
此乃要件 請即處理

閣下如對本綜合要約文件或所載要約之任何部分有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之禹銘投資有限公司股份全部售出，應立即將本文件連同隨附之表格送交買方或持牌證券交易商或註冊證券機構，或經手買賣之其他代理商，以便轉交買方。

香港聯合交易所有限公司及香港交易及結算所有限公司對本綜合要約文件及隨附之表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合要約文件及隨附之表格全部或任何部分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。

有關
禹銘投資管理有限公司

代表



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：373)

之間接全資附屬公司

晴輝有限公司
(Bright Clear Limited)
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

就



YU MING INVESTMENTS LIMITED
禹銘投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：666)

之全部已發行股份及認股權證
(由晴輝有限公司及其一致行動人士已經擁有之該等股份及認股權證除外)
提出強制性無條件全面現金要約
之綜合要約文件

禹銘投資有限公司之獨立董事委員會之獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

載有(其中包括)要約條款詳情之禹銘投資管理有限公司函件載於本綜合要約文件第5頁至第10頁。禹銘投資有限公司董事會函件載於本綜合要約文件第11頁至第14頁。

禹銘投資有限公司獨立董事委員會致禹銘投資有限公司獨立股東及獨立認股權證持有人之函件載於本綜合要約文件第15頁。載有盛百利財務顧問有限公司致禹銘投資有限公司獨立董事委員會之意見及建議之函件載於本綜合要約文件第16頁至第38頁。

要約之接納及交收手續載於本綜合要約文件附錄一及隨附之表格內。接納禹銘投資有限公司股份及/或認股權證要約，須於二零零九年六月一日下午四時正或之前(或晴輝有限公司根據香港公司收購及合併守則可能釐定及公佈之較後時間)獲卓佳秘書商務有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)收訖。

二零零九年五月八日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
禹銘函件	5
董事會函件	11
獨立董事委員會函件	15
盛百利函件	16
附錄一 — 要約之其他條款	39
附錄二 — 本集團之財務資料	45
附錄三 — 法定及一般資料	110

預期時間表

要約開始及寄發日期	二零零九年五月十一日
接納要約之最後時限及限期	二零零九年六月一日下午四時正
要約截止日期(附註1)	二零零九年六月一日
有關要約截止及要約結果之公佈	不遲於二零零九年六月一日下午七時正
就所接獲之有效接納寄發 要約項下應付款項之 最後限期(附註2)	二零零九年六月十一日

附註：

1. 除非收購人根據收購守則修訂或延長要約之時限及限期，否則接納要約之最後時限及限期將為二零零九年六月一日下午四時正。收購人將於二零零九年六月一日下午七時正前於聯交所網站刊發公佈，交待要約結果及要約是否已屆滿或已作修訂或延期。倘收購人於接納要約之最後時限及限期前決定延長要約，則須向尚未接納要約之獨立股東及獨立認股權證持有人發出最少14日之書面通知。進一步詳情請參閱本綜合要約文件附錄一「接納期間及修訂」一段。
2. 就要約項下之股份及認股權證應付代價(經扣除賣方從價印花稅)之款項，將以普通郵遞方式在實際可行之情況下盡快寄予接納股東及接納認股權證持有人，郵誤風險概由彼等承擔，惟在任何情況下須自登記處接獲接納股東及接納認股權證持有人經正式填妥之接納表格起10日內寄出。
3. 除收購守則允許者外，接納要約將不可撤銷及不能撤回。有關要約可獲授撤回權利之情況之進一步資料，請參閱本綜合要約文件附錄一「撤回權利」一段。

本綜合要約文件所載之所有日期及時間均指香港時間。

釋 義

於本綜合要約文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零九年要約認股權證」	指	收購人及其一致行動人士尚未擁有之二零零九年認股權證
「二零零九年認股權證」	指	本公司於二零零八年五月二十九日發行之每份賦予其持有人可按行使價每股0.33港元(可予調整)於二零零八年五月二十九日至二零零九年五月二十八日之間認購一股新股之認股權證
「二零零九年認股權證要約」	指	按每份二零零九年認股權證0.00001港元由禹銘代表收購人提出之收購所有尚未行使二零零九年認股權證(由收購人及其一致行動人士已經擁有者除外)之強制性無條件全面現金要約
「二零零九年認股權證持有人」	指	二零零九年認股權證之持有人
「二零一一年要約認股權證」	指	由收購人及其一致行動人士尚未擁有之二零一一年認股權證
「二零一一年認股權證」	指	本公司於二零零九年四月二十三日發行之每份賦予其持有人可按初步認購價每股0.10港元(可予調整)於二零零九年四月二十三日至二零一一年四月二十二日之間認購一股新股之認股權證
「二零一一年認股權證要約」	指	按每份二零一一年認股權證0.0001港元由禹銘代表收購人提出之收購所有尚未行使二零一一年認股權證(由收購人及其一致行動人士已經擁有者除外)之強制性無條件全面現金要約
「二零一一年認股權證持有人」	指	二零一一年認股權證之持有人
「接納二零零九年認股權證持有人」	指	接納二零零九年認股權證要約之獨立認股權證持有人
「接納二零一一年認股權證持有人」	指	接納二零一一年認股權證要約之獨立認股權證持有人
「接納股東」	指	接納股份要約之獨立股東
「接納認股權證持有人」	指	接納二零零九年認股權證持有人及接納二零一一年認股權證持有人
「一致行動」	指	具有收購守則所載之涵義

釋 義

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公佈日期」	指	二零零九年四月二十日，即聯合集團、收購人及本公司就要約作出聯合公佈之日期
「聯繫人士」	指	具有收購守則所載之涵義
「董事會」	指	本公司董事會，或董事會成立之具有本公司董事會全部權力之執行委員會
「營業日」	指	聯交所開放作交易業務之日
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「盛百利」	指	盛百利財務顧問有限公司(根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團)，獲委任以就要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「截止日期」	指	二零零九年六月一日或可由收購人根據收購守則延長之較後日期
「本公司」	指	禹銘投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何代表
「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	本公司就要約由李業華先生、蘇樹輝先生、何振林先生及林德儀小姐組成之獨立董事委員會

釋 義

「獨立股東」	指	收購人及其一致行動人士以外之股東
「獨立認股權證持有人」	指	收購人及其一致行動人士以外之認股權證持有人
「最後可行日期」	指	二零零九年五月八日，即本綜合要約文件付印前以確定本綜合要約文件所載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
「要約期間」	指	具有收購守則所載之涵義
「要約股份」	指	已發行股份(由收購人及其一致行動人士已經擁有者除外)
「要約認股權證」	指	二零零九年要約認股權證及二零一一年要約認股權證
「收購人」	指	晴輝有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司
「要約」	指	股份要約、二零零九年認股權證要約及二零一一年認股權證要約
「海外股東」	指	本公司股東名冊上所列地址於香港境外之股東
「海外認股權證持有人」	指	本公司認股權證持有人名冊上所列地址於香港境外之認股權證持有人
「登記處」	指	本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「有關期間」	指	由二零零八年十月二十日(即聯合集團、收購人及本公司就要約作出聯合公佈日期前六個月當日)直至及包括最後可行日期止期間

釋 義

「供股」	指	以供股方式按認購價0.10港元發行1,869,172,517股供股股份(連同二零一一年認股權證)以供認購，基準為於二零零九年三月二十四日每持有一股股份獲發一股供股股份(連同二零一一年認股權證)，並已於二零零九年四月十七日完成
「供股股份」	指	根據供股發行及配發之股份，即1,869,172,517股股份
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份要約」	指	禹銘代表收購人提出之收購所有股份(由該等收購人及其一致行動人士已經擁有的者除外)之強制性無條件全面現金要約
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「所有權文件」	指	有關股票或認股權證證書及／或轉讓收據及／或任何所有權文件(及／或任何就此所需令人滿意之彌償保證)
「認股權證」	指	二零零九年認股權證及二零一一年認股權證
「認股權證要約」	指	二零零九年認股權證要約及二零一一年認股權證要約
「認股權證持有人」	指	二零零九年認股權證持有人及二零一一年認股權證持有人
「禹銘」	指	禹銘投資管理有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為收購人就要約之財務顧問，及根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比



YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED
禹銘投資管理有限公司

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司代表
晴輝有限公司
就禹銘投資有限公司之
全部已發行股份及認股權證
(由晴輝有限公司及其一致行動人士已經擁有之該等股份及認股權證除外)
提出強制性無條件全面現金要約

緒言

於二零零九年四月二十日，收購人、聯合集團及本公司聯合公佈，於二零零九年四月十七日供股完成後，收購人於本公司之持股量已於接納(i)根據供股有權獲發之全部504,371,800股供股股份及(ii)根據供股尚未被其他股東認購之1,036,766,074股超額供股股份後，增加1,541,137,874股股份。

配發將令收購人於本公司之股權由504,371,800股股份(佔緊接供股完成前已發行股份總數約26.98%)增加至2,045,509,674股股份(佔緊隨供股完成後已發行股份總數約54.72%)。

因此，收購人須根據收購守則第26.1條及13.1條就所有已發行股份及認股權證(由收購人及其一致行動人士已經擁有者除外)提出強制性無條件全面現金要約。

本函件載列(其中包括)要約之主要條款(連同收購人及聯合集團之資料，以及收購人對本公司之意向)。要約之進一步詳情亦載於本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格。

要約

要約之條款

吾等代表收購人提出要約，根據本綜合要約文件(包括但不限於本綜合要約文件附錄一所載者)及隨附表格所載之條款，按以下基準收購所有收購人及其一致行動人士尚未擁有之已發行股份及認股權證：

就每股份..... 現金**0.10**港元
就行使價為**0.10**港元之每份二零一一年認股權證.....現金**0.0001**港元
就行使價為**0.33**港元之每份二零零九年認股權證.....現金**0.00001**港元

股份要約價格與供股項下之供股股份之認購價相同。認股權證要約價格乃計入二零零九年認股權證及二零一一年認股權證之透視價值後之面值。

股份要約價格之比較

0.10港元之股份要約價格較：

- (i) 股份於二零零九年四月十五日(即公佈日期前股份之最後交易日)於聯交所所報之收市價每股0.098港元溢價約2.0%；
- (ii) 股份於截至二零零九年四月十五日(包括該日)止10個交易日之平均收市價每股0.0929港元溢價約7.6%；
- (iii) 股份於截至二零零九年四月十五日(包括該日)止30個交易日之平均收市價每股0.0891港元溢價約12.2%；
- (iv) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.126港元折讓約20.6%；及
- (v) 於二零零八年十二月三十一日之每股股份最後經審核綜合資產淨值約0.32港元折讓約68.8%。

要約價值

誠如本綜合要約文件所載之董事會函件所披露，於最後可行日期，要約股份、二零零九年要約認股權證及二零一一年要約認股權證之數目分別為1,692,835,360股、272,959,509份及65,606,929份。因此，要約之總代價為合共約169,300,000港元。

禹銘函件

於最後可行日期，所有要約認股權證可予行使。如全部272,959,509份二零零九年要約認股權證及全部65,606,929份二零一一年要約認股權證獲行使及根據股份要約有338,566,438股新要約股份獲提呈發售，要約總代價將約為203,100,000港元。

財務資源確認

收購人(i)將使用其控股公司聯合集團之股東貸款實行要約及(ii)無意致令支付任何負債(或然或其他)之利息、償還任何負債(或然或其他)或作為任何負債(或然或其他)之抵押將取決於對本公司業務之影響程度。禹銘信納收購人具備足夠財務資源以全面實行要約。

接納要約之影響

要約一經接納，獨立股東及獨立認股權證持有人將出售股份及認股權證，股份及認股權證為須已繳足股款且不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，而連同所附帶或其後所附帶之一切權利(就要約股份而言，包括於公佈日期或之後宣派、作出或派付之一切股息及分派)。

印花稅

轉讓已於登記處登記之股份及／或認股權證因接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約而產生之賣方從價印花稅將須由有關接納股東、接納二零零九年認股權證持有人及／或接納二零一一年認股權證持有人按收購人就有關接納應付之代價每1,000港元(或其部分)支付1.00港元，而該款項將自應付該等接納股東及接納認股權證持有人之現金款項中扣除。

海外股東及海外認股權證持有人

由於向非香港居民人士提呈要約可能會受到該等人士居住之有關司法權區之法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東及海外認股權證持有人應遵守任何適用法律或監管規定，及於必要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東及海外認股權證持有人須負責自行確定就接納要約而全面遵守有關司法權區的法律及規例(包括就該等司法權區取得任何所須政府或其他同意，或遵守其他必要手續及支付任何應繳轉讓或其他稅項)。

有關收購人及聯合集團之資料

收購人為一間於英屬處女群島註冊成立之控股投資有限公司及為聯合集團之間接全資附屬公司。聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。聯合集團之董事李成輝先生及李淑慧女士，連同李成煌先生為Lee and Lee Trust (全權信託)之信託人。於最後可行日期，Lee and Lee Trust間接持有聯合集團已發行股份總數約44.53%。

聯合集團之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、健康管理、醫療計劃管理、提供醫療保健服務及提供金融服務。

收購人對本集團之意向

收購人擬於要約結束後，本集團將繼續其現有主要業務。此外，其無意對本公司之現有管理層及董事作出重大變動(包括繼續僱用所有僱員及重新部署本集團之固定資產)。

根據要約，收購人提出按較股份內在值(即資產淨值)為低之價格收購股份。預期全球金融風暴減退時，市場將反映股份之內在值，故要約符合收購人之長遠利益。

維持本公司之上市地位

收購人擬維持股份及認股權證之上市地位，並不擬於截止日期後行使任何彼等可能擁有之權利，可讓其強制收購任何於截止日期後尚未根據要約提呈發售之任何已發行股份及認股權證。

接納要約之手續

如接納要約，接納股東應根據隨附之**白色**股份接納表格上印列之指示填妥該表格，接納二零零九年認股權證持有人應根據隨附之**粉紅色**二零零九年認股權證接納表格上印列之指示填妥該表格，而接納二零一一年認股權證持有人應根據隨附之**藍色**二零一一年認股權證接納表格上印列之指示填妥該表格。

填妥之**白色**接納表格，連同不少於一閣下擬根據股份要約提呈發售之股份數目涉及之有關所有權文件，須在接獲本綜合要約文件後，盡快郵寄或親身送交登記處(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，並在信封上註明「禹銘股份要約」，惟無論如何須於截止日期下午四時正或之前送抵登記處，方為有效。

禹銘函件

填妥之粉紅色或藍色接納表格，連同不少於閣下擬根據認股權證要約提呈發售之認股權證數目涉及之有關所有權文件，須在接獲本綜合要約文件後，盡快郵寄或親身送交登記處（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），並在信封上註明「禹銘認股權證要約」，惟無論如何須於截止日期下午四時正或之前送抵登記處，方為有效。

概不會發出任何接納表格及所有權文件之收據。

謹請閣下垂注本綜合要約文件附錄一及隨附之接納表格。

要約之交收

倘隨附之股份或認股權證接納表格，連同有關所有權文件均為有效、完整及狀況良好，且已於二零零九年六月一日下午四時正或之前分別由登記處收訖，則就根據要約提呈發售之股份或認股權證而應付各接納股東及接納認股權證持有人之款項（減彼等應付之賣方從價印花稅）之支票，將於登記處接獲使有關接納完成及有效之所有有關文件當日起計10日內，以普通郵遞方式寄發予接納股東及接納認股權證持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何接納股東或接納認股權證持有人根據要約有權收取之代價，將根據本綜合要約文件（包括其附錄）及隨附之接納表格所載之要約條款，由收購人全數支付，而不會顧及收購人自接納股東或接納認股權證持有人可能應得或聲稱應得之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

一般資料

為確保所有股東及認股權證持有人均獲平等對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有股份或認股權證之股東及認股權證持有人，須於切實可行情況下，個別處理每名實益擁有人所持股份或認股權證。為使股份或認股權證以代名人名義登記之實益擁有人可接納要約，彼等必須向其代名人提出有關其對要約意向之指示。

所有文件及款項將以普通郵遞方式寄發予獨立股東及獨立認股權證持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及款項將寄發予股東及認股權證持有人（或倘為聯名持有人，則於上述股東名冊或認股權證持有人名冊排名首位之人士）彼等各自於股東名冊或認股權證持有人名冊上所顯示之地址，惟已填妥、交回及由登記處收訖之隨附接納表格內另有說明者則除外。

禹銘函件

收購人及其一致行動人士、禹銘、本公司、登記處或任何彼等各自之董事、高級職員、聯繫人、代理人或任何其他參與要約之人士，概不會承擔傳送該等文件及款項之任何損失或延緩之責任或由此可能引起之其他責任。

獨立股東及獨立認股權證持有人對接納有關彼等股份及認股權證之要約之稅項及影響如有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

其他資料

獨立股東及獨立認股權證持有人於決定是否接納要約前，務請細閱本綜合要約文件所載之獨立董事委員會函件及盛百利函件。

閣下亦務請注意要約之其他條款、本綜合要約文件之附錄及隨附之接納表格所載之進一步資料。

此致

列位獨立股東及

獨立認股權證持有人 台照

代表
禹銘投資管理有限公司
董事
李華倫
謹啓

二零零九年五月八日



YU MING INVESTMENTS LIMITED
禹銘投資有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：666)

執行董事：

李華倫
勞景祐
王大鈞

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
19樓1901B室

非執行董事：

狄亞法
李業華

獨立非執行董事：

蘇樹輝
何振林
林德儀

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司代表
晴輝有限公司
就禹銘投資有限公司之
全部已發行股份及認股權證
(由晴輝有限公司及其一致行動人士已經擁有之該等股份及認股權證除外)
提出強制性無條件全面現金要約

緒言

於二零零九年四月二十日，收購人、聯合集團及本公司聯合公佈，於二零零九年四月十七日供股完成後，收購人於認購(i)根據供股有權獲發之全部504,371,800股供股股份及(ii)根據供股尚未被其他股東認購之1,036,766,074股超額供股股份後，已增加其於本公司之持股量1,541,137,874股股份。

董事會函件

配發將令收購人於本公司之股權由504,371,800股股份(佔緊接供股完成前已發行股份總數約26.98%)增加至2,045,509,674股股份(佔緊隨供股完成後已發行股份總數約54.72%)。

因此，收購人須根據收購守則第26.1條及13.1條就所有已發行股份及認股權證(由收購人及其一致行動人士已經擁有者除外)提出強制性無條件全面現金要約。

本綜合要約文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本公司之資料、要約之條款，以及獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東及獨立認股權證持有人之推薦建議及意見)及盛百利函件(當中載有其就要約致獨立董事委員會之意見)。

要約

禹銘代表收購人提出要約，根據本綜合要約文件(包括但不限於本綜合要約文件附錄一所載者)及隨附接納表格所載之條款。

就每股股份.....	現金 0.10 港元
就行使價為 0.10 港元之每份二零一一年認股權證.....	現金 0.0001 港元
就行使價為 0.33 港元之每份二零零九年認股權證.....	現金 0.00001 港元

股份要約價格與供股項下之供股股份之認購價相同。認股權證要約價格乃計入二零零九年認股權證及二零一一年認股權證之透視價值後之面值。

有關本公司之資料及股權架構

本公司為根據上市規則第21章在聯交所主板上市之投資公司。本公司之主要業務為上市及非上市證券、債券、直接投資、工程、物業及結構性產品之投資。

董事會函件

下表載列本集團截至二零零八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之概要：

(千港元)	二零零八年 十二月三十一日	二零零七年 十二月三十一日
收入	16,546	44,466
除稅前溢利／(虧損)淨額	(376,370)	104,097
股東應佔除稅後溢利／(虧損)淨額	(376,370)	145,204
資產總值	621,818	1,018,564
資產淨值	598,172	991,771

