期為二零零七年七月二十三日之通函所載)。此外，於二零零七年九月十四日，建議出售於IEC Investments Limited及亞洲國際博覽館管理有限公司之權益已告完成，而本公司已收取180,000,000港元作為代價(根據本公司日期為二零零七年九月十四日之公告所載)。

鑑於本集團具備大量現金結餘及購回價較股份參考市價之折讓，董事會相信，本集團之每股盈利將隨股份購回而增加。然而，考慮到每日成交量低(三十日之平均每日成交股數為4,433,390股股份)，購回大量股份而不影響股份價格實屬困難。

ASM 擬按購回價0.48港元出售購回股份，為本公司提供良機。董事會相信，建議股份購回屬公平合理，並符合股東及本公司之整體利益。

建議股份購回對本集團之財務影響

(i) 每股盈利

假設建議股份購回已於二零零七年一月一日進行，本集團截至二零零七年六月三十日止六個月(本集團二零零七年之中期期間)之每股盈利將由0.0319港元升至0.0341港元。

(ii) 每股資產淨值

假設建議股份購回已於二零零七年六月三十日進行，本集團於二零零七年六月三十日之每股資產淨值將由0.469港元跌至0.467港元。

(有關對本集團每股盈利及每股資產淨值之財務影響詳情，請參閱附錄一第6節「建議股份購回之未經審核備考財務影響報表」。)

(iii) 資產負債比率

假設建議股份購回已於二零零七年六月三十日進行，本集團於二零零七年六月三十日之資產負債比率(指計息銀行借款及其他借款與股東應佔權益之比率)將由110%升至122%，而借款維持不變，惟股東應佔權益則下跌78,300,000港元(相當於代價加建議股份購回產生之開支)。

然而，本集團所有借款均屬於兩家附屬公司IEC Investments Limited及康恩發展有限公司。IEC Investments Limited已於二零零七年九月十四日售出。同時，股東亦於二零零七年八月九日批准以代價372,000,000港元出售康恩發展有限公司，而其完成時間預期為二零零七年十二月。倘本集團於期內並無任何其他借款，本集團往後之資產負債比率將為零。

(iv) 營運資金

假設建議股份購回已於二零零七年六月三十日進行，本集團於二零零七年六月三十日之營運資金將由928,300,000港元減少78,300,000港元至851,500,000港元。

然而，誠如本「董事會函件」之「進行建議股份購回之理由及裨益」一節所述，於二零零七年六月三十日後已經或將會產生大量現金。本集團於完成後將有充足之營運資金。

持股架構

下表載列緊接完成前及緊隨完成後(假設購回股份最終數目為160,000,000股)本公司之持股架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
聯合集團有限公司	441,949,800	21.78	441,949,800	23.64
ASM Funds	314,900,000	15.52	154,900,000	8.29
馮永祥	168,254,258	8.29	168,254,258	9.00
保利(香港)投資有限公司	118,080,000	5.82	118,080,000	6.32
公眾人士	985,987,931	48.59	985,987,931	52.75
總計	2,029,171,989	100.00	1,869,171,989	100.00

於最後可行日期，概無尚未行使之購股權、可換股證券、認股權證或認購任何股份之權利。

股息

本公司已派付截至二零零五年十二月三十一日止年度之股息每股0.02港元。本公司向股東派付股息之能力視乎未來投資機會能否實現而定。倘進行合適投資後仍尚有現金，本集團將考慮向股東派付股息。本公司現階段有意維持現有之股息政策。

公眾持股量

本公司擬維持於聯交所上市，及繼續遵守上市規則第8.08條公眾持股量之規定。

有關本公司之資料

本公司為一家根據上市規則第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。

下表載列本集團於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務業績以及截至二零零七年六月三十日止上半年之未經審核綜合財務業績之概要：

(千港元)	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日	二零零五年 十二月三十一日
營業額	28,944	158,036	35,473
除稅前純利／(虧損淨額)	66,693	(113,097)	149,929
股東應佔除稅後純利／(虧損淨額)	53,865	(155,693)	144,662
資產總值	2,107,409	2,103,553	1,806,721
資產淨值	793,400	732,331	900,448
現金／(債務)淨額	231,889	(772,877)	(463,226)

有關ASM FUNDS 之資料

ASM Funds 為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，投資於亞洲公司或企業帶來之高價值商機。ASM Funds投資之資產類別並無限制，包括但不限於不良實體或債務、房產及組合。

ASM Funds由ASM管理，而ASM由Argyle Street Management Holdings Limited全資擁有。由於陳健先生擁有Argyle Street Management Holdings Limited 44.45%權益，彼被視為於ASM Funds擁有權益之股份中擁有權益。

一般事項

本公司為一家根據上市規則第21章上市之投資公司。根據上市規則第21.13條，上市規則第14章項下規管須予披露交易之條文並不適用於本公司。由於並無百分比比率超出25%，根據上市規則第14章，有條件購回協議並不構成任何須予公佈交易。

陳健先生因實益擁有ASM Funds之投資經理ASM 44.45%權益而被視為於本公司擁有權益。作為本公司之主要股東，陳健先生根據上市規則第14A.11條為本公司之關連人士。因此，有條件購回協議構成本公司之一項關連交易。上市規則第14A章規定，有條件購回協議須待獨立股東以投票表決方式批准後，方可作實。此外，購回守則第2條亦規定，構成場外股份購回之有條件購回協議須待親身或委派代表出席之獨立股東於股東特別大會上以至少四分之三票數批准股份購回以及執行理事批准後，方可作實。本公司將向執行理事申請批准建議股份購回。

董事會認為，陳健先生及其聯繫人士為有條件購回協議之權益擁有人，於有條件購回協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此須於股東特別大會上放棄投票。

就董事所深知，除下列人士外：

- (i) 陳健先生、與其一致行動人士及其聯繫人士；
- (ii) 於建議股份購回中擁有重大權益且與所有其他股東之權益有別之股東；及

概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

就董事所深知，除陳健先生外，本公司董事、主要行政人員或主要股東概無於ASM Funds中擁有權益。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第135頁，股東特別大會通告謹訂於二零零七年十一月二日下午四時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plaza V舉行，藉以考慮並酌情批准有條件購回協議。

根據上市規則第14A.52條及購回守則第2(a)條，本公司將促使股東特別大會主席要求以投票表決方式對有條件購回協議之決議案作出投票。有關閣下可根據本公司組織章程細則要求以投票方式進行表決之程序，可參閱本通函附錄四。

董事會函件

茲隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席該大會，務請盡早將代表委任表格按其印備之指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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號金鐘匯中心26樓。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可依願親身出席大會及於會上投票。

其他資料

謹請閣下垂注本通函所載獨立董事委員會及盛百利發出之函件。

建議

董事會(包括獨立董事委員會成員)認為，代價及有條件購回協議之條款及條件屬公平合理，並符合股東及本公司之整體利益，因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准有條件購回協議。

此致

列位獨立股東 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

二零零七年十月九日



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：

關連交易 建議場外股份購回

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就有條件購回協議向獨立股東提供意見。有關有條件購回協議之詳情載在二零零七年十月九日寄發予股東之通函(「通函」)之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

謹請閣下垂注通函內盛百利就有條件購回協議提供之意見(載於盛百利函件內)。經考慮盛百利之意見後，吾等認為有條件購回協議之條款及條件對獨立股東而言屬公平合理，而訂立有條件購回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將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准有條件購回協議。

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

二零零七年十月九日

盛百利函件

以下為盛百利就有條件購回協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：



CENTURION CORPORATE FINANCE LIMITED 盛百利財務顧問有限公司

7th Floor, Duke Wellington House
14 -24 Wellington Street
Central, Hong Kong

香港中環
威靈頓街14-24號
威靈頓公爵大廈7樓

Telephone : (852) 2525 2128
(852) 2525 6026
Facsimile : (852) 2537 7622

敬啟者：

關連交易 建議場外股份購回

緒言

吾等受聘就有關建議股份購回之有條件購回協議之條款及條件（詳情載於日期為二零零七年十月九日致股東之通函（「通函」）第4至第11頁之「董事會函件」，本函件為通函之一部份）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等已獲委任就有條件購回協議之條款及條件及其項下擬進行之建議股份購回是否按正常商業條款釐定、屬公平合理及符合 貴公司及其股東之整體利益給予意見。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。

貴公司於二零零七年九月十八日宣佈訂立有條件購回協議，而鑑於本函件所載之理由，根據上市規則，有條件購回協議項下擬進行之交易構成 貴公司之一項「關連交易」。建議股份購回構成場外股份購回，因此亦須遵守購回守則所載之規則。根據購回守則第2條，建議股份購回須獲執行理事批准，惟有關批准一般須待獨立股東（親身或由受委代表出席）於股東特別大會上以至少四分之三票數批准建議股份購回後，方可作實。誠如「董事會函件」所載， 貴公司將向執行理事申請批准建議股份購回。

獨立股東指除陳健先生、其聯繫人士、與其一致行動人士及於建議股份購回中擁有重大權益且與所有其他股東之權益有別以外之所有股東。獨立董事委員會已告成立，成員包括蘇樹輝先生、周宇俊先生及何振林先生(均為獨立非執行董事)，以就有條件購回協議向獨立股東提供意見。獨立董事委員會各成員均並非 貴公司及ASM Funds之聯繫人士，亦並非與其一致行動人士。由於所有非執行董事被視為並非獨立於 貴公司，因此，彼等並非獨立董事委員會成員。李成輝先生被視為 貴公司之主要股東。截至二零零七年五月三十一日止，馮耀輝先生擔任 貴公司之董事總經理。陳健先生被視為ASM Funds之股東，而李業華先生為 貴公司之公司秘書。

意見基礎

吾等於達致意見及推薦意見時，倚賴通函及執行董事向吾等提供之其他文件(包括但不限於有條件購回協議)(彼等就此負全責)所載資料、意見及陳述之準確性。吾等亦已假設通函內所作出或提述之所有聲明、資料、意見及陳述於作出當時屬真確且於通函刊發日期仍屬真確。吾等亦假設董事於通函內所作出之一切信念、意見及意向聲明乃經審慎周詳查詢後始合理作出。

就 貴集團之財務資料而言，吾等主要倚賴其經審核及／或未經審核財務報表(全部均由 貴公司編製，而董事則就此負全責)。吾等亦已尋求並獲得 貴公司確認，通函所提供及／或提述之資料並無遺漏重大事實。

吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等認為，吾等已審閱足夠財務資料，以使吾等達致知情意見，且為吾等倚賴通函所載有關 貴集團財務資料之準確性提供合理理據。然而，吾等並無就 貴集團、ASM Funds或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司之業務、財務狀況或前景進行任何形式之獨立或深入調查，亦無就吾等獲提供之任何資料進行獨立核實。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致推薦意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 建議股份購回之背景及理由

貴公司乃按上市規則第21章(監控投資公司之上市)上市之閉端式投資公司，而 貴集團則主要從事地產及私募資產、結構性融資及上市證券投資業務。

ASM Funds為於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，現持有314,900,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本約15.52%。 貴公司自ASM獲悉，其作為ASM Funds組合調整之一部份，ASM有意於市場上出售購回股份。應付ASM Funds購回股份之賬面成本為每股股份0.40港元。ASM Funds將出售之購回股份將於有條件購回協議日期及之後不附帶任何產權負擔，惟附有其所附帶之所有權利。

貴公司於二零零六年十一月二十八日刊發一份「股份成交量之不尋常波動」公告，當中披露一家由信託基金全資擁有之公司按每股0.40港元配售430,000,000股股份，該信託之受益人為馮永祥先生之子女，而馮永祥先生連同其家族信託當時仍為 貴公司之最大股東。吾等獲 貴公司告知ASM Funds為該配售之若干承配人，因此自始於股份(包括購回股份)中擁有權益。吾等相信， 貴公司因此於二零零七年三月一日刊發公告，披露委任葉維義先生為非執行董事，並由有關公告刊發日期起生效。

誠如 貴公司之二零零六年年報所載，葉維義先生為(其中包括)ASM之非執行主席及Argyle Street Management Holdings Limited之非執行董事，而該兩間公司均於購回股份及股份中擁有權益。成立ASM Funds主要旨在投資亞洲不良資產。ASM Funds由ASM管理，而ASM由Argyle Street Management Holdings Limited全資擁有。陳健先生由二零零七年六月二十一日起代替葉維義先生出任非執行董事。由於陳健先生擁有Argyle Street Management Holdings Limited 44.45%權益，故彼被視為於ASM Funds所擁有 貴公司及購回股份之權益中擁有權益。根據上市規則，陳健先生作為 貴公司之主要股東，故乃 貴公司之關連人士，因此，有條件購回協議構成 貴公司一項關連交易。

貴公司自一九九七年三月五日起已委任禹銘投資管理為其投資經理，董事會認為連貫性對 貴公司之管理甚為重要。因此， 貴公司於二零零七年六月二十二日訂立過渡協議，讓禹銘投資管理繼續於過渡期內擔任 貴公司之投資經理，以待獨立股東批准管理協議(其後於二零零七年八月三日獲批准)。

其後，禹銘投資管理(獲委任為 貴公司之投資經理)被馮永祥先生及馮耀輝先生出售予聯合集團有限公司。謹請 閣下垂注 貴公司於二零零七年六月十一日刊發之公告，當中披露聯合集團有限公司擬收購 貴公司22.42%權益，該等權益當時由新鴻基有限公司持有，新鴻基有限公司則為聯合地產(香港)有限公司擁有74.93%權益之附屬公司，而聯合地產(香港)有限公司為聯合集團有限公司擁有77.94%權益之附屬公司，因此，於聯合集團有限公司完成收購上述 貴公司股權(於最後可行日期，佔21.16%)後，聯合集團有限公司已成為 貴公司之最大股東。於最後可行日期，ASM Funds於 貴公司持有15.52%股權，因而成為第二大股東。

盛百利函件

於二零零七年七月三日，貴公司公佈一項主要及關連交易，內容有關建議將康恩發展有限公司之權益出售予一家由馮永祥先生及馮耀輝先生分別持有75%及25%權益之公司，現金代價為372,000,000港元。康恩發展有限公司投資於本地零售物業，而有關物業之估值報告載於本通函附錄三。貴公司早前於二零零七年六月二十六日刊發之公告亦披露一項建議主要及關連交易，內容有關建議出售貴公司於亞洲國際博覽館之多項股權，現金代價總額為180,000,000港元。完成後，該等交易將使貴集團擁有更充裕之現金。

於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度，貴集團之經審核綜合營運(虧損)/溢利分別為(8,414,963港元)及120,831,294港元，同年之溢利/(虧損)則分別為146,705,088港元及(115,595,718港元)。於截至二零零六年十二月三十一日止年度之虧損乃由於貴集團就其於中富航空之投資而於損益表中扣除190,190,000港元賬面值所致。貴集團於二零零五年及二零零六年十二月三十一日之綜合經審核資產淨值分別為1,052,736,615港元及924,716,644港元。詳情請參閱貴公司二零零六年年報。

於截至二零零七年六月三十日止六個月期間，來自持續經營業務及已終止經營業務之未經審核綜合溢利分別為51,176,977港元及15,516,448港元，貴集團應佔純利合共66,693,425港元。貴集團於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值指大部份現金或將於短期內轉換為現金之持作出售資產，詳情如下：—

流動資產

現金及現金等價物	\$231,889,241
應收款項及按金	\$2,596,997
可供出售財務資產(即期部份)	\$78,000
列為持作出售資產(附註1)	\$1,802,562,211

流動資產總額	\$2,037,126,449
非流動資產	
可供出售財務資產(附註2)	\$70,282,351

資產總值	\$2,107,408,800
------	-----------------

減：

應繳款、應計費用及已收按金	(\$762,492)
與列為持作出售資產相關之負債(附註1)	(\$1,108,032,363)
少數股東權益	(\$205,214,229)

股東應佔總資產淨值	\$793,399,716
-----------	---------------

附註1： 該等列為持作出售資產(及相關負債)為(i)出售於康恩發展有限公司之權益，現金代價為372,000,000港元。康恩發展有限公司投資於本地零售物業；及(ii)出售 貴集團於亞洲國際博覽館之多項股權，現金代價總額為180,000,000港元。

附註2： 該等資產大部份為香港上市股本證券。

鑑於上述理由， 貴集團於二零零七年六月三十日之資產淨值793,399,716港元(或每股股份約0.47港元)指現金或將於短期內轉換為現金之資產。誠如「董事會函件」所載， 貴公司已於二零零七年六月三十日後收取出售康恩發展有限公司之部份代價約74,000,000港元，而於出售完成日期之餘款約298,000,000港元預期將於二零零七年十二月三十一日收取。此外，於二零零七年九月十四日，出售 貴集團於亞洲國際博覽館之多項權益已告完成，而 貴公司已收取180,000,000港元作為代價。

誠如 貴公司於二零零七年九月十八日刊發之公告所載， 貴集團具備大量現金結餘、購回價較股份市價之折讓， 貴集團之每股盈利將因建議股份購回而增加及股份成交量低，董事會(不包括獨立董事委員會成員)相信，建議股份購回屬公平合理，並符合股東及 貴公司之整體利益。

本節上文已明確列明 貴集團擁有大量現金及有關流動資金狀況之利好因素，故吾等認同董事會之意見，認為 貴集團擁有充裕現金，且就此特定因素而言，吾等認為，董事會表示現金充裕之理由屬公平合理。下文各節將論及建議股份購回之其他各項理由、影響及市場上之可資比較交易。

2. 購回價與市價之比較

購回股份之購回價為每股0.48港元。按合共160,000,000股購回股份為基準計算，代價為76,800,000港元。0.48港元之價格乃訂約各方經公平磋商後釐定，且已計及股份之近期價格表現。

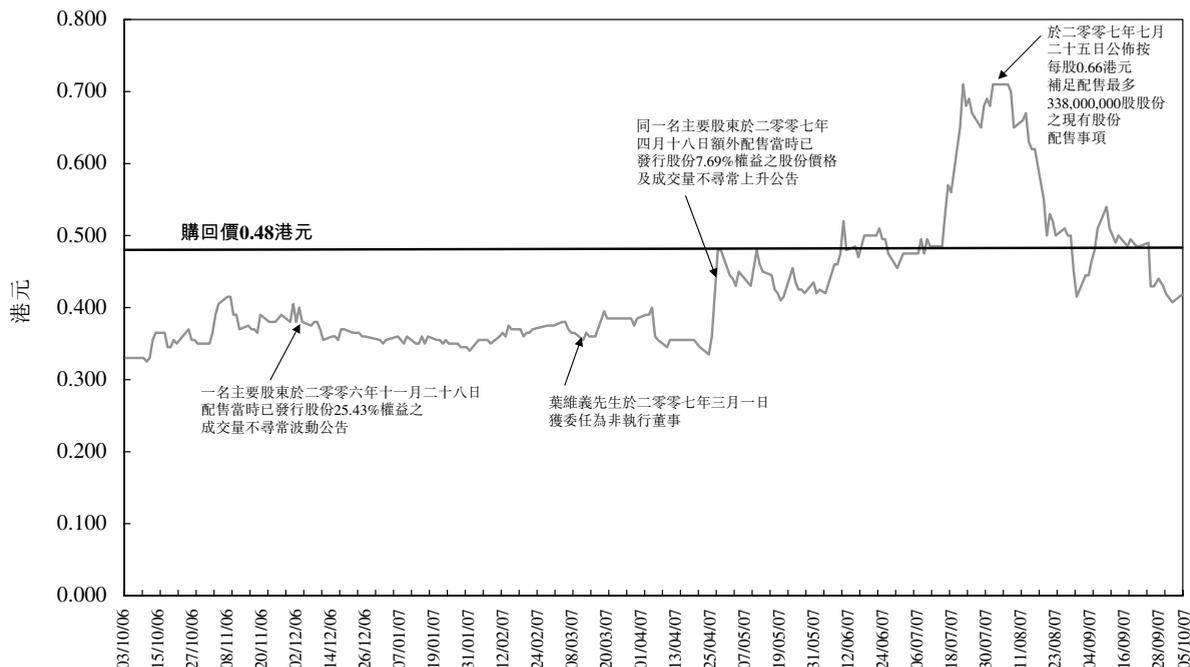
盛百利函件

由二零零六年十月起計十二個月至最後可行日期(「回顧期間」)，每股購回股份之購回價0.48港元較下列各項之溢價／折讓如下：

- (i) 股份於二零零七年九月十四日(即刊發該公告前之最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.50港元折讓約4.0%；
- (ii) 股份於截至二零零七年九月十四日(即刊發該公告前之最後交易日)(包括當日)止十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.496港元折讓約3.1%；
- (iii) 股份於截至二零零七年九月十四日(即刊發該公告前之最後交易日)(包括當日)止三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.494港元折讓約2.8%；
- (iv) 股份於截至二零零七年九月十四日(包括當日)止六十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.554港元折讓約13.4%；
- (v) 股份由二零零七年三月十五日起截至二零零七年九月十四日(包括當日)止六個月期間在聯交所所報之平均收市價每股0.486港元折讓約1.2%；
- (vi) 股份由二零零六年九月十五日起截至二零零七年九月十四日(包括當日)止十二個月期間在聯交所所報之平均收市價每股0.423港元溢價約13.5%；
- (vii) 股份由收購購回股份起近一年後於二零零六年十一月應付ASM Funds購回股份之平均賬面成本每股0.40港元溢價20.0%；及
- (viii) 股份由二零零七年八月二十三日起截至二零零七年十月五日(即最後可行日期前之最後交易日)止30個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.48港元並無折讓／溢價。

下圖列示於回顧期間，購回價與股份在聯交所所報之每日收市價之比較：

股份於回顧期間之每日收市價



上圖列示於回顧期間，股份在聯交所所報之收市價介乎每股0.325港元至0.710港元。每股股份於二零零七年十月五日(即緊接最後可行日期前之最後交易日)之收市價為0.43港元。

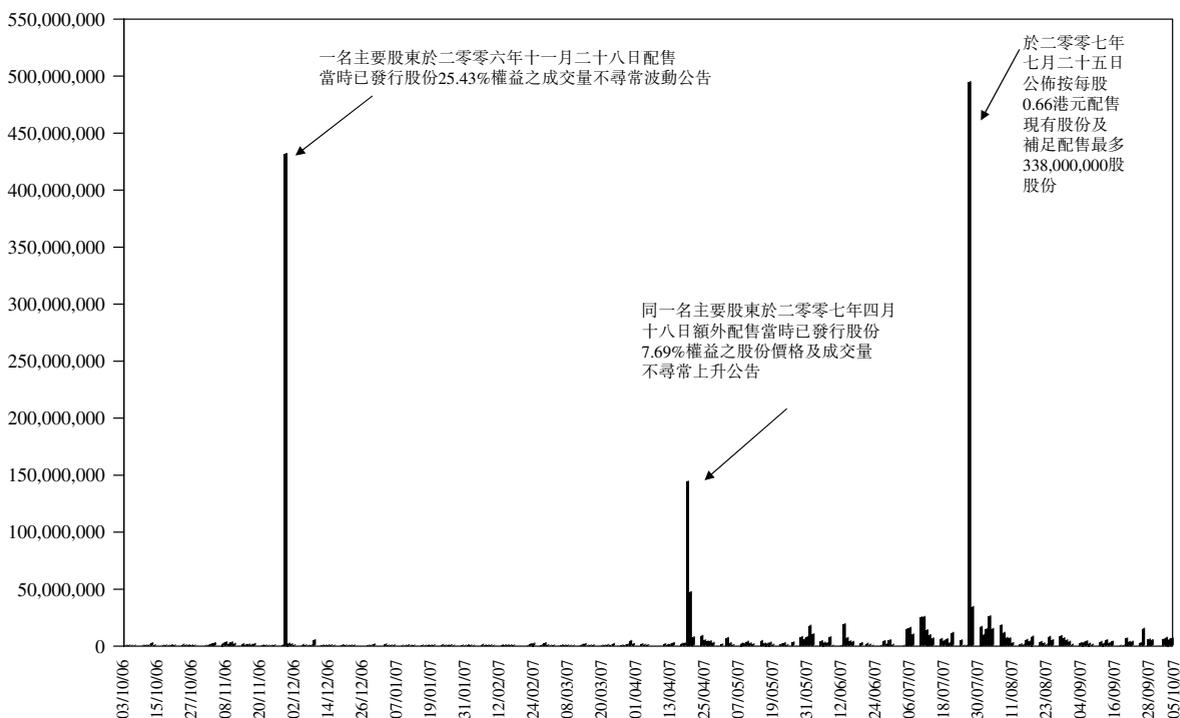
股份於回顧期間之每日收市價大幅波動。於回顧期間內，首個交易日為二零零七年四月十九日，當日每股股份之每日收市價面值與每股購回股份之購回價0.48港元相同。誠如上圖所載，貴公司於二零零七年四月十八日刊發之「股份價格及成交量之不尋常上升」公告所示，當中披露一名主要股東按每股0.42港元額外配售當時已發行股份7.69%權益，該名主要股東於二零零六年十一月二十八日首次按每股0.40港元額外配售25.43%股份。吾等進一步得悉，於第二次配售股份後，股份之每日收市價一般按接近0.48港元成交，惟於二零零七年七月期間，於二零零七年七月十日最高每日收市價達0.71港元。股份收市價上升後，方於二零零七年七月二十五日公佈按每股0.66港元配售現有股份及補足配售最多338,000,000股 貴公司股份。於進行補足配售後，每股收市價遂回落至每股購回股份接近0.48港元之價格。

