



# 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)

## 二零零七年中期業績公告

### 中期業績

禹銘投資有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「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業績如下：

### 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	3	<b>28,944,288</b>	26,798,397
其他收入淨額		<b>36,053,791</b>	12,786,612
行政及其他經營費用		<b>(9,134,690)</b>	(15,703,917)
經營溢利		<b>55,863,389</b>	23,881,092
財務成本	5	<b>(6,250,431)</b>	(1,839,156)
分佔業績：			
聯營公司		—	(1,688,011)
一間共同控權合資公司		<b>1,564,019</b>	945,542
所得稅前溢利	6	<b>51,176,977</b>	21,299,467
所得稅開支	7	—	—
持續經營業務之本期間溢利		<b>51,176,977</b>	21,299,467
已終止經營業務：	8		
已終止經營業務之本期間溢利		<b>15,516,448</b>	9,514,562
本期間溢利		<b><u>66,693,425</u></b>	<b><u>30,814,029</u></b>

## 簡明綜合損益表 (續)

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
歸屬：			
— 本公司股權持有人		<b>53,864,795</b>	21,518,252
— 少數股東權益		<b>12,828,630</b>	9,295,777
本期間溢利		<b><u>66,693,425</u></b>	<b><u>30,814,029</u></b>
期內本公司股權 持有人應佔溢利之 每股盈利	9		
— 基本 (港仙)			
持續經營及已終止經營業務		<b><u>3.19</u></b>	<u>1.27</u>
持續經營業務		<b><u>2.62</u></b>	<u>0.93</u>
— 攤薄		<b><u>不適用</u></b>	<u>不適用</u>
股息		<b><u>—</u></b>	<u>—</u>

## 簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日結算

	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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		—	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		<b>70,282,351</b>	464,219,216
商譽		—	—
		<b>70,282,351</b>	<b>1,805,657,864</b>
<b>流動資產</b>			
經營及其他應收款及已付按金	10	<b>2,596,997</b>	101,133,077
可供出售財務資產		<b>78,000</b>	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		—	10,537,895
現金及現金等價物		<b>231,889,241</b>	142,878,833
		<b>234,564,238</b>	297,894,805
資產列為持作出售	11	<b>1,802,562,211</b>	—
		<b>2,037,126,449</b>	297,894,805
<b>流動負債</b>			
其他應繳款、應計費用及已收按金	12	<b>762,492</b>	26,081,851
借款		—	38,322,174
應繳稅項		—	22,996,019
		<b>762,492</b>	87,400,044
資產相關負債列為持作出售	11	<b>1,108,032,363</b>	—
		<b>1,108,794,855</b>	87,400,044
<b>流動資產淨值</b>		<b>928,331,594</b>	<b>210,494,761</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>998,613,945</b>	<b>2,016,152,625</b>

簡明綜合資產負債表 (續)

二零零七年六月三十日結算

	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
<b>非流動負債</b>		
借貸	—	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
	—	1,091,435,981
<b>資產淨值</b>	<b>998,613,945</b>	<b>924,716,644</b>
<b>股本權益</b>		
本公司股權持有人應佔股本權益		
股本	169,117,199	169,117,199
儲備	624,282,517	563,213,846
擬派股息	—	—
	793,399,716	732,331,045
<b>少數股東權益</b>	<b>205,214,229</b>	192,385,599
<b>股本權益總值</b>	<b>998,613,945</b>	<b>924,716,644</b>

## 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。

## 2. 會計政策(續)

### 2.2 新頒及經修訂香港財務報告準則(續)

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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分部 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第12號	服務委託安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

## 3. 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 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	
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
應收股息之利息收入	943,658	—	—	—	943,658	—
租金收入	—	—	38,005,415	27,180,153	38,005,415	27,180,153
	<b>28,944,288</b>	<b>26,798,397</b>	<b>38,005,415</b>	<b>27,180,153</b>	<b>66,949,703</b>	<b>53,978,550</b>

#### 4. 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 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
收入	<b>28,944,288</b>	26,798,397	<b>38,005,415</b>	27,180,153	<b>66,949,703</b>	53,978,550
分類業績	<b>55,863,389</b>	23,881,092	<b>34,293,311</b>	26,305,268	<b>90,156,700</b>	50,186,360
財務成本	<b>(6,250,431)</b>	(1,839,156)	<b>(17,111,208)</b>	(15,486,895)	<b>(23,361,639)</b>	(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	<b>1,564,019</b>	945,542	—	—	<b>1,564,019</b>	945,542
所得稅前溢利	<b>51,176,977</b>	21,299,467	<b>17,182,103</b>	10,818,373	<b>68,359,080</b>	32,117,840
所得稅開支	—	—	<b>(1,665,655)</b>	(1,303,811)	<b>(1,665,655)</b>	(1,303,811)
本期間溢利	<b>51,176,977</b>	21,299,467	<b>15,516,448</b>	9,514,562	<b>66,693,425</b>	30,814,029
	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	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
資產及負債						
分類資產	<b>761,475,323</b>	757,106,752	<b>1,343,507,213</b>	1,345,007,269	<b>2,104,982,536</b>	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	<b>2,426,264</b>	1,438,648	—	—	<b>2,426,264</b>	1,438,648
資產總值	<b>763,901,587</b>	758,545,400	<b>1,343,507,213</b>	1,345,007,269	<b>2,107,408,800</b>	2,103,552,669
分類負債	<b>257,637,300</b>	310,667,727	<b>851,157,555</b>	868,168,298	<b>1,108,794,855</b>	1,178,836,025
其他資料						
資本開支	—	—	<b>86,000</b>	301,631,896	<b>86,000</b>	301,631,896