於最後可行日期，本公司之股權架構如下：—

	股份	概約百分比
收購人	2,045,509,674	54.72
其他股東	1,692,835,360	45.28
總計	3,738,345,034	100.00

於最後可行日期，本公司有373,833,869份二零零九年認股權證及373,834,503份二零一一年認股權證尚未行使，每份賦予其持有人認購一股股份之權利，合共佔本公司經擴大已發行股本約16.67%（假設所有認股權證均已行使）。下表載列所有尚未行使之認股權證及收購人持有之該等認股權證：

	尚未行使之 認股權證總額	收購人持有之 認股權證
二零零九年認股權證(行使價：0.33港元)	373,833,869	100,874,360
二零一一年認股權證(行使價：0.10港元)	373,834,503	308,227,574
總計	747,668,372	409,101,934

於最後可行日期，(i)除股份及認股權證外，本公司並無擁有任何類別之證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可換股或可兌換為股份之其他證券，及(ii)收購人及其一致行動人士並無擁有或控制本公司任何有關證券(如收購守則第22條附註4所界定)或於其中擁有權益(以上披露由收購人持有之股份及認股權證除外)。

維持本公司之上市地位

收購人擬維持股份及認股權證之上市地位，並不擬於截止日期後行使任何彼等可能擁有之權利，可讓彼等強制收購任何於截止日期後尚未根據股份要約提呈發售之任何已發行股份及認股權證。

一般事項

根據收購守則第2.8條之規定，獨立董事委員會成員須包括所有並無直接或間接於要約擁有利益之本公司非執行董事(以股東或認股權證持有人之身份所擁有之利益除外)。本公司非執行董事狄亞法先生同時亦為收購人之一致行動人士聯合集團之非執行董事。因此，彼並不被視為獨立於本公司，不足以就要約向獨立股東及獨立認股權證持有人提供意見，因而彼並無獲委任為獨立董事委員會成員。

非執行董事李業華先生及獨立非執行董事蘇樹輝先生、何振林先生及林德儀小姐已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約之條款及向獨立股東及獨立認股權證持有人提供推薦意見。盛百利亦已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。

勞景祐先生及狄亞法先生為本公司及聯合集團(收購人之控股公司)之共有董事。按照收購守則之規定，勞景祐先生及狄亞法先生並無參與編製本函件，以避免產生任何潛在利益衝突。

推薦意見

務請閣下垂注本綜合要約文件第15頁之獨立董事委員會函件(當中載有其就要約向獨立股東及獨立認股權證持有人提供之推薦意見)，以及盛百利函件(當中載有其就要約是否公平合理而向獨立董事委員會提供之意見，以及其於達成致獨立董事委員會之意見前所考慮之主要因素及理由)。另務請閣下細閱本綜合要約文件及隨附之接納表格，以瞭解要約之接納及交收手續。

此致

列位獨立股東及

獨立認股權證持有人 台照

代表董事會
禹銘投資有限公司
主席
李華倫
謹啓

二零零九年五月八日



YU MING INVESTMENTS LIMITED
禹銘投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：666)

敬啟者：

由禹銘投資管理有限公司代表
晴輝有限公司
就禹銘投資有限公司之
全部已發行股份及認股權證
(由晴輝有限公司及其一致行動人士已經擁有之該等股份及認股權證除外)
提出強制性無條件全面現金要約

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約條款，並就要約向獨立股東及獨立認股權證持有人提供意見。要約詳情載於日期為二零零九年五月八日之綜合要約文件(「要約文件」，本函件亦為其中一部分)之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與要約文件所界定者具有相同涵義。

盛百利已獲委任為獨立財務顧問，以就要約條款向吾等提供意見。

吾等謹請閣下垂注要約文件第5頁至第10頁所載之禹銘函件，當中載有(其中包括)有關要約之資料，以及要約文件第16頁至第38頁所載之盛百利意見函件，當中載有其就要約條款發表之意見。

經考慮盛百利之意見後，吾等認為要約條款就獨立股東及獨立認股權證持有人而言不屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東及獨立認股權證持有人不接納要約。

此致

列位獨立股東及

獨立認股權證持有人 台照

禹銘投資有限公司

獨立董事委員會

李業華

蘇樹輝

何振林

林德儀

謹啟

二零零九年五月八日

盛百利函件

以下乃盛百利財務顧問有限公司於二零零九年五月八日致獨立董事委員會、獨立股東及獨立認股權證持有人之意見函件全文，以供載入本綜合要約文件：—



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：

由禹銘投資管理有限公司代表
晴輝有限公司
就禹銘投資有限公司之
全部已發行股份及認股權證
(由晴輝有限公司及其一致行動人士已經擁有之該等股份及認股權證除外)
提出強制性無條件全面現金要約

緒言

吾等已獲委聘就要約向獨立董事委員會、獨立股東及獨立認股權證持有人提供意見，有關要約詳情概述於 貴公司及收購人於二零零九年五月八日聯合向股東刊發之綜合要約文件（「綜合要約文件」），而本函件乃綜合要約文件其中一部分。

吾等獲委任就要約條款對獨立股東及獨立認股權證持有人是否公平合理而提供意見。除非文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

貴公司、收購人及聯合集團於二零零九年四月二十日聯合公佈，於二零零九年四月十七日完成供股後及因向收購人配發額外供股股份，收購人於 貴公司之股權由已發行股份總數約26.98%增加至約54.72%。因此，根據收購守則，收購人須就全部已發行股份及認股權證（由收購人及其一致行動人士已經擁有之該等股份及認股權證除外）提出強制性無條件全面現金要約。

收購人之財務顧問禹銘正代表收購人提出要約。綜合要約文件及隨附之接納表格載有要約條款及若干其他有關資料。

盛百利函件

貴公司已成立獨立董事委員會，當中包括 貴公司非執行董事(李業華先生)及全體獨立非執行董事(包括蘇樹輝先生、何振林先生及林德儀女士)，向獨立股東及獨立認股權證持有人提供意見。

貴公司非執行董事狄亞法先生亦為收購人之一致行動人士聯合集團之非執行董事。因此，其獨立性不足以就要約向獨立股東及獨立認股權證持有人提供意見，故並未獲委任為獨立董事委員會成員。

吾等與 貴公司、收購人、聯合集團，以及彼等各自之主要股東及其任何一致行動人士或假定為一致行動之人士並無關連。因此，吾等被視為就要約條款發出獨立意見函件之適當人士。除吾等就是項委任應收之一般專業費用外，吾等概無訂立任何安排致使吾等能向 貴公司、任何與 貴公司有關之人士、收購人、彼等各自之主要股東或其任何一致行動人士或假定為一致行動之人士收取任何費用或利益。

吾等之意見基準

於制定意見及推薦意見時，吾等已倚賴 貴公司執行董事向吾等提供之綜合要約文件、 貴公司年報及其他可公開取得之 貴公司文件內所載資料、意見及聲明之準確性， 貴公司執行董事對該等文件負全責。吾等亦已假設在綜合要約文件所作出或引述之一切陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實，且於綜合要約文件刊發日期仍為真實。吾等亦已假設 貴公司董事於綜合要約文件作出之一切信念、意見及意向陳述乃經審慎周詳查詢後合理地作出。

就貴集團之財務資料而言，吾等主要倚賴 貴集團之經審核及／或未經審核財務報表(全部均由 貴公司編製，且 貴公司董事須就此負全責)。吾等亦已尋求並獲得 貴公司確認綜合要約文件所提供及／或引述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑 貴公司執行董事向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等認為吾等已審閱足夠財務資料，使吾等能夠達致知情意見，並有理由倚賴綜合要約文件所載資料之準確性，從而為吾等之意見及推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、收購人、聯合集團或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人士之業務、財務狀況或前景進行任何形式之獨立或深入調查，且吾等亦無獨立核證吾等所獲提供之任何資料。

盛百利函件

吾等並無考慮接納或不接納要約之獨立股東及獨立認股權證持有人所承受之稅務影響，此乃由於有關影響須視乎個別情況而定。因此，務請注意，吾等將不會就任何人士因接納或不接納要約而承受之任何稅務影響或責任負上任何責任。尤其是，於海外居住並須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之海外股東及海外認股權證持有人應考慮本身之稅務情況，如有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

本函件所載吾等之意見及推薦意見僅就要約而作出，而不應用作任何其他用途。

要約之條款

「禹銘函件」所載之要約條款概述如下。禹銘代表收購人根據綜合要約文件(包括但不限於綜合要約文件附錄一所載之要約其他條款)及隨附之接納表格所載之條款提出要約，按下列基準收購所有要約股份及要約認股權證：

就每股股份 現金**0.1**港元

就行使價為**0.10**港元之每份二零一一年認股權證..... 現金**0.0001**港元

就行使價為**0.33**港元之每份二零零九年認股權證..... 現金**0.00001**港元

股份要約價格與供股項下之供股股份之認購價相同。認股權證要約價格乃計及二零零九年認股權證及二零一一年認股權證之透視價值後之面值。

要約之進一步詳情載於綜合要約文件之「禹銘函件」內。要約一經接納，獨立股東及獨立認股權證持有人將出售彼等之要約股份及要約認股權證，要約股份及要約認股權證為須已繳足股款且不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，而連同所附帶或其後所附帶之一切權利(就要約股份而言，包括於公佈日期或之後宣派、作出或派付之一切股息及分派)。

海外股東及海外認股權證持有人參與要約之能力須視乎彼等各自所處司法權區之法律及規例而定，並可能受其所限。進一步詳情請參閱「禹銘函件」以及「禹銘函件」與綜合要約文件附錄一所載之「海外股東及海外認股權證持有人」一節。

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：

甲. 股份要約

1. 股份要約

1.1 股份要約及股份要約價格

誠如「禹銘函件」所載，於二零零九年四月十七日供股完成後，收購人(聯合集團之間接全資附屬公司)獲配發1,541,137,874股股份，即(i)根據供股有權獲發之504,371,800股供股股份及(ii)根據供股尚未被其他股東認購之1,036,766,074股超額供股股份之總和。

配發將收購人於 貴公司之股權由504,371,800股股份(佔緊接供股完成前已發行股份總數約26.98%)增加至2,045,509,674股股份(佔緊隨供股完成後已發行股份總數約54.72%)。

因此，收購人須根據收購守則第26.1條及13.1條就所有已發行股份及認股權證(由收購人及其一致行動人士已經擁有者除外)提出強制性無條件全面現金要約。

每股要約股份0.10港元之股份要約價格因而與供股項下之供股股份之認購價相同。

1.2 股份要約價格與每股市價／資產淨值之比較

由於在最後可行日期要約股份之總數為1,692,835,360股，股份要約之總代價合共約為169,300,000港元。由於所有要約認股權證均可予行使，如行使全部272,959,509份二零零九年要約認股權證及全部65,606,929份二零一一年要約認股權證及根據股份要約提呈發售338,566,438股新要約股份，股份要約總代價將約為203,100,000港元。

根據於最後可行日期有3,738,345,034股已發行股份計算，股份要約對 貴公司之股權價值估值為373,834,503港元。下表概述近期可能對股份市價構成影響之重要事件。

盛百利函件

甲表：近日可能對股份價格構成影響之重要事件

交易日	已公佈事件或重要事件	股份收市價
二零零九年五月八日(星期五)	最後可行日期	0.126港元
二零零九年四月二十一日(星期二)	於公佈要約及供股結果後分別恢復股份買賣	0.100港元
二零零九年四月十五日(星期三)	於二零零九年四月十六日暫停買賣以待刊發要約公佈前之股份最後交易日	0.098港元
二零零九年二月十六日(星期一)	於公佈供股後恢復股份買賣	0.107港元
二零零九年二月十二日(星期四)	於二零零九年二月十三日暫停買賣以待刊發供股公佈前之股份最後交易日	0.100港元
二零零八年十二月三十日(星期二)	就一名少數股東向其全資附屬公司出售44,250,000股股份刊發股份價格及成交量之不尋常波動公佈	0.114港元
二零零八年十一月二十日(星期四)	每股收市價跌至新低	0.062港元
二零零八年十月二十七日(星期一)	恒生指數收市跌至11,015點之新低	0.070港元
二零零八年十月十六日(星期四)	股份首次根據每股收市價以低於股份要約價格0.10港元買賣	0.090港元

盛百利函件

基於上文所述，並依照「禹銘函件」所載「股份要約價格之比較」一節順序所載段落，0.10港元之股份要約價格較：－

- (i) 股份於二零零九年四月十五日(即公佈日期前之股份最後交易日)於聯交所所報之收市價每股0.098港元溢價約2.0%；
- (ii) 股份於截至二零零九年四月十五日(包括該日)止10個交易日之平均收市價每股0.0929港元溢價約7.6%；
- (iii) 股份於截至二零零九年四月十五日(包括該日)止30個交易日之平均收市價每股0.0891港元溢價約12.2%；
- (iv) 股份於最後可行日期於聯交所所報之收市價每股0.126港元折讓約20.6%；及
- (v) 股份於二零零八年十二月三十一日之最近期經審核綜合每股資產淨值約0.32港元折讓約68.8%。

此外，0.10港元之股份要約價格亦較：－

貴公司股份於二零零八年十二月後三個月每月之已公佈未經審核綜合每股資產淨值有所折讓。有關資產淨值折讓價之進一步詳情，請參閱下文「6. 貴集團之資產淨值」一節。

盛百利函件

股份之最高及最低收市價

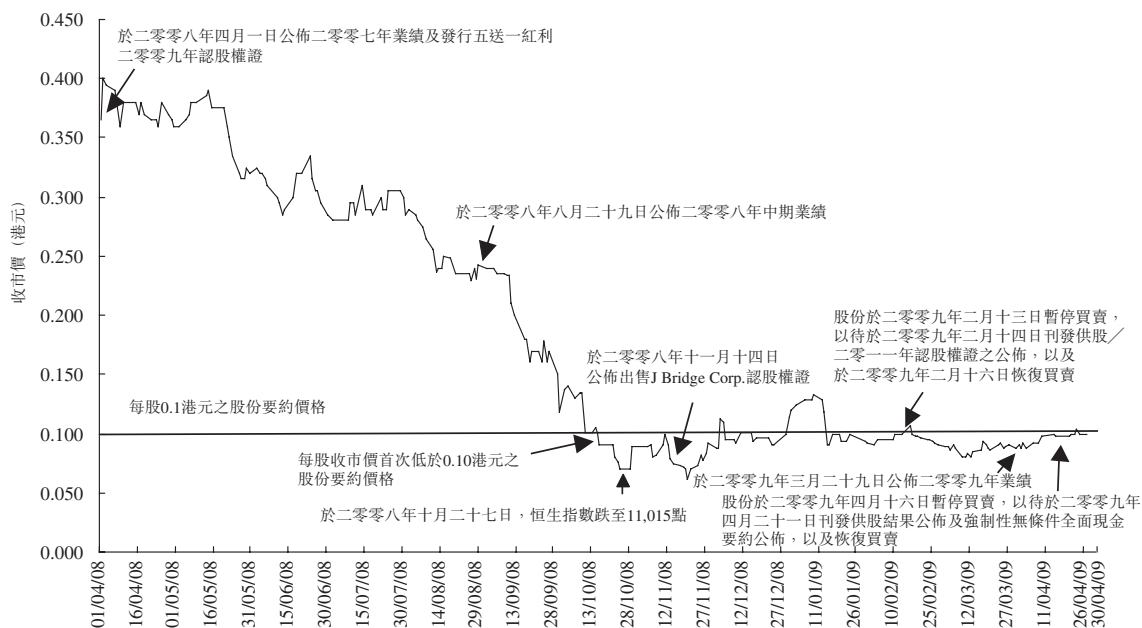
就本獨立意見函件而言，吾等選定由二零零八年四月一日(即公佈日期前12個曆月之首個交易日)起至最後可行日期止期間作為回顧期間(「回顧期間」)，而所用基準為有關期間應足以涵蓋可合理預計會對股價及成交量構成影響之各項近期重要事件。於回顧期間內，股份最高收市價為於二零零八年四月二日在聯交所所報之每股0.400港元，而股份最低收市價為於二零零八年十一月二十日在聯交所首次所報之每股0.062港元。下表概述股份於回顧期間之最高及最低收市價：

乙表：回顧期間最高與最低股價之比較

月份／期間	最高收市價 (港元)	最低收市價 (港元)	每日加權平均 收市價 (港元)
二零零八年			
四月	0.400	0.036	0.372
五月	0.390	0.315	0.356
六月	0.335	0.285	0.308
七月	0.310	0.280	0.291
八月	0.290	0.230	0.248
九月	0.240	0.119	0.162
十月	0.140	0.070	0.091
十一月	0.100	0.062	0.080
十二月	0.120	0.088	0.113
二零零九年			
一月	0.133	0.091	0.098
二月	0.107	0.090	0.100
三月	0.094	0.080	0.088
四月	0.104	0.087	0.100
五月(直至最後可行日期)	0.126	0.100	0.116

下圖說明每股0.10港元之股份要約價格與於回顧期間股份在聯交所所報之每日收市價之比較：

圖一：於回顧期間之股份收市價圖



資料來源：聯交所網站 – www.hkex.com.hk

上圖說明於回顧期間內，股份在聯交所所報之收市價介乎於每股0.062港元至0.400港元。於最後可行日期之每股收市價為0.126港元。

股份於回顧期間之每日收市價波幅甚大。於回顧期間，每股日報收市價首次低於股份要約價格每股0.10港元之交易日為二零零八年十月十六日，當日之每股收市價為0.091港元。自二零零九年二月十四日(除二零零九年二月十六日及二零零九年四月十四日兩個交易日(每股收市價分別為0.107港元及0.10港元)以及二零零九年五月四日後之交易日外)就供股作出公佈以來，每股收市價一直低於0.10港元之要約股份價格。於二零零九年四月二十一日(即公佈日期後首個交易日)之收市價為每股0.100港元。於二零零九年四月二十一日後之每股收市價一直接近0.10港元之股份要約價格。要約期間之有關價格變動乃由股份要約價格0.10港元之相關估值帶動。

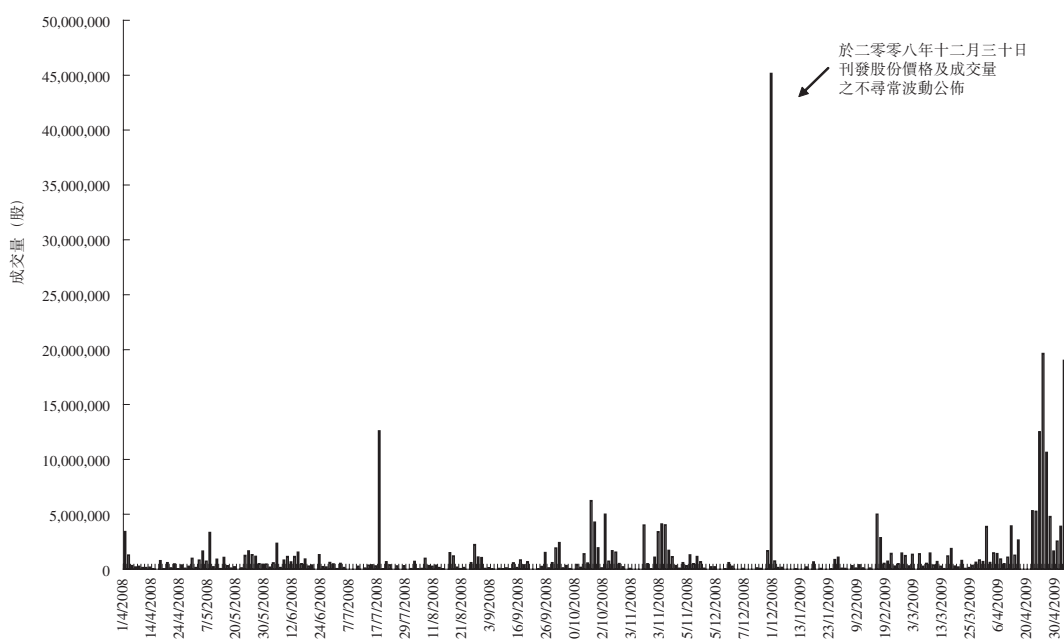
股份於回顧期間最後數月之每股收市價出現大幅波動及下跌很可能是受到環球股票市場動盪所影響，於二零零八年十月二十七日，恒生指數跌至11,015點新低。二零零八年下半年環球金融市場表現反覆對 貴公司之投資，尤其是上市股票及債券以及其他結構性產品造成嚴重影響。