鑑於上述分析，吾等認為，購回價0.48港元已反映近期股份價格變動，而二零零七年四月至七月期間之股價上升趨勢可從公眾投資人士及若干股東對多項「重要」事件(誠如上圖及上文「建議股份購回之背景及理由」一節所載)之預期獲合理支持。特別是，自公佈建議股份購回以來，直至二零零七年九月二十四日，每股股份之每日收市價均高於購回價0.48港元。

3. 股份之成交量

下圖列示股份於回顧期間在聯交所之成交量：

回顧期間之每日成交量



如上圖所載，除因配售造成成交量不尋常上升外，股份於回顧期間在聯交所之每日成交量甚低，於回顧期間開始時數月一般低於500,000股，特別是在二零零六年十月及十一月以及二零零七年一月。自二零零七年二月起每日及每月成交量開始增加，惟整體而言每日及每月成交量仍甚低。

盛百利函件

下表載列股份於回顧期間各曆月在聯交所之成交量：

股份於回顧期間在聯交所之每月的調整成交量

	股份成交總數	佔已發行股份 加權平均數之 百分比	佔公眾人士所持股份 之加權平均數 之百分比
二零零六年十月	6,320,000	0.37%	1.08%
二零零六年十一月	25,670,000 附註1	1.52%	4.31%
二零零六年十二月	9,894,000	0.59%	1.42%
二零零七年一月	5,524,000	0.33%	0.79%
二零零七年二月	10,094,800	0.60%	1.44%
二零零七年三月	13,856,269	0.82%	1.98%
二零零七年四月	104,290,000 附註2	6.17%	12.60%
二零零七年五月	76,505,000	4.52%	7.67%
二零零七年六月	74,610,000	4.41%	7.48%
二零零七年七月	369,439,200 附註3	21.85%	36.61%
二零零七年八月	161,042,000	8.25%	12.53%
二零零七年九月	67,605,760	3.33%	5.26%

附註1：就一名主要股東於二零零六年十一月二十八日配售之430,000,000股股份而作出調整

附註2：就一名主要股東於二零零七年四月十八日配售之130,000,000股股份而作出調整

附註3：就二零零七年七月二十六日配售現有股份及補足認購新股份合共338,000,000股而作出調整

上表列示於回顧期間股份在聯交所之成交量佔已發行股份總數之加權平均數之百分比介乎0.37%至8.25%，惟二零零七年七月因向公眾人士配售338,000,000股現有股份引致百分比不尋常上升達21.85%則除外。經考慮於回顧期間股份之成交量突然飆升之理由為私人配售股份、配售現有股份及補足認購新股份，而彼等各自對有關成交量之影響，吾等認為，從股份之每日或每月成交量可見股份之一般流通量相對偏低。

鑑於上述理由，吾等認同董事之見解，認為倘股份之每日成交量低，要購回大量股份而不影響股價將甚為困難，尤其是要購回與購回股份同樣數目之股份。倘 貴公司嘗試在市場上購回最多160,000,000股股份，貴公司在不推高每股股價之情況下，不可能購回所有有關股份。在此情況下，購買價為每股購回股份0.48港元。

4. 建議股份購回之財務影響

根據上市規則第4.29條編製之未經審核備考財務資料載於「董事會函件」及下文，以說明建議股份購回對(i)截至二零零七年六月三十日止六個月之每股備考盈利(猶如股份購回已於二零零七年一月一日進行)；及(ii) 貴集團之資產淨值(猶如股份購回已於二零零七年六月三十日進行)之影響，僅作說明用途。

(a) 貴集團之未經審核備考每股綜合盈利

下表之未經審核備考每股盈利乃按內文所載附註編製，以說明建議股份購回對 貴集團截至二零零七年六月三十日止六個月之每股盈利(猶如股份購回已於二零零七年一月一日進行)之影響，僅作說明用途。

本公司股權 持有人應佔 截至二零零七年 六月三十日止 六個月之溢利 之未經審核 綜合每股股份盈利 港仙	本公司 股權持有人應佔 截至二零零七年 六月三十日止 六個月之未經 審核綜合純利 千港元	減： 代價產生的 利息收入虧損 千港元 (附註i)	本公司股權 持有人應佔截至 二零零七年 六月三十日 止六個月之 未經審核備考 經調整綜合純利 千港元	除以： 已發行股份 之加權平均數 千股 (附註ii)	本公司股權 持有人 應佔溢利之 未經審核備考 每股股份盈利 港仙
3.19	53,865	(1,588)	52,277	1,531,172	3.41

附註：

- i. 此乃於倘無有關建議股份購回之情況下本公司將可賺取之估計利息收入。此乃假設本公司於二零零七年一月一日透過提取其銀行結餘清償代價。代價76,800,000港元之利息虧損乃根據年利率4.17厘(本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之平均存款利率)計算。
- ii. 假設購回股份之最終數目為160,000,000股股份，且完成於二零零七年一月一日發生，截至二零零七年六月三十日止六個月之加權平均股數為1,531,171,989股。

鑑於上述理由，建議股份購回將產生備考影響，改善 貴集團之未經審核每股綜合盈利約6.9%。

(b) 貴集團未經審核備考綜合每股資產淨值

下表載列 貴集團之未經審核備考經調整綜合每股資產淨值，乃根據 貴集團於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值編製，僅供說明用途，且因其性質使然，或未能真實反映 貴集團之財務業績。

本公司股權 持有人應佔 於二零零七年 六月三十日之 未經審核綜合 每股份資產淨值	本公司股權 持有人應佔 於二零零七年 六月三十日 之未經審核 綜合資產淨值	減：代價 千港元 (附註i)	減： 建議股份 購回開支 千港元 (附註ii)	本公司股權 持有人應佔 於二零零七年 六月三十日 之未經審核 備考經調整 綜合資產淨值	本公司股權 持有人應佔 於二零零七年 六月三十日之 未經審核備考 經調整綜合 每股份 資產淨值
港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千股 (附註iii)
0.469	793,400	(76,800)	(1,500)	715,100	1,531,172

附註：

- i. 假設購回股份之最終數目為160,000,000股股份，而代價已於二零零七年六月三十日悉數支付。
- ii. 開支包括(其中包括)專業費用及文件費用。
- iii. 假設購回股份之最終數目為160,000,000股股份。

鑑於上述理由，建議股份購回不會對 貴集團於二零零七年六月三十日之備考資產淨值產生影響。

(c) 資產負債比率

假設建議股份購回已於二零零七年六月三十日進行，貴集團於二零零七年六月三十日之資產負債比率(指計息銀行借款及其他借款與股東應佔權益之比率)將由110%升至122%，而借款維持不變，惟股東應佔權益則下跌78,300,000港元(相當於代價加建議股份購回產生之開支)

然而，貴集團所有借款均屬於兩家附屬公司IEC Investments Limited及康恩發展有限公司。IEC Investments Limited已於二零零七年九月十四日售出。同時，股東亦於二零零七年八月九日批准以代價372,000,000港元出售康恩發展有限公司，而其完成時間預期為二零零七年十二月。倘貴集團於期內並無任何其他借款，貴集團往後之資產負債比率將為零。

吾等因此認為，於二零零七年十二月售出康恩發展有限公司後，建議股份購回對貴集團之資產負債比率並無影響。

(d) 營運資金

假設建議股份購回已於二零零七年六月三十日進行，貴集團於二零零七年六月三十日之營運資金將由928,300,000港元減少78,300,000港元至851,500,000港元。

然而，誠如「董事會函件」之「進行建議股份購回之理由及裨益」一節所述，於二零零七年六月三十日後已經或將會產生大量現金。貴集團於完成後之營運資金依然充足。

5. 市場上之可資比較交易

為釐定建議股份購回之條款是否可媲美若干市場慣例，吾等已審閱下表所載公司(其股份於聯交所上市)進行之下列場外購回交易。該等交易乃自二零零二年以來詳盡無疑之交易。沒包括在內之交易為優能數碼科技(控股)有限公司、實力國際集團有限公司及國民製煉漆油有限公司進行之場外股份購回交易，原因分別為購回代價乃屬面值、股份購回與出售一間公司有

關以及所購回之股份並非上市。然而，根據上市規則第21章，於下表之該等公司並非主要從事與 貴公司業務類近之投資業務，原因為並無有關可資比較公司。儘管 貴公司與載列下表之其他非投資公司有所差異，吾等認為於過去數年進行之該等場外股份購回交易，均由香港整體市場之相同基礎帶動，為建議股份購回提供合理(雖非完美)之市場上之可資比較交易。

場外股份購回交易

公司名稱(股份代號)	公佈股份購回日期	緊接公告刊發前 之交易日之 股份收市價 港元	購回價 (折讓)/溢價 港元	
恒豐金業科技有限公司(870)	二零零二年十二月十六日	0.092	0.077	(16.3%)
利興發展有限公司(68)	二零零三年十一月十九日	1.510	2.280	51.0%
利興發展有限公司(68)	二零零七年八月二十八日	3.310	3.000	(9.37%)
東方海外(國際)有限公司(316)	二零零三年八月七日	10.250	9.800	(4.40%)
紅發集團有限公司(566)	二零零五年六月十七日	1.520	1.560	2.63%
葉氏化工集團有限公司(408)	二零零二年九月二十三日	0.900	0.880	(2.20%)
貴公司	二零零七年九月十八日	0.500	0.480	(4.00%)

誠如上文所載，大部份可資比較交易均顯示各股份購回交易之購回價均有少量折讓，因此，有關結果支持購回股份之定價0.48港元(較股份於公佈建議股份購回日期前之最後交易日之收市價折讓4%)。

為進一步建立股價與股份於聯交所上市且根據上市規則第21章主要從事與 貴公司業務類似投資業務之公司之資產淨值間之關係，吾等已參閱下列吾等相信在投資目標方面與 貴公司

盛百利函件

可合理比較之投資公司。儘管吾等大體上沒有排除市場資本難以相比之投資公司，吾等的確排除了若干公司，而該等公司之市場資本遠少於 貴公司之市場資本。吾等所得之結果載於下表。

市價與資產淨值之比較

公司	股份代號	於最後可行日期之市值 (百萬港元)	每股股份之 資產淨值 (於二零零七年 八月三十一日) (港元)	刊發有關 每股資產 淨值之公告之 交易日之 股份收市價	較資產 淨值溢價/ (折讓)，以 股價列示
中國資本(控股)有限公司	170	642	2.5757美元	9.000	(54.2%)
中國投資基金有限公司	612	256	0.13港元	0.425	226.9%
安利時投資控股有限公司	339	83	2.7633港元	1.200	(56.6%)
金豐21投資控股有限公司	2312	422	0.016港元	0.260	15.3%
華保亞洲發展有限公司	810	213	0.7282港元	1.000	37.3%
萊福資本投資有限公司	901	101	0.629港元	0.249	(60.4%)
Shanghai International Shanghai Growth Investment Limited	770	27	3.02美元	2.510	(89.3%)
開明投資有限公司	768	159	0.165港元	0.155	(6.1%)
合一投資控股有限公司	913	275	0.185港元	0.150	(18.9%)
貴公司	666	873	0.48港元	0.50	4.2%

上述有關股價與資產淨值間之關係支持一般公認之意見，即閉端式基金(其中包括 貴公司)趨向按其各自之資產淨值之折讓價買賣。就中國投資基金有限公司、金豐21投資控股有限公司及華保亞洲發展有限公司所指之特殊情況而言，吾等已審閱此三間公司各自之已公佈資料，而吾等並不知悉彼等各自之股價以相對資產淨值溢價進行買賣之理由。吾等認為，就香港任何業內之可資比較上市發行人組別而言，該等特殊情況並非不尋常，且就該等三個特殊情況而言，彼等屬少數例子。就 貴公司而言，自其公佈資產淨值(主要包括現金及將於短期內轉換為現金之資產)後，較資產淨值之溢價4.2%相對較少尚可理解。就此而言，吾等亦認為購回價0.48港元反映股份之內在價值，即 貴公司淨資產之絕大部份現金組成。因此，並不保證或可能產生較每股股份市價大幅溢價或折讓。

6. 持股架構及上市地位

完成後，購回股份將被註銷及已發行股份數目將由2,029,171,989股減至1,869,171,989股(假設購回股份最終數目為160,000,000股)。下表載列緊接完成前及緊隨完成後 貴公司之持股架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
聯合集團有限公司	441,949,800	21.78	441,949,800	23.64
ASM Funds	314,900,000	15.52	154,900,000	8.29
馮永祥	168,254,258	8.29	168,254,258	9.00
保利(香港)投資有限公司	118,080,000	5.82	118,080,000	6.32
公眾人士	985,987,931	48.59	985,987,931	52.75
總計	2,029,171,989	100.00	1,869,171,989	100.00

於最後可行日期，概無尚未行使之購股權、可換股證券、認股權證或認購任何股份之權利。建議股份購回將不會對 貴公司之控股權或上市地位有任何影響。

建議

經考慮上述要因素及理由後，尤其是：

- 購回價0.48港元乃按公平原則磋商後釐定，鑑於回顧期間股份之市價及應付ASM Funds之賬面成本，以及ASM有意於市場上出售購回股份以作為組合調整之一部份，該購回價屬合理；
- 由於股份之每日成交量低，購回大量股份而不影響股價甚為困難，尤其是購回與購回股份相同數目之股份；
- 股份購回將由 貴集團將於短期內取得之充裕資金撥付，而購回價0.48港元反映有關股份之內在價值；及
- 建議股份購回對每股盈利之利好財務影響，以及不會對 貴公司之控股權或上市地位有任何影響，

吾等認為，有條件購回協議之條款及條件及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款釐定，就貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。吾等因此建議獨立董事委員會向獨立股東建議於股東特別大會上投票贊成特別決議案，以批准有條件購回協議及其項下擬進行之交易。

此致

禹銘投資有限公司
獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啓

二零零七年十月九日

1. 三年財務概要

下文為本集團於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之綜合損益表概要，乃摘錄自本公司已刊發之二零零五年及二零零六年年報（年報內所載之財務報表已經審核，而就此發出之核數師報告並無載有保留意見）。羅兵咸永道會計師事務所乃本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之核數師，而均富會計師行則為本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年十二月三十一日止年度之核數師。本集團於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之綜合損益表概要並無任何非經常項目或特殊項目。由於本集團於二零零五年採納新訂香港財務報告準則，故二零零四年財務資料已經重列以符合本集團於二零零五年採納之新訂會計政策。

綜合損益表

截至十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (經重列)
收入	5	158,035,679	35,473,390	27,593,273
其他收入淨額	6	17,601,909	20,890,087	17,826,171
行政及其他經營費用		(54,806,294)	(64,778,440)	(36,856,436)
經營溢利／(虧損)		120,831,294	(8,414,963)	8,563,008
不確認可供出售財務資產 及其他應收款項	8	(190,190,000)	–	–
投資物業之估值盈餘		1,679,625	–	–
財務成本	9	(37,955,608)	(8,725,732)	(2,305,706)
分佔聯營公司業績		(11,920,177)	167,115,652	35,734,412
分佔共同控制實體業績		4,458,157	(45,986)	–
所得稅前(虧損)／溢利	10	(113,096,709)	149,928,971	41,991,714
所得稅開支	11	(2,499,009)	(3,223,883)	(2,613,812)
本年度(虧損)／溢利		(115,595,718)	146,705,088	39,377,902
歸屬：				
— 本公司股權持有人	12	(155,693,187)	144,661,745	39,377,902
— 少數股東權益		40,097,469	2,043,343	–
本年度(虧損)／溢利		(115,595,718)	146,705,088	39,377,902
股息	13	–	33,823,440	–
年內本公司股權持有人 應佔(虧損)／溢利之 每股(虧損)／盈利 (港仙)	14			
— 基本		(9.21)	8.55	2.33
— 攤薄		不適用	不適用	不適用

2. 本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表

下文為本集團於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表及資產負債表以及本集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註，乃摘錄自本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年度報告。

綜合資產負債表

二零零六年十二月三十一日結算

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	17	1,340,000,000	1,020,113,993
長期訂金	18	–	31,478,562
於聯營公司權益	20	–	11,926,269
於共同控權合資公司權益	21	1,438,648	40,000
可供出售財務資產	22	464,219,216	688,332,547
商譽	23	–	–
		<u>1,805,657,864</u>	<u>1,751,891,371</u>
流動資產			
經營及其他應收款及已付按金	24	101,133,077	20,223,755
可供出售財務資產	22	663,000	4,412,500
借款予少數股東權益	25	25,600,000	–
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	26	17,082,000	7,868,250
作抵押銀行定期存款	27	10,537,895	16,813,031
現金及現金等價物	27	142,878,833	5,511,805
		<u>297,894,805</u>	<u>54,829,341</u>

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
流動負債			
其他應繳款，應計費用及已收按金	28	26,081,851	11,860,166
借貸	29	38,322,174	10,496,176
應繳稅項		22,996,019	26,832,724
		<u>87,400,044</u>	<u>49,189,066</u>
流動資產淨值		<u>210,494,761</u>	<u>5,640,275</u>
資產總值減流動負債		<u>2,016,152,625</u>	<u>1,757,531,646</u>
非流動負債			
借貸	29	887,971,818	475,054,574
少數股東權益貸款	25	120,172,611	157,391,656
已收租務訂金		14,791,198	5,470,038
遞延稅項負債	33	68,500,354	66,878,763
		<u>1,091,435,981</u>	<u>704,795,031</u>
資產淨值		<u><u>924,716,644</u></u>	<u><u>1,052,736,615</u></u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
股本	30	169,117,199	169,117,199
儲備	31	563,213,846	697,507,846
擬派末期股息	13	—	33,823,440
		<u>732,331,045</u>	<u>900,448,485</u>
少數股東權益		<u>192,385,599</u>	<u>152,288,130</u>
股本權益總值		<u><u>924,716,644</u></u>	<u><u>1,052,736,615</u></u>
本公司股權持有人應佔每股資產淨值	32	<u><u>0.43</u></u>	<u><u>0.53</u></u>

資產負債表

二零零六年十二月三十一日結算

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司權益	19	2,470,906	2,470,909
於共同控權合資公司權益	21	40,000	40,000
		<u>2,510,906</u>	<u>2,510,909</u>
流動資產			
應收附屬公司款項	19	317,240,634	624,515,240
其他應收款		1,887,856	224,694
現金及現金等價物	27	93,405,675	2,535,127
		<u>412,534,165</u>	<u>627,275,061</u>
流動負債			
其他應繳款、應計費用及已收按金	28	963,085	850,251
欠附屬公司款項	19	9,808,031	9,040,188
		<u>10,771,116</u>	<u>9,890,439</u>
流動資產淨值		<u><u>401,763,049</u></u>	<u><u>617,384,622</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>404,273,955</u></u>	<u><u>619,895,531</u></u>
股本權益			
股本	30	169,117,199	169,117,199
儲備	31	235,156,756	416,954,892
擬派末期股息	13	—	33,823,440
股本權益總值		<u><u>404,273,955</u></u>	<u><u>619,895,531</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔股本權益							少數股東權益	總額	
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本	資本	投資	擬派			
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
二零零五年										
一月一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	-	21,009,678	-	255,784,299	761,524,838	-	761,524,838
於出售時變現可供出售財務資產										
出售財務資產之重估盈餘	-	-	-	-	(8,565,897)	-	-	(8,565,897)	-	(8,565,897)
可供出售財務資產之公平值虧損	-	-	-	-	(17,767,122)	-	-	(17,767,122)	-	(17,767,122)
於股本權益直接確認之支出										
淨額	-	-	-	-	(26,333,019)	-	-	(26,333,019)	-	(26,333,019)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	144,661,745	144,661,745	2,043,343	146,705,088
本年度已確認收入										
及支出總額	-	-	-	-	(26,333,019)	-	144,661,745	118,328,726	2,043,343	120,372,069
二零零五年擬派末期股息(附註13)	-	-	-	-	33,823,440	-	(33,823,440)	-	-	-
於損益賬撇銷										
之耗蝕虧損	-	-	-	-	20,228,149	-	-	20,228,149	-	20,228,149
法定儲備-聯營公司	-	-	-	366,772	-	-	-	366,772	-	366,772
收購附屬公司產生之款額	-	-	-	-	-	-	-	-	150,244,787	150,244,787
二零零五年十二月三十一日結算	169,117,199	311,582,062*	4,031,600*	366,772*	14,904,808*	33,823,440	366,622,604*	900,448,485	152,288,130	1,052,736,615

	本公司股權持有人應佔股本權益							少數	總額	
	股本	股份溢價	資本			擬派		總額	股東權益	總額
			贖回儲備	繳入儲備	投資 重估儲備	末期股息	保留盈利			
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
二零零六年										
一月一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	14,904,808	33,823,440	366,622,604	900,448,485	152,288,130	1,052,736,615
於出售時變現可供 出售財務資產 之重估盈餘	-	-	-	-	(2,329,542)	-	-	(2,329,542)	-	(2,329,542)
可供出售財務資產 之公平值盈餘	-	-	-	-	7,326,927	-	-	7,326,927	-	7,326,927
於股本權益直接										
確認之收入淨額	-	-	-	-	4,997,385	-	-	4,997,385	-	4,997,385
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(155,693,187)	(155,693,187)	40,097,469	(115,595,718)
本年度已確認收入 及支出總額	-	-	-	-	4,997,385	-	(155,693,187)	(150,695,802)	40,097,469	(110,598,333)
於損益賬撇銷 之耗蝕虧損	-	-	-	-	16,401,802	-	-	16,401,802	-	16,401,802
二零零五年已派 末期股息(附註13)	-	-	-	-	-	(33,823,440)	-	(33,823,440)	-	(33,823,440)
二零零六年 十二月三十一日 結算	169,117,199	311,582,062*	4,031,600*	366,772*	36,303,995*	-	210,929,417*	732,331,045	192,385,599	924,716,644*

* 此等結餘總額563,213,846港元(二零零五年：697,507,846港元)指於綜合資產負債表之儲備。

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
經營業務之現金流量			
所得稅前(虧損)／溢利		(113,096,709)	149,928,971
就下列項目作出調整：			
可供出售財務資產之利息收入	5	(3,267,645)	(14,120,649)
應收股息之利息收入	5	(2,268,949)	-
銀行存款之利息收入	5	(3,214,463)	(3,148,755)
股息收入	5	(86,462,629)	(452,275)
可供出售財務資產及其他應收款			
之取消確認	8	190,190,000	-
出售／贖回可供出售財務資產之收益	6	(7,122,477)	(18,389,333)
投資物業之估值盈餘		(1,679,625)	-
因收購聯營公司產生之商譽耗蝕虧損	10	-	35,963,702
因收購附屬公司產生之商譽耗蝕虧損	10	-	1,037,788
收購人於被收購人之可識別資產、負債 及或然負債淨公平值之權益超過業務 合併成本之數額	10	-	(11,900,206)
可供出售財務資產之耗蝕		16,401,802	20,228,149
按公平值列賬及在損益賬處理之財務 資產之公平值收益	6	(9,213,750)	(380,250)
於聯營公司權益之耗蝕		106,092	-
已付銀行及其他借貸之利息	9	37,108,152	8,725,732
財務工具於利率調期合約之公平值虧損	9	847,456	-
分佔聯營公司業績		11,920,177	(167,115,652)
分佔共同控權合資公司業績		(4,458,157)	45,986