## 5. 財務成本

	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 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
	<b>6,250,431</b>	<b>1,839,156</b>	<b>17,111,208</b>	<b>15,486,895</b>	<b>23,361,639</b>	<b>17,326,051</b>

## 6. 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 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
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

## 7. 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 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
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
	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,665,655</b>	<b>1,303,811</b>	<b>1,665,655</b>	<b>1,303,811</b>



## 8. 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	<b>38,005,415</b>	27,180,153
其他收益淨額	<b>4,629,061</b>	2,864,958
投資物業估值(虧絀)／盈餘	<b>(86,000)</b>	3,254,111
開支	<b>(25,366,373)</b>	(22,480,849)
所得稅前溢利	<b>17,182,103</b>	10,818,373
所得稅開支	<b>(1,665,655)</b>	(1,303,811)
已終止經營業務之期內溢利	<b>15,516,448</b>	9,514,562
經營現金流量	<b>10,098,436</b>	8,246,639
投資現金流量	<b>(86,001)</b>	(270,153,334)
融資現金流量	<b>(11,750,000)</b>	260,058,337
總現金流量	<b>(1,737,565)</b>	(1,848,358)

## 9. 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	<b>53,864,795</b>	21,518,252
已終止經營業務之期間溢利	<b>15,516,448</b>	9,514,562
減：已終止業務少數股東權益應佔之 期間溢利	<b>(6,016,582)</b>	(3,689,320)
	<b>9,499,866</b>	5,825,242
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	<b>44,364,929</b>	15,693,010

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44,000,000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。

由於本集團並無具攤薄性潛在普通股，故期內並無呈列每股攤薄盈利。

## 10. 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	<b>2,596,997</b>	99,073,016
已付按金	—	578,953
	<b><u>2,596,997</u></b>	<b><u>101,133,077</u></b>

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
超過90日	—	5,061
	<b><u>—</u></b>	<b><u>1,481,108</u></b>

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。

## 11. 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。

## 11. 資產列為持作出售(續)

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	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	20,744,291
現金及現金等價物	1,245,030

資產列為持作出售 1,802,562,211

### 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

資產相關負債列為持作出售 1,108,032,363

營運資產淨值列為持作出售 694,529,848

### (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
超過90日	776,356
	<u>1,719,377</u>

## 12. 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	<b>762,492</b>	20,469,316
已收取租務按金	—	5,612,535
	<b><u>762,492</u></b>	<b><u>26,081,851</u></b>

## 13. 結算日後事項

- (a) 如附註11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) 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。

### 13. 結算日後事項(續)

#### (b) (續)

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。禹銘投資管理將可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Best Delta 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。

### 中期股息

董事會已議決不派發本期間之中期股息(二零零六年：無)。

考慮是否派付二零零七年中期股息時，董事會傾向考慮於完成出售康恩及AWE及亞洲國際博覽館後才考慮派付末期股息。股息金額亦將取決於本集團整個財政年度之純利若何，故董事會須於財政年度完結後方能作定奪。較之將同等金額分拆為中期股息及末期股息，全年末期股息亦將可減省經紀處理股東派息之費用。

### 管理層之討論及分析

#### 概述

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月(「二零零七年中期期間」)之主要收入來自證券投資、亞洲國際博覽館、零售物業投資、債券投資及利息收入。

於二零零七年六月三十日，本集團主要投資項目如下：

#### 投資項目

#### 詳情

亞洲國際博覽館

位於香港之最大展覽設施

零售物業 分別位於九龍及香港黃金地段的旺角及銅鑼灣的零售商舖

上市股本 上市股份組合

二零零七年中期期間，來自亞洲國際博覽館之收入淨額為12,300,000港元(扣除財務費用及少數股東權益後)，主要來自其應計優先股股息，以及管理費用。

零售物業市場於二零零七年中期期間保持淡靜。本集團應佔收入淨額(扣除財務費用及少數股東權益後)為9,500,000港元。銅鑼灣時尚坊於二零零六年十一月開業，出租率接近100%。我們已作出密集宣傳，以增加時尚坊人流量。旺角中心及銀城廣場於中期期間之出租率亦接近100%。銀城廣場於七月空置，以重新打造品牌，推廣工作仍繼續進行。本集團於二零零七年中期期間出售於股本及債券之大部分投資，並錄得35,600,000港元之不俗溢利。