吾等注意到，股份於回顧期間按 貴集團每股綜合資產淨值之折讓價進行買賣。吾等認為，每股市價表現欠佳(以及下節詳述之股份交投淡靜)可以下文「股份成交量」一節所述之原因作合理解釋。

2. 股份成交量

下圖說明於回顧期間股份在聯交所之成交量：

圖二：回顧期間之股份成交量



資料來源：聯交所網站 – www.hkex.com.hk

如上圖所載，除因 貴公司於二零零八年十二月三十日刊發之股份價格及成交量之不尋常波動公佈所載一名擁有少於5%須申報權益之少數股東向其全資附屬公司出售44,250,000股股份導致成交量(及股份價格)不尋常地增加外，於回顧期間股份在聯交所

盛百利函件

之每日成交量非常淡靜，有時候成交量甚至為零。儘管交投冷清，自二零零九年二月十四日作出供股公佈後，每日及每月成交量較二零零九年一月有所增加。自二零零九年四月起至最後可行日期，股份成交量大增，事實上，四月之每月總成交量佔公眾持股量達5.34%，為回顧期間最高數字。

下表重點載列於回顧期間各曆月股份在聯交所之買賣數目：

丙表：回顧期間之股份每月經調整成交量

月份／期間	每月總成交量 (股)	每日平均 成交量 (股)	每月總成交量	每月總成交量
			佔已發行股本 總額之百分比 (附註1) (%)	佔股東所持公眾 持有量之百分比 (附註2) (%)
二零零八年				
四月	9,880,000	470,476	0.53	0.73
五月	16,306,000	815,300	0.87	1.20
六月	13,550,000	677,500	0.72	0.99
七月	17,142,000	779,182	0.92	1.26
八月	10,282,000	541,158	0.55	0.76
九月	7,500,000	357,143	0.40	0.55
十月	27,768,000	1,322,286	1.49	2.04
十一月	24,992,000	1,249,600	1.34	1.83
十二月	49,222,000	2,343,905	2.63	3.61
二零零九年				
一月	3,220,000	178,889	0.17	0.24
二月	15,556,000	818,737	0.83	1.14
三月	17,349,213	788,601	0.93	1.27
四月	76,242,221	4,484,837	3.40	5.34
五月(直至最後可行日期)	37,786,630	7,557,326	1.01	2.24

附註1：根據緊接供股完成前之已發行股份總數1,869,172,517股股份計算(就二零零八年四月而言，加權經調整已發行股份總數為2,243,007,020股)(有關經調整股份數目乃根據曆日及二零零九年四月二十七日(即可買賣供股股份之日)計算)

附註2：根據緊接供股完成前獨立股東(即李業華先生及何振林先生除外)持有之股份總數1,362,250,717股股份(計入公眾持有量)計算(就二零零八年四月而言，加權經調整股份總數為1,427,471,645股)(有關經調整股份數目乃根據上文附註1所述相同基準計算)

上表顯示於回顧期間在聯交所買賣之股份數目與公眾人士持有之已發行股份總數(即撇除非公眾股東(即聯合集團、李業華先生及何振林先生)所持有之該等股權)之比較,介乎0.24%至5.34%。考慮到於回顧期間因二零零八年十二月三十日刊發之股份價格及成交量之不尋常波動公佈(一名少數股東出售44,250,000股股份之日)所述,於二零零八年七月十七日每日成交額為12,600,000股股份,以及分別於四月二十三日、二十四日及二十七日三個交易日之總成交額為42,794,002股股份,導致股份成交量突然兩度急升,吾等認為,按股份之每日或每月成交量所示,股份之流通量仍屬偏低。

吾等注意到,上述低流通量乃歸因於獨立股東中存在大型專業及/或機構獨立股東,彼等以創辦人或管理股東或長線策略投資者身份持有權益。有關股東為馮永祥先生、保利(香港)投資有限公司及莊舜而女士。有關股東與散戶公眾股東相比較少買賣股份(見 貴公司年報及公眾文件所載彼等各自之持股權)。然而,倘撇除該等大型專業及/或機構獨立股東之總持股權,按日期為二零零九年四月二十日之供股結果公佈所載持股權資料計算,於緊接供股完成前,餘下之公眾持有量仍約為51.22%。51.22%之公眾持有量屬偏高,除於回顧期間市況低迷而可能對股份價格及成交量構成不利影響外,吾等並無得悉其他導致流通量偏低之原因。

3. 貴公司業務及其經營環境之概覽

貴公司為根據上市規則第21章(監控投資公司之上市)在聯交所主板上市之閉端式投資公司。貴公司之主要業務為上市及非上市證券、債券、直接投資、工程及結構性產品之投資。

4. 貴集團之過往業績、其隱含市盈率及市場可資比較數據

下表重點載列 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業績,乃摘錄自 貴公司之年報:

盛百利函件

丁表：本集團過去三年之業績摘要(按經審核綜合基準)

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (千港元)	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (千港元)	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (千港元)
持續經營業務：			
收入	16,546	44,466	95,242
其他(虧損)/收入淨額	(370,412)	87,138	16,795
行政及其他經營開支	(22,504)	(36,709)	(33,378)
經營(虧損)/溢利	(376,370)	94,895	78,659
取消確認可供出售財務資產 及其他應收款	-	-	(190,190)
出售一間附屬公司及一間共同 控權合資公司之收益	-	16,206	-
財務成本	-	(8,754)	(5,417)
分佔聯營公司業績	-	-	(11,920)
分佔一間共同控權合資公司業績	-	1,750	4,458
所得稅前(虧損)/溢利	(376,370)	104,097	(124,410)
所得稅(開支)/抵免	-	(1,210)	195,000
持續經營業務之本年度 (虧損)/溢利	(376,370)	102,887	(124,215)
已終止經營業務：-			
已終止經營業務之淨業績	-	61,129	8,619
本年度(虧損)/溢利	(376,370)	164,017	(115,596)
歸屬 貴公司股權持有人 (虧損)/溢利	(376,370)	145,204	(155,693)
歸屬 貴公司股權持有人的 每股(虧損)/盈利	(0.2014港元)	0.0796港元	(0.0921港元)
每股盈利0.10港元之股份要約 價格所代表之市盈率	不適用	1.25倍	不適用

吾等認為，按以下基準，貴公司於二零零七年之過往市盈率，與每股要約股份0.10港元之股份要約價格之公平及合理性分析概不相關。

貴公司於截至二零零八年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年分別錄得虧損。此外，貴公司作為閉端式投資基金並無擁有可產生穩定經常收入來源之主要業務，故市盈率無法按主要業務之經常收入計算其股價表現及估值。貴公司所述之目標為投資於具良好回報之資產，過往均透過資產升值及出售資產取得有關回報。

雖然金額反覆波動，貴公司於三個回顧年度內均產生股息收入。截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度，貴公司之股息收入分別約為86,500,000港元、30,900,000港元及9,700,000港元。截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度之股息收入絕大部分來自非上市投資，且全部已於當時出售。截至二零零八年十二月三十一日止年度，所有股息收入來自上市投資。鑑於截至二零零七年十二月三十一日止兩年之近期股息收入乃直接投資私人公司所得，而該等投資之性質與截至二零零八年從上市證券所得股息有所不同。因此，吾等認為貴公司之股息收入與回顧三年期間並不可資比較。

此外，自二零零七年起，貴公司開始出售其於大型項目如亞洲國際博覽館及投資物業之直接投資，上述各項投資均涉及龐大投資金額。因此，於任何回顧財政年度出售或不出售上述任何投資均可能對其盈利有重大影響。

鑑於上文所載者，吾等認為市盈率概不能可靠計量其業績。

4.1 截至二零零八年十二月三十一日止年度

誠如貴公司之二零零八年年報所載，截至二零零八年十二月三十一日止年度，歸屬於貴公司股權持有人之經營虧損及純利約為376,400,000港元。貴集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之主要收入來自貴集團出售新華航空控股有限公司之股份權益所收取之不可退回款項、出售J. Bridge認股權證之收益(J. Bridge Corporation為於東京證券交易所上市之投資公司)、出售Roto1 Singapore Limited股份之協議費收入、股息及利息收入。

貴集團之淨經營虧損為376,400,000港元，包括出售上市證券之已實現淨虧損約87,900,000港元，以及於二零零七年前收購若干可供出售投資之減值虧損約6,300,000港元。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，上市及非上市證券公平值之變動已確認總淨虧損約366,600,000港元。

4.2 截至二零零七年十二月三十一日止年度

截至二零零七年十二月三十一日止年度，經營溢利約為94,900,000港元，而歸屬於貴公司股權持有人之純利約為145,200,000港元。

年內， 貴公司售出其於投資物業及亞洲國際博覽館之權益。有關出售事項分別於十二月及九月完成，因此， 貴集團於二零零七年之收入除包括上市證券、債券及利息收入外，仍計入來自投資物業及亞洲國際博覽館之大額進賬。

來自 貴公司於亞洲國際博覽館之權益之淨收入(扣除財務成本及少數股東權益後)為15,640,000港元，主要來自累計優先股股息，當中少部分為管理費。

零售物業市場於二零零七年維持蕭條。 貴集團應佔淨收入(扣除財務成本及少數股東權益後)為15,090,000港元。於證券及債券之投資錄得理想溢利，達87,560,000港元。

4.3 截至二零零六年十二月三十一日止年度

截至二零零六年十二月三十一日止年度，經營溢利約為78,700,000港元，而歸屬於 貴公司股權持有人之淨虧損約為155,700,000港元。

貴集團之主要投資項目為(i)亞洲國際博覽館(香港最大之展覽設施)；(ii)旺角及銅鑼灣之零售物業；(iii)新華航空控股有限公司(「新華航空」，香港與中國之航空控股公司)；及(iv)債務及股本組合。

於回顧年度，亞洲國際博覽館經過其首個完整營運年度，而 貴集團透過優先股方式投資於該公司已確認理想收入。零售物業市場維持平穩，連同於二零零六年十一月在銅鑼灣開設timeplus商場， 貴集團之租金收入錄得溫和增長。 貴集團於高息債券及股本兩方面之投資項目均錄得溫和溢利。

於損益賬中扣除之190,190,000港元為取消確認中富航空有限公司財務資產之款項，因此，其賬面值合計190,190,000港元全數於損益賬中扣除。於損益賬中扣除該筆款項是由於 貴公司於二零零六年以中富航空有限公司之投資交換新華航空之投資一事出現登記問題。鑒於所有權存在不明朗因素及新華航空拒絕合作， 貴集團未能確認新華航空股份，因此決定取消確認該項投資。

5. 未有可資比較之現金要約市場數據

為確定股份要約價格0.10港元是否公平合理，吾等已審閱回顧期間股份於聯交所上市之上市發行人作出之所有全面現金要約。該等公司並非主要從事與 貴公司類似之投資活動之閉端式基金投資公司，因此，吾等認為該等全面現金要約因其獨特之業務模式及其產生溢利之方式，不能與 貴公司比較。

6. 貴集團之資產淨值

於二零零八年十二月三十一日，貴公司經審核綜合資產負債表之資產總值為621,800,000港元，與總負債23,600,000港元相比，資產淨值則為598,200,000港元，即每股股份0.32港元。基於上述原因，吾等認為貴公司作為閉端式基金，每股資產淨值可能較每股純利等指標更為重要。貴公司之管理協議亦載有按其經審核每股資產淨值(而非純利)之增幅為基準釐定履約費用，進一步支持吾等之意見。隨著貴公司於二零零七年出售投資物業及亞洲國際博覽館之權益，貴公司之投資大部分為上市證券，已「按市價入賬」並反映於其公佈之資產淨值中。

誠如上文所述，貴集團於二零零八年十二月三十一日之資產淨值下調約40%。誠如貴公司二零零八年年報「主席報告」所載，貴公司引用了恒生指數及恒生中國企業指數於二零零八年分別下跌48%及51%作為比較。下表概述貴集團截至二零零九年三月三十一日止六個月之資產淨值：

戊表：貴集團截至二零零九年三月三十一日止六個月之綜合資產淨值

於供股後按 貴集團於二零零九年二月二十八日之資產淨值 調整之每股未經審核備考綜合有形資產淨值 (誠如於二零零九年三月二十六日刊發之供股章程所載)	0.198港元
於二零零九年三月三十一日之未經審核每股資產淨值	0.31港元
於二零零九年二月二十八日之未經審核每股資產淨值	0.29港元
於二零零九年一月三十一日之未經審核每股資產淨值	0.30港元
於二零零九年十二月三十一日之經審核每股資產淨值	0.32港元
於二零零八年十一月三十日之未經審核每股資產淨值	0.28港元
於二零零八年十月三十一日之未經審核每股資產淨值	0.28港元

謹請注意，於二零零八年十月二十七日，當恒生指數下跌至11,015點之收市新低時，貴公司於二零零八年十月三十一日之每股綜合資產淨值為0.28港元。恒生指數隨後大幅回升，並於二零零九年三月三十一日以13,576點收市，自該紀錄低位上升約23.3%。而貴公司於二零零九年三月三十一日之綜合資產淨值為0.31港元，與有關已改善之市況相比，並無顯示有關資產淨值大幅上升。此乃因為貴公司之組合持有若干銀行或金融服務類股份，而正因二零零八年年底爆開金融危機，以致該等股份之股價蒙受最大跌幅。該等股份之價格僅於二零零九年四月初時略為回穩。

盛百利函件

獨立股東及獨立認股權證持有人亦務須注意，如 貴公司之閉端式基金，按其資產淨值之折讓價買賣並不常見。因(其中包括)雷曼兄弟倒閉而自去年年底開始之全球股市下挫及金融危機無疑加深了該項資產淨值之折讓。為支持吾等之意見，下表提供經篩選可資比較市場數據之概要。該可資比較基金管理公司之名單(吾等認為於最後可行日期市值低於50,000,000港元或高於1,000,000,000港元者不屬可資比較市場數據，故並不包括在內)：—

己表：可資比較基金管理公司之股價與資產淨值之比較

公司	股份代號	市值(根據於最後可行日期之股份收市價) (百萬港元)	每股資產淨值 (於二零零九年三月三十一日)	於最後可行日期之股份收市價 (港元)	股價較資產淨值之溢價/(折讓) %
中國資本(控股)有限公司	170	265	2.0532美元	3.460	(78.34%)
中國創新投資有限公司	1217	320	0.05港元	0.062	24%
中國投資基金有限公司	612	124	0.08港元	0.115	43.75%
大唐投資國際有限公司	1160	52	0.032港元	0.300	(6%)
亨亞有限公司	428	146	5.09港元	3.750	(26%)
慧德投資有限公司	905	186	0.019港元	0.129	579%
國盛投資基金有限公司	1227	115	0.024港元	0.088	267%
新資本國際投資有限公司	1062	84	0.2554港元	0.123	(52%)
華保亞洲發展有限公司	810	241	0.0466港元	0.150	222%
東英金融投資有限公司	1140	533	1.19港元	0.680	(43%)
Prime Investments Holdings Limited	721	179	0.08港元	0.072	(10%)
嘉進投資國際有限公司	310	136	2.69港元	1.090	(59%)
萊福資本投資有限公司	901	104	0.129港元	0.127	(2%)
合一投資控股有限公司	913	112	0.31港元	0.093	(70%)
貴公司	666	471	0.31港元 0.198港元*	0.126 0.126	(59%) (36%)

(*附註：於二零零九年三月二十六日公佈之每股未經審核備考綜合有形資產淨值)

不包括 貴公司在內，以上14項可資比較市場數據中，其中9項乃按較其資產淨值折讓之價格進行買賣。部分該等公司之折讓幅度與 貴公司之折讓幅度同樣較為顯著。雖然按資產淨值之折讓價進行買賣對閉端式基金而言屬常見，惟需注意(i)於去年年底開始全球金融危機令市況低迷無疑進一步擴大股價較資產淨值之折讓幅度；(ii)自二零零九年四月起，全球股票市場已顯著上升，顯示金融危機或開始回穩。每股股份要約價格乃按照供股股份之認購價計算，有關訂價乃參考二零零九年二月初(金融危機仍明顯影響市場氣氛之時(如於緊接供股公佈前之交易日二零零九年二月十三日恆生指數收市13,554點))當時之市價釐定。因此，有見 貴公司之相關資產淨值以及市場氣氛改善之跡象(如於最後可行日期恆生指數收市17,389點，較二零零九年二月十三日增加28%)，吾等認為按二零零九年二月每股低迷之市價釐訂之每股股份要約價格並未足夠。

最後，務請亦注意誠如二零零九年三月二十六日刊發之供股章程所載，根據 貴公司於二零零九年二月二十八日每股0.29港元之資產淨值(假設將予發行1,869,172,517股供股股份且二零一一年認股權證不獲行使)，並經供股調整後計算之每股未經審核備考綜合有形資產淨值為0.198港元。因此，與此0.198港元之每股備考綜合有形資產淨值相比，0.10港元之股份要約價格相當於約49.5%之折讓。

按照以上分析，吾等認為每股要約股份0.10港元之股份要約價格，較最近期刊發之每股未經審核綜合資產淨值或備考有形資產淨值存在折讓，為不公平及不合理。

7. 收購人、收購人之意向及 貴集團之未來前景

誠如「禹銘函件」所載，收購人擬於在要約結束後， 貴集團將繼續其現有主要業務。此外，收購人無意對 貴公司之現有管理層及董事作出重大變動(包括繼續僱用所有僱員及重新部署 貴集團之固定資產)。

吾等進一步自二零零九年三月六日刊發之供股通函中得悉，作為供股理由之一，董事會表示，二零零八年的金融風暴雖明顯削弱 貴集團之資產淨值，與此同時亦為 貴集團提供獨特投資商機。預期本地債券市場、股票市場及其他可能湧現之投資商機能提供吸引之估值，期望透過供股補充 貴公司之資本。

8. 股息

茲引述 貴公司保留現金作投資活動之理由， 貴公司(i)並無就截至二零零八年十二月三十一日止年度宣派任何股息；及(ii)按每持有五股股份獲發一份紅利二零零九年認股權證之基準建議發行二零零九年認股權證。概無於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年分別宣派任何股息。