附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
未計營運資金變動前經營溢利	25,689,275	423,208
經營及其他應收款及已付按金之增加	(706,812)	(14,062,445)
投資訂金之減少	-	10,902,974
已收按金之減少	-	5,470,038
其他應繳款、應計費用及已收按金 之增加／(減少)	13,931,631	(3,096,867)
經營業務產生／(耗用)之現金	38,914,094	(363,092)
可供出售財務資產之已收利息	5,428,045	14,494,468
已收銀行利息	3,001,733	3,148,091
已收股息	1,280,563	452,275
已付銀行及其他借貸之利息	(36,650,717)	(8,724,484)
已付所得稅	(4,714,123)	(4,323,043)
經營業務產生之現金淨額	7,259,595	4,684,215
投資業務之現金流量		
購入可供出售財務資產	(26,158,068)	(76,596,885)
出售可供出售財務資產之所得款項	92,617,428	108,065,873
購入投資物業	(286,727,820)	(216,592,315)
收購附屬公司	-	(141,916,230)
向共同控權合資公司提供墊款	-	(57,577,771)
聯營公司償還欠款	-	1,800,000
已抵押銀行定期存款之減少	6,275,136	102,859,080
投資業務耗用之現金淨額	(213,993,324)	(279,958,248)

附註	二零零六年 港元	二零零五年 港元
融資業務之現金流量		
支付本公司股權持有人之股息	(33,823,440)	-
銀行及其他借貸之所得款項 (提供墊款給少數股東)／少數股東 償還墊款	440,743,242	294,565,076
償還少數股東所提供貸款	(25,600,000)	28,500
	(37,219,045)	(21,804,367)
融資業務產生之現金淨額	<u>344,100,757</u>	<u>272,789,209</u>
現金及現金等價物之淨額增加／(減少) 於一月一日之現金及現金等價物	137,367,028	(2,484,824)
	<u>5,511,805</u>	<u>7,996,629</u>
於十二月三十一日之現金及現金等價物	<u><u>142,878,833</u></u>	<u><u>5,511,805</u></u>

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

禹銘投資有限公司(「本公司」)乃於香港註冊成立及位於之有限公司。本公司註冊辦事處之地址為香港皇后大道中29號怡安華人行10樓1001室，而其主要營業地點為香港。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)之主要業務包括投資於上市及非上市證券及物業項目。

第33至第122頁之財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其為包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)及香港公司條例之規定編製。財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表已經由董事會於二零零七年三月二十八日批准。

2. 採用新訂或經修訂之香港財務報告準則

於二零零六年一月一日起，本集團已採用所有於二零零六年一月一日首次生效及與本集團有關之新訂及經修訂香港財務報告準則。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本公司及本集團之會計政策出現重大變動，惟須作出額外披露。

已頒佈但尚未生效之新增或經修訂準則

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則。本公司董事預期，採用該等香港財務報告準則對本集團之財務報表並無構成重大財務影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列：資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融票據：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ⁷
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹 經濟中之財務報告」採用重列法 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 ³
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 ⁴
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第11號	集團及財資股份交易 ⁶
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務委託安排 ⁸

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 重大會計政策概要

3.1 編製基準

編製此等財務報表時採用之重大會計政策概述如下。除另有說明外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

財務報表乃按照歷史成本法編製，惟投資物業及若干財務資產及負債除外。計量基準於以下會計政策內詳述。

務請注意，編製財務報表時須採用會計估計及假設。儘管此等估計乃按管理層對現行事件及行動所深知及判斷而作出，惟實際結果最終或會有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性之範圍或於財務報表作出重大假設及估計之範圍均於附註4詳述。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

3.2 綜合賬目之基準

綜合財務報表載有本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司乃本集團對其財務及營運決策有控制權藉以從其業務中獲益的實體。當判斷本集團是否控制另一實體時，現時可行使或可轉換的潛在表決權的存在及影響均會考慮在內。附屬公司自控制權轉讓予本集團當日起全面綜合計算，並自終止控制權當日起不再綜合計算。

業務合併(不包括合併受共同控制的實體)採用收購法入賬。此情況涉及按公平值重估於收購日期所有可識別資產及負債，包括該附屬公司之或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司之財務報表。於初步確認時，該附屬公司之資產、負債及或然負債會按公平值計入綜合資產負債表，並將按照本集團之會計政策用作其後計量之基準。

集團公司之間的交易，其結餘及未變現收益，已於編製綜合財務報表時對銷。未變現虧損亦會撇銷，惟交易證明所轉讓資產出現減值則除外。

於本公司之資產負債表中，附屬公司按成本值減去任何耗蝕虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按於結算日已收及應收股息之基準列賬。

少數股東權益為附屬公司損益及資產淨值的一部份，該部份為非本集團擁有的股本權益，並非本集團的財務負債。

少數股東權益在綜合資產負債表中列為股本權益，與本公司股權持有人應佔股本權益分開呈列。少數股東權益應佔溢利或虧損於綜合損益賬分開呈列為本集團之業績分配。倘屬於少數股東的虧損超過其所佔附屬公司的股本權益，超額部分和任何屬於少數股東的進一步虧損則分配予少數股東權益，惟以少數股東須承擔具有約束力的義務並有能力增加投資以彌補虧損為限。否則，該等虧損均會從本集團之權益扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利則待收回本集團過往承擔之少數股東應佔虧損後，方始分配予少數股東。

3.4 聯營公司及合營企業

聯營公司為本集團能對其行使重大影響力，一般擁有附帶20%至50%投票權之股權，惟並非附屬公司或合營企業投資之實體。

合營企業乃一項合約安排，據此兩名或以上人士進行受到共同控制之經濟活動。共同控制乃按合約同意分享經濟活動之控制權，並只會於與該活動有關之策略財務及營運決定必須獲得合營各方一致同意時方會存在。

在綜合財務報表中，於聯營公司及共同控權合資公司的投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。按照權益法，本集團於聯營公司及共同控權合資公司的權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司或共同控權合資公司的資產淨值減任何已識別耗蝕虧損於收購後的變動作出調整。綜合損益賬包括本集團年內應佔聯營公司或共同控權合資公司的收購後及稅後業績，包括有關年內已確認於聯營公司或共同控權合資公司的投資的任何商譽耗蝕虧損。

當本集團所佔聯營公司或共同控權合資公司之虧損等同或超過其所佔聯營公司或共同控權合資公司之權益時，本集團不會進一步確認虧損，除非其擁有法定或推定責任或代表聯營公司或共同控權合資公司付款。就此而言，本集團於聯營公司或共同控權合資公司的權益為按照權益法計算的投資賬面值，連同實質上構成本集團於該聯營公司或共同控權合資公司的投資淨額一部份的本集團長期權益。

任何收購成本超逾本集團於收購日期確認聯營公司或共同控權合資公司之已識別資產、負債及或然負債中分佔之公平值淨額，均確認為商譽。收購成本乃按本集團於交換日期給予之資產、產生或承擔之負債及發行之股本工具之公平值總額計量，另加投資應佔之任何直接應佔成本。

商譽包括投資之賬面款額，並就評估耗蝕，作為投資之一部分。於應用權益法後，本集團決定是否必須就本集團於聯營公司或共同控權合資公司之投資確認額外耗蝕虧損。於各結算日，本集團決定是否有任何客觀憑證顯示於聯營公司或共同控權合資公司之投資出現耗蝕。倘已識別該等跡象，則本集團所計算之耗蝕款額為於聯營公司或共同控權合資公司之可收回款額(見附註3.10)與其賬面值之差額。

於重估後，任何本集團分佔之已識別資產、負債及或然負債之公平淨額超逾收購成本，均即時確認損益，用作決定本集團於收購投資時分佔之聯營公司或共同控權合資公司之損益。

本集團與其聯營公司或共同控權合資公司間交易之未變現收益將會撇銷，惟以本集團所擁有聯營公司或共同控權合資公司之權益為限。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現耗蝕，否則未變現虧損亦會撇銷。倘聯營公司或共同控權合資公司所採用會計政策並非本集團於類似情況下就同類交易及事件所採用者，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司或共同控權合資公司之財務報表時作出必要調整，以使該聯營公司或共同控權合資公司之會計政策與本集團所採用者一致。

在本公司之資產負債表中，於聯營公司或共同控權合資公司之投資按成本減任何耗蝕虧損列賬。本公司按已收及應收股息之基準將聯營公司及共同控權合資公司之業績入賬。

3.5 外幣換算

財務報表以香港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之主要匯率換算為個別實體之功能貨幣。於結算日，以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日適用之匯率換算。因結算該等交易及結算日重新換算貨幣資產及負債所產生外匯收益及虧損，乃於損益賬內確認。

按公平值列賬並以外幣為單位之非貨幣項目乃按釐定公平值日期之匯率重新換算，並報告為公平值收益或虧損之一部份。以歷史成本並以外幣為單位計量之非貨幣項目不會重新換算。

於綜合財務報表內，海外業務原先以有別於本集團呈報貨幣之貨幣呈列之所有個別財務報表，已折算為港元。資產及負債已按結算日之收市匯率換算為港元。收入及支出已按交易日期之適用匯率或於申報期間之平均匯率折算為港元，惟匯率不得出現大幅波動。自此步驟產生之任何差額已經於權益內之貨幣換算儲備另行處理。

3.6 收入確認

在經濟利益將流入本集團及收入能夠可靠計量之情況下，收入乃確認如下：

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

根據營運租賃應收之租金收入於租期涵蓋之期間以直線法於損益確認，惟若有另一種更能反映租賃資產衍生之利益模式之基準除外。所獲租賃減免在損益賬確認為已收淨租金總額一部份。或然租金將於所賺取之會計期間確認為收入。

3.7 借貸成本

所有借貸成本於產生時列作支出。

3.8 商譽

下文載列於收購附屬公司時所產生商譽之會計政策。於收購聯營公司或共同控權合資公司之投資所產生商譽之會計處理載於附註3.4。

商譽即業務合併成本或投資超過本集團分佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額。業務合併成本按本集團於交換日期給予之資產、產生或承擔之負債以及發行之股本工具之公平值總額計量，另加有關業務合併之任何直接應佔成本。

商譽按成本減累計耗蝕虧損列賬。商譽分配予現金產生單位，並每年作耗蝕測試(附註3.10)。

任何本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益超過於業務合併之成本，即時於損益確認。

於其後出售附屬公司時，已資本化商譽之應佔數額於釐定出售損益款額時包括在內。

3.9 投資物業

投資物業為根據租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或資本增值，其中包括現時持有但並未擬定未來用途之土地。

當本集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，該權益將按個別物業之情況分類為投資物業。任何該等列作投資物業之物業權益乃按融資租賃之方法處理。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初次確認後，投資物業乃按公平值列賬。公平值乃由對投資物業之地點及性質兩方面具有豐富經驗之外聘專業估值師決定。於資產負債表確認之賬面值反映於結算日當時之市場情況。

興建或發展作未來投資物業之物業分類為物業、機器及設備，並按成本列賬，直至完工或發展完成為止，屆時將重新分類為投資物業。於該日之物業公平值與其先前賬面值之任何變動將於損益確認。

因公平值變動或出售投資物業產生之盈虧於產生之期間計入損益。

3.10 資產減值

因收購附屬公司、附屬公司權益、聯營公司及共同控權合資公司而產生之商譽須進行耗蝕測試。

具備無限使用期或尚未可供使用之商譽須至少每年進行耗蝕測試，而不論是否有任何跡象顯示出現耗蝕。所有其他資產則在出現未必能收回有關資產賬面值之跡象時進行耗蝕測試。

耗蝕虧損按資產賬面值超過其可收回款額之差額即時確認為支出，惟有關資產根據本集團之會計政策按重估值列賬則除外，於該情況下，耗蝕虧損則根據該政策而被視為重估減值。可收回款額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用稅前貼現率貼現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

就評估耗蝕而言，倘資產產生之現金流入大致上不獨立於其他資產，則可收回款額乃按可獨立產生現金流入之最小組別資產(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產按個別方式進行耗蝕測試，另有部分資產則按現金產生單位水平進行測試。商譽尤其分配至預期可受惠於相關業務合併協同效應之現金產生單位，即就內部管理而言監察商譽之本集團內最低水平單位。

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之耗蝕虧損，初步計入商譽之賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘耗蝕虧損乃按比例自該現金產生單位之其他資產中扣除。

商譽耗蝕虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回款額之估計出現有利改變，則撥回耗蝕虧損，惟以資產之賬面值不得超出於並無確認耗蝕虧損之情況下原應釐定之賬面值。

3.11 租賃

倘本集團確定一項安排具有在商定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用一項特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為一項租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而不論安排是否具備租賃之法律形式。

(i) 出租予本集團資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，如有關租賃將擁有資產之絕大部份風險及回報轉移至本集團，則有關資產便會分類為根據融資租賃持有。如租賃並未將擁有資產之絕大部份風險及回報轉移至本集團則分類為經營租賃，以下除外：

- 根據經營租賃持有之物業若符合投資物業之定義，則按個別物業之情況分類為投資物業，及若然被分類為投資物業，則入賬列作融資租賃下持有(見附註3.9)；及
- 根據經營租賃持有作自用之土地，其公平值於訂立租約時若不能和在土地上之建築物之公平值分開計算，則入賬列作根據融資租賃持有，惟該樓宇明確地根據經營租賃持有則除外。就此而言，訂立租賃之時間為本集團首次訂立租約或從先前承租人接管之時間。

(ii) 經營租賃費用

當本集團擁有根據經營租賃所持有資產之使用權，則根據租賃支付之款項乃於租賃期內以直線法在損益賬扣除，惟另有基準而更能代表自有關租賃資產所產生利益之模式則除外。已收取之租賃優惠於損益賬確認為總租賃款項淨額之構成部份。或然租金於其產生之會計期間內在損益賬扣除。

3.12 財務資產

本集團就附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司投資以外之財務資產之會計政策載列如下。

本集團將其財務資產按以下類別分類：按公平值計入損益之財務資產；貸款及應收款項及可供出售財務資產。管理層將視乎收購財務資產之目的，於初步確認時決定其財務資產之分類，並於許可及適當情況下，於每個報告日期重新評估該劃分。

所有財務資產只會在本集團成為有關工具的合約條文之訂約方時，方予確認。以慣常方式收購之財務資產於交易日期確認。當財務資產於初步確認時，乃按公平值計量，另外，倘投資並非按公平值計入損益，則按直接應佔交易成本計量。

當收取投資現金流量之權利屆滿或擁有權之絕大部分風險與回報已轉讓時，財務資產則取消確認。於各結算日，將對財務資產進行審閱，以評估是否有任何客觀耗蝕憑證。倘存在任何該等憑證，則根據財務資產之分類而釐定及確認耗蝕虧損。

(i) 按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產及於初步確認時指定為按公平值計入損益之財務資產。

倘收購財務資產之目的為於短期內出售，則財務資產列為持作買賣。衍生工具(包括個別之嵌入式衍生工具)亦列為持作買賣，惟衍生工具指定作為有效對沖工具或財務擔保合約則除外。

倘一份合約含有一份或以上之嵌入式衍生工具，則整份混合式合約可被指定為按公平值計入損益之財務資產，惟嵌入式衍生工具並無導致現金流出現重大變動，或有明文規定禁止將嵌入式衍生工具另行呈列則除外。

倘若符合以下準則，則財務資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 有關指定能消除或顯著減少因按照不同基準計量有關資產或確認其損益所產生之不一致處理情況；或
- 根據既定之風險管理策略，該等資產為一組受管理而其表現乃按公平值基準評估之財務資產其中一部份，而有關該組財務資產之資料均按該基準而在內部提供予主要管理人員；或
- 該等財務資產包含需要另行入賬之嵌入式衍生工具。

於初步確認後，計入此類別之財務資產乃按公平值計量，而公平值變動在損益賬確認。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生財務資產，且於活躍市場並無報價。貸款及應收款項其後採用實際利息法按攤銷成本減任何耗蝕虧損計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之費用。

(iii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括非衍生財務資產被指定為此類別之財務資產或不合資格列入任何其他類別之財務資產。此類別內所有財務資產其後按公平值計量。因公平值變動產生之盈虧於權益中直接確認(惟耗蝕虧損(見下文之政策)及外匯收益及虧損除外)，直至財務資產取消確認為止，屆時先前已於權益中確認之累計收益或虧損將於損益中確認。採用實際利率法計算之利息於損益中確認。於出售時，先前已於權益中確認之累計收益或虧損則轉撥至損益賬。

就於活躍市場並無報價及其公平值無法可靠計量，以及所掛激之衍生工具須透過交付該等無報價股本工具之方式結算之可供出售財務資產而言，於初步確認後之各結算日，均按成本扣除任何已識別耗蝕虧損計量。

財務資產耗蝕

於各結算日，將會對按公平值計入損益以外之財務資產進行審閱，以決定是否有任何客觀耗蝕憑證出現。倘存在任何該等憑證，則按以下方式計量及確認減值虧損：

(a) 按攤銷成本列賬之財務資產

倘有客觀憑證顯示按攤銷成本列賬之貸款及應收款項出現耗蝕虧損，則虧損款額以資產賬面值與按財務資產之原定實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值之差額計量。虧損款額於耗蝕產生之期間於損益確認。

倘耗蝕虧損款額於隨後期間減少，而有關減少可客觀地與確認耗蝕後發生之事件聯繫，則撥回先前已確認之耗蝕虧損，惟於撥回減值當日不得導致財務資產之賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回款額於撥回發生之期間於損益中確認。

(b) 可供出售財務資產

當可供出售財務資產之公平值減少已直接於權益確認，亦有客觀憑證顯示資產出現耗蝕，則該款額於權益剔除及於損益確認為耗蝕虧損。該款額乃以資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現行公平值之差額，並扣除先前於損益所確認該資產之任何耗蝕虧損。

分類為可供出售股本工具投資之撥回不會於損益賬確認。公平值之其後增加乃於權益直接確認。倘其後之公平值增加可客觀地與確認耗蝕後發生之事件聯繫，則債務證券之耗蝕虧損將撥回。於該等情況下之耗蝕虧損撥回乃於損益確認。

(c) 按成本列賬之財務資產

耗蝕虧損款額以財務資產賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計量。該等耗蝕虧損不會於隨後期間撥回。

3.13 對沖活動之會計處理

衍生財務工具初步按訂立衍生工具合約日期之公平值確認，其後則以公平值重新計量。公平值對沖保障本集團免受源於某特定風險及可能影響損益之一項已確認資產或負債或一項確定承擔，或該項資產、負債或確定承擔已識別部份之公平值變動之風險。

衍生工具如劃分及合資格作為公平值對沖之對沖工具，則其公平值變動乃於損益賬入賬，連同源於對沖風險之對沖資產或負債之公平值任何變動。對沖項目之賬面值乃作出相應調整。

倘財務工具之對沖項目按攤銷成本列賬，則對賬面值之調整乃於損益攤銷。有關調整乃於財務工具到期時全數攤銷。

倘一項未確認之確定承擔劃分為對沖項目，則源於對沖風險之該項確定承擔公平值之其後累計變動乃於損益確認為資產或負債連同相應盈虧。對沖工具公平值變動亦於損益確認。

倘對沖工具屆滿或被出售、終止或行使而並無替補或續期，或對沖不再符合對沖會計處理之條件，或本集團撤銷該項劃分，則本集團將終止使用公平值對沖會計處理。

3.14 所得稅之會計方法

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括於結算日尚未繳付並與本期或先前申報期有關應向稅收機關履行之稅務責任或稅收機關發出之申索。該等稅務責任乃根據其相關課稅期間之適用稅率及稅法，按年度應課稅溢利計算。本期稅務資產或負債所有變動於損益賬內確認為稅項開支之一部份。

遞延稅項乃採用負債法就財務報表之資產及負債賬面值與彼等各自之課稅基準於結算日之暫時差額計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可用作結轉之稅項虧損及其他未用稅項抵免而確認，惟以有關可扣減暫時差額、未用稅項虧損及未用稅項抵免有可能用作抵銷日後應課稅收入為限方予確認。

倘暫時差額因商譽或初步確認(業務合併除外)一項不影響應課稅或會計損益交易之資產及負債而產生，則遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就投資於附屬公司、聯營公司及合營企業所產生應課稅暫時差額而予以確認，惟本集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回則除外。

遞延稅項乃按照預期於償還債務或變現資產期間適用之稅率計算(不予折現)，惟有關稅率須於結算日已訂立或大致上已訂立。

遞延稅項資產或負債之變動於損益賬確認，或如有關變動涉及於權益直接扣除或計入之項目，則於權益確認。

3.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金，以及原定到期日為三個月或以下之銀行存款。

3.16 股本

普通股乃分類為權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

與發行股份有關之任何交易成本乃於權益扣除(不計任何相關所得稅收益)，惟以股本交易直接應佔之遞延成本為限。

3.17 退休金責任及短期僱員福利

向僱員提供之退休福利乃透過定額供款計劃提供。

定額供款計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例設有定額供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，以供其全體僱員及合資格參與強積金計劃之該等僱員參加。供款乃按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應付時自損益賬扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開持有，並由獨立管理之基金管理。本集團之僱主供款於向強積金計劃作出供款時即悉數歸屬僱員。

短期僱員福利

僱員享有之年假權利於應計入僱員權利時確認。本公司已就截至結算日由僱員所提供服務而產生之年假估計責任作出撥備。

非累計補償如病假及產假於提出休假時方予確認。

3.18 財務負債

本集團之財務負債包括借貸、少數股東權益貸款、其他應繳款、應計費用及已收按金及欠一間關連公司之款項。

財務負債乃於本集團參與訂立工具之合約協議時確認。所有利息相關開支乃於損益賬之財務成本確認為開支。

當負債項下之責任獲解除或註銷或屆滿時，則取消確認財務負債。

倘現有財務負債由同一貸款人按大致不同之條款以另一項財務負債取代，或現有負債條款經大幅修改，則有關互換或修改視作取消確認原有負債及確認新負債，而各賬面值間之差額則於損益賬確認。

借貸

借貸初步按公平值(扣除已產生之交易成本)確認。借貸其後按已銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回之任何差額乃採用實際利息法於借貸期間在損益賬確認。

借貸分類為流動負債，惟本集團擁有無條件權利以遞延償還負債之期限至結算日後至少十二個月則除外。

其他財務負債

其他財務負債初步按其公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

3.19 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(或擔保人)就持有人因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而蒙受之損失而向持有人支付特定款項之合約。

倘本集團發出財務擔保，則該擔保之公平值初步確認為經營及其他應付款內之遞延收入。倘在發行該擔保時已收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產之本集團政策而予以確認。倘並無收取或應收取該代價，則於初步確認任何遞延收入時於損益確認即時支出。

初步確認為遞延收入之擔保款額，按擔保年期內於損益攤銷為所發出財務擔保之收入。此外，倘擔保持有人有可能根據本集團已作出之財務擔保向本集團提出索償及對本集團提出之索償款額預期超過現時之賬面值(即初步確認之款額減累計攤銷(如適用))，則確認撥備。

3.20 關連人士

與本集團關連之人士乃指：

- (i) 該人士直接或間接透過一個或多個中介人：
 - 控制本集團、被本集團控制或與本集團受到共同控制；
 - 擁有本集團之權益使其能對本集團行使重大影響力；或
 - 於本集團有共同控制權；
- (ii) 該人士乃聯營公司；
- (iii) 該人士乃共同控權合資公司；
- (iv) 該人士乃本集團或其母公司之主要管理人員；
- (v) 該人士乃第(i)或第(iv)項所指之任何個別人士之近親；
- (vi) 該人士乃第(iv)或第(v)項之任何個別人士直接或間接地能控制、共同控制或有重大影響力或重大投票權之實體；或
- (vii) 該人士乃本集團或屬於本集團有關連人士之實體為其僱員而設之離職後福利計劃。