## 投資回顧

於二零零七年六月三十日，本集團的主要投資項目為物業、亞洲國際博覽館及股票。

### 亞洲國際博覽館

本集團擁有AWE 60%的權益，而該合營企業與香港政府及機場管理局合資於亞洲國際博覽館。亞洲國際博覽館位於香港國際機場，提供面積達66,000平方米的永久展覽場地，更可擴展成為面積達100,000平方米的展覽設施。AWE擁有亞洲國際博覽館13.5%的權益。

亞洲國際博覽館乃一座無柱位建築物，並擁有專用的地下鐵路車站－「博覽館站」。該設施於二零零五年十二月已正式開幕。訂場租約已遠至二零一零年。

除了舉辦展覽會，一個世界級娛樂場館(已命名為Arena)專門用作舉行演唱會及文娛活動亦已建築完成，可容納多達14,500名觀眾。自開幕以來，已有不少本地及國際知名藝人曾在Arena獻技。

### 零售物業

本集團的物業投資項目集中於黃金地段的零售商舖。本集團位於銅鑼灣的時尚坊購物中心於二零零六年十一月開業，出租率接近100%。

### 物業

#### 情況

旺角旺角中心 本集團擁有旺角中心內的159個舖位(面積逾34,000平方呎)，出租率接近100%。

旺角銀城廣場 本集團擁有銀城廣場逾14,000平方呎零售舖位，出租率接近100%。銀城廣場於七月空置，以重新打造品牌，於本報告日期尚未完成。

銅鑼灣時尚坊

本集團擁有位於銅鑼灣中心地帶之30,000平方呎物業，出租率接近100%。

## 股票

本集團於二零零七年中期期間已出售大部分於股票的投資，並為本集團帶來不俗盈利。

## 高息債券

本集團於二零零七年中期期間已出售全部於高息債券的投資，並為本集團帶來不俗盈利。

## 新華航空

本集團維持撇銷於新華航空之投資，因新華航空聲稱因規則問題而未能登記本集團為其股東。本集團正與新華航空討論，尋求解決辦法，並同時詢問法律意見，強制執行登記事項。若有重大發展，本集團將立刻通知各股東。

## 東方羊絨

本集團維持撇銷於東方羊絨之投資，因東方羊絨之應收款項維持極高水平。因上半年一般乃羊絨業務之淡季，東方羊絨於上半年度錄得虧損。

## 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因重組產生之主板上市公司。現時，本集團透過禹銘投資管理有限公司，向聯交所提交與一上市公司有關之建議書，以透過注入資產恢復上市。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。

本集團能否收回於新華航空之投資仍屬未知之數，不過，新華航空於香港上市之傳聞，逐漸令本集團感到樂觀。

東方羊絨之業績依然低迷。在其業績大幅回升及應收款項降低之前，本集團仍將保持審慎。



## 財務狀況

股東於八月通過出售本集團於亞洲國際博覽館之權益及物業權益後，當完成交易後本集團再無將持有該等權益之附屬公司綜合入賬。因此，該等附屬公司869,000,000港元之負債將於二零零七年底前出售事項完成後從本集團賬目剔除。

## 外匯風險

於二零零七年六月三十日，本集團的大部份投資均以港元及美元定值，因而毋須面對重大外匯風險。

## 擔保

本公司就一間持有物業的公司(已計入已終止經營業務)所欠未償還債項向一間銀行提供相當於本集團股本權益應佔數額的擔保。該間持有物業的公司於二零零七年六月三十日欠該銀行的未償還債項約為702,000,000港元(於二零零六年十二月三十一日：約為714,000,000港元)。

本公司就一間全資附屬公司所獲一間財務機構提供不超逾15,000,000美元的信貸額提供擔保。於二零零七年六月三十日並無未償還債項(於二零零六年十二月三十日：約為800,000歐羅)。

## 員工成本

本集團於二零零七年年中期業績的員工成本(包括董事酬金)總額合共約為1,135,605港元(二零零六年：494,000港元)。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則第3.21條成立審核委員會。

審核委員會已與管理層檢討本集團所採用之會計政策及慣例，並商討內部監控及財務申報事宜，其中包括一般審閱中期報告(包括截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績)。於進行有關審閱時，審核委員會由管理層取得有關解釋。應董事會要求，本集團向外聘用之核數師曾根據香港會計師公會發出之香港審閱聘任準則第2410號「獨立核數師執行中期財務資料審閱」。

## **遵守企業管治常規守則**

本公司於本中期報告所涵蓋之期間內均一直符合上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「企管守則」)之守則條文，惟有以下偏離：—

企管守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席須出席本公司股東週年大會。由於有其他業務在身，董事會主席馮永祥先生未能出席二零零七年五月二十三日舉行之公司股東週年大會。此構成偏離企管守則之守則條文第E.1.2條。

## **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄10之標準守則為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事個別作出查詢後，本公司確認全體董事在本期間內已遵守標準守則規定之準則。

## **購買、出售或贖回上市證券**

本公司並無在本期間內贖回本身之股份。本公司及其附屬公司在本期間內概無購買或出售本公司任何股份。

承董事會命  
董事總經理  
李華倫

香港，二零零七年八月三十一日