9. 維持 貴公司之上市地位

收購人擬維持股份及認股權證之上市地位，並不擬行使任何彼等擁有之權利，可讓彼等強制收購任何尚未於截止日期後根據要約提呈發售之任何已發行股份及認股權證。

乙. 認股權證要約

根據要約之條款，禹銘乃符合收購守則及認股權證要約按以下條款代表收購人提出要約：

就行使價為0.10港元之每份二零一一年認股權證 現金0.0001港元
就行使價為0.33港元之每份二零零九年認股權證 現金0.00001港元

獨立認股權證持有人應注意認股權證或具有實質價值及時間值。實質價值即相關股份之市價超出認股權證之行使價之金額。故在此情況下，二零零九年認股權證之實質價值為零。因此，載於以下庚表之二零零九年認股權證於二零零八年六月後之收市價(而相關股份之市價較二零零九年認股權證之行使價低)僅為時間值。時間值隨著認股權證到期日接近而下跌(減相關股份升值之時間)，且於到期時，該等未獲行使認股權證之時間值亦將變為無價值。二零零九年認股權證將於二零零九年五月二十八日到期(最後交易日為二零零九年五月二十二日)，而二零一一年認股權證將於二零一一年四月二十二日到期。

於最後可行日期，二零零九年要約認股權證及二零一一年要約認股權證之數目分別為272,959,509份及65,606,929份。因此，二零零九年要約認股權證及二零一一年要約認股權證之總價值分別為2,729.60港元及6,560.69港元。二零零九年認股權證雖並非在「價內」(即現行股價較其行使價0.33港元低)，理論上仍可行使，而倘所有二零零九年要約認股權證及所有二零一一年要約認股權證(在「價內」)獲悉數行使，將根據股份要約發行及可能提呈發售338,566,438股新要約股份。就接納股份要約而言，基於上述「價外」特性，吾等並不建議行使任何二零零九年要約認股權證。

盛百利函件

下表載列二零零九年認股權證之每月總成交量。

庚表：二零零九年認股權證之每月成交量(股份代號：150)

月份／期間	加權平均 每日收市價 港元	總成交量 (認股權證)	二零零九年 認股權證 總成交量對 公眾持有量 之百分比 (附註) (百分比)
二零零八年			
六月	0.051	7,092,451	2.60
七月	0.030	3,092,400	1.14
八月	0.029	980,800	0.36
九月	0.016	6,382,000	2.34
十月	0	0	0
十一月	0	0	0
十二月	0.010	9,670,240	3.55
二零零九年			
一月	0.010	1,020,000	0.37
二月	0.010	100,000	0.04
三月	0.010	120,000	0.04
四月	0	0	0
五月(直至最後可行日期)	0	0	0

附註：二零零九年認股權證之公眾持有量合共為272,449,509份認股權證(不包括由 貴公司董事李業華先生及何振林先生持有之認股權證)

盛百利函件

下表載列二零一一年認股權證之每日成交量及價格之短期記錄，其於聯交所開始買賣之日期為二零零九年四月二十七日。

辛表：二零一一年認股權證之每日成交量(股份代號：534)

日期	每日收市價 (港元)	成交量 (認股權證)	二零一一年 認股權證 總成交量對 公眾持有量 之百分比 (附註) (百分比)
二零零九年四月二十七日	0.040	595,321	0.91
二零零九年四月二十八日	0.038	888,077	1.36
二零零九年四月二十九日	0.038	100,000	0.15
二零零九年四月三十日	0.036	240,400	0.37
二零零九年五月四日	0.036	0	0
二零零九年五月五日	0.050	403,347	0.62
二零零九年五月六日	0.060	580,887	0.89
二零零九年五月七日	0.060	0	0
二零零九年五月八日(最後可行日期)	0.060	0	0

附註：二零一一年認股權證之公眾持有量合共為65,080,929份認股權證(不包括由貴公司董事李業華先生及何振林先生持有之認股權證)。

誠如上文庚表所載，於二零零九年二月前，二零零九年認股權證之成交量雖少，仍然存在一個可供獨立認股權證持有人減少其於二零零九年認股權證之持股權之細小市場。二零零九年認股權證之成交量大幅下跌至非常少或甚至零(即就二零零九年二月及三月每個月而言，僅一個交易日錄得成交量；而自二零零九年三月九日起至最後可行日期止概無錄得成交量)，致令難以於聯交所出售二零零九年要約認股權證，而二零一一年認股權證之買賣於二零零九年四月二十七日方開始，亦令成交量自二零零九年四月二十九日波動，詳情載於上文辛表。認股權證要約價格計及二零零九年認股權證及二零一一年認股權證之透視價值後價值很小。吾等相信二零零九年認股權證要約亦已計及即將到期之二零零九年認股權證(最後交易日為二零零九年五月二十二日)之有限「時間值」。

根據吾等按股份要約價格0.10港元(吾等認為並不公平合理之價格)作出之分析，以及認股權證(就仍在買賣之二零一一年認股權證而言)之交易價格大幅高於認股權證要約價格，吾等認為每份二零零九年要約認股權證0.00001港元及每份二零一一年要約認股權證0.0001港元之價格並不公平合理。獨立認股權證持有人須注意中央結算系統就提呈發售之證券收取每手0.8港元之代履行公司權責股務費，而二零零九年要約認股權證為每手20,000份，總要約價格為每手0.2港元。

丙. 推薦意見

1. 股份要約

計及上文所述之主要因素及理由後，尤其：

- 每股要約股份0.10港元之股份要約價格並未足夠，因較 貴集團最近期刊發之資產淨值及每股未經審核備考綜合有形資產淨值大幅折讓；
- 貴公司之資產主要為按可確定市價計算之「按市價入賬」之有價證券。因此， 貴公司之「分離」價值預期合理反映不時公佈之每股股份之相關資產淨值，較股份要約價格有重大溢價，
- 股份要約價格乃按二零零九年二月初(金融危機仍影響市場氣氛之時)每股低迷之市價訂價，與供股股份認購價相同。二零零八年金融風暴嚴重減少 貴集團之資產淨值，而供股乃為增加 貴公司之資金。全球股票價格自二零零九年四月開始顯著回升，似乎顯示金融危機或會開始回穩，且如屬確實，即表示可能出現更多利好獨立股東持有股份之機遇；及
- 貴公司之資產負債表中並無銀行借貸，且當供股完成時可更有效把握任何更多之投資機會，

吾等並不認為股份要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東不要接納股份要約。

雖然吾等建議拒絕股份要約，但鑒於上述全球金融危機所產生之不明朗因素及過去股份成交稀疏或股價表現不佳(很可能會於進行股份要約後繼續發生)，如獨立股東欲藉此機會變現彼等部分或全部要約股份，則建議獨立股東應首先考慮在公開市場上出售彼等之股份，而並非接納股份要約，前提為出售彼等要約股份之所得款項淨額須高於根據股份要約收取之淨額。倘因市況導致該等獨立股東無法出售彼等之要約股份，則彼等可在股份要約結束前以接納股份要約之方式提呈發售彼等之要約股份。因此，該等獨立股東應細閱綜合要約文件及隨附之接納表格中所詳述接納股份要約之程序。

2. 認股權證要約

根據上文所載吾等之分析，吾等認為認股權證要約價格價值很小(且分別與二零零九年認股權證及二零一一年認股權證之過往市價並不相似)，對獨立認股權證持有人而言並不公平合理。然而，吾等亦注意到二零零九年認股權證之有限「期限」及根據二零零九年認股權證要約出售所有二零零九年要約認股權證之機會。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立認股權證持有人(i)不要接納二零一一年認股權證要約；及(ii)就二零零九年認股權證要約而言，採取下文所載行動。

持有二零零九年認股權證之獨立認股權證持有人應注意，二零零九年認股權證將於二零零九年五月二十八日到期(最後交易日為二零零九年五月二十二日)，而其市價將於快將接近到期時趨於不穩定，因此，於可能情況下，二零零九年認股權證持有人應嘗試盡快在公開市場出售彼等所有二零零九年要約認股權證，而並非接納二零零九年認股權證要約，前提為出售之所得款項淨額須高於根據二零零九年認股權證要約收取之淨額。倘因市況(例如成交稀疏)導致該等獨立認股權證持有人無法出售彼等之二零零九年要約認股權證(受二零零九年認股權證要約之現金付款超出提呈發售彼等之二零零九年要約認股權證之相關費用所規限)，則彼等可以接納二零零九年認股權證要約之方式提呈發售彼等全部二零零九年要約認股權證，以避免彼等於二零零九年要約認股權證之持股權變為毫無價值。有意接納二零零九年認股權證要約及將其二零零九年要約認股權證存入中央結算系統之獨立股東務請諮詢彼等各自之經紀，以確保經紀手續費及中央結算系統收費不會超過提呈發售彼等之二零零九年要約認股權證將收取之現金。

鑒於二零零九年要約認股權證將於二零零九年五月二十八日到期，而要約之截止日期為二零零九年五月二十九日，吾等已獲禹銘通知，任何於二零零九年五月二十八日後及二零零九年五月二十九日要約截止前收取之二零零九年要約認股權證將獲收購人接納。

雖然吾等建議拒絕二零一一年認股權證要約，但鑒於上述全球金融危機所產生之不明朗因素及二零一一年認股權證成交可能加劇稀疏(很可能會於進行二零一一年認股權證要約後發生)，如獨立認股權證持有人欲藉此機會變現彼等部分或全部二零一一年要約認股權證，則建議獨立認股權證持有人應首先考慮在公開市場上出售彼等之二零一一年要約認股權證，而並非接納二零一一年認股權證要約。倘因市況導致該等獨立認股權證持有人無法於要約截止前出售彼等之二零一一年要約認股權證，基於二零一一年認股權證之期限較長，彼等可在該要約截止日期後嘗試出售彼等之二零一一年要約認股權證。

盛百利函件

倘股份價格上升至高於股份要約價格0.10港元之水平，有意出售部分或全部二零一一年要約認股權證之獨立認股權證持有人亦可考慮按行使價每股股份0.10港元行使彼等之二零一一年要約認股權證，並於要約期間或要約截止後在公開市場出售已轉換股份。獨立股東務請注意，按於最後可行日期每份二零一一年要約認股權證之收市價0.06港元計算，且其行使價為0.10港元，於二零一一年要約認股權證獲行使後，「所有」成本（不包括所有交易費及經紀費）將為每股已轉換股份0.16港元，因此，每股已轉換股份當時之市價高於此金額僅屬商業化。

因此，有意接納認股權證要約之獨立認股權證持有人，應細閱綜合要約文件及隨附之接納表格中所詳述接納認股權證要約之程序。

此致

禹銘投資有限公司

獨立董事委員會、列位獨立股東
及獨立認股權證持有人 台照

代表

盛百利財務顧問有限公司

董事總經理

李僑生

謹啟

二零零九年五月八日

1. 接納要約之其他手續

如閣下接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約，務應依照隨附之白色、粉紅色及／或藍色接納表格上印備之指示(有關指示分別構成股份要約、二零零九年認股權證要約及二零一一年認股權證要約之部分條款)填妥並簽署該表格。

- (甲) 如閣下所持股份及／或認股權證之所有權文件乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約，則閣下必須將已填妥之白色、粉紅色及／或藍色接納表格連同有關所有權文件以郵遞或親身送交登記處，卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，並在信封上註明「禹銘股份要約」及／或「禹銘認股權證要約」(視情況而定)。
- (乙) 如閣下欲就閣下所持股份及／或認股權證接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約，但有關股份及／或認股權證之所有權文件乃以代名人公司或閣下以外之其他名義登記，則閣下必須：
- (i) 將閣下之所有權文件送交代名人公司或其他代名人，並授權該代名人代表閣下接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約，及要求該代名人將填妥之白色、粉紅色及／或藍色接納表格，連同有關所有權文件一併送交登記處；或
 - (ii) 透過登記處安排由本公司將股份及／或認股權證以閣下之名義登記，並將填妥之白色、粉紅色及／或藍色接納表格連同有關所有權文件一併送交登記處；或
 - (iii) 如閣下已透過中央結算系統將股份及／或認股權證寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則請指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下於香港中央結算(代理人)有限公司所定最後限期當日(一般為登記處必須收到接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約最後日期前之一個營業日)或之前接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行處理閣下指示所需之時間，並在閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行要求時提交閣下之指示，以便在香港中央結算(代理人)有限公司所定之最後限期前接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約；或

- (iv) 如閣下之股份及／或認股權證已存入閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則請於香港中央結算(代理人)有限公司所定最後限期當日(一般為登記處必須收到接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約最後日期前之一個營業日)或之前經「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出授權指示。
- (丙) 如閣下欲就閣下之股份及／或認股權證接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約，但未能交出及／或已遺失有關股份及／或認股權證之所有權文件，亦應填妥白色、粉紅色及／或藍色接納表格並連同一封聲明閣下已遺失或未能交出一份或多份所有權文件之函件送交登記處。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則有關所有權文件應於隨後盡快送交登記處。倘閣下遺失股票及／或認股權證證書，亦應致函登記處索取彌償保證書，按指示填妥後交回登記處。
- (丁) 如閣下欲就閣下之股份及／或認股權證接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約，但已將股份及／或認股權證之過戶表格以閣下之名義送往登記，而尚未收到閣下之股票及／或認股權證證書，亦應填妥白色、粉紅色及／或藍色接納表格，連同已由閣下正式簽署之過戶收據一併送交登記處。此舉將被視為不可撤回地授權禹銘及／或收購人或彼等各自之代理人代表閣下在有關股票及／或認股權證證書簽發時代為向登記處領取股票及／或認股權證證書，並將股票及／或認股權證證書送交登記處，猶如股票及／或認股權證證書已連同白色、粉紅色及／或藍色接納表格一併送交登記處。
- (戊) 倘登記處於截止日期下午四時正前或收購人在執行人員同意下可能釐定及宣佈之較後日期及／或時間接獲填妥之白色、粉紅色及／或藍色接納表格，股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約之接納方被視為有效。有關表格須：
- (i) 隨附有關所有權文件，及倘該(等)股票及／或認股權證證書並非在閣下名下，則隨附可確立閣下成為有關股份及／或認股權證登記持有人之權利之其他文件；或

- (ii) 由登記股東及／或認股權證持有人或其遺產代理人作出(倘有關接納涉及本(戊)段之另一分段所述並無計及之股份及／或認股權證，則僅以所登記之持股數額為限)；或
 - (iii) 經登記處或聯交所核證。
- (己) 倘由登記股東及／或認股權證持有人以外人士簽立白色、粉紅色及／或藍色接納表格，則須同時提交適當且獲登記處信納之授權憑證文件。
- (庚) 有關接納股東、接納二零零九年認股權證持有人及／或接納二零一一年認股權證持有人須因接納股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約而就轉讓其於登記處之股份及／或認股權證支付賣方從價印花稅，稅費為(i)收購人就有關接納而應付之代價中每1,000港元或不足1,000港元支付1.00港元，而該金額將從應向該等接納股東及／或接納認股權證持有人支付之現金中扣除。收購人將會就要約下獲接納之股份及／或認股權證代表接納股東及／或接納認股權證持有人安排支付賣方從價印花稅，並繳付買方從價印花稅。
- (辛) 概不會就接獲任何白色、粉紅色及／或藍色接納表格或所有權文件發出任何收據。

2. 要約之交收

倘有效之白色、粉紅色及／或藍色接納表格及有關所有權文件於各方面均屬完整及符合規定，且登記處於最後接納時限(或收購人在執行人員同意下可能宣佈之較後日期及／或時間)前接獲有關文件，則就各接納股東、接納二零零九年認股權證持有人及／或接納二零一一年認股權證持有人根據股份要約、二零零九年認股權證要約及／或二零一一年認股權證要約交回股份之應得款項(已減去賣方從價印花稅)而發出之支票，將盡快以普通郵遞方式寄發股東、二零零九年認股權證持有人及／或二零一一年認股權證持有人，但無論如何須於登記處接獲已填妥之白色、粉紅色及／或藍色接納表格及所有有關文件之日起計10日內寄發，郵誤風險概由有關股東及認股權證持有人承擔。

3. 接納期間及修訂

- (甲) 除非收購人根據收購守則延長要約，否則接納要約之最後時限及限期為二零零九年六月一日下午四時正。

- (乙) 收購人將於二零零九年六月一日下午七時正前於聯交所及本公司網站刊發公佈，以列明要約是否已到期、修訂或延長期限。
- (丙) 倘收購人決定延長要約期限，則須在接納要約之最後時限及限期前向不接納要約之獨立股東及獨立認股權證持有人發出最少14日之書面通知。
- (丁) 倘收購人欲修訂要約之條款，則所有獨立股東及獨立認股權證持有人無論已接納要約與否，均有權按經修訂條款接納要約。
- (戊) 倘截止日期獲延長，本綜合要約文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須(除非文義另有所指)被視為所延長之要約截止日期。

4. 公佈

收購人須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下所允許之較後日期及/或時間)前通知執行人員及聯交所其就要約作出修訂、延長期限或到期之決定。收購人須於截止日期下午七時正前在聯交所網站刊發公佈，以列明要約是否已修訂、延長期限或已到期。

該公佈須列明下列各項：

- (i) 所接獲接納股份要約及/或認股權證要約之股份及認股權證總數；
- (ii) 收購人或其一致行動人士於要約期間前所持有、控制或處置之股份及認股權證總數；
- (iii) 收購人或其一致行動人士於要約期間收購或同意收購之股份及認股權證總數；及
- (iv) 收購人或其一致行動人士已借入或借出本公司任何相關證券之詳情(定義見收購守則第22條附註4)。

公佈須列明上述數目所佔股本相關類別之百分比，以及所佔本公司投票權之百分比。

5. 撤回權利

(甲) 除下文(乙)分段所列之情況外，獨立股東及獨立認股權證持有人一旦提交接納要約，將不可撤回，亦不可撤銷。

(乙) 倘收購人未能遵守本附錄上文第4段「公佈」所載之規定，執行人員可根據收購守則第19.2條要求向已交回接納要約之獨立股東及獨立認股權證持有人，按執行人員接納之條款獲授撤回接納之權利，直至符合收購守則第19條之規定為止。

6. 海外股東及海外認股權證持有人

向居於香港境外地區之若干人士提出要約，可能受有關司法權區之法例影響。海外股東及海外認股權證持有人應自行瞭解及遵守任何適用法律規定。有意接納要約之香港境外之任何人士須自行全面遵守有關地區之法例，包括取得任何所須官方批准或其他方面之許可，或辦理其他必需手續以及支付有關司法權區之任何轉讓費或其他稅項。

7. 一般事項

(甲) 所有由獨立股東及獨立認股權證持有人送交或接收或發出之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證或任何其他性質之文件，將會由彼等(或彼等指定之代理人)送交或接收或由彼等(或彼等指定之代理人)發出，郵誤風險概由彼等(或彼等指定之代理人)承擔，而收購人或禹銘概不會承擔任何郵遞損失之責任或由此引起之任何其他責任。

(乙) 任何人士接納要約，將被視作構成該(等)人士向收購人保證，根據要約收購該(等)人士出售之股份或認股權證，概不會附帶留置權、抵押、衡平權、優先權利及任何性質之第三方權利之限制，以及連同其附帶或其後附帶之一切權利(就要約股份而言，包括公佈日期當日或之後所宣派、作出或支付之所有股息及分派)。

- (丙) 任何代名人接納要約將被視為向收購人保證，接納表格所示股份及／或認股權證數目為該代名人為接納要約之實益擁有人持有之股份及／或認股權證總數。
- (丁) 意外漏派本綜合要約文件及／或隨附之接納表格或其中任何一份文件予任何應獲提呈要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (戊) 要約及所有接納將受香港法例管轄，並按其詮釋。
- (己) 正式簽署接納表格，將構成授權收購人或其代理人代表接納要約之人士填妥及簽署任何文件及採取任何其他必須或適當之行動，以使其歸收購人或其所指示之有關人士所有。
- (庚) 要約乃根據收購守則作出。
- (辛) 倘本綜合要約文件及隨附之接納表格之英文版與其中文版存有歧義，概以英文版為準。