3.21 分類申報

按照本集團之內部財務申報形式，本集團決定以業務分類作主要申報形式及以地區分類作次要申報形式。

分類資本開支為期內就收購預期將使用超過一段期間之分類資產(有形及無形兩者)而產生之總成本。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會不斷進行評估，並根據過往經驗及其他因素(包括於具體情況下相信將屬於合理之未來事件預期)達致。

4.1 關鍵會計估計及假設

本集團就日後作出估計及假設。因此而作出之會計估計按定義大多有別於相關實際結果。下文詳述有重大風險或會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之有關估計及假設：

投資物業之估計公平值

本集團投資物業公平值之最佳憑證為類似租賃及其他合約之活躍市場及其他合約之現行價格。在缺乏該項資料之情況下，本集團將有關款額釐定為一個合理公平值估計之範圍內。本集團於作出其判斷時，所考慮來自多個來源之資料，包括：

- (i) 重就不同性質、狀況或地點(或附帶不同租賃或其他合約)物業之活躍市場現行價格，予以調整以反映該等差異；
- (ii) 於稍欠活躍市場之類似物業近期價格，進行調整以反映自從按該等價格訂立交易之日期以來經濟狀況之任何變化；及
- (iii) 根據未來現金流量之可靠估計(從任何現有租賃及其他合約條款推算)及(倘有可能)從外界憑證(例如於相同地點及狀況之類似物業現行市場租金)而計算之貼現現金流量預測，及採用之利率可反映對現金流量款額及時間不確定情況之現行市場評估。

4.2 應用實體會計政策之關鍵判斷

於應用本集團會計政策之過程中，管理層已作出下列判斷(涉及估計之該等判斷除外)而對在財務報表確認之款額造成最重大影響：

可供出售財務資產之耗蝕

就可供出售財務資產而言，公平值顯著或持續低於成本被視為耗蝕之客觀憑證。於釐定公平值下跌是否顯著及/或持續須運用判斷。於作出此判斷時，市場波動情況之過往數據及特定投資之價格均屬考慮之列。本集團亦考慮其他因素，例如行業及環節表現及有關發行人/接受投資公司之財務資料。

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已於其投資物業組合內訂立商用物業租賃。本集團已確定其保留按經營租賃出租之此等物業擁有權之所有重大風險及回報。

5. 收入

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
可供出售財務資產之利息收入	3,267,645	14,120,649
銀行存款之利息收入	3,214,463	3,148,755
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產之利息收入	117,000	117,000
股息收入		
– 上市投資	–	452,275
– 非上市投資	86,462,629	–
– 應收股息之利息收入	2,268,949	–
– 租金收入	62,704,993	17,634,711
	<u>158,035,679</u>	<u>35,473,390</u>

6. 其他收入淨額

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
出售／贖回可供出售財務資產之收益	7,122,477	18,389,333
按公平值列賬及損益賬處理之財務資產 之公平值收益	9,213,750	380,250
雜項收入	1,265,682	2,120,504
	<u>17,601,909</u>	<u>20,890,087</u>

7. 分類資料

分類資料乃透過本集團之業務分類呈列。

本集團之營運業務乃按照其營運及所提供服務分別建立及管理。本集團之每項業務分類乃指一項策略業務單位，其所提供服務之風險及回報與其他業務分類之風險及回報有所分別。

由於本集團源自香港以外業務的經營業績及資產總額少於10%的綜合收入，因此並無提供地區分析。

	物業投資		其他投資		綜合	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
收入	<u>62,793,385</u>	<u>17,634,711</u>	<u>95,242,294</u>	<u>17,838,679</u>	<u>158,035,679</u>	<u>35,473,390</u>
分類業績	<u>42,172,411</u>	<u>35,020,570</u>	<u>78,658,883</u>	<u>(43,435,533)</u>	<u>120,831,294</u>	<u>(8,414,963)</u>
可供出售 財務資產 之取消確認 投資物業之估 值盈餘	-	-	(190,190,000)	-	(190,190,000)	-
財務成本	1,679,625	-	-	-	1,679,625	-
分佔業績	(32,539,020)	(5,158,634)	(5,416,588)	(3,567,098)	(37,955,608)	(8,725,732)
- 聯營公司	-	166,788,545	(11,920,177)	327,107	(11,920,177)	167,115,652
- 共同控權 合資公司	-	-	4,458,157	(45,986)	4,458,157	(45,986)
所得稅前 (虧損)/ 溢利	11,313,016	196,650,481	(124,409,725)	(46,721,510)	(113,096,709)	149,928,971
所得稅開支	(2,694,009)	(3,158,883)	195,000	(65,000)	(2,499,009)	(3,223,883)
本年度(虧損)/ 溢利	<u>8,619,007</u>	<u>193,491,598</u>	<u>(124,214,725)</u>	<u>(46,786,510)</u>	<u>(115,595,718)</u>	<u>146,705,088</u>
分類資產 於聯營公司 之權益	1,345,007,269	1,062,755,207	757,106,752	731,999,236	2,102,114,021	1,794,754,443
於共同控 權合資公 司之權益	-	-	-	11,926,269	-	11,926,269
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,438,648</u>	<u>40,000</u>	<u>1,438,648</u>	<u>40,000</u>
資產總值	<u>1,345,007,269</u>	<u>1,062,755,207</u>	<u>758,545,400</u>	<u>743,965,505</u>	<u>2,103,552,669</u>	<u>1,806,720,712</u>
分類負債	<u>868,168,298</u>	<u>587,226,792</u>	<u>310,667,727</u>	<u>166,757,305</u>	<u>1,178,836,025</u>	<u>753,984,097</u>
其他資料 資本開支	318,206,382	220,113,993	-	-	318,206,382	220,113,993
可供出售 財務 資產之耗蝕	-	-	16,401,802	20,228,149	16,401,802	20,228,149
商譽之耗蝕	-	-	-	37,001,490	-	37,001,490
因收購附屬 公司產生之 剩餘款額	-	(11,900,206)	-	-	-	(11,900,206)

8. 可供出售財務資產及其他應收款之取消確認

於本年度內，本集團與新華航空控股有限公司（「新華航空」）訂立協議（「新華航空協議」），據此（其中包括）本集團同意出售由本集團持有的中富航空有限公司（現稱為香港航空有限公司）（「中富航空」）的34.2%股本權益，代價為190,000,000港元，按每股作價人民幣2元以換取97,850,000股每股面值人民幣1元的新華航空股份（「新華航空股份」）。

就根據執行新華航空協議而言，本集團同意(i)轉換其中一部分本金額62,181,818港元的中富航空A類可換股債權證為每股面值1港元的62,181,818股中富航空普通股（「轉換股份」），即中富航空的34.22%股權，並出售轉換股份予新華航空以換取每股面值人民幣1元的97,850,000股新華航空股份；(ii)撤銷餘下總值111,151,515港元的中富航空A類、C類及D類可換股債權證（「餘下債權證」）的投資；(iii)撤銷其應收中富航空股東葉光先生（「葉先生」）的16,666,667港元承付票據（「承付票據」）全部本金額及應計利息的所有權利；及(iv)撤銷葉先生全資擁有的公司授出的購股權，據此可收購其於中富航空之權益（「購股權股份」）。

於二零零六年六月，本集團完成向新華航空轉讓轉換股份及撤銷餘下債權證、承付票據及購股權股份（該已轉讓已換股股份及已撤銷資產統稱「中富航空財務資產」）。然而，新華航空股份轉移至本集團的法定登記程序仍在處理中。本集團得到新華航空告知，新華航空在新華航空股份登記事宜上遭遇困難。此外，登記過程需要得到海南省當局批准，惟海南省當局並無明確支持新華航空股份的登記事宜。因此，目前尚未取得登記新華航空股份的法定批准，而本集團於本財務報告日期並未登記為新華航空的權益股東。於執行新華航空協議前，按新華航空協議規定，新華航空承諾出示中國法律意見，以實際確認在中國法例下，新華航空協議訂約方的意向及履約的合法性（「訂立前法律意見」）。訂立前法律意見已經出示及（其中包括）表明毋須就新華航空增加其註冊資本或取得轉換股份而得到新華航空股東或政府機關或機構的批准。經尋求本集團法律顧問的進一步專業意見後，本集團與新華航空現正磋商登記新華航空股份或採取其他補救措施，以及考慮對新華航空採取任何可能之法律行動（如有需要）。然而，本集團難以與新華航空進行磋商。

鑒於所有權存在不明朗因素及新華航空拒絕合作，本集團未能確認新華航空股份，因此決定取消確認中富航空財務資產。由於取消確認中富航空財務資產及未能確認新華航空股份，因此賬面值合計190,190,000港元的中富航空財務資產已於本年度內在收益表扣除。

9. 財務成本

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
須於五年內悉數償還之銀行借貸利息	36,753,441	7,917,251
其他借貸利息	354,711	808,481
	<u>37,108,152</u>	<u>8,725,732</u>
財務工具於利率調期合約之公平值虧損	847,456	-
	<u>37,955,608</u>	<u>8,725,732</u>

10. 所得稅前(虧損)/溢利

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
商譽耗蝕虧損		
– 因收購聯營公司產生	-	35,963,702
– 因收購附屬公司產生	-	1,037,788
收購人於被收購人可分辨資產、負債及或然負債公平值 之權益超過業務合併成本之數額	-	(11,900,206)
於聯營公司權益之耗蝕	6,092	-
可供出售財務資產之耗蝕	16,401,802	20,228,149
核數師酬金		
– 本年度	425,400	353,800
– 過往年度撥備不足	-	200,000
自投資物業應收之租金減直接支銷6,905,476 港元 (二零零五年：1,320,705港元)	55,799,517	16,314,006
僱員福利開支(包括董事酬金(附註16))(附註15)	913,830	632,492
管理費用(附註37)	13,306,316	11,288,498
滙兌(溢利)/虧損	(30,250)	1,691,290
	<u>113,310,000</u>	<u>113,310,000</u>

11. 所得稅開支

香港利得稅乃以本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算撥備。

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本年度稅項		
本年度	1,072,418	221,122
過往年度撥備(過剩)/不足	(195,000)	65,000
	<u>877,418</u>	<u>286,122</u>
遞延稅項	1,621,591	2,937,761
所得稅開支合計	<u><u>2,499,009</u></u>	<u><u>3,223,883</u></u>

所得稅開支與按適用稅率計算之所得稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
所得稅前(虧損)/溢利	<u>(113,096,709)</u>	<u>149,928,971</u>
按適用稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算之稅項	(19,791,924)	26,237,570
不可扣減開支之稅務影響	42,495,892	12,820,863
毋須課稅收入之稅務影響	(23,804,940)	(35,899,550)
未確認之未使用稅務虧損之稅務影響	3,794,981	-
過往年度撥備(過剩)/不足	(195,000)	65,000
所得稅開支	<u><u>2,499,009</u></u>	<u><u>3,223,883</u></u>

12. 本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利

本公司股權持有人應佔本年度綜合虧損155,693,187港元(二零零五年：溢利144,661,745港元)，虧損181,798,136港元(二零零五年：虧損85,999,126港元)已於本公司之財務報表內處理。

13. 股息

本集團已決議不派發截至二零零六年十二月三十一日止年度之股息。前一財政年度應佔、於本年度內批准及支付之股息為33,823,440港元，相等於每股普通股2港仙。

14. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司股權持有人應佔虧損155,693,187港元(二零零五年：溢利144,661,745港元)及已發行普通股1,691,171,989股(二零零五年：1,691,171,989股)計算。

由於本集團並無具攤薄性潛在普通股，故並無呈列截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)/盈利。

15. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
基本薪金	809,000	590,492
酌情花紅	85,830	80,000
定額供款計劃供款	19,000	12,000
	<u>913,830</u>	<u>682,492</u>

16. 董事薪酬及高級管理人員酬金

16.1 董事酬金－執行董事及非執行董事

已付或應付董事之酬金如下：

	袍金 港元	其他酬金 港元	合計 港元
截至二零零六年十二月三十一日止年度			
<i>執行董事</i>			
馮永祥	20,000	—	20,000
馮耀輝	20,000	—	20,000
李華倫	20,000	—	20,000
李世亮(於二零零六年七月五日逝世)	20,000	—	20,000
<i>非執行董事</i>			
李成輝	70,000	—	70,000
李業華	20,000	—	20,000
<i>獨立非執行董事</i>			
蘇樹輝	20,000	—	20,000
周宇俊	120,000	—	120,000
何振林	70,000	—	70,000
	<u>380,000</u>	<u>—</u>	<u>380,000</u>

	袍金 港元	其他酬金 港元	合計 港元
截至二零零五年十二月三十一日			
止年度			
執行董事			
馮永祥	20,000	—	20,000
馮耀輝	20,000	—	20,000
李華倫	5,246	—	5,246
李世亮 (於二零零六年七月五日逝世)	20,000	—	20,000
非執行董事			
李成輝	70,000	—	70,000
李業華	20,000	—	20,000
獨立非執行董事			
蘇樹輝	20,000	—	20,000
周宇俊	120,000	—	120,000
何振林	55,246	—	55,246
	350,492	—	350,492
	350,492	—	350,492

於本年度內並無訂立安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

16.2 五位最高薪酬人士

本年度本集團五位最高薪酬人士包括三名董事(二零零五年：四名)，其酬金已反映在上述分析內。其餘兩位(二零零五年：一位)僱員本年度的薪酬如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
基本薪金	429,000	240,000
酌情花紅	85,830	80,000
定額供款計劃供款	19,000	12,000
	533,830	332,000
	533,830	332,000

餘下兩名(二零零五年：一名)人士之酬金介乎「零至1,000,000港元」之酬金組別內。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團並無向董事或餘下兩名(二零零五年：一名)最高薪人士支付酬金，作為加入或於加入本集團後之獎勵或離職補償。

17. 投資物業

本集團

根據經營租賃持有以賺取租金或旨在達到資本增值之本集團所有物業權益均採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

於綜合資產負債表呈列之賬面值變動概述如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
於一月一日之賬面值	1,020,113,993	-
於收購附屬公司時產生	-	800,000,000
添置	318,206,382	220,113,993
公平值調整所產生之收益淨額	1,679,625	-
	<u>1,340,000,000</u>	<u>1,020,113,993</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>1,340,000,000</u>	<u>1,020,113,993</u>

公平值為1,340,000,000港元(二零零五年十二月三十一日：800,000,000港元)之投資物業於二零零六年十二月三十一日由獨立專業估值師資產評估顧問有限公司根據市場價值基準估值。

銀行借貸713,909,140港元(二零零五年：445,171,016港元)乃以上述投資物業作為抵押(附註29)。

本集團之投資物業位於香港及根據下列租賃年期持有：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
長期租賃	1,180,000,000	852,437,737
中期租賃	160,000,000	167,676,256
	<u>1,340,000,000</u>	<u>1,020,113,993</u>

18. 長期訂金

於二零零五年十二月三十一日，本集團之長期訂金指本集團就添置投資物業而支付之訂金。有關交易已於二零零六年十二月三十一日結算日前完成。

19. 於附屬公司權益／應收(欠)附屬公司款項

本公司

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非上市股份，按成本	2,574,031	2,574,034
減：已確認耗蝕虧損	(103,125)	(103,125)
	<u>2,470,906</u>	<u>2,470,909</u>
應收附屬公司款項	729,027,894	864,345,788
減：已確認耗蝕虧損	(411,787,260)	(239,830,548)
	<u>317,240,634</u>	<u>624,515,240</u>
列作流動資產之一年內到期部份		
	<u>317,240,634</u>	<u>624,515,240</u>
列作流動負債之一年內到期之欠附屬公司款項	(9,808,031)	(9,040,188)
	<u>(9,808,031)</u>	<u>(9,040,188)</u>

應收／(欠)附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。因此，有關款額分類為流動資產／(負債)。

以下為主要附屬公司於二零零六年十二月三十一日之詳情：

公司名稱	註冊成立地點／ 國家及法律 實體種類	已發行股本詳情	本公司持有 之已發行股本百分比		主要業務 及營業地點
			直接	間接	
亞洲創見控股 有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值0.01港元	100%	—	投資控股，香港
昌鍵投資有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	—	投資控股，香港
家利投資有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	—	投資控股，香港
IEC Investments Limited*	香港， 有限責任公司	100,000股普通股， 每股面值1港元	60%	—	投資控股，香港

公司名稱	註冊成立地點/ 國家及法律 實體種類	已發行股本詳情	本公司持有 之已發行股本百分比		主要業務 及營業地點
			直接	間接	
康恩發展有限公司*	香港， 有限責任公司	980,000股普通股， 每股面值1港元	-	61.22%	投資控股，物業 投資及租賃，香港
The Hong Kong Equity Guarantee Corporation Limited	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	-	投資控股，香港
大利標有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	-	投資控股，香港
朗倩有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	-	投資控股，香港
朗式投資有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	-	投資控股，香港
朗利投資有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	-	投資控股，香港
朗星有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	-	投資控股，香港
Mix Limited	香港， 有限責任公司	1,400,000股普通股， 每股面值1港元	100%	-	投資控股，香港
協成利有限公司	香港， 有限責任公司	2股普通股， 每股面值1港元	100%	-	投資控股，香港

* 並非由均富會計師行作核數的附屬公司。

董事會認為，上表列出之本公司附屬公司對本集團之本年度業績有重要影響或構成淨資產之主要部份。董事會認為，列出其他附屬公司詳情將導致資料過於冗長。

20. 於聯營公司權益

本集團

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
分佔資產淨值	8	11,920,185
商譽	35,963,702	35,963,702
	<u>35,963,710</u>	<u>47,883,887</u>
向聯營公司提供之貸款	25,636,188	25,636,188
	<u>61,599,898</u>	<u>73,520,075</u>
減：耗蝕虧損	(61,599,898)	(61,593,806)
	<u>—</u>	<u>11,926,269</u>

向聯營公司提供之貸款乃無抵押、不計利息及並無固定還款期。

於聯營公司之投資成本包括因於二零零五年十二月三十一日止年度收購一間聯營公司所產生之商譽35,963,702港元(二零零五年：35,963,702港元)。商譽變動載列如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
於一月一日之賬面值	—	—
因收購一間聯營公司所產生	—	35,963,702
耗蝕虧損	—	(35,963,702)
	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日		
總值	35,963,702	35,963,702
累計耗蝕	(35,963,702)	(35,963,702)
	<u>—</u>	<u>—</u>
賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零六年十二月三十一日，聯營公司之詳情如下：

名稱	持有已發行股份之詳情	註冊成立國家	主要業務	本集團之股本權益
China Power Investment Limited	1股普通股，每股面值1美元	英屬處女群島	暫無營業	50%
Long Vocation Investments Limited	30股普通股，每股面值1美元	英屬處女群島	暫無營業	33.33%
Oriental Cashmere Limited	2,000股普通股，每股面值1美元	英屬處女群島	羊絨產品生產及貿易	25%

有關於聯營公司權益之分佔本集團概要財務資料，現載列如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
資產總值	33,523,468	76,253,702
負債總值	(87,555,482)	(85,967,991)
收入	61,186,765	65,374,163
本年度(虧損)/溢利	(44,591,525)	805,076

21. 於共同控權合資公司權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非上市股份，按成本	–	–	40,000	40,000
攤佔資產淨值	1,438,648	40,000	–	–
	<u>1,438,648</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

共同控權合資公司於二零零六年十二月三十一日之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立國家	本集團股本權益百分比	主要業務
亞洲國際博覽館管理有限公司 (前稱IEC Operations Limited)	80,000股每股面值1港元之A類普通股 20,000股每股面值1港元之B類普通股	香港	40%	管理及營運展覽設施

有關於共同控權合資公司權益之分佔本集團概要財務資料，現載列如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
資產總值	4,160,972	25,875,750
負債總值	(2,722,324)	(25,875,750)
收入	5,390,798	-
本年度溢利	4,458,157	-

22. 可供出售財務資產

本集團

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
非流動		
上市股本證券(附註22.1)	105,687,326	69,662,368
非上市股本及債務證券(附註22.2)	358,531,890	618,670,179
	<u>464,219,216</u>	<u>688,332,547</u>
流動		
非上市債務證券(附註22.2)	663,000	4,412,500
合計	<u>464,882,216</u>	<u>692,745,047</u>

22.1 上市股本證券

就上市股本證券呈列之款額已參考於活躍市場之已刊載報價直接釐定。

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
上市股本證券		
- 於香港上市	28,573,377	15,294,312
- 於海外上市	77,113,949	54,368,056
	<u>105,687,326</u>	<u>69,662,368</u>
上市股本證券之市值	<u>105,687,326</u>	<u>69,622,368</u>

此等財務資產須承受涉及價格風險之財務風險。

於二零零六年十二月三十一日於上市股本之重大投資詳情如下：

MYM High Yield Bond Trust (「MYMBT」)

MYMBT為一個於開曼群島註冊成立之槓桿式開放基金。基金之目標為透過主要投資於可在次級市場買賣之多元化高收益債券工具投資組合而達致中期資本增長，而有關債券工具均由在擁有完善及周全破產法例之國家登記及經營之公司發行。

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有MYMBT之101.4612個單位(二零零五年：101.4612個單位)。投資成本約為2,921,000美元。年內並無收取股息(二零零五年：無)。根據於二零零六年十二月三十一日之每週報告，本集團應佔MYMBT之資產淨值約為3,668,000美元(二零零五年：3,181,000美元)。

MYMBT由MYM Management Limited (「MYMML」)管理。MYMML之一名董事亦為本公司之董事。

MYM China Trust (「MYMCT」)

MYMCT為一個於開曼群島註冊成立之開放信託基金。基金之目標為於表現較少波動之情況下達致絕對回報。基金投資於受到中國經濟直接影響之公司所發行之股本及股本相關工具，並透過衍生工具及積極之現金管理而進行對沖。

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有MYMCT之136.097個單位(二零零五年：136.097個單位)。投資成本約為3,000,000美元。年內並無收取股息(二零零五年：無)。根據於二零零六年十二月三十一日之每週報告，本集團應佔MYMCT之資產淨值約為5,823,000美元(二零零五年：約為3,731,000美元)。

MYMCT由MYMML管理。MYMML之一名董事亦為本公司之董事。

Wagon Plc (「Wagon」)

Wagon為一間工程公司。該公司設計、建造及製造供主要汽車製造商使用之汽車產品及結構。產品包括捲簾、窗戶、車頂架、座位軸、行人控制系統、能源吸收裝置及供車床使用之油壓夾頭。

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有Wagon之118,114 (二零零五年：無)股份，佔Wagon已發行股本之0.22%。投資成本約3,700,000港元。年內並無收取股息。根據Wagon於二零零六年三月三十一日之年報，Wagon之淨資產約為87,900,000英鎊。於二零零六年十二月三十一日，投資於Wagon之市值約為180,000英鎊。

丹楓控股有限公司 (「丹楓」)

丹楓透過其附屬公司投資及發展物業，亦提供物業管理、融資服務及證券買賣。

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有丹楓之51,431,000股(二零零五年：34,623,000股)股份，佔丹楓已發行股本之4.53% (二零零五年：3.05%)。年內並無收取股息。根據丹楓於二零零六年六月三十日之中期報告，丹楓之淨資產約為1,901,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，投資於丹楓之市值約為26,000,000港元(二零零五年：約為13,000,000港元)。

滙盈控股有限公司(「滙盈」)

滙盈透過傳統方式及互聯網，以VC、CN及CEF品牌經營證券經紀、商品買賣及企業融資業務。

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有滙盈之2,037,884股(二零零五年：3,637,884股)股份，佔滙盈已發行股本之0.8% (二零零五年：1.46%)。年內並無收取股息。根據滙盈於二零零六年十二月三十一日之年報，滙盈之淨資產約為193,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，投資於滙盈之市值約為2,340,000港元(二零零五年：約為1,960,000港元)。

22.2 非上市股本及債務證券

於二零零六年十二月三十一日於非上市股本及債務證券之重大投資詳情如下：

Hong Kong IEC Limited(「HKIEC」)

本集團於HKIEC (其於香港註冊成立)之投資超過本集團總資產之10%。於二零零六年十二月三十一日，本集團投資於HKIEC所發行合計352,941,176港元(二零零五年：340,143,125港元)之優先股。本集團透過HKIEC擁有亞洲國際博覽館(位於香港國際機場之展覽中心)之13.5%權益。

HKIEC之主要業務為發展及持有亞洲國際博覽館。

Werner Holdings Co Inc(「Werner」)

Werner透過其附屬公司製造及出售攀爬產品及鋁型材產品。該公司之產品包括鋁、玻璃纖維及木梯，以及棚架、工作台、厚木板、線型材產品及高精度度焊接零件。

本集團持有面值1,000,000美元之Werner債券(「Werner債券」)。Werner債券於二零零七年到期，按票息率年息10%計息，並須每半年付息一次。穆迪給予Werner債券之信貸評級為WR。投資成本約為756,250美元。年內並無收取票息(二零零五年：100,000美元)。於二零零六年十二月三十一日，投資於Werner債券之市值約為85,000美元(二零零五年：約為290,000美元)。

Metaldyne Corporation(「Metaldyne」)

Metaldyne製造供全球汽車及運輸市場使用之金屬零件、配件及模組。該公司之零件、配件及模組用於汽車、卡車、小型客車、多用途汽車、商用卡車及城市汽車。

本集團持有面值500,000美元之Metaldyne債券(「Metaldyne債券」)。Metaldyne債券於二零一二年到期，按票息率年息11%計息，並須每半年付息一次。穆迪給予Metaldyne債券之信貸評級為Caa2。投資成本約為392,000美元。年內收取之票息約為550,000美元(二零零五年：550,000美元)。於二零零六年十二月三十一日，投資於Metaldyne債券之市值約為510,000美元(二零零五年：約為384,000美元)。

Tower Automotive Inc(「Tower」)

Tower設計及製造供汽車製造商使用之零件。該公司製造車架、底盤、懸掛零件及模組。

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有面值1,000,000歐羅(二零零五年：1,000,000歐羅)之Tower債券(「Tower債券」)。Tower債券於二零一零年到期，按票息率年息9.25%計息，並須每半年付息一次。穆迪給予Tower債券之信貸評級為WR。投資成本約為900,000歐羅。年內並無收取票息(二零零五年：無)。於二零零六年十二月三十一日，投資於Tower債券之市值約為140,000歐羅(二零零五年：約為850,000歐羅)。

23. 商譽

本集團

商譽賬面值之重大變動乃因收購IEC Investments Limited而產生。商譽之賬面淨值可分析如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
於一月一日		
總賬面值	1,037,788	—
累計耗蝕	(1,037,788)	—
	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值	<u> </u>	<u> </u>
於一月一日之賬面淨值	—	—
因收購附屬公司產生	—	1,037,788
耗蝕虧損	—	(1,037,788)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日之賬面淨值	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日		
總值	1,037,788	1,037,788
累計耗蝕	(1,037,788)	(1,037,788)
	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值	<u> </u>	<u> </u>

24. 經營及其他應收款及已付按金

本集團

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
經營應收款	1,481,108	512,501
其他應收款	99,073,016	19,249,502
已付按金	578,953	461,752
	<u>101,133,077</u>	<u>20,223,755</u>

於二零零六年十二月三十一日，其他應收款包括一間關連公司之欠款97,037,901港元(二零零五年：無)，即應收HKIEC之股息及利息(「應收HKIEC款項」)。馮永祥先生乃本公司及HKIEC之共同董事。該未償還金額乃無抵押，按香港發鈔銀行提供之港元最優惠平均貸款利率減2%計算利息，並以HKIEC於提供營運資金、轉撥至儲備及根據其預算作出其他準備後擁有之現金餘額償還。年內未償還之最高金額為97,037,901港元(二零零五年：無)。

於二零零六年十二月三十一日，應收HKIEC款項其中8,306,323港元指代表一間關連公司(其中馮永祥先生、馮耀輝先生及李華倫先生乃本公司及該關連公司之共同董事)之應收股息及利息。於二零零六年十二月三十一日，欠一間關連公司之款項計入其他應繳款(附註28)。

本集團維持既定之信貸政策。以下為於結算日之經營應收款賬齡分析：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0 - 30日	1,401,982	471,324
31 - 60日	58,881	29,621
61 - 90日	15,184	-
90日以上	5,061	11,556
	<u>1,481,108</u>	<u>512,501</u>

25. 少數股東權益借款／貸款

少數股東權益之借款乃無抵押、免息及並無固定還款期。因此，該款項乃分類為流動資產。

來自少數股東權益之貸款乃無抵押、免息及毋須於結算日起計12個月內償還。因此，該款項乃分類為非流動負債。

26. 按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產

本集團

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
海外上市債務證券	17,082,000	7,868,250
債務證券之市值	<u>17,082,000</u>	<u>7,868,250</u>

上述財務資產分類為持作買賣。

Federal-Mogul Corporation(「Federal-Mogul」)

Federal-Mogul製造及分銷輕型貨車、汽車、重型貨車、農場及建築工程車輛之零件及工業產品。Federal-Mogul向世界各地之原設備製造商推廣其產品。Federal-Mogul亦向修配用零部件市場製造及供應其產品。

本集團持有票面值為3,000,000美元之Federal-Mogul債券(「Federal-Mogul債券」)。Federal-Mogul債券於二零零四年到期，票息為年息7.5%，每半年付息一次，於二零零四年到期及按新年票息0.5%續期。

投資成本約為715,000美元。票息約15,000美元已於本年度內收取(二零零五年：15,000美元)。於二零零六年十二月三十一日，投資於Federal-Mogul債券之市值約為2,190,000美元(二零零五年：約為1,009,000美元)。

於結算日後，該等債務證券以18,837,000港元出售。

27. 現金及現金等價物及作抵押銀行定期存款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
現金及銀行結餘	3,193,738	3,137,210	197,704	192,821
定期存款	150,222,990	19,187,626	93,207,971	2,342,306
	153,416,728	22,324,836	93,405,675	2,535,127
減：作抵押銀行定期存款	(10,537,895)	(16,813,031)	—	—
現金及現金等價物	<u>142,878,833</u>	<u>5,511,805</u>	<u>93,405,675</u>	<u>2,535,127</u>

銀行存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款之期間由一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，並按各自之短期定期存款年利率3.7%至5.225%(二零零五年：2.45%至4.275%)賺取利息。現金及現金等價物及已抵押定期存款之賬面值大概相等於其公平值。

於二零零六年十二月三十一日，銀行定期存款10,537,895港元(二零零五年：16,813,031港元)已抵押予一間財務機構，作為本集團獲授借貸融資之抵押，有關融資已列作附註29之「借貸」。

28. 其他應繳款、應計費用及已收按金

	本集團		本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
其他應繳款及應計費用	20,469,316	2,991,374	963,085	850,251
已收取租務按金	5,612,535	8,868,792	—	—
	<u>26,081,851</u>	<u>11,860,166</u>	<u>963,085</u>	<u>850,251</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團之其他應繳款及應計費用包括欠一間關連公司之款項8,711,415港元(二零零五年：308,891港元)，其中8,306,323港元(二零零五年：無)指本集團代表一間關連公司應收之股息及利息。

於二零零六年十二月三十一日，本公司之其他應繳款及應計費用包括欠一間關連公司之款項405,092港元(二零零五年：308,891港元)。

馮永祥先生、馮耀輝先生及李華倫先生乃本公司及該關連公司之共同董事。欠該關連公司之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

29. 借貸

本集團

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
有抵押		
銀行借貸 – 浮息	917,880,958	475,054,574
其他借貸 – 定息	8,413,034	10,496,176
	<u>926,293,992</u>	<u>485,550,750</u>
應償還賬面值：		
一年內	38,322,174	10,496,176
一年以上但不超過兩年	24,500,000	458,171,016
兩年以上但不超過五年	769,500,000	16,883,558
五年以上	93,971,818	—
	<u>926,293,992</u>	<u>485,550,750</u>
減：一年內到期列作流動負債之款項	<u>(38,322,174)</u>	<u>(10,496,176)</u>
一年以上到期列作非流動負債之款項	<u>887,971,818</u>	<u>475,054,574</u>

於二零零六年十二月三十一日，銀行借貸以投資物業(附註17)、投資物業之應收租金及HKIEC應收款或HKIEC任何股東應付本公司附屬公司之款項作抵押，並由本公司、本公司之董事馮耀輝先生及本公司物業持有附屬公司之董事余國銓先生提供擔保。須於一年內償還之其他借貸8,413,034港元(二零零五年：10,496,176港元)以銀行定期存款(附註27)作抵押，並由本公司提供擔保。

於二零零五年十二月三十一日，銀行借貸330,000,000港元已分類為非流動負債，原因為本集團預期(及有酌情權)於結算日後將借貸滾存一年。

本集團

本集團於結算日借貸之實際利率(亦相等於合約利率)之範圍如下：

	二零零六年	二零零五年
實際年利率：		
定息借貸	2.86% to 4.18%	2.93% to 3.17%
浮息借貸	HIBOR + 0.62% to HIBOR + 2.3%	HIBOR + 0.75% to HIBOR + 2.3%

借貸之賬面值約相等於其公平值。

借貸之賬面值以下列貨幣計值：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
港元	917,880,958	475,054,574
歐羅	8,413,034	10,496,176
	<u>926,293,992</u>	<u>485,550,750</u>

於本年度內，本集團訂立到期日分別為於二零零八年九月三十日及二零一零年九月三十日之兩份利率掉期合約，面值總額為100,000,000港元，按固定利率介乎每年4.3%至4.4%計算利息。訂立利率掉期合約乃用作重新調整因浮息借貸產生之風險波動。

30. 股本

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
法定：		
2,100,000,000股(二零零五年：2,100,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>210,000,000</u>	<u>210,000,000</u>
已發行及繳足：		
1,691,171,989股(二零零五年：1,691,171,989股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>169,117,199</u>	<u>169,117,199</u>

31. 儲備**本集團**

本集團之儲備款額及其於本年度與過往年度之變動情況於財務報表第38頁至第39頁之綜合權益變動表呈列。

根據中華人民共和國(「中國」)之有關法例及法規，本集團聯營公司所控制一間中國實體之部份盈利已轉撥至設定用途限制之儲備基金。

於二零零六年十二月三十一日，投資重估儲備指可供出售財務資產之公平值變動。

本公司

	股份溢價 港元	資本贖回 儲備 港元	保留盈利 港元	總額 港元
二零零五年一月一日結算	311,582,062	4,031,600	221,163,796	536,777,458
本年度虧損	—	—	(85,999,126)	(85,999,126)
二零零五年度擬派末期股息 (附註13)	—	—	(33,823,440)	(33,823,440)
二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日結算	311,582,062	4,031,600	101,341,230	416,954,892
本年度虧損	—	—	(181,798,136)	(181,798,136)
二零零六年 十二月三十一日結算	<u>311,582,062</u>	<u>4,031,600</u>	<u>(80,456,906)</u>	<u>235,156,756</u>

32. 每股資產淨值

每股資產淨值乃根據本公司股權持有人應佔資產淨值732,331,045港元(二零零五年：900,448,485港元)及於二零零六年十二月三十一日之已發行普通股1,691,171,989股(二零零五年：1,691,171,989股)計算。

33. 遞延稅項負債**本集團**

遞延稅項乃採用主要稅率17.5%(二零零五年：17.5%)根據負債法就所有暫時差距計算。

本年度內之遞延稅項(資產)/負債變動如下：

	加速稅項折舊		公平值增加		稅務虧損		合計	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
於一月一日	2,642,085	-	64,580,192	-	(343,514)	-	66,878,763	-
因收購附屬公司產生	-	1,812,829	-	64,580,192	-	(2,452,019)	-	63,941,002
於損益賬扣除/(計入)	2,490,610	829,256	-	-	(869,019)	2,108,505	1,621,591	2,937,761
於十二月三十一日	<u>5,132,695</u>	<u>2,642,085</u>	<u>64,580,192</u>	<u>64,580,192</u>	<u>(1,212,533)</u>	<u>(343,514)</u>	<u>68,500,354</u>	<u>66,878,763</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團已估計之未動用稅項虧損達21,685,606港元(二零零五年：無)，可用作與產生該等虧損之公司之未來應課稅溢利互相抵銷。由於無法預測未來溢利來源，因此並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。根據現行稅務法例，該等稅項虧損不會屆滿。於該日亦無重大未確認遞延稅項負債。

本公司

於二零零六年十二月三十一日，本公司無重大未確認遞延稅項資產及負債(二零零五年：無)。

34. 未來營運租賃安排

於二零零六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃之未來最低租賃收入總額如下：

本集團

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
投資物業		
應收款額		
一年內	65,554,831	42,935,283
第二至第五年	39,864,243	10,743,739
	<u>105,419,074</u>	<u>53,679,022</u>

本集團根據初步為期一至兩年之營運租賃安排出租其投資物業(附註17)。租賃條款一般亦要求租戶支付保證按金。此等租賃概無包括或然租金。

本公司

本公司並無根據不可撤銷營運租賃收取之任何最低租賃收入。

35. 資本承擔

本集團

本集團於結算日擁有下列資本承擔：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
已訂約，但未撥備		
投資物業	-	253,790,000
可供出售財務資產	-	59,000,000
	<u>-</u>	<u>312,790,000</u>

本公司

本公司於二零零五年及二零零六年十二月三十一日並無任何重大承擔。

36. 財務擔保合約

本公司已簽訂金額約714,000,000港元(二零零五年：約為445,000,000港元)之擔保，作為就附屬公司到期償還之尚未償還債務而向銀行提供之抵押。

本公司向財務機構作出擔保，以供一間全資附屬公司獲提供金額不超過15,000,000美元(二零零五年：15,000,000美元)之借款融資。於二零零六年十二月三十一日之尚未償還債務約819,000歐羅(二零零五年：約1,100,000歐羅)。

根據有關擔保，倘擔保持有人未能收回貸款，則本公司有責任向彼等支付有關貸款。於結算日，本公司並無就擔保合約項下之責任作出撥備，皆因董事認為無法償還貸款之可能性不大，而有關貸款以於二零零六年十二月三十一日之價值分別為1,340,000,000港元及11,000,000港元之物業及定期存款作為抵押。

37. 關連人士交易

(a) 除於財務報表其他部份所披露者外，本集團於本年度內已進行下列重大關連人士交易：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
向禹銘投資管理有限公司(「禹銘投資管理」)		
支付之管理費開支	<u>13,306,316</u>	<u>11,288,498</u>

根據本集團與禹銘投資管理(其中馮永祥先生、馮耀輝先生及李華倫先生乃禹銘投資管理之董事及本公司之董事)於一九九七年三月五日訂立並經股東於一九九七年三月二十七日批准之管理協議(「現行投資管理協議」),禹銘投資管理同意由一九九七年三月二十七日起計五年內協助董事會處理本集團之日常管理工作。禹銘投資管理有權收取投資管理費用,金額相等於每季最後一日之資產淨值之0.375%,以及獎金費用(如有),金額相等於各財政年度完結後之經審核之除稅前綜合溢利(未計獎金費用前)減去本集團於該年度之每月平均資產淨值6%後之超出數額之20%。而計算投資管理費用及獎金費用時,本公司之聯營公司將不會按權益會計法計算入每季及每月平均資產淨值及綜合除稅前溢利。

在二零零二年三月四日,獨立股東批准一份補充協議(「補充協議」)延長現行管理協議之到期日,直至二零零七年三月三十一日。補充協議中,管理費用維持不變。在補充協議中的有效期限內,如本集團錄得累計虧損時,禹銘投資管理將不收取獎金費用。因而,該項獎金費用金額為截至每年度十二月三十一日止經審核之除稅前綜合溢利(未計獎金費用前),扣除補充協議中的有效期限內之累計虧損後,如有溢利,再減本集團每月平均綜合資產淨值6%後超出數額之20%。而計算投資管理費用及獎金費用時,本公司之聯營公司及共同控權合資公司將不會按權益會計法計算入每季及每月平均資產淨值及綜合除稅前溢利。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日,禹銘投資管理並無收取獎金費用。

現行投資管理協議及補充協議所奉行之原則為獎金費用應按「已變現溢利」支付。協議並無預計須按照於二零零五年一月一日生效之新香港會計準則第40號「投資物業」之規定,將投資物業重估值於損益賬記錄入賬。

純粹就計算獎金費用而言,禹銘投資管理同意維持採納舊香港會計實務準則第13號「投資物業會計」,其中於重估投資物業產生之未變現收益(「未變現收益」)並不會於損益賬處理,但列作投資物業重估儲備變動。就最終出售有關投資物業而言,就先前估值之已變現投資物業重估儲備有關部份將撥回損益賬。因此,於計算獎金費用時不應計入於損益賬確認之任何未變現收益,反而應根據銷售價超過於實際出售有關投資物業時之收購成本之餘額計算。

然而,由於本集團在二零零五年已就應佔聯營公司業績物業重估盈餘記錄會計溢利,因此即使有關物業於隨後年度以遠高於其收購成本之價格出售,亦可能不會在該年度錄得會計溢利。於該情況下,獎金費用乃按照(其中包括)該項「已變現」溢利仍然將於出售年度支付予禹銘投資管理之基準計算,而毋須理會本集團於該年度之申報溢利。

- (b) 此外,本集團佔用禹銘投資管理之辦公室空間,並按照現行管理協議補償禹銘投資管理之辦公室及設備開支之40%。截至二零零六年十二月三十一日止年度內,該等補償禹銘投資管理開支之金額為896,144港元(二零零五年:780,752港元)。本集團徵用由禹銘投資管理僱用之若干名職員,並分別補償禹銘投資管理於二零零六年之職員成本為466,966港元(二零零五年:453,354港元)。該等補償費用乃計入綜合損益賬之「行政及其他經營開支」。

(c) 於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有下列信託單位權益：

	二零零六年		二零零五年	
	股數	港元	股數	港元
MYM China Trust	136.0970	45,424,856	136.0970	29,101,937
MYM High Yield Bond Trust	<u>101.4612</u>	<u>28,615,821</u>	<u>101.4612</u>	<u>24,813,948</u>

兩項信託均由MYM Management Limited(「MYMML」)管理，其中馮永祥先生為MYMML之董事，及為本公司之董事及股東。

- (d) 本集團已向禹銘投資管理支付行政費用180,000港元(二零零五年：180,100港元)及無需支付顧問費用(二零零五年：250,000港元)。
- (e) 作為授予本集團之銀行貸款之部份抵押品，馮耀輝先生，本公司之董事已向銀行提供個人擔保。
- (f) 截至二零零六年十二月三十一日，馮永祥先生已向本公司附屬公司康恩發展有限公司(「康恩」)提供墊款8,460,163港元(二零零五年：8,443,401港元)，其中馮永祥先生為康恩及本公司之董事及股東。給康恩之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (g) 截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團之少數股東Marking Limited收取顧問費用480,000港元(二零零五年：480,000港元)及佣金零港元(二零零五年：900,000港元)。余國銓先生為Marking Limited之股東。
- (h) 於二零零五年七月四日，本公司與禹銘投資管理訂立買賣協議，內容有關YMIM向本公司轉讓IEC Investments Limited之22.15%股本權益。交易已獲得本公司股東於二零零五年八月十二日批准。

38. 風險管理目的及政策

本集團面對多項來自其經營及投資業務之不同形式之財務風險。本集團之整體風險管理計劃針對金融市場無法預測之特性，以及尋求盡量減少對本集團財務表現可能造成之不利影響。

38.1 市場風險

本集團面對來自股本證券及債務證券之風險，乃於綜合資產負債表內分類為可供出售財務資產或按公平值列賬及在損益賬中處理之財務資產。該等證券較易受到市場價格風險所影響，而該等風險則由於與該等工具之未來價格存在着不確定因素而產生。

38.2 信貸風險

本集團面對信貸風險，即交易對手未能於款項到期時支付之風險。於結算日產生之虧損(如有)乃作出耗蝕撥備。

本集團負責監察任何財務機構面對之信貸風險款額。本集團因對手方未能履行其於二零零六年十二月三十一日之責任而承擔有關各級別已確認財務資產之最高信貸風險為綜合資產負債表所述該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團管理層於各結算日審閱個別債務之可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠之耗蝕虧損。就此而言，董事會認為本集團之信貸風險已顯著減少。

本集團並無顯著集中之信貸風險，而有關風險已分散至多名對手方及客戶。

38.3 流動資金風險

本集團投資於上市及非上市兩類證券。由於該等上市證券在受規管之證券交易所上市，故被視為易於變現。該等非上市證券可能並非於架構完善之公開市場買賣，故流通量可能不足。因此，本集團可能無法以接近此等工具公平值之款額迅速變賣於此等工具之投資，以應付本集團之流動資金需要或回應特定事件(例如任何特定發行人之信貸水平惡化)。審慎之流動資金風險管理即維持充裕之現金及可銷售的證券、透過足夠之信貸融資以提供資金及結算市場頭寸之頭力。

38.4 現金流量及公平值利率風險

由於本集團擁有大量付息資產及按浮息發行之長期借貸，因此本集團於其財務狀況及現金流量方面承受與目前市場利率水平波動影響有關之風險。

現金流量利率風險乃透過衍生財務工具管理。本集團訂立利率掉期以對沖其於部份借貸公平值變動之風險。以港元計值之利率掉期已訂立以達致一個定息與浮息利率風險之概約組合。掉期於未來二至四年到期，配合相關貸款之到期日及擁有定期掉期利率介乎4.3%至4.4%（二零零五年：4.3%至4.4%）。於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有名義合約款額100,000,000港元（二零零五年：100,000,000港元）之利率掉期。

38.5 貨幣風險

本集團持有港元以外貨幣列值之可供出售財務資產。由於以其他貨幣列值之證券及外幣之價值將因匯率變動而出現波動，本集團因此面對貨幣風險。

38.6 公平值

本集團財務資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異，皆因此等財務工具均為即時到期或短期內到期。非流動負債之公平值並無披露，原因為賬面值與公平值並無重大差異。

39. 業務合併

(a) 康恩發展有限公司

於二零零五年九月五日，本集團將其於康恩發展有限公司(「康恩」)之股權由30%增加至61.22%，該公司先前為本集團之聯營公司。康恩於二零零五年九月五日至二零零五年十二月三十一日期間為本集團貢獻收入17,634,711港元及淨利潤8,198,531港元。倘收購於二零零五年一月一日發生，則本集團於本年度之收入及溢利將分別為67,867,408港元及352,548,538港元。備考資料僅供參考，並非必然顯示倘收購事項已於二零零五年一月一日完成而將可達致之本集團收入及營運業績，亦無意用作預測未來業績。

所收購資產及負債如下：

	公平值 港元	被收購人之 賬面值 港元
投資物業	800,000,000	800,000,000
長期訂金	35,000,240	35,000,240
經營及其他應收款及已付按金	3,673,642	3,673,642
現金及現金等價物	462,971	462,971
借貸	(144,715,000)	(144,715,000)
其他應繳款、應計費用及已收按金	(13,763,139)	(13,763,139)
應繳稅項	(30,739,645)	(30,739,645)
股東提供之貸款	(176,993,428)	(176,993,428)
遞延稅項負債	(63,941,002)	(63,941,002)
	408,984,639	408,984,639
少數股東權益	(150,253,386)	
於聯營公司成為附屬公司日期之權益	(226,037,136)	
已收購資產淨值	32,694,117	
收購人於被收購人可分辨資產、負債及或然負債 公平值之權益超過業務合併成本之數額	(11,900,206)	
代價	20,793,911	

港元

支付方式：

已付全部現金	72,000,000
減：代表所收購附屬公司償還欠少數股東權益貸款	(51,206,089)
	<hr/>
收購額外股本權益已付之現金	20,793,911
	<hr/> <hr/>
因收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	72,000,000
於所收購附屬公司之現金及現金等價物	(462,971)
	<hr/>
	71,537,029
	<hr/> <hr/>