1. 三年財務資料概要

下文載列本集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合損益賬概要。均富會計師行就本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表發出之核數師報告並無載有保留意見。本集團於該三年度各年之經審核綜合損益賬概要並無非經常性項目及特殊項目。

財務概要

截至十二月三十一日止三個年度

	二零零八年 千港元 (經審核)	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (經審核)
營業額	16,546	44,466	95,242
所得稅前(虧損)／溢利	(376,370)	104,097	(124,410)
所得稅(開支)／抵免	-	(1,210)	195
本年度(虧損)／溢利	(376,370)	164,016	(115,596)
少數股東權益	-	18,812	40,097
股息	-	-	-
每股股息	-	-	-
本年度每股(虧損)／盈利	(20.14)港仙	7.96港仙	(9.21)港仙

2. 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核賬目

下文為本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，摘錄自本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

綜合損益賬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務：			
收入	5	16,546	44,466
其他(虧損)／收入淨額	6	(370,412)	87,138
行政及其他經營費用		(22,504)	(36,709)
經營(虧損)／溢利		(376,370)	94,895
出售一間附屬公司及 一間共同控權合資公司之收益	33.2	—	16,206
財務成本	8	—	(8,754)
分佔一間共同控權合資公司業績		—	1,750
所得稅前(虧損)／溢利	9	(376,370)	104,097
所得稅開支	10	—	(1,210)
持續經營業務之本年度(虧損)／溢利		(376,370)	102,887
已終止經營業務：			
已終止經營業務之本年度淨業績	11	—	61,129
本年度(虧損)／溢利		(376,370)	164,016
歸屬：			
— 本公司股權持有人	12	(376,370)	145,204
— 少數股東權益		—	18,812
本年度(虧損)／溢利		(376,370)	164,016
歸屬本公司股權持有人(虧損)／溢利 之每股(虧損)／盈利(港仙)			
— 基本	14		
— 本年度(虧損)／溢利		(20.14)	7.96
— 持續經營業務(虧損)／溢利		(20.14)	5.13
— 攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於聯營公司權益	18	-	-
可供出售財務資產	19	75,756	54,703
持有至到期投資	20	7,648	-
		<u>83,404</u>	<u>54,703</u>
流動資產			
經營及其他應收款及預付款項	21	77,930	1,037
可供出售財務資產	19	-	1
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	22	305,276	286,635
其他有限制之已付按金	23	20,049	24,014
現金及現金等價物	24	135,159	652,174
		<u>538,414</u>	<u>963,861</u>
流動負債			
其他應繳款及應計費用	25	4,347	21,683
按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債	26	18,089	3,900
應繳稅項		1,210	1,210
		<u>23,646</u>	<u>26,793</u>
流動資產淨值		<u>514,768</u>	<u>937,068</u>
資產總值減流動負債		<u>598,172</u>	<u>991,771</u>
資產淨值		<u>598,172</u>	<u>991,771</u>
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
股本	27	186,917	186,917
儲備	28	411,255	804,854
股本權益總值		<u>598,172</u>	<u>991,771</u>
本公司股權持有人應佔每股資產淨值(港元)	29	<u>0.32</u>	<u>0.53</u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司投資	17	1,400	1,400
		1,400	1,400
流動資產			
應收附屬公司款項	17	574,610	781,038
其他應收款及預付款項		251	–
現金及現金等價物	24	76,628	445,914
		651,489	1,226,952
流動負債			
其他應繳款及應計費用	25	4,347	21,683
欠附屬公司款項	17	7,424	247,656
		11,771	269,339
流動資產淨值		639,718	957,613
資產總值減流動負債		641,118	959,013
股本權益			
股本	27	186,917	186,917
儲備	28	454,201	772,096
股本權益總值		641,118	959,013

綜合權益變動表

截至二零零八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 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本 繳入儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留盈利/ (累計虧損) 千港元			總額 千港元
二零零七年一月一日結算	169,117	311,582	4,032	367	36,304	210,929	732,331	192,386	924,717
可供出售財務資產之公平值收益	-	-	-	-	4,905	-	4,905	-	4,905
於出售時變現可供出售財務資產之重估盈餘	-	-	-	-	(28,756)	-	(28,756)	-	(28,756)
於股本權益直接確認之收入淨額	-	-	-	-	(23,851)	-	(23,851)	-	(23,851)
本年度溢利	-	-	-	-	-	145,204	145,204	18,812	164,016
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	(23,851)	145,204	121,353	18,812	140,165
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(211,198)	(211,198)
已發行股份之所得款項	33,800	189,280	-	-	-	-	223,080	-	223,080
股份發行開支	-	(8,116)	-	-	-	-	(8,116)	-	(8,116)
股份回購	(16,000)	-	16,000	-	-	(76,877)	(76,877)	-	(76,877)
二零零七年十二月三十一日結算	186,917	492,746*	20,032*	367*	12,453*	279,256*	991,771	-	991,771

	本公司股權持有人應佔股本權益						總額	少數 股東權益	總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	資本 繳入儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	保留盈利/ (累計虧損) 千港元			
二零零八年一月一日結算	186,917	492,746	20,032	367	12,453	279,256	991,771	-	991,771
可供出售財務資產之公平值虧損	-	-	-	-	(24,332)	-	(24,332)	-	(24,332)
於出售時變現可供出售財務資產之重估虧損	-	-	-	-	809	-	809	-	809
於損益賬撇銷之耗蝕虧損	-	-	-	-	6,294	-	6,294	-	6,294
於股本權益直接確認之收入淨額	-	-	-	-	(17,229)	-	(17,229)	-	(17,229)
本年度虧損	-	-	-	-	-	(376,370)	(376,370)	-	(376,370)
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	(17,229)	(376,370)	(393,599)	-	(393,599)
已發行股份之所得款項 [#]	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零零八年十二月三十一日結算	186,917	492,746*	20,032*	367*	(4,776)*	(97,114)*	598,172	-	598,172

* 此等結餘總額411,255,000港元(二零零七年:804,854,000港元)指於綜合資產負債表之儲備。

於本年度內,行使本公司之認股權證所收取之股本及股份溢價分別為53港元及121港元。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務之現金流量			
(包括已終止經營業務)			
所得稅前(虧損)/溢利		(376,370)	170,153
就下列項目做出調整：			
可供出售財務資產之利息收入	5	(300)	(287)
持有至到期投資之利息收入	5	(18)	-
銀行存款之利息收入	5	(6,525)	(12,106)
應計股息收入之利息收入	5	-	(1,215)
股息收入	5	(9,703)	(30,915)
出售/贖回可供出售財務資產之 虧損/(收益)	6	793	(30,947)
投資物業之公平值虧損	11	-	86
可供出售財務資產之耗蝕/(耗蝕回撥)	6	6,294	(5,000)
按公平值列賬及在損益賬處理之 財務資產及負債之公平值虧損/(收益)	6	427,325	(50,292)
銀行及其他借貸之利息	8	-	43,552
出售一間附屬公司及一間共同控權 合資公司之收益	33.2	-	(16,206)
出售一間附屬公司之收益	33.1	-	(36,490)
分佔一間共同控權合資公司業績		-	(1,750)
未計營運資金變動前經營溢利		41,496	28,583
經營及其他應收款及預付款項 之(增加)/減少		(72,928)	39,729
其他應繳款及應計費用之(減少)/增加		(17,336)	7,150
按公平值列賬及在損益賬處理之 財務資產及負債變動		(428,510)	(215,361)
經營業務耗用之現金		(477,278)	(139,899)
可供出售財務資產之已收利息		-	287
已收銀行利息		6,525	12,106
應計股息之已收利息收入		-	943
已收股息		9,703	945
已付銀行及其他借貸之利息		-	(43,552)
退還所得稅		-	2,697
經營業務耗用之現金淨額 (包括已終止經營業務)		(461,050)	(166,473)

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資業務之現金流量			
(包括已終止經營業務)			
購入可供出售財務資產		(8,132)	(16,381)
購入持有至到期投資		(7,630)	–
購入可換股債券		(40,236)	–
出售可供出售財務資產之所得款項		33	80,714
變現可供出售財務資產	6	–	5,000
購入投資物業		–	(7,331)
出售附屬公司及一間共同控權合資公司 之所得款項	33.2	–	158,908
出售一間附屬公司之所得款項	33.1	–	368,190
已抵押銀行定期存款減少		–	10,538
投資活動(耗用)／產生之現金淨額 (包括已終止經營業務)		<u>(55,965)</u>	<u>599,638</u>
融資活動之現金流量			
(包括已終止經營業務)			
償還銀行貸款及其他借貸		–	(61,993)
發行股份之所得款項		–	223,080
發行股份之開支		–	(8,116)
購回股份		–	(76,800)
購回股份之開支		–	(77)
償還少數股東所提供之貸款		–	36
融資活動產生之現金淨額 (包括已終止經營業務)		<u>–</u>	<u>76,130</u>
現金及現金等價物減少／增加(淨額)		(517,015)	509,295
於一月一日之現金及現金等價物		<u>652,174</u>	<u>142,879</u>
於十二月三十一日之現金及現金等價物		<u><u>135,159</u></u>	<u><u>652,174</u></u>

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日

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處於香港之有限公司。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(「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之金融工具。

第31至第147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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表已經由本公司之董事會(「董事會」)於二零零九年三月二十七日批准刊發。

2. 採用新訂或經修訂之香港財務報告準則

- 2.1 於二零零八年一月一日起，本集團已採用所有於二零零八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。

- 2.2 本集團並未提早採用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資附屬公司、共同控權合資公司或聯營公司之成本 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份形式付款—歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號	境外業務投資淨額之對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向所有者分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁵

附註：

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 應用於二零零九年七月一日或之後之轉讓

除上述披露外，香港會計師公會已因應其年度改善項目，於二零零八年十月對多項香港財務報告準則作出輕微修訂。除另有指定外，該等年度改善項目中對香港財務報告準則之輕微修訂自二零零九年一月一日或之後開始之年度期間起生效。

於此等新頒準則及詮釋中，香港會計準則第1號(經修訂)預期將對本集團財務報表之呈列構成重大變動。該修訂影響持有人權益變動之呈列，並引入詳細收入報表。本集團可選擇以單一報表並列明小計數額之詳細收入報表，或是兩份獨立報表(一份為獨立損益賬，另一份為詳細收入報表)呈列收入及開支項目及其他詳細收入之部分。該修訂並無影響本集團之財務狀況或業績，惟將導致須作出額外披露。

此外，香港財務報告準則第8號或會產生新增或經修訂披露事宜。管理層正在識別香港財務報告準則第8號所界定之可申報業務分部。

本公司董事(「董事」)預計採納該等香港財務報告準則不會對本集團之財務報表構成任何重大財務影響。

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基準編製，惟按公平值列賬並分類為可供出售及按公平值列賬及在損益賬處理之金融工具除外。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。

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各年十二月三十一日止之各年財務報表。

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之實體(包括特別用途之實體)。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、交易結餘及未變現收益，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耗蝕則除外。

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之一部份，該部份為非本集團擁有之股本權益，亦非本集團之財務負債。

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之股本權益，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之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

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%投票權之控股權，惟並非附屬公司或合營企業投資之實體。

在綜合財務報表中，於聯營公司之投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。按照權益法，本集團於聯營公司之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司之資產淨值減任何已識別耗蝕虧損就收購後之變動作出調整，惟有關聯營公司被分類為持作出售（或計入分類為持作出售之出售集團）除外。綜合損益賬包括本集團年內應佔聯營公司之收購後及稅後業績，包括有關年內已確認於聯營公司之投資之任何商譽耗蝕虧損。

當本集團所佔聯營公司之虧損等同或超過其所佔聯營公司之權益時，本集團不會進一步確認虧損，除非其產生法定或推定責任或代表聯營公司付款。就此而言，本集團於聯營公司之權益為按照權益法計算之投資賬面值，連同實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額一部份之長期權益。

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。

商譽計入投資之賬面值，並評估耗蝕，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之可收回款額（見附註3.9）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，均即時於損益賬確認，用作決定本集團於收購投資時分佔之聯營公司之損益。

本集團與其聯營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之財務報表時作出必要調整，以使該聯營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之業績入賬。

3.5 外幣換算

財務報表以港元（「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。

股息在收取股息之權利確定時確認。

提供協議服務之收入乃於提供服務時確認。

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賬確認，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應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 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賬確認。

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。

3.9 非財務資產減值

附屬公司及聯營公司權益須進行耗蝕測試。

所有非財務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。

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，就現金產生單位確認之耗蝕虧損乃按比例自該現金產生單位之資產中扣除。

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。

3.10 財務資產

本集團就投資於附屬公司及聯營公司以外之財務資產之會計政策載列如下。

對沖工具以外之財務資產按以下類別分類：

- 持有至到期投資；
- 按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產；
- 貸款及應收款；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。財務資產於初步確認時按公平值計量，另外，倘投資並非按公平值列賬及在損益賬處理，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轉讓，而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) 持有至到期投資

持有至到期投資為附帶固定或可釐定付款及有固定到期日，而本集團管理層有明確意向及能力持有至到期之非衍生財務資產。持有至到期投資其後採用實際利息法以攤銷成本減任何耗蝕虧損計量。攤銷成本乃計入任何收購折讓或溢價並包括作為實際利率組成部份之費用及交易成本後計算。

(ii) 按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產

按公平值列賬及在損益賬處理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列賬及在損益賬處理之財務資產。

倘收購財務資產之目的為於短期內出售或該資產為一併管理之已識別財務工具組合之一部份及有證據顯示近期有短期盈利，則該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，惟指定作為有效對沖工具或財務擔保合約之衍生工具則除外。

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列賬及在損益賬處理之財務資產，惟嵌入式衍生工具並無導致現金流量出現重大變動，或有明文規定禁止將嵌入式衍生工具拆分。

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列賬及在損益賬處理：

- 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個別列賬之嵌入式衍生工具。

初步確認後，計入此類別之財務資產按公平值計量而公平值變動在損益賬內確認。公平值乃是參考活躍市場交易，或在沒有活躍市場存在時使用估價技術釐定。公平值收益或虧損不包括由財務資產所獲得之股息及利息。股息及利息之收入是根據財務報表內所述附註3.6本集團之政策確認。

(iii) 貸款及應收款

貸款及應收款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。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產包括被指定為此類別之非衍生財務資產或不合格列入任何其他類別之財務資產。本集團指定上市可換股債券之債券元素為可供出售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不包括任何股息及利息收入於權益中直接確認(惟耗蝕虧損(見下文之政策)及貨幣性資產之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再度使用。採用實際利率法計算之利息於損益中確認。

以外幣為單位之可供銷售貨幣資產之公平值乃以該外幣釐定及按申報日之現場匯率兌換。因資產攤銷成本變動而產生之匯兌差額所引致之公平值變動於損益內確認，而其他變動於股本權益內確認。

就於活躍市場並無報價及其公平值無法可靠計量，以及所掛鈎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股本證券可供出售投資而言，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，將會對按公平值列賬及在損益賬處理以外之財務資產進行審閱，以決定是否出現任何客觀耗蝕憑證。

個別財務資產耗蝕之客觀證據包括可觀察數據，該數據令本集團注意到下列一項或多項虧損事件：

- 債務人發生重大財務困難；
- 違約，如拖欠或逾期未付利息或本金；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生重大變動，對債務人產生不利影響；及
- 股本工具投資之公平值發生重大或長期下跌至低於其成本。

有關某一組財務資產之虧損事項包括顯示該組財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人之付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘存在任何該等憑證，則按以下方式計量及確認耗蝕虧損：

(甲) 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或按攤銷成本列賬之持有至到期投資出現耗蝕虧損，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，惟於撥回耗蝕當日不得導致財務資產之賬面值超過如無確認耗蝕之原有攤銷成本。撥回款額於撥回發生之期間於損益中確認。

(乙) 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計量。

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賬確認。

(丙) 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。

除按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產以外之財務資產及按攤銷成本列賬之貿易應收款項，減值虧損直接自相應資產中撇銷。如貿易應收款項之收回不確定但尚有機會，在此情況下，呆賬之減值虧損錄作撥備賬目。當本集團認為收回貿易應收款項機會甚微，不可收回金額直接從貿易應收款項中撇銷及就應收款項撥備賬目內持有任何金額予以撥回。其後收回之先前自撥備賬目扣除之金額就撥備賬目予以撥回。撥備賬目中之其他變動及其後收回之自先前直接撇銷之金額於損益內確認。

於中期就可供銷售股本證券及按成本列值之無報價股本證券已確認之減值虧損於其後期間不予撥回。

3.11 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溢利為限方予確認。

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及聯營公司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。

3.12 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物指可隨時轉換為已知數額現金，並承受價值變動風險甚微之手頭現金及活期存款，及短期高流通性投資，一般於購入時三個月內到期，減除須應要求償還之銀行透支及組成本集團現金管理整體一部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存包括手頭現金及銀行現金(包括定期存款)，其用途並無限制。

3.13 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增成本為限。

如有集團公司購買本公司之股本(庫存股份)，所繳付之代價(包括任何扣除所得稅之直接應佔遞增成本)自本公司股權持有人應佔權益扣除，直至該等股份註銷或重新發行為止。倘該等股份之後重新發行，所收取之任何代價(扣除直接應佔增量交易成本及有關所得稅影響)會計入本公司股權持有人應佔權益。

3.14 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3.8)；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之上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) 作為承租人之經營租賃費用

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。

3.15 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休假時方予確認。

3.16 財務負債

本集團之財務負債包括其他應繳款、應計費用及按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債。

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。

按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債

按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債包括持作買賣之財務負債及於初始確認時指定為按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債。

倘收購財務資產之目的為於短期內出售，則財務負債列為持作買賣。衍生工具，包括已自其主合約中分離出來之衍生工具，亦分類為持作買賣，除非其被指定為有效之對沖工具。持作買賣負債之損益於損益內確認。

倘一份合約包含一份或以上嵌入式衍生工具，則整份混合式合約可被指定為按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債，除非此嵌入式衍生工具並不導致現金流出現重大變動，或此嵌入式衍生工具被明文規定禁止拆分。

倘符合下列條件，財務負債可於初步確認時被指定為按公平值列賬及在損益賬處理：

- 該指定能消除或顯著減少以不同基準計量有關負債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，負債為一組受管理之財務負債之部分，其表現按公平值基準評估；或
- 財務負債包含需要個別列賬之嵌入式衍生工具。

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。

3.17 所發出的財務擔保

財務擔保合約乃要求發行人(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應收取代價，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。

3.18 非流動資產(出售集團)持作出售及已終止經營業務

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。

已終止經營業務為一項已出售或分類為持作出售之實體之成分，且為：

- 一項獨立之主要業務或地區性業務；
- 出售一項獨立主要業務或地區性業務之單一協調計劃一部分；或
- 專為轉售目的而購入之附屬公司。

已終止經營業務之業績(包括往年損益賬部分)於損益賬上呈列單一數額，當中包含：

- 已終止經營業務之除稅後業績；及
- 計算及出售已終止經營業務成分資產所產生之除稅後損益。

3.19 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；
 - 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。

3.20 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。

分類收入、開支、業績、資產及負債包括可直接歸入各分類及可按合理基準歸入有關分類之項目。

分類資本支出指期內收購預期使用期多於一個期間之分類資產(包括有形資產及無形資產)所招致之總成本。

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，考慮來自多個來源之資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或附帶不同租賃或其他合約)之物業在活躍市場之現行價格，並進行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，並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。

應收附屬公司款項減值

本公司管理層釐定是否有必要考慮應收附屬公司款項減值。此估計乃依據附屬公司之資產淨值及經營業績。管理層於結算日重新評估備抵情況。

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。

遞延稅項

在釐定遞延稅項金額時須作出重大判斷。在一般業務過程中最終稅項釐定因有許多交易及計算而變得不明朗。如該等事項之最終稅項結果與初始入賬金額有所不同，該差額將會影響作出決定期間之遞延稅項。