收購人於被收購人可分辨資產、負債及或然負債公平值之權益超過業務合併成本之數額乃源自收購康恩少數股東權益之折讓。

(b) IEC Investments Limited

於二零零五年九月九日，本集團將其於IEC Investments Limited之股權由37.85%增加至60%，該公司先前為本集團之共同控權合資公司。IEC Investments Limited於二零零五年九月九日至二零零五年十二月三十一日期間為本集團貢獻收入2,783港元及淨損失2,839,199港元。倘收購均於二零零五年一月一日發生，則本集團於本年度之收入及溢利將分別為35,473,390港元及146,668,373港元。備考資料僅供參考，並非必然顯示倘收購事項已於二零零五年一月一日完成而將可達致之本集團收入及營運業績，亦無意用作預測未來業績。

所收購之資產及負債如下：

	公平值 港元	被收購人之 賬面值 港元
可供出售財務資產	313,028,719	313,028,719
經營及其他應收款及已付按金	2,736	2,736
現金及現金等價物	16,266	16,266
其他應繳款、應計費用及已收按金	(15,087)	(15,087)
股東貸款	(313,027,219)	(313,027,219)
	<hr/>	<hr/>
	5,415	5,415
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
少數股東權益	8,599	
於共同控權合資公司成為附屬公司當日之權益	8,136	
	<hr/>	
所收購資產淨值	22,150	
收購之商譽	1,037,788	
	<hr/>	
代價	1,059,938	
	<hr/> <hr/>	

港元

支付方式：

已付全部現金

70,395,467

減：代表所收購附屬公司償還欠少數股東權益貸款

(69,335,529)

收購額外股本權益已付之現金

1,059,938

因收購產生之現金流出淨額：

已付現金代價

70,395,467

於所收購附屬公司之現金及現金等價物

(16,266)70,379,201

於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無收購事項。

3. 本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表

下文為本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及財務報表附註，乃摘錄自本公司之二零零七年中期報告。本集團於截至二零零六年六月三十日及二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表並無任何非經常項目或特殊項目。

簡明綜合損益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零七年 港元	二零零六年 港元
持續經營業務：			
收入	5	28,944,288	26,798,397
其他收入淨額	6	36,053,791	12,786,612
行政及其他經營費用		(9,134,690)	(15,703,917)
經營溢利		55,863,389	23,881,092
財務成本	8	(6,250,431)	(1,839,156)
分佔業績：			
聯營公司		–	(1,688,011)
一間共同控權合資公司		1,564,019	945,542
所得稅前溢利	9	51,176,977	21,299,467
所得稅開支	10	–	–
持續經營業務之本期間溢利		51,176,977	21,299,467
已終止經營業務：			
已終止經營業務之本期間溢利	11	15,516,448	9,514,562
本期間溢利		<u>66,693,425</u>	<u>30,814,029</u>
歸屬：			
– 本公司股權持有人		53,864,795	21,518,252
– 少數股東權益		12,828,630	9,295,777
本期間溢利		<u>66,693,425</u>	<u>30,814,029</u>

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零七年 港元	二零零六年 港元
期內本公司股權	12		
持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本(港仙)			
持續經營及已終止經營業務		<u>3.19</u>	<u>1.27</u>
持續經營業務		<u>2.62</u>	<u>0.93</u>
— 攤薄		不適用	不適用
股息	13	<u>—</u>	<u>—</u>

簡明綜合損益表

於二零零七年六月三十日

	附註	未經審核	經審核
		二零零七年 六月三十日 港元	二零零六年 十二月三十一日 港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	14	—	1,340,000,000
於聯營公司權益		—	—
於共同控權合資公司權益		—	1,438,648
可供出售財務資產	15	70,282,351	464,219,216
商譽		—	—
		<u>70,282,351</u>	<u>1,805,657,864</u>
流動資產			
經營及其他應收款及已付按金	16	2,596,997	101,133,077
可供出售財務資產	15	78,000	663,000
借款予少數股東權益		—	25,600,000
按公平值列賬及在損益賬			
處理之財務資產		—	17,082,000
作抵押銀行定期存款	17	—	10,537,895
現金及現金等價物	17	231,889,241	142,878,833
		<u>231,889,241</u>	<u>142,878,833</u>

	附註	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
資產列為持作出售		234,564,238	297,894,805
		<u>1,802,562,211</u>	<u>—</u>
		<u>2,037,126,449</u>	<u>297,894,805</u>
流動負債			
其他應繳款、應計費用及已收按金	19	762,492	26,081,851
借款	20	—	38,322,174
應繳稅項		—	22,996,019
		<u>762,492</u>	<u>87,400,044</u>
資產相關負債列為持作出售	18	1,108,032,363	—
		<u>1,108,794,855</u>	<u>87,400,044</u>
流動資產淨值		<u>928,331,594</u>	<u>210,494,761</u>
資產總值減流動負債		<u>998,613,945</u>	<u>2,016,152,625</u>
非流動負債			
借貸	20	—	887,971,818
少數股東權益貸款		—	120,172,611
已收租務訂金		—	14,791,198
遞延稅項負債		—	68,500,354
		<u>—</u>	<u>1,091,435,981</u>
資產淨值		<u><u>998,613,945</u></u>	<u><u>924,716,644</u></u>
股本權益			
本公司股權持有人			
應佔股本權益			
股本	21	169,117,199	169,117,199
儲備		624,282,517	563,213,846
		<u>793,399,716</u>	<u>732,331,045</u>
少數股東權益		<u>205,214,229</u>	<u>192,385,599</u>
股本權益總值		<u><u>998,613,945</u></u>	<u><u>924,716,644</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	未經審核								少數 股東權益	總額	
	本公司股權持有人應佔股本權益						總額	總額			
	股本	股份溢價	資本贖回	資本繳入	投資重估	擬派					保留盈利
			儲備	儲備	儲備	股息					
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元		
二零零七年											
一月一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	36,303,995	-	210,929,417	732,331,045	192,385,599	924,716,644	
可供出售											
財務資產之											
公平值收益	-	-	-	-	35,755,354	-	-	35,755,354	-	35,755,354	
於股本權益											
直接確認之											
收入淨額	-	-	-	-	35,755,354	-	-	35,755,354	-	35,755,354	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	53,864,795	53,864,795	12,828,630	66,693,425	
本期間已確認											
收入及開支總額	-	-	-	-	35,755,354	-	53,864,795	89,620,149	12,828,630	102,448,779	
於出售時變現可供出											
售財務資產之											
重估虧損	-	-	-	-	(28,551,478)	-	-	(28,551,478)	-	(28,551,478)	
二零零七年											
六月三十日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	43,507,871	-	264,794,212	793,399,716	205,214,229	998,613,945	

	未經審核								少數 股東權益	總額
	本公司股權持有人應佔股本權益									
	股本	股份溢價	資本贖回	資本繳入	投資重估	撥派	保留盈利	總額		
			儲備	儲備	儲備	股息				
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
二零零六年										
一月一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	14,904,808	33,823,440	366,622,604	900,448,485	152,288,130	1,052,736,615
可供出售										
財務資產之 公平值收益	-	-	-	-	10,323,698	-	-	10,323,698	-	10,323,698
於股本權益										
直接確認之										
收入淨額	-	-	-	-	10,323,698	-	-	10,323,698	-	10,323,698
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	21,518,252	21,518,252	9,295,777	30,814,029
本期間已確認										
收入及開支總額	-	-	-	-	10,323,698	-	21,518,252	31,841,950	9,295,777	41,137,727
二零零五年已派股息	-	-	-	-	-	(33,823,440)	-	(33,823,440)	-	(33,823,440)
於出售時變現可供出 售財務資產之 重估虧損	-	-	-	-	(3,089,222)	-	-	(3,089,222)	-	(3,089,222)
二零零六年										
六月三十日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	22,139,284	-	388,140,856	895,377,773	161,583,907	1,056,961,680

簡明現金流量報表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	港元	港元
經營業務產生之現金		
淨額，包括已終止經營業務	58,373,591	4,159,554
投資業務產生／(耗用)之現金淨額，		
包括已終止經營業務	88,675,839	(196,189,784)
融資活動(耗用)／產生之		
現金淨額，包括已終止經營業務	(56,793,992)	253,688,375
現金及現金等價物之增加	90,255,438	61,658,145
於一月一日之現金及現金等價物	142,878,833	5,511,805
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>233,134,271</u>	<u>67,169,950</u>
現金及現金等價物結餘之分析		
持續業務之現金及現金等價物	231,889,241	67,169,950
計入持作出售資產之現金及現金等價物		
－現金及銀行結餘	1,245,030	—
	<u>233,134,271</u>	<u>67,169,950</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料及編製基準

禹銘投資有限公司(「本公司」)乃於香港註冊成立之有限公司。本公司註冊辦事處之地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1901B室，而其主要營業地點為香港。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務包括投資於上市及非上市證券及物業項目。

本未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「會計師公會」)頒布之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表已經由董事會於二零零七年八月三十一日批准。

2. 會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟按公平值(如適用)計算之若干投資物業及金融工具除外。列為持作出售之出售集團資產及負債乃按賬面值或公平值減銷售成本之較低者列賬。

簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之全年財務報表所用者一致，惟下述者除外。

2.1 持作出售非流動資產(出售集團)及已終止經營業務

資產及出售集團乃列作持作出售，如其賬面值可主要通過銷售交易，而非通過持續使用而收回。此條件於銷售成數極高及資產(或出售集團)可按其現況即時銷售。列作持作出售之資產(及出售集團)(不包括財務資產)乃按資產(出售集團)舊賬面值與公平值(扣除出售成本)之較低者計量。

已終止經營業務乃本集團業務中清晰可辨已出售或列作持作出售之成分，代表本集團業務中的獨立主要業務。簡明綜合損益表之比較數字已作重新分類，以符合本期間之呈列方式。

2.2 新頒及經修訂香港財務報告準則

於二零零七年一月一日起，本集團已採用所有於二零零七年一月一日首次生效及與本集團有關之新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本公司及本集團之會計政策出現重大變動，惟須作出額外披露。本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則。本公司董事預期，採用該等香港財務報告準則對本集團之財務報表並無構成重大財務影響。

香港會計準則第23號(修訂本)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	業務分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號集團及財資股份交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務委託安排 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 風險管理目的及政策

本集團面對多項來自其經營及投資業務之不同形式之財務風險。本集團之整體風險管理計劃針對金融市場無法預測之特性，以及尋求盡量減少對本集團財務表現可能造成之不利影響。

3.1 市場風險

本集團面對來自股本證券及債務證券之風險，乃於綜合資產負債表內分類為可供出售財務資產或按公平值列賬及在損益賬中處理之財務資產。該等證券較易受到市場價格風險所影響，而該等風險則由於與該等工具之未來價格存在不確定因素而產生。

3.2 信貸風險

本集團面對信貸風險，即交易對手未能於款項到期時支付之風險。於結算日產生之虧損(如有)乃作出耗蝕撥備。本集團負責監察任何財務機構面對之信貸風險款額。

本集團因對手方未能履行其於二零零七年六月三十日之責任而承擔有關各級別已確認財務資產之最高信貸風險為綜合資產負債表所述該等資產之賬面值。為盡量減低信貸風險，本集團管理層於各結算日審閱個別債務之可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠之耗蝕虧損。就此而言，董事會認為本集團之信貸風險已顯著減少。

本集團並無顯著集中之信貸風險，而有關風險已分散至多名對手方及客戶。

3.3 流動資金風險

本集團投資於上市及非上市兩類證券。由於該等上市證券在受規管之證券交易所上市，故被視為易於變現。該等非上市證券可能並非於架構完善之公開市場買賣，故流通量可能不足。因此，本集團可能無法以接近此等工具公平值之款額迅速變賣於此等工具之投資，以應付本集團之流動資金需要或回應特定事件(例如任何特定發行人之信貸水平惡化)。審慎之流動資金風險管理即維持充裕之現金及可銷售的證券、透過足夠之信貸融資以提供資金及結算市場倉盤之頭力。

3.4 現金流量及公平值利率風險

由於本集團擁有大量附息資產及按浮息發行之長期借貸，因此本集團於其財務狀況及現金流量方面承受與目前市場利率水平波動影響有關之風險。

現金流量利率風險乃透過衍生財務工具管理。本集團訂立利率掉期以對沖其於部份借貸公平值變動之風險。以港元計值之利率掉期已訂立以達致一個定息與浮息利率風險之概約組合。掉期於未來二至四年到期，配合相關貸款之到期日及擁有定期掉期利率介乎4.3%至4.4% (二零零六年：4.3%至4.4%)。於二零零七年六月三十日，本集團擁有名義合約款額100,000,000港元(二零零六年：100,000,000港元)之利率掉期。

3.5 貨幣風險

本集團持有港元以外貨幣列值之可供出售財務資產。由於以其他貨幣列值之證券及外幣之價值將因匯率變動而出現波動，本集團因此面對貨幣風險。

3.6 公平值

本集團財務資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異，皆因此等財務工具均為即時到期或短期內到期。非流動負債之公平值並無披露，原因為賬面值與公平值並無重大差異。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會不斷進行評估，並根據過往經驗及其他因素(包括於具體情況下相信將屬於合理之未來事件預期)達致。

4.1 關鍵會計估計及假設

本集團就日後作出估計及假設。因此而作出之會計估計按定義大多有別於相關實際結果。下文詳述有重大風險或會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之有關估計及假設：

投資物業之估計公平值

本集團投資物業公平值之最佳憑證為類似租賃之活躍市場及其他合約之現行價格。在缺乏該項資料之情況下，本集團將有關款額釐定為一個合理公平值估計之範圍內。本集團於作出其判斷時，所考慮來自多個來源之資料，包括：

- (i) 重就不同性質、狀況或地點(或附帶不同租賃或其他合約)物業之活躍市場現行價格，予以調整以反映該等差異；
- (ii) 於稍欠活躍市場之類似物業近期價格，進行調整以反映自從按該等價格訂立交易之日期以來經濟狀況之任何變化；及
- (iii) 根據未來現金流量之可靠估計(從任何現有租賃及其他合約條款推算)及(倘有可能)從外界憑證(例如於相同地點及狀況之類似物業現行市場租金)而計算之貼現現金流量預測，及採用之利率可反映對現金流量款額及時間不確定情況之現行市場評估。

4.2 應用實體會計政策之關鍵判斷

於應用本集團會計政策之過程中，管理層已作出下列判斷(涉及估計之該等判斷除外)而對在財務報表確認之款額造成最重大影響：

(a) 可供出售財務資產之耗蝕

就可供出售財務資產而言，公平值顯著或持續低於成本被視為耗蝕之客觀憑證。於釐定公平值下跌是否顯著及／或持續須運用判斷。於作出此判斷時，市場波動情況之過往數據及特定投資之價格均屬考慮之列。本集團亦考慮其他因素，例如行業及環節表現及有關發行人／接受投資公司之財務資料。

(b) 經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團已於其投資物業組合內訂立商用物業租賃。本集團已確定其保留按經營租賃出租之此等物業擁有權之所有重大風險及回報。

5. 收入

本集團之主要業務包括投資於上市及非上市證券及物業項目。

	未經審核					
	截至六月三十日止六個月					
	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
可供出售						
財務資產之						
利息收入	276,052	2,889,241	-	-	276,052	2,889,241
按公平值列賬及						
在損益賬處理						
之財務資產之						
利息收入	29,250	58,500	-	-	29,250	58,500
銀行存款利息收入	4,870,740	1,263,319	-	-	4,870,740	1,263,319
股息收入						
-上市投資	71,969	-	-	-	71,969	-
-非上市投資	22,752,619	22,587,337	-	-	22,752,619	22,587,337
應收股息利息收入	943,658	-	-	-	943,658	-
租金收入	-	-	38,005,415	27,180,153	38,005,415	27,180,153
	<u>28,944,288</u>	<u>26,798,397</u>	<u>38,005,415</u>	<u>27,180,153</u>	<u>66,949,703</u>	<u>53,978,550</u>

6. 其他收入淨額

	未經審核					
	截至六月三十日止六個月					
	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	
港元	港元	港元	港元	港元	港元	
出售／贖回可供 出售財務 資產之收益	28,801,560	6,687,266	-	-	28,801,560	6,687,266
按公平值列賬 及損益賬處理 之財務資產 之公平值收益	1,755,001	5,703,750	-	-	1,755,001	5,703,750
回撥可供出售 財務資產	5,000,000	-	-	-	5,000,000	-
雜項收入	497,230	395,596	4,629,061	2,864,958	5,126,291	3,260,554
	<u>36,053,791</u>	<u>12,786,612</u>	<u>4,629,061</u>	<u>2,864,958</u>	<u>40,682,852</u>	<u>15,651,570</u>

7. 分類資料

	未經審核					
	截至六月三十日止六個月					
	持續經營業務 其他投資		已終止經營業務 物業投資		綜合	
二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	
港元	港元	港元	港元	港元	港元	
收入	<u>28,944,288</u>	<u>26,798,397</u>	<u>38,005,415</u>	<u>27,180,153</u>	<u>66,949,703</u>	<u>53,978,550</u>
分類業績	55,863,389	23,881,092	34,293,311	26,305,268	90,156,700	50,186,360
財務成本	(6,250,431)	(1,839,156)	(17,111,208)	(15,486,895)	(23,361,639)	(17,326,051)
分佔業績						
— 聯營公司	-	(1,688,011)	-	-	-	(1,688,011)
— 一間共同控權 合資公司	<u>1,564,019</u>	<u>945,542</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,564,019</u>	<u>945,542</u>
所得稅前溢利	51,176,977	21,299,467	17,182,103	10,818,373	68,359,080	32,117,840
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,665,655)</u>	<u>(1,303,811)</u>	<u>(1,665,655)</u>	<u>(1,303,811)</u>
本期間溢利	<u>51,176,977</u>	<u>21,299,467</u>	<u>15,516,448</u>	<u>9,514,562</u>	<u>66,693,425</u>	<u>30,814,029</u>

	未經審核 二零零七年 六月三十日		經審核 二零零六年 十二月 三十一日		未經審核 二零零七年 六月三十日		經審核 二零零六年 十二月 三十一日	
	持續經營業務 其他投資		已終止經營業務 物業投資		綜合			
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
資產及負債								
分類資產	761,475,323	757,106,752	1,343,507,213	1,345,007,269	2,104,982,536	2,102,114,021		
於聯營公司之權益 於一間共同控權 合資公司之權益	2,426,264	1,438,648	-	-	2,426,264	1,438,648		
資產總值	<u>763,901,587</u>	<u>758,545,400</u>	<u>1,343,507,213</u>	<u>1,345,007,269</u>	<u>2,107,408,800</u>	<u>2,103,552,669</u>		
分類負債	<u>257,637,300</u>	<u>310,667,727</u>	<u>851,157,555</u>	<u>868,168,298</u>	<u>1,108,794,855</u>	<u>1,178,836,025</u>		
其他資料 資本開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86,000</u>	<u>301,631,896</u>	<u>86,000</u>	<u>301,631,896</u>		

8. 財務成本

	持續經營業務		未經審核 截至六月三十日止六個月 已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
須於五年內悉數 償還之銀行 借貸利息	6,250,431	1,638,802	17,111,208	15,486,895	23,361,639	17,125,697
其他借貸利息	-	200,354	-	-	-	200,354
	<u>6,250,431</u>	<u>1,839,156</u>	<u>17,111,208</u>	<u>15,486,895</u>	<u>23,361,639</u>	<u>17,326,051</u>

9. 所得稅前溢利

	未經審核					
	截至六月三十日止六個月					
	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	
港元	港元	港元	港元	港元	港元	
經扣除下列各項後 之所得稅前溢利：						
員工成本(包括 董事酬金)	813,137	494,000	322,468	-	1,135,605	494,000

10. 所得稅開支

香港利得稅乃按本期間之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零六年：17.5%)提撥準備。

於未經審核的簡明綜合損益表扣除之所得稅開支款額乃指：

	未經審核					
	截至六月三十日止六個月					
	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	
港元	港元	港元	港元	港元	港元	
當期稅項						
期間稅項	-	-	968,283	381,413	968,283	381,413
遞延稅項						
本期間	-	-	697,372	922,398	697,372	922,398
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,665,655</u>	<u>1,303,811</u>	<u>1,665,655</u>	<u>1,303,811</u>

11. 已終止經營業務

於二零零七年六月二十一日，本公司董事會議決出售本集團持有61.22%股本權益之附屬公司康恩發展有限公司(「康恩」)。其於一九九七年七月初次收購康恩之股份。期望在二零零七年十二月交易完成後，本公司將收取所得現金372,000,000港元。

本公司不時尋求良好投資回報。本集團正制訂新投資策略，計劃開始投資重組之主板上市公司，出售事項乃新投資策略其中一環。

列入簡明綜合損益表及簡明綜合現金流量表內已終止業務之業績及綜合現金流量分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元
收入	38,005,415	27,180,153
其他收益淨額	4,629,061	2,864,958
投資物業估值(虧絀)/盈餘	(86,000)	3,254,111
開支	(25,366,373)	(22,480,849)
所得稅前溢利	17,182,103	10,818,373
所得稅開支	(1,665,655)	(1,303,811)
已終止經營業務之期內溢利	<u>15,516,448</u>	<u>9,514,562</u>
經營現金流量	10,098,436	8,246,639
投資現金流量	(86,001)	(270,153,334)
融資現金流量	(11,750,000)	260,058,337
總現金流量	<u>(1,737,565)</u>	<u>(1,848,358)</u>

12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利53,864,795港元(二零零六年：21,518,252港元)及本期間已發行普通股1,691,171,989股(二零零六年：1,691,171,989股)計算。

持續經營業務

本公司權益持有人應佔持續經營業務之每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
期內本公司權益持有人應佔每股 基本盈利之溢利	53,864,795	21,518,252
已終止經營業務之期間溢利	15,516,448	9,514,562
減：已終止業務少數 股東權益應佔之期間溢利	(6,016,582)	(3,689,320)
	<u>9,499,866</u>	<u>5,825,242</u>
本公司權益持有人應佔 來自持續經營業務 之期間每股基本盈利之溢利	<u>44,364,929</u>	<u>15,693,010</u>

本公司權益持有人應佔由持續經營業務產生之每股基本盈利每股2.62港仙(二零零六年：每股0.93港仙)，乃根據期間本公司權益持有人應佔由持續經營業務產生之溢利約44,400,000港元(二零零六年：約15,700,000港元)及本期間已發行普通股1,691,171,989股(二零零六年：1,691,171,989股)計算。

已終止經營業務

本公司權益持有人應佔由已終止業務產生之每股基本盈利每股0.57港仙(二零零六年：每股0.34港仙)，乃根據期間本公司權益持有人應佔由已終止業務產生之溢利約9,500,000港元(二零零六年：約5,800,000港元)及本期間已發行普通股1,691,171,989股(二零零六年：1,691,171,989股)計算。由於本集團期內並無具攤薄性潛在普通股，故期內無呈列每股攤薄盈利。

13. 股息

於二零零七年八月三十一日舉行之會議，董事會議決不派發本期間之中期股息(二零零六年：無)。

14. 投資物業

根據經營租賃持有以賺取租金或旨在達到資本增值之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

於簡明綜合資產負債表呈列之賬面值變動概述如下：

	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
公平值		
於一月一日之賬面值	1,340,000,000	1,020,113,993
添置	86,000	318,206,382
投資物業之公平值 (虧損)/收益淨額	(86,000)	1,679,625
重新分類為資產列為 持作出售(附註18)	<u>(1,340,000,000)</u>	<u>—</u>
賬面值	<u>—</u>	<u>1,340,000,000</u>

於二零零七年六月三十日，所有投資物業均被列為持作出售資產。

公平值為1,340,000,000港元之投資物業於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日由獨立專業估值師資產評值顧問有限公司根據市場價值基準估值。

二零零六年十二月三十一日銀行借款713,909,140港元乃以上述投資物業作為抵押(附註20)。

15. 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括下列各項：

	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
非流動		
上市股本證券		
－於香港上市	68,409,353	28,573,377
－於海外上市	1,608,296	77,113,949
	<u>70,017,649</u>	<u>105,687,326</u>
非上市股本及債券證券	264,702	358,531,890
	<u>70,282,351</u>	<u>464,219,216</u>
流動		
非上市債券證券	78,000	663,000
	<u>70,360,351</u>	<u>464,882,216</u>
上市股本證券之市值	<u>70,017,649</u>	<u>105,687,326</u>

16. 經營及其他應收款及已付按金

	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
經營應收款	–	1,481,108
其他應收款	2,596,997	99,073,016
已付按金	–	578,953
	<u>2,596,997</u>	<u>101,133,077</u>

本集團維持既定之信貸政策。以下為於結算日之經營應收款賬齡分析：

	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
0 – 30日	–	1,401,982
31 – 60日	–	58,881
61 – 90日	–	15,184
90日以上	–	5,061
	<u>–</u>	<u>1,481,108</u>

於二零零七年六月三十日，所有經營應收款均被列為持作出售資產。

17. 現金及現金等價物及作抵押銀行定期存款

	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
現金及銀行結餘	287,373	3,193,738
定期存款	231,601,868	150,222,990
	231,889,241	153,416,728
減：作抵押銀行定期存款	-	(10,537,895)
現金及現金等價物	<u>231,889,241</u>	<u>142,878,833</u>

銀行存款乃根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款之期間由一日至三個月不等，視乎本集團之即時現金需要而定，並按各自之短期定期存款年利率3.95%至5.195%（二零零六年：3.7%至5.225%）賺取利息。現金及現金等價物及已抵押定期存款之賬面值大概相等於其公平值。

於二零零七年六月三十日，銀行定期存款20,744,291港元（二零零六年：10,537,895港元）（已列為「資產列為持作出售」（附註18））抵押予財務機構，作為本集團獲授借貸融資之抵押。

18. 資產列為持作出售

於二零零七年六月二十一日，本公司董事會議決出售附屬公司－康恩及IEC Investments Limited（「AWE」），以及一間共同控權合資公司亞洲國際博覽館管理有限公司（「亞洲國際博覽館」），本集團分別持有上述公司61.22%、60%及40%股本權益。康恩主要從事投資控股、物業投資及租賃。AWE主要從事投資控股，而亞洲國際博覽館則主要從事管理及營運展覽設施。

於二零零七年六月三十日，列為持作出售資產之康恩，AWE及亞洲國際博覽館之主要資產及負債類別如下：

	列為持作出售時之 公平值及賬面值 港元
資產	
投資物業(附註14)	1,340,000,000
於一間共同控權合資公司權益	2,426,264
可供出售財務資產	352,941,176
借款予少數股東權益	25,600,000
經營應收款(附註a)	1,719,377
其他應收款及已付按金	57,886,073
已抵押銀行定期存款(附註17)	20,744,291
現金及現金等價物	1,245,030
	<hr/>
資產列為持作出售	1,802,562,211
	<hr/>
負債	
其他應付款、應計費用及已收按金	5,722,010
應繳稅項	22,699,531
銀行借貸	869,460,001
少數股東權益貸款	120,212,611
已收租務訂金	20,740,484
遞延稅項負債	69,197,726
	<hr/>
資產相關負債列為持作出售	1,108,032,363
	<hr/>
營運資產淨值列為持作出售	694,529,848
	<hr/> <hr/>

(a) 經營應收款

本集團維持既定信貸政策。於結算日，經營應收款賬齡如下：

	港元
0 – 30日	746,276
31 – 60日	36,008
61 – 90日	160,737
90日以上	776,356
	<hr/>
	1,719,377
	<hr/> <hr/>

19. 其他應繳款、應計費用及已收按金

	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
其他應繳款及應計費用	762,492	20,469,316
已收取租務按金	-	5,612,535
	<u>762,492</u>	<u>26,081,851</u>

20. 借款

	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
有抵押		
銀行借款	-	917,880,958
其他借款	-	8,413,034
	<u>-</u>	<u>926,293,992</u>
應償還賬面值：		
一年內	-	38,322,174
一年以上但不超過兩年	-	24,500,000
兩年以上但不超過五年	-	769,500,000
五年以上	-	93,971,818
	<u>-</u>	<u>926,293,992</u>
減：一年內到期列作流動負債 之款項	-	(38,322,174)
一年以上到期列作 非流動負債之款項	-	887,971,818
	<u>-</u>	<u>887,971,818</u>

於二零零七年六月三十日，所有借款均被列為附於持作出售資產內的負債。

21. 股本

	未經審核 二零零七年 六月三十日 港元	經審核 二零零六年 十二月三十一日 港元
法定：		
2,100,000,000股 (於二零零六年十二月三十一日： 2,100,000,000股) 每股面值0.1港元之普通股	<u>2,100,000,000</u>	<u>2,100,000,000</u>
已發行及繳足：		
1,691,171,989股 (於二零零六年十二月三十一日： 1,691,171,989股)每股面值 0.1港元之普通股	<u>169,117,199</u>	<u>169,117,199</u>

22. 與有關連人士之交易

- (a) 本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月進行之重大與有關連人士交易(即據上市規則)而構成關連交易如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零零七年 港元	二零零六年 港元
向禹銘投資管理有限公司 (「禹銘投資管理」) 支付之管理費開支	<u>6,143,518</u>	<u>6,832,130</u>

根據本集團與禹銘投資管理有限公司(其中馮永祥先生、馮耀輝先生及李華倫先生乃禹銘投資管理之董事及本公司之董事，於一九九七年三月五日訂立並經股東於一九九七年三月二十七日批准之管理協議(「現行投資管理協議」)，禹銘投資管理同意由一九九七年三月二十七日起計五年內協助董事會處理本集團之日常管理工作。禹銘投資管理有權收取投資管理費用，金額相等於每季最後一日之資產淨值之0.375%，以及獎金費用(如有)，金額相等於各財政年度完結後之經審核之除稅前綜合溢利(未計獎金費用前)減去本集團於該年度之每月平均資產淨值6%後之超出數額之20%。而計算投資管理費用及獎金費用時，本公司之聯營公司將不會按權益會計法計算入每季及每月平均資產淨值及綜合除稅前溢利。

在二零零二年三月四日，獨立股東批准一份補充協議（「補充協議」）延長現行投資管理協議之到期日，直至二零零七年三月三十一日。補充協議中，管理費用維持不變。在補充協議中的有效期限內，如本集團錄得累計虧損時，禹銘投資管理將不收取獎金費用。因而，該項獎金費用金額為截至每年度十二月三十一日止經審核之除稅前綜合溢利（未計獎金費用前），扣除補充協議中的有效期限內之累計虧損後，如有溢利，再減本集團每月平均綜合資產淨值6%後超出數額之20%。而計算投資管理費用及獎金費用時，本公司之聯營公司及一間共同控權合資公司將不會按權益會計法計算入每季及每月平均資產淨值及綜合除稅前溢利。截至二零零六年六月三十日及二零零七年六月三十日止期間，禹銘投資管理並無收費獎金費用。

截至二零零七年六月三十日止後，本公司與禹銘投資管理磋商訂立新投資管理協議（「新投資管理協議」）之際，又與禹銘投資管理訂立了中期協議（「中期協議」），內容有關委任禹銘投資管理為本公司投資經理，有效期為補充協議失效後，由二零零七年四月一日至二零零七年八月四日。中期協議之條款與現有投資管理協議及補充協議所載者大致相同，惟獎金費用不再會於中期期間內支付予禹銘投資管理。

二零零七年六月二十二日，新投資管理協議由本公司與禹銘投資管理訂立，於二零零七年八月三日獲本公司股東批准。根據新投資管理協議，禹銘投資管理同意協助本公司董事會處理本集團之日常管理及事務，有效期為(i)二零零七年十月一日；或(ii)緊隨新投資管理協議獲本公司股東批准之日（以較早者為準）至二零零九年十二月三十一日。禹銘投資管理將享有相等於綜合資產淨值1.5%之年管理費（乃參考每季內各曆月最後一日之綜合資產淨值之平均數計算及於每季期末時支付）；及相等於截至十二月三十一日止各年經審核綜合資產淨值超出以下數額之20%之獎金費用：(i)本集團於禹銘投資管理享有獎金費用之最後財政年度年結日之經審核綜合資產淨值（如於管理期間內已支付獎金費用）；或(ii)本集團於新投資管理協議生效日期之綜合資產淨值（如於管理期間內無支付獎金費用）。

- (b) 此外，本集團佔用禹銘投資管理之辦公室空間，並按照管理協議補償禹銘投資管理之辦公室及設備開支之40%。該等補償禹銘投資管理開支之金額為415,403港元（二零零六年：366,944港元）。本集團徵用由禹銘投資管理僱用之若干名職員，並分別補償禹銘投資管理於二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月之員工成本為387,920港元及316,116港元。
- (c) 禹銘投資管理已向本集團收取行政費用128,220港元（二零零六年：90,000港元）。
- (d) 於二零零七年六月三十日，本公司附屬公司康恩獲馮永祥先生墊款8,460,163港元（二零零六年：8,460,163港元），而馮永祥先生為康恩及本公司之董事及股東。予康恩之貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。

23. 結算日後事項

- (a) 如附註18所披露，本公司董事會議決出售康恩、AWE及亞洲國際博覽館，本集團於其中分別擁有61.22%、60%及40%權益。

二零零七年六月二十一日，本公司與AWE主要股東香港寶嘉建築有限公司(「寶嘉」)訂立有條件買賣協議，以(i)分別出售AWE及亞洲國際博覽館之60%及40%股本權益；及(ii)將AWE結欠本公司之股東貸款(於二零零七年六月三十日約達94,000,000港元)轉讓予寶嘉，代價為現金180,000,000港元，須於完成交易時一次支付。二零零七年八月三日，股東批准了該交易。由於並非所有條件均能於二零零七年八月十五日達成，原有出售之完成日期在共同同意下延至不遲於二零零七年九月十五日。以二零零七年六月三十日本集團應佔AWE及亞洲國際博覽館賬面值為160,000,000港元計算，於完成交易時，本集團將錄得收益約20,000,000港元。

二零零七年七月三日，本公司一間附屬公司與本公司董事馮永祥先生及馮耀輝先生擁有之公司(「買方」)訂立買賣協議，按代價現金372,000,000港元出售康恩61.22%股本權益。二零零七年八月九日，獨立股東批准了是項交易。直至本中期報告，已收到20%之初步按金。餘額將於完成日期二零零七年十二月三十一日或完成日期前買方書面通知本集團之較早日期支付。

- (b) 如附註22所詳述，本公司與禹銘投資管理磋商訂立新投資管理協議(「新投資協議」)之際，又與禹銘投資管理訂立了中期協議(「中期協議」)，內容有關委任禹銘投資管理為本公司投資經理，任期為補充協議(二零零七年四月一日起至二零零七年八月四日有效)屆滿起之中期期間。中期協議之條款與現有投資管理協議及補充協議所載者大致相同，惟獎金費用不再會於中期期間內支付予禹銘投資管理。

二零零七年六月二十二日，新投資管理協議由本公司與禹銘投資管理訂立，於二零零七年八月三日獲本公司股東批准。根據新投資管理協議，禹銘投資管理同意協助本公司董事會處理本集團之日常管理及事務，有效期為(i)二零零七年十月一日；或(ii)緊隨新投資管理協議獲本公司股東批准之日(以較早者為準)至二零零九年十二月三十一日。禹銘投資管理將享有相等於綜合資產淨值1.5%之年管理費(乃參考每季內各曆月最後一日之綜合資產淨值之平均數計算及於每季期末時支付)；及相等於截至十二月三十一日止各年經審核綜合資產淨值超出以下數額之20%之獎金費用：(i)本集團於禹銘投資管理享有獎金費用之最後財政年度年結日之經審核綜合資產淨值(如於管理期間內已支付獎金費用)；或(ii)本集團於新投資管理協議生效日期之綜合資產淨值(如於管理期間內無支付獎金費用)。

- (c) 二零零七年七月二十五日，新鴻基有限公司、Sun Hung Kai Venture Capital Limited及BestDelta International Limited(「賣方」)及新鴻基投資服務有限公司(「配售代理」)訂立配售協議(「配售協議」)，及賣方與本公司訂立認購協議(「認購協議」)。根據配售協議，賣方同意通過配售代理配售338,000,000股予獨立投資者，每股作價0.66港元。配售完成時，各賣方按相同價格認購彼等分別根據配售協議及認購協議配售之相同數目股份。認購事項所得款項淨額約214,000,000港元(即淨配售價約每股0.63港元)，將由本集團撥作一般營運用途。

4. 本集團之負債聲明

於二零零七年八月三十一日(為此負債聲明所訂立而在編印本通函前之最後可行日期)，本集團並無未償還借貸，惟不包括與列作持作出售資產有關之負債。與列作持作出售資產有關之負債所包括之總借貸約為866,960,000港元(即銀行借貸)。

除上文所述或內文另有披露者，以及除集團內公司間負債外，本集團於二零零七年八月三十一日並無任何未償還貸款或其他類似負債、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

5. 財務及貿易前景

本集團於二零零七年中期期間及時作出多項舉措，籌集大量現金。本集團已出售接近所有貿易股本及債券。本公司於二零零七年七月二十五日配售新股，籌集214,000,000港元。於二零零七年八月三日，股東通過以180,000,000港元出售本集團於亞洲國際博覽館之全部權益，此事預期將於二零零七年九月完成。於二零零七年八月九日，股東通過以372,000,000港元出售本集團之物業組合，並預期將於二零零七年十二月完成。

本集團現時擁有大量流動資金，可於現時股票市場之波動中把握獲利良機。

本集團計劃開始投資重組之主板上市公司。現時，本集團透過禹銘投資管理有限公司，向聯交所提交與一主板上市公司有關之建議書，以透過注入資產恢復上市。該建議書已獲得該上市公司之現有主要股東支持。與此同時，本集團已向另一家停牌公司之臨時清盤人提交標書以恢復其上市地位。然而，概不保證上述任何交易會獲批准或接受。

6. 建議股份購回之未經審核備考財務影響報表

以下為本集團根據上市規則第4.29條編製之未經審核備考財務資料，以反映建議股份購回對(i)本公司股權持有人應佔截至二零零七年六月三十日止六個月之溢利之未經審核備考綜合每股盈利(猶如建議股份購回已於二零零七年一月一日進行)；及(ii)於二零零七年六月三十日，本公司股權持有人應佔之未經審核備考綜合每股資產淨值(猶如建議股份購回已於二零零七年六月三十日進行)之影響。

本集團已編製未經審核備考財務資料，僅供說明用途，且由於其性質使然，或未能真實反映本集團於建議股份購回後之財務狀況。

(a) 本公司股權持有人應佔未經審核備考綜合每股盈利

本報表乃根據本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核財務報表所示之本公司股權持有人應佔截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合純利，並經其附註所述之備考調整生效後編製，有關全文載於本通函附錄一。本報表附註備考調整之說明描述(i)與交易直接有關；及(ii)有充分依據，並概述於隨附之附註內。

本公司股權持有人應佔溢利之未經審核備考綜合每股盈利乃根據多項假設及估計而計算。隨附之本公司股權持有人應佔溢利之未經審核備考綜合每股盈利並非旨在描述倘建議股份購回於二零零七年一月一日完成後，本集團之實際財務業績。本公司股權持有人應佔溢利之未經審核備考綜合每股盈利並非旨在預測本集團之未來財務業績。

本公司股權 持有人應佔 截至二零零七年 六月三十日止 六個月之溢利 之未經審核 綜合每股盈利 港仙	本公司 股權持有人應佔 截至二零零七年 六月三十日止 六個月之未經 審核綜合純利 千港元	減： 代價產生的 利息收入虧損 千港元 (附註i)	本公司股權 持有人應佔截至 二零零七年 六月三十日 止六個月之 未經審核備考 經調整綜合純利 千港元	除以： 已發行股份 之加權平均數 千股 (附註ii)	本公司股權 持有人應佔 截至二零零七年 六月三十日止 六個月之溢利之 未經審核備考 綜合每股盈利 港仙
3.19	53,865	(1,588)	52,277	1,531,172	3.41

附註：

- i. 此乃於倘無有關建議股份購回之情況下本公司將可賺取之估計利息收入。此乃假設本公司於二零零七年一月一日透過提取其銀行結餘清償代價。代價76,800,000港元之利息虧損乃根據年利率4.17厘(本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之平均存款利率)計算。
- ii. 假設購回股份之最終數目為160,000,000股，且完成於二零零七年一月一日發生，截至二零零七年六月三十日止六個月之加權平均股數為1,531,171,989股。

(b) 本公司股權持有人應佔未經審核備考每股綜合資產淨值

本報表乃根據本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核財務報表所示之本公司股權持有人應佔於二零零七年六月三十日之未經審核綜合每股資產淨值，並經其附註所述之備考調整生效後編製，有關全文載於本通函附錄一。本報表附註備考調整之說明描述(i)與交易直接有關；及(ii)有充分依據，並概述於隨附之附註內。

本公司股權持有人應佔未經審核備考綜合每股資產淨值乃根據多項假設及估計而計算。隨附之本公司股權持有人應佔未經審核備考綜合每股資產淨值並非旨在描述倘建議股份購回於二零零七年六月三十日完成後，本集團之實際財務狀況。本公司股權持有人應佔未經審核備考綜合每股資產淨值並非旨在預測本集團之未來財務狀況。

本公司股權 持有人應佔 於二零零七年 六月三十日之 未經審核綜合 每股資產淨值	本公司股權 持有人應佔 於二零零七年 六月三十日 之未經審核 綜合資產淨值	減：代價	建議股份 購回開支	本公司股權 持有人應佔 於二零零七年 六月三十日 減：之未經審核 備考經調整 綜合資產淨值	本公司股權 持有人應佔 於二零零七年 六月三十日之 未經審核備考 經調整綜合 每股資產淨值
港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千股
		(附註i)	(附註ii)		(附註iii)
0.469	793,400	(76,800)	(1,500)	715,100	1,531,172
					0.467

附註：

- i. 假設購回股份之最終數目為160,000,000股，而代價已於二零零七年六月三十日悉數支付。
- ii. 開支包括(其中包括)專業費用及文件費用。
- iii. 假設購回股份之最終數目為160,000,000股。

7. 有關建議股份購回之未經審核備考財務影響報表之會計師報告

以下為獨立申報會計師均富會計師行(香港執業會計師)就建議股份購回之未經審核備考財務影響報表於二零零七年十月九日編製之會計師報告全文，僅供載入本通函內。

執業會計師
Grant Thornton International
之成員公司

Grant Thornton 
均富會計師行

敬啟者：

吾等報告禹銘投資有限公司(「貴公司」)股權持有人應佔溢利之未經審核備考綜合每股盈利以及 貴公司股權持有人應佔未經審核備考綜合每股資產淨值(「未經審核備考財務資料」)，該等資料載於日期為二零零七年十月九日之通函(「通函」)第103頁至第105頁。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事僅為說明用途而編製，以就建議場外購回普通股(「交易」)如何影響 貴公司股權持有人於二零零七年六月三十日之應佔未經審核綜合每股資產淨值以及 貴公司股權持有人截至二零零七年六月三十日止六個月之應佔溢利之未經審核綜合每股盈利提供資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第80頁至第102頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定對未經審核備考財務資料作出意見，並對閣下報告吾等之意見。關於吾等對用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料曾出具之任何其他報告，除了於報告發出日對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等並不承擔任何其他責任。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會所頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括將 貴公司及其附屬公司之未經調整財務資料與來源文件作比較；考慮支持調整之證據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立核實。

吾等已計劃及履行吾等之工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，從而為吾等提供足夠證據，以合理確定未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所呈列之基準妥為編製，有關基準與 貴公司之會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

吾等之工作並不構成一項根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則或香港審閱項目準則而作出之審核或審閱，故此吾等並不就未經審核備考財務資料作出任何此等保證。

未經審核備考財務資料根據 貴公司董事作出之判斷及假設而編製，有關資料僅供說明，基於其假設性質使然，並不保證或預示任何事項將會於日後發生，亦未必能反映：

- (a) 貴公司於二零零七年六月三十日或任何未來日期之綜合財務狀況；或
- (b) 貴公司於截至二零零七年六月三十日止六個月或任何未來期間之綜合每股盈利。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已按照所呈列基準由 貴公司董事妥善編製；
- b) 該基準符合 貴公司之會計政策；及
- c) 就按照上市規則第4.29(1)段而披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

此致

禹銘投資有限公司

香港

灣仔

聯合鹿島大廈

19樓1901B室

列位董事 台照

均富會計師行

執業會計師

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈13樓

謹啟

二零零七年十月九日

本協議於二零零七年九月十六日簽訂

簽訂雙方如下：－

- (1) ASM Asia Recovery (Master) Fund，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其註冊辦事處位於PO Box 908 GT, Mary Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies(「Master Fund」)；
 - (2) ASM Hudson River Fund，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其註冊辦事處位於PO Box 908 GT, Mary Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies(「Hudson River Fund」)
- (各自稱為「賣方」及統稱為「眾賣方」)
- (3) 禹銘投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的公司，其註冊地址為香港告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1901B室(「買方」)

鑑於：－

- (A) 眾賣方實益擁有買方314,900,000股每股面值0.10港元的股份，佔買方已發行股本總額約15.52%。
- (B) 眾賣方及買方同意按照及根據本協議條款及條文買賣購回股份。

特此協議如下：－

1. 釋義

- (A) 在本協議(包括敘文及附表)中，除文意另有所指外，以下詞彙將具有下列涵義：－

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業的任何日子(星期六或星期日除外)；
「完成」	指	根據第3條的條文完成購回股份的買賣；
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會屬下企業融資部的執行董事或任何獲執行董事轉授職能的人；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「購回股份」	指	於完成時根據本公司可供分派利潤，按每股0.48港元的價格可能購買的合共160,000,000股股份（佔買方已發行股本總額大約7.88%），或較低數目的股份（向下調整至最接近的整手買賣單位）；
「購回股份代價」	指	根據第2(B)條將予支付眾賣方的金額；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值為0.10港元的不時已發行普通股；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；及
「%」	指	百分率。

- (B) 在本協議（包括敘文及附表）中，除文意另有所指外，以下詞彙將具有下列涵義：—
- (i) 凡提述「條文」及「附表」之處，均指本協議條文及附表；
 - (ii) 表示單數的詞彙須包含複數，反之亦然，表示一種性別的詞彙須包含兩種性別及中性，且凡提述人士之處須包括法團或非法團；
 - (iii) 標題僅為方便而插入，不應影響本協議的詮釋。

2. 買賣

- (A) 眾賣方（作為實益擁有人）及買方特此同意買賣購回股份，該等股份不附帶任何種類的留置權、押記、產權負擔及第三方權利，並具有目前或此後賦予的所有權利。在購回股份中，Master Fund同意出售137,136,000股股份，Hudson River Fund同意出售22,864,000股股份，或按比例與購回股份對應的較低數目的股份（根據眾賣方議定的比例）。
- (B) 買賣每股購回股份的代價將為0.48港元，購回股份代價將為76,800,000港元（或與購回股份對應的較低數目的金額），該代價將於完成時以現金或眾賣方指定的其他方式支付。

- (C) 買賣的完成須待下列條件在2007年11月30日或之前(或本協議雙方可能議定的較後日期)獲達成後方可作實：—
- (a) 在買方為審議根據本協議擬進行的交易而妥為召集及召開的股東大會上，親身或委派代表出席不享有任何權益的股東以四分之三的票數通過決議案；
 - (b) 執行人員批准根據本協議項下進行的購回；
 - (c) 發出召集上述股東大會的會議通知書，並隨附一份載有以下內容的通函：(i)《股份購回守則》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定的所有必要資料，(ii)本協議及(iii)買方董事在對持有與建議收購協議有關的股份的買方股東進行盡職調查後簽署的一份聲明，當中載有可促使一名合理人士就本協議的優劣作出確切而正當的結論的詳情(《公司條例》(香港法例第32章)第49BA(6)條的規定)；
 - (d) 在買方召開股東大會(會上通過該決議案)後3日內向證券及期貨事務監察委員會執行人員提交根據第2(C)(a)條項下的決議案的核證副本；及
 - (e) 在寄出第2(C)(b)條所述的通函之日起的期間內提供本協議副本，以便在為審議根據本協議擬進行的交易而召集的大會上供股東查閱。