財務資產及負債之公平值

公平值之最佳憑證為交投活躍市場之價格報價。在缺乏該等資料之情況下，公平值由獨立專業估值師釐定。有關估值受所採納之估價模式限制及管理層在假設中使用之估計之不確定性規限。如估計(包括股價、存款利率、現貨利率、無風險利率、波動性及有關估價模式之參數)有任何變動，在無報價情況下若干財務工具之公平值將會有重大變動。

交投活躍市場之釐定

香港會計準則第39號界定，交投活躍市場乃可隨時報價及可自交易所、證券商、經紀、行業集團、定價服務或規管機構定期取得及該等價格乃按公平基準實際及定期發生之市場交易。管理層須評估財務工具市場是否活躍，以釐定財務工具之公平值。

4.2 應用於實體會計政策中之主要判斷

在應用本集團會計政策過程中，管理層已作出下列判斷，該判斷對財務報表內已確認金額產生最重大影響：

分類為持有至到期投資

本集團就遵循香港會計準則第39號把具有固定或可釐定金額及固定到期日之非衍生工具財務資產列為、持有至到期類別。進行分類時需要重大判斷。在作出判斷時，本集團評估其持有該等投資項目至到期日之意向及能力。

倘本集團並非因香港會計準則第39號所界定之特定情況而未能持有該等投資項目至到期日，則其須將整個類別重新分類為可供出售財務資產。投資項目將因而按公平值而非按攤銷成本計量。

未上市股本工具

倘在活躍市場並無市場報價之股本工具投資之公平值不能作可靠計量，則香港會計準則第39號會禁止本集團按公平值計量股本工具。在作出此項判斷時，本集團認為下列資料：

- 在合理公平值估計範圍內之變動性對該工具十分重要；或
- 在該範圍內不同估計之可能性不能合理地評估及按估計公平值使用。

收入／其他收入之確認

當本集團之管理人員確定經濟利益可能流入本集團並且該收入／其他收入能作可靠地計量時，收入／其他收入即被確認。此確認需要重大判斷。於評核一項交易之結果是否能可靠地計量時，本集團之管理人員已考慮並信納以下條件：

- 該收入／其他收入之數額能可靠地計量；及
- 與該交易相關之經濟利益可能流入本集團，例如：收取代價之可能性。

5. 收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股息收入						
— 上市投資	9,703	369	—	—	9,703	369
— 非上市投資	—	30,546	—	—	—	30,546
銀行存款之利息收入	6,525	12,020	—	86	6,525	12,106
可供出售財務資產						
— 之利息收入	300	287	—	—	300	287
持有至到期投資						
— 之利息收入	18	—	—	—	18	—
按公平值列賬及 在損益賬處理之						
— 財務資產之利息收入	—	29	—	—	—	29
— 應收股息之利息收入	—	1,215	—	—	—	1,215
— 租金收入	—	—	—	80,285	—	80,285
	<u>16,546</u>	<u>44,466</u>	<u>—</u>	<u>80,371</u>	<u>16,546</u>	<u>124,837</u>

6. 其他(虧損)/收入淨額

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
新華航空股份權益收款 (附註)	60,000	-	-	-	60,000	-
協議費收入	4,418	-	-	-	4,418	-
雜項收入	236	497	-	3,924	236	4,421
按公平值列賬及 在損益賬處理 之財務資產及負債 之公平值(虧損)/收益	(427,325)	50,292	-	-	(427,325)	50,292
可供出售財務資產之 (耗蝕)/耗蝕回撥	(6,294)	5,000	-	-	(6,294)	5,000
出售/贖回可供 出售財務資產 之(虧損)/收益	(793)	30,947	-	-	(793)	30,947
匯兌(虧損)/收益	(654)	402	-	-	(654)	402
	<u>(370,412)</u>	<u>87,138</u>	<u>-</u>	<u>3,924</u>	<u>(370,412)</u>	<u>91,062</u>

附註：

如本集團截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日年度之年度財務報表所詳述，於二零零六年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之中富航空有限公司(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元之新華航空股份(「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約為62,182,000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34.2%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)撤銷餘下總值約為111,152,000港元之中富航空A類、C類及D類可換股債權證(「餘下債權證」)之投資；(iii)撤銷其應收中富航空股東葉光先生(「葉先生」)之約為16,667,000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之公司所授出購股權，據此可收購其於中富航空之股份權益(「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，於同年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。本集團難以與新華航空進行磋商。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，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港元之中富航空財務資產已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內在收益賬扣除。

於二零零八年四月十五日，一名獨立於本集團之第三方(「買方」)與本集團一間附屬公司訂立協議，據此，買方同意就本集團根據新華航空協議書於新華航空股份擁有之權益向該附屬公司支付合共110,000,000港元之代價，該代價原本於年內悉數償還。本集團於年內僅收到買方不可退款之按金60,000,000港元現金而且截至二零零八年十二月三十一日止年度，本綜合損益賬已將有關款項確認為收入。代價餘額50,000,000港元已重新安排於二零零九年四月十六日償還並且將會確認為收入。

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之經營業績及資產總額少於業務分類收入總額之10%，因此並無提供地區分析。

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	金融工具投資		物業投資			
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	16,546	44,466	-	80,371	16,546	124,837
分類業績	(376,370)	94,895	-	64,364	(376,370)	159,259
出售一間附屬公司及一間 共同控權合資公司之收益	-	16,206	-	36,490	-	52,696
財務成本	-	(8,754)	-	(34,798)	-	(43,552)
分佔一間共同控權合資公司業績	-	1,750	-	-	-	1,750
所得稅前(虧損)/溢利	(376,370)	104,097	-	66,056	(376,370)	170,153
所得稅開支	-	(1,210)	-	(4,927)	-	(6,137)
本年度(虧損)/溢利	(376,370)	102,887	-	61,129	(376,370)	164,016

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	金融工具投資		物業投資			
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類資產	621,818	1,018,564	-	-	621,818	1,018,564
資產總值	<u>621,818</u>	<u>1,018,564</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>621,818</u>	<u>1,018,564</u>
分類負債	22,436	25,583	-	-	22,436	25,583
未分配	1,210	1,210	-	-	1,210	1,210
總負債	<u>23,646</u>	<u>26,793</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,646</u>	<u>26,793</u>
其他資料						
資本開支	-	-	-	7,331	-	7,331
可供出售財務資產之(耗蝕)/ 耗蝕回撥	(6,294)	5,000	-	-	(6,294)	5,000
按公平值列賬及在損益賬處理之 財務資產及負債之公平值 (虧損)/收益	<u>(427,325)</u>	<u>50,292</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(427,325)</u>	<u>50,292</u>

8. 財務成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	須於五年內悉數償還之					
銀行借貸利息	-	8,095	-	34,798	-	42,893
其他借貸利息	-	659	-	-	-	659
	<u>-</u>	<u>8,754</u>	<u>-</u>	<u>34,798</u>	<u>-</u>	<u>43,552</u>

9. 所得稅前(虧損)/溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所得稅前(虧損)/溢利已扣除/ (計入)下列各項:						
核數師酬金						
—本年度	345	350	—	59	345	409
—過往年度撥備不足	—	50	—	1	—	51
僱員福利開支(包括董事酬金 (附註16))(附註15)	3,116	3,580	—	770	3,116	4,350
管理費用(附註32)	11,640	13,343	—	—	11,640	13,343
履約費用(附註32)	—	12,208	—	—	—	12,208
投資物業之支銷	—	—	—	7,973	—	7,973
自投資物業之租金收入 減直接支銷為零 (二零零七年: 7,973,000港元)	—	—	—	(72,312)	—	(72,312)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

10. 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16.5%(二零零七年: 17.5%)計提撥備。

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度稅項	—	1,210	—	3,516	—	4,726
遞延稅項(附註30)	—	—	—	1,411	—	1,411
所得稅開支合計	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<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:

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所得稅前(虧損)/溢利	(376,370)	104,097	—	66,056	(376,370)	170,153
按適用稅率16.5% (二零零七年: 17.5%) 計算之稅項	(62,101)	18,217	—	11,560	(62,101)	29,777
不可扣減開支之稅務影響	19,573	2,940	—	207	19,573	3,147
毋須課稅收入之稅務影響	(18,534)	(19,961)	—	(6,812)	(18,534)	(26,773)
未確認之未動用稅務虧損 之稅務影響	61,062	14	—	—	61,062	14
動用先前未確認之稅務虧損	—	—	—	(28)	—	(28)
所得稅開支	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

11. 已終止經營業務

於二零零七年六月二十一日，董事會議決出售本集團持有61.22%股本權益之一間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。該交易於二零零七年十二月三十一日完成後，本集團收取所得現金372,000,000港元。

已終止經營業務之收支、盈虧已自本集團持續業績對銷並列作損益賬之單線項目「已終止經營業務之本年度淨業績」。原列作持作銷售之資產與負債已於結算日出售，所得收益36,490,000港元。

列入綜合損益賬及綜合現金流量表內已終止經營業務之業績及現金流量分析連重列比較數字如下：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	5	—	80,371
其他收入淨額	6	—	3,924
投資物業之公平值虧損		—	(86)
開支		—	(54,643)
所得稅前溢利		—	29,566
所得稅開支	10	—	(4,927)
已終止經營業務之本年度溢利		—	24,639
出售已終止經營業務持作出售資產之收益	33.1	—	36,490
已終止經營業務之本年度淨業績	14	—	61,129
經營現金流量		—	59,319
投資現金流量		—	(7,131)
融資現金流量		—	(51,716)
總現金流量		—	472

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376,370,000港元(二零零七年：溢利145,204,000港元)，虧損317,895,000港元(二零零七年：溢利416,652,000港元)已於本公司之財務報表內處理。

13. 股息及紅利認股權證

本集團並無宣派截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之股息。

於本年度內，董事會批准發行紅利認股權證（「紅利認股權證發行」），基準為二零零八年五月二十三日名列股東名冊之股東每持有五股股份可獲發一份認股權證，可按認購價每股0.33港元行使，於發行起一年內有效。紅利認股權證發行之詳情已列入附註27。

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376,370,000港元（二零零七年：盈利145,204,000港元）及年內已發行加權平均普通股1,869,172,265股（二零零七年：1,825,308,975股）計算。

由於行使紅利認股權證具有反攤薄影響，故並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。由於本集團並無具攤薄性潛在普通股，故並無呈列截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

持續經營業務及已終止經營業務每股基本（虧損）／盈利計算如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度本公司股權持有人應佔每股基本（虧損）／ 盈利之綜合（虧損）／溢利	(376,370)	145,204
已終止經營業務之本年度淨業績（附註11）	-	61,129
減：已終止經營業務少數股東權益應佔之年度溢利	-	(9,554)
	<u>-</u>	<u>51,575</u>
本公司股權持有人應佔來自持續經營業務之 年度每股基本（虧損）／盈利之（虧損）／溢利	<u>(376,370)</u>	<u>93,629</u>
	港仙	港仙
本公司股權持有人應佔持續經營業務及 已終止經營業務每股基本（虧損）／盈利	(20.14)	7.96
本公司股權持有人應佔持續經營業務每股基本（虧損）／盈利	(20.14)	5.13
本公司股權持有人應佔已終止經營業務每股基本盈利	<u>不適用</u>	<u>2.83</u>

15. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	持續經營業		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金	2,977	1,772	-	618	2,977	2,390
酌情花紅	44	1,741	-	133	44	1,874
定額供款計劃供款	95	67	-	19	95	86
	<u>3,116</u>	<u>3,580</u>	<u>-</u>	<u>770</u>	<u>3,116</u>	<u>4,350</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 千港元	其他酬金 千港元	合計 千港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度			
執行董事			
李華倫(於二零零九年三月十七日辭任 董事總經理及獲委任為主席)	20	2,590	2,610
勞景祐	1	-	1
王大鈞* (於二零零八年十二月五日獲委任)	-	-	-
李成輝(於二零零八年五月二十三日 獲委任為主席及 於二零零八年十二月五日辭任 為主席及執行董事)	66	-	66
非執行董事			
狄亞法	6	-	6
李業華	20	-	20
王大鈞(於二零零八年十二月五日 終止擔任為狄亞法之替任董事)	-	-	-
馮永祥(於二零零八年五月二十三日 退任為主席及非執行董事)	20	-	20
馮耀輝(於二零零八年五月二十三日辭任)	20	-	20
陳健(於二零零八年一月十八日辭任)	-	-	-
獨立非執行董事			
蘇樹輝	20	-	20
何振林	70	-	70
林德儀# (於二零零八年五月二十三日獲委任)	-	-	-
周宇俊 (於二零零八年五月二十三日辭任)	120	-	120
	<u>363</u>	<u>2,590</u>	<u>2,953</u>

- * 在取得股東在應屆股東週年大會上批准之前提下，王大鈞先生將有權按比例基準收取董事袍金每年20,000港元，即截至二零零八年十二月三十一日止年度約1,500港元。
- # 在取得股東在應屆股東週年大會上批准之前提下，林德儀女士將有權於截至二零零八年十二月三十一日止年度收取董事袍金約43,000港元。

已付或應付董事之酬金如下：

	袍金 千港元	其他酬金 千港元	合計 千港元
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
執行董事			
李華倫	1,158	1,771	2,929
李成輝(於二零零七年十一月三十日 由非執行董事改任)	70	—	70
勞景祐 (於二零零七年十一月三十日獲委任)	—	—	—
非執行董事			
馮永祥(於二零零七年十一月三十日 由執行董事改任)	20	—	20
馮耀輝(於二零零七年六月一日 由執行董事調任)	20	—	20
狄亞法 (於二零零七年十一月三十日獲委任)	—	—	—
李業華	20	—	20
王大鈞(於二零零七年十一月三十日 獲委任為狄亞法之替任董事)	—	—	—
陳健(於二零零七年六月二十一日獲委任及 於二零零八年一月十八日辭任)	—	—	—
葉維義(於二零零七年三月一日獲委任及 於二零零七年六月二十一日辭任)	—	—	—
獨立非執行董事			
蘇樹輝	20	—	20
周宇俊	120	—	120
何振林	70	—	70
	<u>1,498</u>	<u>1,771</u>	<u>3,269</u>

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四名董事(二零零七年：兩名)，其酬金已反映在上述分析內。其餘一位(二零零七年：三位)僱員本年度的薪酬如下：

	持續經營業		已終止經營業務		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
基本薪金	114	264	-	602	114	866
酌情花紅	44	22	-	133	44	155
定額供款計劃供款	5	15	-	19	5	34
	<u>163</u>	<u>301</u>	<u>-</u>	<u>754</u>	<u>163</u>	<u>1,055</u>

餘下一名(二零零七年：三名)人士之酬金介乎「零至1,000,000港元」之酬金組別內。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團並無向董事或餘下一名(二零零七年：三名)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. 於附屬公司投資／應收(欠)附屬公司款項

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份，按成本	1,503	1,503
減：已確認耗蝕虧損	<u>(103)</u>	<u>(103)</u>
	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>
應收附屬公司款項	1,290,996	1,178,053
減：已確認耗蝕虧損	<u>(716,386)</u>	<u>(397,015)</u>
列作流動資產之一年內到期部份	<u>574,610</u>	<u>781,038</u>
列作流動負債之一年內到期之欠附屬公司款項	<u>(7,424)</u>	<u>(247,656)</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二零零八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
CMS Investments Limited	香港，有限責任公司	1股普通股， 每股面值0.01港元	100%	-	投資控股，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
隆源有限公司	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

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。

18. 於聯營公司權益

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分佔資產淨值	-	-
商譽	35,964	35,964
	<u>35,964</u>	<u>35,964</u>
向聯營公司提供之貸款	-	25,636
	<u>35,964</u>	<u>61,600</u>
減：耗蝕虧損	(35,964)	(61,600)
	<u>-</u>	<u>-</u>

向聯營公司提供之貸款乃無抵押、免利息及並無固定還款期。

於聯營公司之投資成本包括因於截至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35,964,000港元(二零零七年：35,964,000港元)。商譽於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度並無變動。其賬面值簡述如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日及十二月三十一日		
總值	35,964	35,964
累計耗蝕	(35,964)	(35,964)
	<u>-</u>	<u>-</u>
賬面值	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零八年十二月三十一日，以下列表包含之聯營公司，董事認為該公司對本年度業績或本集團之資產淨值起著重大影響。董事認為，若詳述其他聯營公司將導致提供之資料過於冗長：

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
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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總值	34,479	40,654
負債總值	(68,031)	(93,018)
收入	73,996	50,299
本年度虧損	(3,666)	(2,401)

19. 可供出售財務資產

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動		
上市股本及債務證券(附註19.1)	53,751	39,104
非上市股本及債務證券(附註19.2)	22,005	15,599
	75,756	54,703
流動		
非上市債務證券(附註19.2)	-	1
合計	75,756	54,704

可供出售財務資產以下列貨幣計值：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	47,723	38,494
人民幣	6,028	-
美元	22,005	15,617
英鎊	-	593
	75,756	54,704

19.1 上市股本證券及債務證券

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
上市股本證券及債務證券		
— 香港上市	28,375	38,494
— 香港以外上市	25,376	610
	53,751	39,104
上市股本及債務證券之市場價值	53,751	39,104

該等證券之公平值乃參考活躍市場於結算日之掛牌競價釐定。

此等財務資產須承受涉及價格及外匯風險之財務風險。

於二零零八年十二月三十一日於上市股本及債務證券之重大投資詳情如下：

丹楓控股有限公司(「丹楓」)

丹楓於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00271)。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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有52,876,000股丹楓股份(二零零七年：52,370,000股)，佔丹楓已發行股本4.66%(二零零七年：4.61%)權益及其賬面成本約為19,000,000港元(二零零七年：約為19,000,000港元)。年內並未收取股息。根據丹楓於二零零八年六月三十日之中期報告，其股權持有應佔未經審核綜合溢利為213,000,000港元，每股基本盈利為18.74港仙。於二零零八年六月三十日，丹楓之未經審核綜合淨資產約為2,456,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，本集團於丹楓之投資市值約為15,000,000港元(二零零七年：約為36,000,000港元)而丹楓為十大投資之一。

新世界發展有限公司之可換股債券

於二零零八年十一月至二零零八年十二月期間，本集團認購由新世界發展有限公司(「新世界發展」)之一間全資附屬公司(「發行人」)發行之本金總額為46,000,000港元及於二零一四年六月四日到期之零票息可換股債券。發行人可在二零一二年六月四日後及到期日前可隨時贖回毛收益率為每年3.60厘之所有及部份可換股債券及於到期日，發行人將會按贖回溢價28.37%贖回債券。本集團可於二零一四年五月二十五日前隨時按新世界發展每股普通股換股價26.784港元行使換股權。

新世界於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00017)。新世界為一家投資控股公司。該公司，透過其附屬公司，主要從事物業投資及發展、合約工程、服務提供、基建項目經營、電訊服務、百貨經營、酒店及餐廳經營及電訊、媒體、科技業務。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有面值為46,000,000港元之新世界發展可換股債券(「新世界可換股債券」)及其賬面成本約為25,000,000港元(二零零七年：無)。根據新世界於二零零八年十二月三十一日之中期業績公佈，其股權持有人應佔未經審核綜合虧損為992,000,000港元，每股未經審核基本虧損為0.28港元。於二零零八年十二月三十一日，新世界發展之未經審核綜合淨資產約為70,399,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，於新世界可換股債券投資之債券部份及可換股期權部份之市值分別約為25,000,000港元(二零零七年：無)及700,000港元(二零零七年：無)。新世界可換股債券為十大投資之一。