3. 完成

- (A) 完成須於第2(C)條所述的條件全部獲達成後第三個營業日發生。
- (B) 於完成時：—
- (i) 眾賣方須向買方交付及／或促使向買方交付：—
 - (a) 與購回股份有關、經該等股份的註冊持有人妥為簽署、以買方或其代名人或其可能指定的人士為受益人的票據及轉讓文據；

- (b) 有關所有購回股份的股票及／或買方或其代名人為成為該等股份的註冊持有人及實益擁有人而必須的其他文件；
 - (c) 賣方投資管理公司董事會通過的批准出售購回股份的決議案的核證真確副本；及
- (ii) 買方須：－
- (a) 交付其董事會批准本協議和完成的會議記錄的核證真確副本，尤其是，授予股份過戶處就註銷購回股份作出安排及於買方股東名冊作出相應更新的授權；及
 - (b) 向眾賣方或眾賣方指定的其他人士支付購回股份代價。

4. 眾賣方的保證及承諾

- (A) 眾賣方特此按以下條款向買方作出保證及聲明，惟僅受任何其後根據本協議或買方書面要求或經買方書面批准作出或沒有作出的任何事件或事情所規限，而於本協議日期及完成時各項有關保證及聲明均為正確無誤及不具誤導成份：－
- (i) 彼等為根據其註冊成立所在地的法律妥為註冊成立且有效存續的公司；
 - (ii) 眾賣方擁有法定權利及十足權力和權限簽訂及履行本協議以及彼等根據或就本協議將予簽立的任何其他文件，而該等文件一經簽立，將按照彼等各自的條款為彼等構成有效及具有約束力的責任；
 - (iii) 購回股份在所有方面彼此之間及與買方已發行股本中所有其他股份享有同等地位；及
 - (iv) 購回股份均已繳足，不附帶任何產權負擔，並具有於本協議日期及之後附有的全部權利，並佔買方現有已發行股本7.88%。
- (B) 眾賣方特此確認，買方乃因信賴眾賣方在第5(A)條中所作的聲明及保證而簽訂本協議。
- (C) 眾賣方特此向買方承諾，將盡所有合理努力以促使買方提名的人士獲委任為董事。

5. 授權書

訂立本協議之後，眾賣方將被視為已委任買方任何董事為其授權人，並以其名義代表其加蓋公章簽署及完成任何股份轉讓或董事可能認為必要或就執行本協議條款所需的任何其他文件。眾賣方謹此向買方及各有關授權人作出契諾，彼等將應其要求追認及確認有關授權人行使謹此獲授之權力而訂立的所有協議、文件，作出的所有行為及事宜以及進行的所有交易。

6. 十足效力

本協議的所有條文只要能夠予以履行或遵守，即使在本協議完成後，亦繼續保持十足效力及作用，惟已予履行的事項除外。

7. 完整協議

本協議載列各方之間或任何一方就本協議所述交易的完整協議及諒解，並於各方面取代及取消本協議各方早前就本協議的事項所訂立的所有書面或口頭協議、意向書、通訊、諒解、協商與承諾(如有)。

8. 局限應用

如於任何時間，本協議的一條或多條條款在任何方面屬於或成為無效、非法、不可執行或無法履行，則本協議其餘條款的有效性、合法性、可執行性或可履行性概不受任何影響或損害。

9. 通知

根據本協議發出的任何通知若送至或以掛號信寄至本協議提供的地址或由或代表有關方以書面形式最後通知另一方的其他地址，則將被視為妥為送達。任何該等通知於送達接收方地址之時將被視為妥為送達，而若於寄發之日翌日(周日或公共假期除外)以郵寄方式發送，亦將被視為妥為送達。

10. 時間要素

時間乃本協議之要素。

11. 轉讓

本協議將對本協議各方的繼任人及受讓人具有約束力，並將確保該等繼任人及受讓人的權益，但未經對方書面同意，不得進行轉讓。

12. 副本

本協議可以多份副本簽署，且各方均可簽署獨立副本，而各份就此簽署及交付的副本均屬正本，但所有副本將共同構成一份及同一份協議，惟本協議須經各方簽署之後，方為有效及具約束力。

13. 監管法例及司法管轄權

本協議將受香港法例監管並據此詮釋，而本協議各方謹此就此受香港法院的司法管轄權管轄，但本協議可在任何主管司法管轄權的法院執行。

訂約各方的正式授權代表謹此於篇首所列日期親筆簽署本協議，特此為證。

眾賣方

簽署人)
 代表)
ASM ASIA RECOVERY (MASTER) FUND)
 見證人：—)

簽署人)
 代表)
ASM HUDSON RIVER FUND)
 見證人：—)

買方

簽署人)
 代表)
YU MING INVESTMENTS LIMITED)
 見證人：—)

以下為資產評值顧問有限公司對本集團於二零零七年八月十五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

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八月十五日(「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，於二零零五年一月一日起生效)所載規定編製。

誠如 貴公司告知，由於Full Harvest Holdings Limited、康恩發展有限公司、New Viking Limited及Silver Brilliant Investment Limited於物業持有之直接權益，概無根據建議股份購回予以轉讓， 貴公司管理層認為根據建議股份購回，由Full Harvest Holdings Limited、康恩發展有限公司、New Viking Limited及Silver Brilliant Investment Limited持有之物業權益將不會有潛在稅項責任。然而，據 貴公司管理層深知，出售由Full Harvest Holdings Limited、康恩發展有限公司、New Viking Limited及Silver Brilliant Investment Limited持有之物業權益所產生之潛在稅項責任應包括所得稅(17.5%)及印花稅(3.75%)

本行之估值概述於下文，並隨函附奉估值證書。

此致

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

代表

資產評估顧問有限公司

董事

劉詩詠

MFin MHKIS AAPI RPS(GP)

謹啟

二零零七年十月九日

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 八月十五日 現況市值 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。	58,000,000
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。	348,000,000
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。	170,000,000
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。	865,000,000
	<hr/>
	總值： 1,441,000,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 八月十五日 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)。 此物業之政府租約自一八六零年六月二十五日起，為期982年。	物業及其彼鄰店鋪(店鋪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。	58,000,000

附註：

- 此物業之註冊擁有者為New Viking Limited(本公司擁有61.22%權益之間接附屬公司)，參照備忘編號為05112401840167，日期為二零零五年十一月十四日。
- 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，參照備忘編號為06030101270414。
- 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 八月十五日 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香港利園山道69號寶榮大樓十二樓S室及平台。 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層高混凝土建築物地下商舖、二樓及三樓全層。</p> <p>物業可出售面積約為： 地下B店：1,048平方呎 (97.36平方米) 一樓：7,625平方呎 (708.38平方米) 一樓平台：43平方呎 (3.99平方米) 二樓：8,048平方呎 (747.68平方米) 十二樓S室：556平方呎 (51.65平方米) 平台：711平方呎 (66.05平方米)</p> <p>此物業政府租約自一八六零年六月二十五日起，為期982年。</p>	<p>物業A店及其彼舖B店之租約限期，為兩年的租約，月租為360,000港元，於二零零八年十二月十四日到期。</p> <p>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四月八日。</p>	348,000,000

附註：

1. 此物業之註冊所有人為Silver Brilliant Investment Limited (本公司擁有61.22%之間接附屬公司)，參照備忘編號為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之用，日期為二零零六年二月二十一日，參照備忘編號為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 八月十五日 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778/12752nd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)	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。	170,000,000
	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二零四七年六月三十日。		

附註：

1. 此物業之註冊所有人為Harvest Holdings Limited (本公司擁有61.22%之間接附屬公司)，參照備忘編號為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之用，參照備忘編號為0603010270429，日期為二零零六年二月二十一日。
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 八月十五日 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座於地一、二及三樓的多個店舖。	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，其每月總租金約為4,277,756.7港元。大部份租約期限為一至兩年。	865,000,000
九龍內地段第1262號第1263/8800th部份A、B及H區。	由 貴公司提供，每層之店舖建築面積如下：	<p>樓層建築面積</p> <p>地下 3,852平方呎 (358平方米)</p> <p>一樓 13,548平方呎 (1,258平方米)</p> <p>二樓 14,361平方呎 (1,334平方米)</p> <p>三樓 2,285平方呎 (212平方米)</p> <p>總面積 34,046平方呎 (3,162平方米)</p>	
	此物業為75年，自一九一零年二月十八日開始。期滿後可續期75年。		

附註：

1. 此物業之註冊所有人為康恩發展有限公司（本公司擁有61.22%權益之間接附屬公司），參照備忘編號為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及二零零三年十二月十五日

2. 此物業已交予東亞銀行有限公司作按揭之用，參照備忘編號為0603010270429，日期為二零零六年二月二十一日。
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

本通函遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事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，就彼等所深知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，而本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容產生誤導。

2. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本詳情如下：

	股份數目	面值 港元
法定：		
每股面值0.1港元之普通股	<u>2,100,000,000</u>	<u>210,000,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.1港元之普通股	<u>2,029,171,989</u>	<u>202,917,199</u>

所有股份在各方面均享有同等地位，包括有關股本、股息及投票之權利。

於最後可行日期，概無已發行之購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券及換股權，以及影響股份之已宣派但未派付股息。

於緊接該公告日期前兩個財政年度內，概無進行股本重組。

於緊接本通函日期前過去12個月，本公司並無購回任何股份。

自二零零五年九月十八日(即緊接該公告日期前兩年之日期)以來，本公司僅發行以下股份：

協議日期	交易性質	買方	所籌集之 款項淨額	已發行股份 數目	所得款項 擬定用途
二零零七年 七月二十五日	配售現有股份 及認購新股份	獨立第三方	約214,000,000 港元	338,000,000股 股份	一般營運資金

3. 股份市價

下表載列股份於(i)緊接該公告日期前六個曆月各月底；(ii)二零零七年九月十四日(即緊接該公告日期前最後一個交易日)；及(iii)最後可行日期在聯交所之收市價：

日期	股份收市價 港元
二零零七年三月三十一日	0.355
二零零七年四月三十日	0.43
二零零七年五月三十一日	0.52
二零零七年六月三十日	0.485
二零零七年七月三十一日	0.67
二零零七年八月三十一日	0.50
二零零七年九月十四日	0.50
二零零七年九月三十日	0.44
最後可行日期	0.43

於二零零七年三月十四日至最後可行日期止期間，股份於聯交所錄得之最高及最低收市價分別為0.71港元(於二零零七年七月十日、七月二十日及七月二十三日)及0.335港元(於二零零七年四月十六日)。

4. 權益披露

- A. 於最後可行日期，董事(連同與彼等一致行動之人士)及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分部須知會本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有關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條須列入本公司根據該條存置之登

記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

I. 本公司之已發行普通股及相關股份權益

董事姓名	股份數目			佔已發行股份 總數百分比
	個人權益	其他權益	總數	
李成輝	–	441,949,800 (附註i)	441,949,800	21.78%
陳健	–	314,900,000 (附註ii)	314,900,000	15.52%
馮永祥	3,328,000	164,926,258 (附註iii)	168,254,258	8.29%
馮耀輝	6,500,000 (附註iv)	–	6,500,000	0.32%
李業華	1,550,000 (附註v)	–	1,550,000	0.08%
何振林	1,000,000 (附註vi)	–	1,000,000	0.05%

附註：

- i. 李成輝(「李先生」)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」)(其持有441,949,800股股份)42.60%權益。因此，李成輝被視作於441,949,800股股份中擁有權益。倘完成建議股份購回，李成輝先生之股權將增至23.64%。
- ii. 陳健擁有Argyle Street Management Holdings Limited(「ASMH」)44.45%權益，而ASMH則全資擁有Argyle Street Management Limited(「ASM」)。ASM管理ASM Hudson River Fund及ASM Asia Recovery (Master) Fund，並分別持有其中之44,986,000股股份及269,914,000股股份。因此，陳健先生被視作於314,900,000股股份中擁有權益。倘完成建議股份購回，陳健先生之股權將減至154,900,000股股份(相當於完成後全部已發行股本之8.29%)。
- 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被視為於164,926,258股股份中擁有權益。

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)馮永祥先生18歲以下之子女。

因此，馮永祥先生被視為於164,926,258股股份中擁有權益，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。

倘完成建議股份購回，馮永祥先生之股權將增至9.0%。

- iv. 倘完成建議股份購回，馮耀輝先生之股權將增至0.35%。
- v. 倘完成建議股份購回，Peter Yip先生之股權將增至0.083%。
- vi. 倘完成建議股份購回，何振林先生之股權將增至0.053%。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或與彼等一致行動之人士擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露之股份。

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)馮永祥先生18歲以下之子女。因此，馮永祥先生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。

除本通函所披露者外，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分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關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

須列入本公司根據該條存置之登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

5. 主要股東

據董事或本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)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	佔已發行股份	
			股份數目	總數百分比
Bright Clear Limited	<i>i</i>	受控制公司的權益	441,949,800	21.78%
Allied Holding Investments Limited	<i>i</i>	受控制公司的權益	441,949,800	21.78%
聯合集團有限公司	<i>i</i>	受控制公司的權益	441,949,800	21.78%
李淑慧	<i>i</i>	受控制公司的權益	441,949,800	21.78%
李成煌	<i>i</i>	受控制公司的權益	441,949,800	21.78%
ASM Asia Recovery (Master) Fund	<i>ii</i>	實益擁有人／ 受控制公司的權益	269,914,000	13.30%
Argyle Street Management Limited	<i>ii</i>	受控制公司的權益	314,900,000	15.52%
Argyle Street Management Holdings Limited	<i>ii</i>	受控制公司的權益	314,900,000	15.52%
HSBC International Trustee Limited	<i>iii</i>	信託人	168,254,258	8.29%
保利(香港)投資有限公司	<i>iv</i>	受控制公司的權益	118,080,000	5.82%

附註：

- i. Bright Clear Limited由Allied Holding Investments Limited全資擁有，而Allied Holdings Investments Limited則為聯合集團有限公司之全資附屬公司。李淑慧及李成煌為Lee and Lee Trust之受託人，其擁有聯合集團有限公司（其持有441,949,800股股份）42.60%權益。故此，李淑慧、李成煌及Lee and Lee Trust被視為於聯合集團有限公司擁有權益之上述股份中擁有權益。倘若建議股份購回完成，李淑慧女士及李成煌先生之股權將增至23.64%。
- ii. 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均被視為於ASM Asia Recovery (Master) Fund持有之股份權益中擁有權益。倘若建議股份購回完成，Argyle Street Management Holdings Limited之股權將減至154,900,000股股份（相當於完成後全部已發行股本之8.29%）。
- iii. 該等168,254,258股股份中，164,926,258股股份被視為由Megaland擁有。Megaland之全部已發行股本為Oyster Unit Trust之信託財產，有關詳情載於上文「權益披露」一節第2段。

倘若建議股份購回完成，HSBC International Trustee Limited之股權將增至9.0%。
- iv. 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。倘若建議股份購回完成，保利(香港)投資有限公司之股權將增至6.32%。

除上文披露者外，概無股東於最後可行日期持有本公司全部已發行股份百分之十或以上。

6. 股份買賣

A. 董事

除下文所載之交易外，自該公告日期起六個月至最後可行日期止期間內，概無董事及其任何一致行動人士進行股份買賣：

董事姓名	日期	已收購 股份數目	收購價 港元	已售股份 數目	售價 港元
馮永祥	二零零七年四月十八日	-	-	130,000,000 (附註i)	0.42
李成輝	二零零七年七月二十六日	50,000,000 (附註ii)	0.66	-	-
	二零零七年七月三十日	-	-	338,000,000 (附註ii)	0.66
	二零零七年八月八日	338,000,000 (附註iii)	0.66	-	-
	二零零七年八月三十一日	379,291,800 (附註iv)	0.44	379,291,800 (附註iv)	0.44
	二零零七年九月二十八日	358,000	0.43	-	-
		500,000	0.435	-	-
	二零零七年十月二日	1,000,000	0.43	-	-
		1,128,000	0.425	-	-
	二零零七年十月三日	3,100,000	0.42	-	-
		1,000,000	0.415	-	-
		332,000	0.41	-	-
	二零零七年十月四日	3,000,000	0.415	-	-
	二零零七年十月五日	700,000	0.410	-	-
		1,000,000	0.415	-	-
540,000 (附註v)		0.425	-	-	
何振林	二零零七年九月四日	100,000	0.485	-	-
	二零零七年九月六日	100,000	0.475	-	-
	二零零七年九月二十五日	128,000	0.45	-	-

附註：

- i. 有關Megaland與馮永祥先生之關係，請參閱本附錄附註(ii)至第4(A)(I)節。Megaland配售130,000,000股股份乃視作馮永祥先生進行之出售事項。

- ii. Bright Clear Limited (「Bright Clear」)於二零零七年七月二十六日在場內按每股0.66港元收購50,000,000股股份。Bright Clear由Allied Holding Investments Limited全資擁有，而Allied Holding Investments Limited則為聯合集團有限公司之全資附屬公司。李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生均為全權信託Lee and Lee Trust之受託人，Lee and Lee Trust擁有聯合集團有限公司(其持有441,949,800股股份) 42.60%權益。故此，李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生均於上述股份中擁有視為權益，及Bright Clear進行之交易視為李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生進行之交易。
- iii. 新鴻基有限公司連同其全資附屬公司(「統稱「新鴻基集團」)於二零零七年七月二十五日就配售現有股份及認購新股份訂立協議。因此，於二零零七年七月三十日，新鴻基集團按每股0.66港元向本公司之獨立第三方配售338,000,000股股份。於二零零七年八月八日，新鴻基集團以同等價格完成認購338,000,000股股份。
- 新鴻基集團為AP Emerald Limited擁有64.76%之附屬公司。AP Emerald Limited為AP Jade Limited之全資附屬公司而AP Jade Limited為Allied Properties (H.K.) Limited之全資附屬公司。Allied Properties (H.K.) Limited為聯合集團有限公司擁有74.85%之附屬公司。因此，李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生均於新鴻基集團持有之股份中擁有視為權益。
- iv. 二零零七年六月七日，新鴻基集團同意售出及Bright Clear同意收購新鴻基集團於本公司之全部權益(即379,291,800股股份)。該交易已於二零零七年八月三十一日完成。由於李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生均於新鴻基集團及Bright Clear兩者中均擁有視為權益，彼等被視為涉及收購及出售上述股份。
- v. 上文所披露Bright Clear於二零零七年九月二十八日、十月二日、十月三日、十月四日及十月五日所進行之股份買賣乃以場內形式進行。

B. 主要股東

茲提述本節A部李成輝先生進行之交易及相關附註。Bright Clear、Allied Holding Investments Limited、聯合集團有限公司、李淑慧女士及李成煌先生均被視為於所披露交易中擁有與李成輝先生同等之權益。

除上文披露者外，自該公告日期起六個月至最後可行日期止期間內，概無其他主要股東進行股份買賣。

7. 董事合約權益

於最後可行日期，本公司與禹銘投資管理之管理協議(李成輝先生被視為禹銘投資管理之股東)已生效，直至二零零九年十二月三十一日止(以較早者為準)。根據管理協議，管理人向本公司提供投資管理服務及行政服務，而本公司須以現金向管理人支付(i)相等於本集團每季內各曆月最後一日之資產淨值平均數每年1.5%之管理費；及(ii)本集團截至十二月三十一日止各年經審核資產淨值超出高水數額之20%。管理協議乃經公平磋商後達致。

除上文所披露者外，各董事確認，於最後可行日期，概無任何其他彼等有重大權益而與本集團任何業務有重大關係之合約或安排。

8. 董事資產權益

於二零零七年七月三日，協成利有限公司(本公司之全資附屬公司)與運豐置業有限公司(馮永祥先生及馮耀輝先生分別擁有75%及25%權益)簽訂一份有條件買賣協議。根據該協議，協成利有限公司同意出售，而運豐置業有限公司同意收購康恩發展有限公司全部已發行股本約61.22%權益，代價為現金372,000,000港元，該協議已於二零零七年八月九日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。預期交易將於二零零七年十二月三十一日完成。

除上文所披露者外，於最後可行日期，各董事確認，概無任何董事於本公司自二零零六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目之日期)以來在本集團任何成員公司收購或出售或租出、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租出之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

9. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(於一年內屆滿或本集團於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約除外)。

10. 競爭性權益

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，以下董事以下述公司、附屬公司、聯營公司之名義或其他投資方式於下列業務中持有權益(本公司之業務除外)，該等權益被視為直接或間接與本公司於年內進行之主要業務競爭或可能構成競爭，而須按照聯交所上市規則第8.10條進行披露：

董事姓名	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擁有正偉投資有限公司之75%及25%權益，該公司擁有友仁有限公司42.5%權益，後者則擁有旺角銀城廣場一樓多間商舖。本集團擁有銀城廣場二樓及三樓。銀城廣場一樓乃向賣方購入並訂立售後租回安排，商舖面積較小。銀城廣場二樓及三樓以「全層」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地產投資業務。當本集團就地產投資業務作出決定時，相關董事(履行董事職責)一直及將繼續以本集團之最佳利益為先決條件。

11. 專家之權益披露及同意書

- A. 於最後可行日期，盛百利(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類、第4類、第6類及第9類受規管活動之持牌法團)、資產評估(獨立專業測量師及物業估值師)及均富會計師行(執業會計師)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利(不論能否依法強制執行)。
- B. 於最後可行日期，盛百利、資產評估及均富會計師行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日期)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，擁有任何直接或間接權益。
- C. 盛百利、資產評估及均富會計師行已發出同意書，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。

12. 在股東特別大會要求以投票方式表決之程序

根據本公司之組織章程細則，下述人士可於股東特別大會上要求以投票方式表決：

- A. 股東特別大會主席；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股東特別大會上投票之股東；或
- C. 有權在股東特別大會上投票且佔不少於所有股東總投票權十分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. 持有賦予權利可在股東特別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，惟其所持該等股份已繳足股款及合計不少於賦予該權利之所有股份已繳足股款總額十分之一。

13. 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。

14. 其他事項

- A. 除於本附錄第二節披露之配售現有股份及認購新股份外，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目之日期）以來，本集團之財政或經營狀況或前景有任何重大變動（為釋疑而言，不論是否屬不利之變動）。
- B. 禹銘投資管理之註冊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。
- C. 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文本為準。

15. 備查文件

下列文件副本由即日起至二零零七年十一月二日（包括該日）止期間任何工作日（公眾假期除外）之上午九時正至下午一時正以及下午二時正至下午五時三十分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，以及於本公司網站（www.ymi.com.hk）及證券及期貨事務監察委員會網站（www.sfc.hk）及於股東特別大會可供查閱：

- A. 有條件買賣協議；
- B. 盛百利致獨立董事委員會及獨立股東之函件，載於本通函第13至28頁；
- C. 獨立董事委員會之函件，載於本通函第12頁；
- D. 均富會計師行發出之意見函件，載於本通函第106至108頁；
- E. 資產評值之估值報告，載於本通函附錄三；
- F. 本附錄第十一段所述之同意書；
- G. 本公司之組織章程大綱及細則；
- H. 本公司根據上市規則第14章及／或第14A章之規定，於二零零六年十二月三十一日後刊發之所有通函；及
- I. 本公司二零零五年及二零零六年財政年度之年報。

股東特別大會通告



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」)謹訂於二零零七年十一月二日下午四時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plaza V舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論作出修訂與否)以下決議案：

特別決議案

「**動議**一般性及無條件批准有條件購回協議(定義見於二零零七年十月九日連同此股東特別大會通告一併寄發予本公司股東之通函(「通函」)，註有「A」字樣之有條件購回協議副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易，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，二零零七年十月九日

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，代其出席及投票。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，必須於該大會或其任何續會指定舉行時間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。