債務證券－可換股債券

本集團持有在香港及新加坡上市之可換股可贖回債券，固定利息介乎每年0厘至1厘，可換股債券可按102.27%至128.37%贖回及將於二零一二年六月至二零一四年六月到期。

可換股債券分為兩個組成部份：債券部份及可換股期權部份。本集團已將債券部份分類為可供出售財務資產及可換股期權部份分類為衍生財務工具。

可換股債券估值時所應用之方法及假設如下：

(i) 債券部份估值

債券部份於初始認可日按公平值確認及隨後按每個申報日之公平值變動計量直接於股本中確認，直至可換股債券售出。於二零零八年十二月三十一日，債券部份之公平值約為37,787,000港元，此乃按所要求之收益率折現之未來現金流量根據合約釐定之現值而計算，乃參照相若信用評級之債券發行人及剩餘到期時間釐定。於二零零八年十二月三十一日，債券部份之實際利率介乎12.09%至14.58%。債券部公平值乃按獨立專業估值師漢華評值有限公司（「漢華評值」）釐定。

(ii) 衍生工具部份估值

衍生工具部份初始確認時按公平值確認及隨日後按每個申報日之公平值變動計量於收益賬確認。

使用二項式期權定價模式對衍生工具部份進行估值。輸入該模式之數據如下：

	可換股債券之到期日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
股票價格(港元)	2.36	2.08	7.86
預期波動性	55.87%	36.57%	49.28%
無風險比率	0.92%	1.12%	1.19%
到期時間(年)	3.45	4.42	5.43
預期股息收益率	2.54%	18.36%	5.47%

衍生工具部份之公平值由獨立專業估值師漢華評值釐定。

19.2 非上市股本及債務證券

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股本及債務證券，按成本	15,584	15,584
非上市股本及債務證券，按公平值	6,421	16
	<u>22,005</u>	<u>15,600</u>

按成本減減值虧損列賬之非上市股本及債務證券，為於活躍市場並無報價及合理之公平值估計範圍是如此重要，以至董事認為其公平值不能可靠計量。本集團計劃於可預見未來持有該等投資。

於二零零八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：

新鴻基亞洲機會基金(「新鴻基基金」)

新鴻基基金乃按開曼群島獲豁免有限合夥公司而組建。新鴻基基金主要投資於上市或未上市股份、股本貸款票據、其他股本或債券工具或實物資產，所涵蓋市場包括香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)。於二零零八年十二月三十一日，新鴻基基金乃十大投資之一。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有新鴻基基金中2,000,000美元權益(二零零七年：1,000,000美元)。年內並無收取任何股息。於二零零八年十二月三十一日，於新鴻基基金投資之資本賬結餘約為1,700,000美元。

Springs China Opportunities Feeder Fund, A級無限制(「Springs China Fund」)

Springs China Fund為一於開曼群島註冊成立之獲豁免開放式投資有限公司。SpringsChina Fund主要投資於香港上市H股及中國大陸上市A股及B股，遍佈不同行業。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有10,000股Springs China Fund股份(二零零七年：10,000股股份)及賬面成本為1,000,000美元(二零零七年：1,000,000美元)。年內概無收取任何股息。於二零零八年十二月三十一日，本集團於Springs China Fund投資之未經審核資產淨值為約800,000美元(二零零七年：約為1,300,000美元)。

20. 持有至到期投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
有擔保票據－上市債務證券	7,648	—

債務證券為以美元為單位附帶固定利率為每年5.25厘及於二零一五年七月二十日到期之票據。本集團每半年收取相關利息。債務證券為未逾期或減值及由企業實體發行並且該債務證券之信用評級介乎BBB至Baa2。

於二零零八年十二月三十一日，有擔保票據之公平值並未與其賬面有重大不同。公平值透過參考公開價格之報價而釐定。

21. 經營及其他應收款及預付款項

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營應收款	58,305	—
其他應收款	19,440	1,037
預付款項	185	—
	<u>77,930</u>	<u>1,037</u>

貿易應收款項為因出售J. Bridge Corp. (一家按日本法例成立及於東京證券交易所第二板上市公司) (「J. Bridge」) 所發行之認股權證(「J. Bridge認股權證」)而產生之應收款項。其使用實際利息法按攤銷成本減減值虧損(如有)列賬。

於二零零八年十一月十三日及二零零八年十一月十九日，本公司一間全資附屬公司(「賣方」)與獨立於本公司及其關連人士之第三方(「買方」)分別訂立一項買賣協議及一項補充協議(「協議」)。交易於二零零八年十二月三十一日(「完成日期」)完成。根據該等協議，買方按代價9,375,000美元(「代價」)購買45,000單位J. Bridge認股權證(「銷售認股權證」)，該代價以下列方式支付：

- (甲) 於完成日期支付4,000,000美元；
- (乙) 於完成日期滿一周年日，與所有先前付款合共至少已支付6,000,000美元；
- (丙) 於完成日期滿二周年日，與所有先前付款合共至少已支付8,000,000美元；及
- (丁) 於完成日期滿三個周年日或之前於提前作出下列付款調整後，代價之其餘結餘。

倘買方於上述付款日程表前支付代價，代價將就較預期提前收取之款項按所付款項之年利率之8%作出調整。

於完成日期，賣方就銷售認股權證以買方為受益人簽立轉讓表格及持有正式簽立之轉讓表格連同有關代表託管銷售認股權證之證明(「託管文件」)，以待全面支付代價。佔代價42%之支票4,000,000美元已由買方於同日給予賣方。

轉讓託管銷售認股權證將於買方全面支付代價後發生。

如買方拖欠任何付款金額，買方同意，在不損害賣方可能就買方而擁有之任何申索及補救措施之情況下，賣方將有權沒收已經作出支付之代價付款作其絕對使用，及透過向買方發出書面通知終止協議，及向賣方解除託管文件，以註銷已簽立之轉讓表格及歸還有關之代表銷售認股權證之證明予賣方。如買方根據協議拖欠支付到期金額，本集團對未償還金額之追溯權限於由銷售認股權證組成之託管文件，及對買方進行法律起訴。於二零零八年十二月三十一日，J.Bridge股份之市價為16日圓及銷售認股權證之行使價為45日圓。銷售認股權證之價值一般隨J.Bridge股份之市價而波動。因此，銷售認股權證之價值可能為面值，如J.Bridge股份之市價低於銷售認股權證之行使價。

於完成日期，銷售認股權證之公平值約為8,170,000港元。銷售認股權證之公平值乃由專業估值師漢華評值使用二項式期權定價模式釐定。該模式之重大輸入為股價16日圓，協議價45日圓，到期時間3.50年，波動性85.04%，無風險比率0.52%及攤薄因素57.54%。貿易應收款項之攤銷成本已由漢華評值在考慮實際利率、信用評級及買方之拖欠風險及預付選擇權後釐定。

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	<u>58,305</u>	<u>-</u>

本集團既非個別亦集體視為減值之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未逾期或減值	<u>58,305</u>	<u>-</u>

貿易應收款項為未逾期或減值，該等客戶並無近期違約紀錄。

22. 按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持有作買賣之股本證券		
香港上市(附註22.1)	228,565	129,831
香港以外上市(附註22.2)	56,336	103,886
上市證券之市值	284,901	233,717
非上市結構性金融產品(附註22.3)	14,168	-
嵌入可換股債券之可換股期權(附註19.1)	3,483	-
其他衍生金融工具		
非上市認股權證(附註22.4)	2,724	42,597
股票遠期合約(附註22.5)	-	10,321
	<u>305,276</u>	<u>286,635</u>

按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產以下列貨幣計值：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	229,350	140,152
美元	29,033	-
馬來西亞林吉特	28,375	64,243
澳元	4,372	5,647
日圓	4,867	49,514
新台幣	6,581	27,079
人民幣	2,698	-
	<u>305,276</u>	<u>286,635</u>

上述財務資產分類為持作買賣。

上市證券之公平值乃參考彼等於結算日之掛牌競價釐定。

公平值虧損398,915,000港元(二零零七年：溢利39,971,000港元)已於綜合損益賬確認。

22.1 於香港上市之股本證券

於二零零八年十二月三十一日之重大投資並且以其賬面值依據為十大投資之詳情如下：

香港交易及結算所有限公司(「港交所」)

港交所於香港註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00388)。港交所擁有及經營香港之聯交所及期貨交易所，以及彼等相關之結算所。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有590,000股港交所股份(二零零七年：無)，佔港交所已發行股本約0.05%(二零零七年：無)權益及其賬面成本約為75,000,000港元(二零零七年：無)。年內收取之股息為2,483,000港元。根據港交所於二零零八年十二月三十日之年報，其股權持有人應佔經審核綜合溢利為5,129,000,000港元，每股基本盈利為4.78港元。於二零零八年十二月三十日，港交所之經審核綜合淨資產約為7,295,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，於港交所之投資市值約為43,000,000港元(二零零七年：無)。

中國石油天然氣股份有限公司(「中石油」)

中石油於中國註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00857)。中石油為一家中國原油和天然氣生產商。該公司從事原油和天然氣之各類相關業務，包括勘探、開發、生產和銷售原油和天然氣。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有5,849,000股中石油股份(二零零七年：587,000股)，不足中石油已發行股本0.01%(二零零七年：0.01%)權益及其賬面成本約為61,000,000港元(二零零七年：約為9,000,000港元)。年內收取之股息為827,000港元。根據中石油於二零零八年十二月三十一日之二零零八年年度報告概要，其股權持有人應佔經審核綜合溢利為人民幣114,431,000,000元，每股基本盈利為人民幣0.63元。於二零零八年十二月三十一日，中石油之經審核綜合淨資產約為人民幣790,838,000,000元。於二零零八年十二月三十一日，於中石油之投資市值約為40,000,000港元(二零零七年：約為8,000,000港元)。

亞太資源有限公司(「亞太資源」)

亞太資源於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01104)。亞太資源主要從事：(i)基本金屬貿易；(ii)布疋產品及其他商品貿易；及(iii)上市證券買賣及投資。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有54,000,000股亞太資源股份(二零零七年：15,000,000股)，佔亞太資源已發行股本1.14%權益(二零零七年：0.32%)及賬面成本約為59,000,000港元(二零零七年：約為18,000,000港元)。年內並未收取股息。根據亞太資源於二零零八年六月三十日之中期報告，其股權持有人應佔未經審核綜合溢利為259,000,000港元，每股基本盈利為5.47港仙。於二零零八年六月三十日，亞太資源之未經審核歸屬股權持有人之綜合淨資產約為5,330,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，於亞太資源之投資市值約為18,000,000港元(二零零七年：約為22,000,000港元)。

中國工商銀行股份有限公司(「工商銀行」)

工商銀行於中國註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01398)。工商銀行之主要活動包括提供人民幣及外幣存款、貸款、付匯及結匯服務之銀行服務及經由中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)批准之其他服務，以及由其海外機構提供經由個別地方監管機構批准之相關服務。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有5,769,000股(二零零七年：4,000,000股)工商銀行股份，不足工商銀行已發行股本0.01%(二零零七年：不足0.01%)權益及其賬面成本約為34,000,000港元(二零零七年：約為27,000,000港元)。年內收取之股息601,000港元。根據工商銀行於二零零八年十二月三十一日之年度業績公佈，其股權持有人應佔經審核綜合溢利為人民幣110,841,000,000元，每股基本盈利為人民幣0.33元。於二零零八年十二月三十一日，工商銀行之經審核綜合淨資產約為人民幣602,675,000,000元。於二零零八年十二月三十日，於工商銀行之投資市值約為24,000,000港元(二零零七年：約為22,000,000港元)。

中國平安保險(集團)股份有限公司(「平安」)

平安於中國註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：02318)。平安為一家以中國為基地之公司。該公司從事提供多元化之金融產品及服務，主要著力於提供人身保險產品及財產保險產品。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有647,000股平安股份(二零零七年：無)，不足平安已發行股本0.01%權益(二零零七年：無)及其賬面成本約為36,000,000港元(二零零七年：無)。年內收取之股息為211,000港元。根據平安於二零零八年九月三十日之第三季季度報告，其股權持有人應佔未經審核股東的淨利潤為人民幣1,610,000,000元，每股基本盈利為人民幣0.22元。於二零零八年九月三十日，平安之未經審核股東權益合計人民幣81,572,000,000元。於二零零八年十二月三十一日，於平安之投資市值約為24,000,000港元(二零零七年：無)。

22.2 於香港境外上市之股本證券*DutaLand Berhad(「DutaLand」)*

DutaLand Berhad為一家於馬來西亞證券交易所有限公司上市之公眾公司。該集團公司主要從事油棕種植、物業發展及物業投資。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有DutaLand 22,412,800股股份(二零零七年：22,148,200股)，佔DutaLand已發行股本3.97%(二零零七年：3.92%)權益及其賬面成本約為60,000,000港元(二零零七年：約為60,000,000港元)。年內並未收取股息。根據DutaLand於截至二零零八年十二月三十一日止之六個月之未經審核財務報表，其股權持有人應佔未經審核綜合虧損為17,000,000馬幣，每股基本虧損為2.94馬幣。於二零零八年十二月三十一日，DutaLand之未經審核歸屬股權持有人之綜合淨資產約為781,000,000馬幣。於二零零八年十二月三十一日，於DutaLand之投資市值約為22,000,000港元(二零零七年：約為55,000,000港元)。

花旗集團

花旗集團乃全球多元化之財務服務控股公司，其業務為向客戶及企業客戶提供多種財務服務。於二零零九年一月十六日，花旗集團宣佈為管理及申報目的重新劃分兩類業務：花旗集團，主要包括其全球之機構銀行及國際化區域客戶銀行；及花旗控股，主要包括其經紀人及資產管理業務、本地客戶財務業務及特別資產組。其經營五個業務分部：全球卡、消費者銀行、機構客戶群、全球財富管理及企業／其他。

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有花旗集團280,000股股份(二零零七年：無)，佔花旗集團已發行股本之不足0.01% (二零零七年：無)及賬面成本約為63,000,000港元(二零零七年：無)。年內已收取股息1,735,000港元。根據花旗集團之年報，於二零零八年十二月三十一日，花旗集團之股本持有人應佔持續經營業務經審核綜合虧損為32,443,000,000美元，每股基本虧損為6.42美元。於二零零八年十二月三十一日，花旗集團經審核綜合資產淨值為約141,630,000,000美元。於二零零八年十二月三十一日，本集團於花旗集團投資之市值約為15,000,000港元(二零零七年：無)。

22.3 非上市結構性金融產品

結構性金融產品之公平值已由專業估值師漢華評值使用二項式期權定價模式作出釐定。該模式之主要輸入如下：

	摩根台灣指數	恒生指數	A50中國 指數基金
現貨水平／股票價格	173.37	14,387.50	8.36
預期波動性	45.25%	61.17%	85.10%
無風險比率	1.07%	0.07%	0.05%
到期時間(年)	0.35	0.48	0.36
預期股息收益率	0%	0%	2.21%
敲入障礙	225.16	13,672.80	9.36

上述財務工具已分類為持作買賣。

該等財務資產帶有價格方面之財務風險。

22.4 非上市認股權證

於二零零八年十二月三十一日，認股權證之主要條款如下：

名義數額 千日圓	購股權數目	到期日	相關股票
75,000	15,000	二零一二年七月二日	J. Bridge

非上市認股權證之公平值均已經由專業估值公司漢華評值運用二項式期權定價模式釐定。輸入該模式之重要數據包括股價16日圓(二零零七年：40日圓)、履約價45日圓、到期時間3.5年(二零零七年：4.5年)、波幅85.04%(二零零七年：78.05%)、無風險率0.52%(二零零七年：0.8%)及攤薄因子57.54%(二零零七年：57.54%)。

22.5 股票遠期合約

於二零零七年十二月三十一日，股票遠期合約之主要條款如下：

名義未平倉本金額 千港元	到期日	相關股票
A 57,827	二零零八年十一月六日	港交所
B 16,542	二零零八年十一月五日	中國石油
C 57,915	二零零八年十一月七日	港交所
D 19,823	二零零八年十一月七日	中國石油
E 21,845	二零零八年十一月七日	中國神華
F 16,628	二零零八年十一月七日	中國招商
G 10,980	二零零八年十一月七日	中國銀行
H 40,030	二零零八年十二月三日	平安保險

根據合約條款，本集團有義務按照長一年之遠期價格收購各合約之相關股份。該等合約不要求初始成本。將由本集團收購之預定股份數目按日累算，後按月結算。該等合約之主要條款含出場及槓桿性質。各合約設有出場價，一旦相關股份每日股價引發出場價，該合約將立刻終止。然而，倘相關股份之每日股價低於遠期價格，本集團須收購雙倍之預定每日股份數目。

遠期合約之公平已由漢華評值專業估值師用二項式選擇權評價模式確認，模式的主要輸入數據如下：

	股價 港元	遠期價 港元	到期期限 年	波幅	股息 無風險率	收益率	於二零零七年 十二月 三十一日 之公平值 千港元
A	221.20	196.61	0.85	46.85%	2.55%	2.70%	4,909
B	13.90	14.67	0.85	42.87%	2.55%	3.21%	(1,006)
C	221.20	211.07	0.85	46.85%	2.55%	2.70%	2,120
D	13.90	14.25	0.85	42.87%	2.55%	3.21%	(558)
E	46.60	38.59	0.85	51.69%	2.55%	1.28%	1,588
F	31.50	30.76	0.85	38.50%	2.55%	0.49%	612
G	3.78	4.00	0.85	34.50%	2.55%	1.06%	(621)
H	83.70	73.03	0.93	50.19%	2.55%	1.00%	3,277
							<u>10,321</u>

該等財務資產帶有價格方面之財務風險。

23. 其他有限制之已付按金

於二零零八年十二月三十一日，存款20,049,000港元(二零零七年：24,014,000港元)已支付一間金融機構，作為結算股票遠期合約(附註26)之抵押。

24. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及銀行結餘	60,334	175,464	1,803	746
短期定期存款	74,825	476,710	74,825	445,168
現金及現金等價物	<u>135,159</u>	<u>652,174</u>	<u>76,628</u>	<u>445,914</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0.10%至4.95%（二零零七年：2.25%至4.75%）賺取利息。由於定期存款年期較短，董事認為短期定期存款的公平值與其賬面值並無重大差別。

本集團及本公司之現金及現金等價物包括以美金為單位之現金分別為54,568,000港元（二零零七年：31,447,000港元）及4,326,000港元（二零零七年：無）。於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司並無重大外幣風險。

25. 其他應繳款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
其他應繳款及應計費用	<u>4,347</u>	<u>21,683</u>	<u>4,347</u>	<u>21,683</u>

於二零零八年十二月三十一日，本集團之其他應繳款及應計費用包括i)欠一間關連公司之款項為2,973,000港元（二零零七年：18,864,000港元），其中應付管理費用及履約費款項2,073,000港元（二零零七年：18,262,000港元）；及ii)欠一個股東之款項293,000港元（二零零七年：無）為聯合集團有限公司（「聯合集團」）代付本集團之董事酬金。

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。

26. 按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
衍生金融工具		
上市認沽期權－美元	-	3,900
股票遠期合約	<u>18,089</u>	<u>-</u>

於二零零八年十二月三十一日，股票遠期合約之主要條款如下：

名義未平倉本金額 千港元	到期日	相關股票
A 927	二零零九年二月二十三日	中石油
B 1,958	二零零九年四月十四日	工商銀行
C 1,886	二零零九年四月三十日	中石油
D 1,808	二零零九年四月三十日	交通銀行
E 3,128	二零零九年五月四日	工商銀行
F 5,331	二零零九年五月六日	滙豐控股
G 2,300	二零零九年五月十八日	中石油
H 1,945	二零零九年五月二十七日	中國銀行
I 3,121	二零零九年五月二十九日	中國人壽
J 3,978	二零零九年六月三日	平安
K 2,293	二零零九年六月三日	新世界發展
L 2,148	二零零九年六月十二日	新世界發展
M 6,509	二零零九年九月二日	交通銀行

根據合約條款，本集團有義務按照長一年之遠期價格收購各合約之相關股份。該等合約不要求初始成本。將由本集團收購之預定股份數目按日累算，後按月結算。該等合約之主要條款含出場及槓桿性質。各合約設有出場價，一旦相關股份每日股價引發出場價，該合約將立刻終止。然而，倘相關股份之每日股價低於遠期價格，本集團須收購雙倍之預定每日股份數目。

遠期合約之公平已由漢華評值專業估值師用二項式選擇權評價模式確認，模式的主要輸入數據如下：

	股價 港元	遠期價 港元	到期期限 年	波幅	無風險率	股息 收益率	二零零八年 十二月 三十一日 之公平值 千港元
A	6.79	9.21	0.15	59.75%	0.02%	4.83%	(345)
B	4.08	4.92	0.28	83.76%	0.05%	3.70%	(584)
C	6.79	9.44	0.33	92.52%	0.09%	4.83%	(966)
D	5.59	9.08	0.33	93.14%	0.09%	5.08%	(1,194)
E	4.08	4.99	0.34	85.71%	0.09%	3.70%	(957)
F	73.70	123.49	0.35	70.22%	0.09%	9.78%	(3,518)
G	6.79	9.21	0.38	87.80%	0.10%	4.83%	(1,029)
H	2.12	3.33	0.40	82.20%	0.11%	5.36%	(1,278)
I	23.55	24.16	0.41	79.67%	0.11%	2.03%	(640)
J	37.50	53.27	0.42	98.22%	0.11%	2.12%	(1,855)
K	7.86	15.65	0.42	87.20%	0.11%	5.47%	(1,660)
L	7.86	14.86	0.45	85.27%	0.11%	5.47%	(1,603)
M	5.59	6.98	0.67	68.94%	0.14%	5.08%	(2,460)
							<u>(18,089)</u>

公平值虧損28,410,000港元(二零零七年：10,321,000港元)已於綜合損益賬確認。

於二零零八年十二月三十一日上述財務負債分類為持作買賣。該等財務資產帶有價格方面之財務風險。

二零零八年十二月三十一日後，於本報告日期，未平倉股票遠期合約項下各相關股本證券之每日股價均低於各股票遠期合約所定遠期價格。倘未平倉股票遠期合約項下各相關股本證券按結算日之遠期價格條件購入，則按二零零九年一月一日至本報告日期之間每交易日之收市價計算，彼等之理論淨結算值將按未平倉股票遠期合約項下各相關股本證券於此期間之每日最低市場總價值之記錄減少約9,000,000港元。理論淨結算值即每日收市價與合約之遠期價格之差額乘以截至各合約到期日須購入之股數上限。該等備考資料僅供說明，並不一定可反映該等股本證券之公平值變動及於結算日完成購入該等股本證券情況下，本集團經營業績；亦不應作為未來業績之預測。

於二零零七年十二月三十一日，認沽期權之主要條款如下：

名義數額 千美元	購股權數目	到期日	相關股票
7,360	2,500	二零零八年一月十九日	花旗集團
7,360	2,500	二零零八年一月十九日	花旗集團

於二零零七年十二月三十一日，認沽期權之公平值乃參考彼等於結算日之掛牌價釐定。

於二零零七年十二月三十一日，上述財務負債分類為持作買賣。該等金融工具帶有價格風險方面之財務風險。

27. 股本

	二零零八年		二零零七年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.1港元之普通股				
於一月一日	2,100,000,000	210,000	2,100,000,000	210,000
增加	900,000,000	90,000	—	—
於十二月三十一日	<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>	<u>2,100,000,000</u>	<u>210,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.1港元之普通股				
於一月一日	1,869,171,989	186,917	1,691,171,989	169,117
行使認股權證	528	—	—	—
發行	—	—	338,000,000	33,800
回購及註銷	—	—	(160,000,000)	(16,000)
於十二月三十一日	<u>1,869,172,517</u>	<u>186,917</u>	<u>1,869,171,989</u>	<u>186,917</u>

透過二零零七年七月二十四日之普通決議案，338,000,000股每股面值0.1港元之本公司普通股以認購價每股0.66港元配發。

透過二零零七年十一月二日之特別決議案，根據於二零零七年九月十六日訂立有條件回購協議，本公司於市場外以認購價每股0.48港元(總金額為76,800,000港元)向本公司前主要股東ASM Asia Recovery (Master) Fund 及 ASM Hudson River Fund回購160,000,000股每股面值0.1港元之本公司普通股。

此回購股份已註銷，因此本公司已發行股本按此回購股份之面值相應減少。根據香港公司條例第49H節，與已註銷股份面值相等之金額16,000,000港元已由保留盈利轉撥入股本贖回儲備。回購此股份所付溢價60,877,000港元已扣除回購及註銷股份開支計入保留盈利。

本公司股東(「股東」)於二零零八年五月二十三日通過以每持有五股股份配發一份認股權證發行認股權證。於同日，亦通過增設本公司法定股本至300,000,000港元，分為3,000,000,000股每股面值0.1港元之股份。

認股權證持有人可於自二零零八年五月二十九日至二零零九年五月二十八日(包括首尾兩日)之任何時間按每股0.33港元(可予調整)之最初認購價以現金認購一股繳足股份。年內，528份認股權證已按每股0.33港元之認購價轉換為528股普通股。因此，於二零零八年十二月三十一日尚有373,833,869份認股權證未獲行使。悉數行使尚未行使之認股權證將引致發行373,833,869股額外股份，認購價合共約123,365,000港元。

28. 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36頁至第37頁之綜合權益變動表呈列。

股份溢價及資本贖回儲備

股份溢價及資本贖回儲備之應用分別受香港公司條例第48B條及第49H條管限。

資本繳入儲備

根據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。

投資重估儲備

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 千港元	資本贖回 儲備 千港元	保留盈利/ (累積虧損) 千港元	總額 千港元
二零零七年一月一日結算	311,582	4,032	(80,457)	235,157
本年度溢利	—	—	416,652	416,652
本年度已確認收入及開支總額	—	—	416,652	416,652
已發行股份之所得款項	189,280	—	—	189,280
股份發行開支	(8,116)	—	—	(8,116)
股份回購	—	16,000	(76,877)	(60,877)
二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日結算	492,746	20,032	259,318	772,096
本年度虧損	—	—	(317,895)	(317,895)
本年度已確認收入及開支總額	—	—	(317,895)	(317,895)
已發行股份之所得款項#	—	—	—	—
二零零八年十二月三十一日 結算	492,746	20,032	(58,577)	454,201

於本年度內，行使本公司之認股權證所收之股本及股份溢價分別為53港元及121港元。

29. 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598,172,000港元(二零零七年：991,771,000港元)及二零零八年十二月三十一日之已發行普通股1,869,172,517(二零零七年：1,869,171,989股)計算。

30. 遞延稅項負債

本集團

遞延稅項乃採用主要稅率16.5%(二零零七年：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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	-	5,133	-	64,580	-	(1,213)	-	68,500
於損益賬扣除/(計入)	-	2,101	-	-	-	(690)	-	1,411
因收購附屬公司產生	-	(7,234)	-	(64,580)	-	1,903	-	(69,911)
於十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	-

於二零零八年十二月三十一日，本集團有未動用稅項虧損達370,075,000港元(二零零七年：79,000港元)，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。

於二零零八年十二月三十一日，本公司無重大未確認遞延稅項資產及負債(二零零七年：無)。

31. 財務擔保合約

於二零零八年十二月三十一日，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20,000,000美元(二零零七：20,000,000美元)之借款融資。

32. 與有關連人士之交易

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：

(甲)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
禹銘投資管理有限公司(「禹銘」)		
管理費	11,640	13,343
履約費	—	12,208

(甲) 根據本公司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。截至二零零七年十二月三十一日止年度，禹銘並無收費獎金費用。

截至二零零七年六月三十日止中期期間後，本公司與禹銘磋商訂立新投資管理協議(「新投資管理協議」)之際，又與禹銘於二零零七年三月三十一日及二零零七年六月二十二日訂立了中期協議(「中期協議」)，內容有關委任禹銘為本公司投資經理，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。

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，禹銘同意協助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。禹銘可享有相等於可歸屬本公司股權持有人之綜合資產淨值1.5%之年管理費(乃參考每季內各曆月最後一日之可歸屬本公司股權持有人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可歸屬本公司股權持有人之經審核綜合資產淨值超出以下數額之20%之履約費用：(i)本集團於禹銘享有履約費用之最後財政年度年結日可歸屬本公司股權持有人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可歸屬本公司股權持有人之綜合資產淨值(如於管理期間內無支付履約費用)。

二零零七年八月二十四日，禹銘成為本公司主要股東聯合集團之間接全資附屬公司。於二零零八年十二月三十一日，(i)聯合集團持有26.98% (二零零七年：26.98%)本公司股份權益；(ii)李成輝先生(於二零零八年十二月五日辭任為董事)、勞景祐先生及狄亞法先生為本公司及聯合集團之共有董事；(iii)馮永祥先生(於二零零八年退任為董事)及李華倫先生為本公司及禹銘之共有董事。

- (乙) 此外，本集團佔用禹銘之辦公室空間，並按照現行管理協議補償禹銘之辦公室及設備開支之40%。截至二零零八年十二月三十一日止年度，該等補償禹銘開支之金額為700,000港元(二零零七年：707,000港元)。本集團徵用由禹銘僱用之若干名職員，並分別補償禹銘於截至二零零七年十二月三十一日止年度之職員成本為398,000港元。本年度並無該補償禹銘僱用職員開支。該等補償費用乃計入綜合損益賬之「行政及其他經營開支」。
- (丙) 本集團已向禹銘支付顧問費用200,000港元(二零零七年：990,000港元)。
- (丁) 截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團之前度少數股東Marking Limited並無收取顧問費用(二零零七年：480,000港元)。余國銓先生為Marking Limited之股東。
- (戊) 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於二零零八年退任為董事及馮耀輝先生於二零零八年辭任為董事擁有一間公司訂立有條件買賣協議出售康恩61.22%股本權益，代價為現金372,000,000港元。二零零七年八月九日，獨立股東批准此項交易。交易已於二零零七年十二月三十一日完成，代價亦已全數收訖。
- (己) 截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司主要股東聯合集團之附屬公司新鴻基投資服務有限公司就所訂立之證券交易收取佣金費用1,789,000港元(二零零七年：916,000港元)。

(庚) 根據二零零七年七月二十五日之股份配售協議，新鴻基投資服務有限公司(為本公司其中一個前度主要股東—新鴻基有限公司(「新鴻基」)之附屬公司)為本公司提供股份配售服務及收取配售費約7,800,000港元，作為按每股0.66港元配售338,000,000股本公司股份予獨立投資者之服務費。

(辛) 於二零零七年十一月十六日，本公司的一間附屬公司向聯合集團(本公司主要股東之一)的一間附屬公司—新鴻基購入60,000份J. Bridge所發行的認股權證，作價為299,999,000日圓(相當於約21,000,000港元)。

33. 綜合現金流量表附註

33.1 出售附屬公司康恩—已終止經營業務

	二零零七年 千港元
出售之資產淨值：	
投資物業	1,347,245
經營應收款	1,093
已付其他應收款及按金	657
現金及現金等價物	3,438
已收其他應付款、應計開支及按金	(22,702)
應繳稅項	(29,209)
銀行借貸	(697,000)
遞延稅項負債	(69,911)
少數股東權益貸款	(32,145)
少數股東權益	(166,328)
	<u>335,138</u>
出售一間附屬公司之收益(附註11)	36,490
	<u>371,628</u>
代價淨額	<u>371,628</u>
以現金支付	
代價	372,000
直接出售成本	(372)
	<u>371,628</u>
代價淨額	<u>371,628</u>
出售一間附屬公司之現金及現金等價物淨流入分析如下：	
	二零零七年 千港元
代價淨額	371,628
出售之現金及現金等價物結餘	(3,438)
	<u>368,190</u>
出售一間附屬公司之現金及現金等價物淨流入	<u>368,190</u>

33.2 出售一間附屬公司IEC Investments Limited及一間共同控權合資公司亞洲國際博覽館管理有限公司

	二零零七年 千港元
出售之資產淨值：	
於共同控權合資公司權益	2,613
可供出售財務資產	352,941
已付其他應收款及按金	65,421
對少數股東權益貸款	25,600
現金及現金等價物	20,912
已收其他應付款、應計開支及按金	(3,638)
銀行借貸	(167,301)
少數股東權益貸款	(88,064)
少數股東權益	(44,870)
	<u>163,614</u>
出售一間附屬公司及一間共同控權合資公司之收益	<u>16,206</u>
代價淨額	<u><u>179,820</u></u>
以現金支付	
代價	180,000
直接出售成本	(180)
	<u>179,820</u>
出售一間附屬公司及一間共同控權合資公司之現金及現金等價物淨流入分析如下：	
	二零零七年 千港元
代價淨額	179,820
出售之現金及現金等價物結餘	(20,912)
	<u>158,908</u>
出售一間附屬公司及共同控權合資公司之現金及現金等價物淨流入	<u><u>158,908</u></u>

34. 風險管理目的及政策

本集團從其經營及投資活動中通過其使用之金融工具面對各種財務風險，特別是貨幣風險、利率風險及若干其他價格風險率風險。本集團之總部與董事會合作，統籌風險管理工作，並透過盡量減低於金融市場之風險，致力確保本集團之中短期現金流量。長期財務投資加以管控以創造長久回報。

本集團面對的主要財務風險如下。本集團分類列示之財務資產及負債概要載於附註34.7。

34.1 外幣風險

本集團絕大部分交易以港元進行。貨幣匯率風險主要來自本集團之投資，而該等投資主要以日圓、馬來西亞林吉特、新台幣、美元、人民幣及澳元計值。

以外幣計值之財務資產與負債按收盤率換算為港元如下：

	二零零八年					
	千港元					
	馬來西亞 日圓	林吉特	新台幣	美元	澳元	人民幣
財務資產	4,867	28,375	6,581	87,338	4,372	2,698
財務負債	-	-	-	-	-	-
短期風險	<u>4,867</u>	<u>28,375</u>	<u>6,581</u>	<u>87,338</u>	<u>4,372</u>	<u>2,698</u>
財務資產	-	-	-	29,653	-	6,028
財務負債	-	-	-	-	-	-
長期風險	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,653</u>	<u>-</u>	<u>6,028</u>
	二零零七年					
	千港元					
	馬來西亞 日圓	林吉特	新台幣	美元	澳元	人民幣
財務資產	49,514	64,243	27,079	-	5,647	-
財務負債	-	-	-	(3,900)	-	-
短期風險	<u>49,514</u>	<u>64,243</u>	<u>27,079</u>	<u>(3,900)</u>	<u>5,647</u>	<u>-</u>
財務資產	-	-	-	15,617	-	593
財務負債	-	-	-	-	-	-
長期風險	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,617</u>	<u>-</u>	<u>593</u>

下表列出因應於結算日本集團有重大風險之有關日圓、馬來西亞林吉特及新台幣之外匯匯率合理可能變動，本集團稅後溢利(及保留盈利)及綜合權益其他成分之概約變動。

	二零零八年			二零零七年		
	外匯匯率 增加/ (減少)	對稅後 溢利 及保留 盈利 之影響 千港元	對權益 其他成分 之影響 千港元	外匯匯率 增加/ (減少)	對稅後 溢利 及保留 盈利 之影響 千港元	對權益 其他成分 之影響 千港元
日圓	5%	203	-	10%	4,085	-
日圓	(5%)	(203)	-	(10%)	(4,085)	-
馬來西亞林吉特	3%	711	-	4%	2,120	-
馬來西亞林吉特	(3%)	(711)	-	(4%)	(2,120)	-
新台幣	5%	275	-	3.5%	782	-
新台幣	(5%)	(275)	-	(3.5%)	(782)	-

在釐定敏感度分析時乃假設外幣匯率變動已於結算日產生，並已應用於各個本集團實體須承受在該日已存在之衍生及非衍生金融工具之貨幣風險，而一切其他變數(尤其是利率)維持不變。

所述變動指管理層對外幣匯率變動在直至下一年度結算日為止期間之合理可能變動評估。上表所呈列之分析結果指本集團各個實體以個別功能貨幣連當時之估計費用計量(為呈報目的，已按結算日之匯率兌換為港元)之除稅後溢利與權益之合併影響。

34.2 利率風險

本集團通過其存款面對市場利率(視乎可變利率而定)變動風險。

下表列出因應於結算日本集團有重大風險之利率合理可能變動，本集團稅後溢利(保留盈利)之概約變動。

	二零零八年		二零零七年	
	對稅後 利率 增加/(減少)	對稅後 溢利及保留 盈利之影響 千港元	利率 增加/(減少)	溢利及保留 盈利之影響 千港元
存款	0.5%	873	1%	5,060
存款	(0.5%)	(873)	(1%)	(5,060)

於二零零八年十二月三十一日，估計在所有其他變數保持不變下，利率整體上升/下跌0.5%。

在釐定敏感度分析時乃假設利率變動已於結算日產生，並已應用於該日已存在之衍生及非衍生金融工具之利率風險。利率整體上升／下跌0.5%指管理層對利率變動在直至下一年度結算日為止期間之合理可能變動評估。該項分析按與二零零七年相同之基準進行。

34.3 股價風險

本集團面對列作買賣證券及可供出售財務資產之股本投資產生之股價變動風險。除策略性持有之非掛牌證券外，所有該等投資均為上市。

本集團之上市投資之主要上市地為香港、吉隆坡、東京、台灣及澳洲。持作可供出售組合之上市投資乃基於其長期增長潛力選購並定期監察其相對預期之表現。投資組合按照本集團設定限額在行業分佈上作分散投資。

下表列出因應於結算日本集團有重大風險之相關股票市價合理可能變動，而引致本集團稅後溢利(及保留盈利)及綜合權益其他成分之概約變動。

上市證券／非上市結構性金融產品

因應上市證券市價之合理可能變動，本集團於上市證券(不包衍生工具)之投資有以下風險：

	證券市價／ 指數 增加／ (減少)	二零零八年 對稅後 溢利		證券市價 增加／ (減少)	二零零七年 對稅後 溢利	
		及保留 盈利 之影響 千港元	對權益 其他成分 之影響 千港元		及保留 盈利 之影響 千港元	對權益 其他成分 之影響 千港元
香港市場	10%	23,883	1,596	10%	10,711	3,849
香港市場	(10%)	(23,883)	(1,596)	(10%)	(10,711)	(3,849)
台灣市場	10%	1,048	-	10%	2,234	-
台灣市場	(10%)	(1,048)	-	(10%)	(2,234)	-
日本市場	10%	214	-	10%	570	-
日本市場	(10%)	(214)	-	(10%)	(570)	-
澳洲市場	10%	437	-	10%	465	-
澳洲市場	(10%)	(437)	-	(10%)	(465)	-
馬來西亞市場	10%	2,838	-	10%	5,300	-
馬來西亞市場	(10%)	(2,838)	-	(10%)	(5,300)	-
美國市場	10%	1,486	-	10%	322	-
美國市場	(10%)	(1,486)	-	(10%)	(322)	-

非上市認股權證

因應J.Bridge股份市價之合理可能變動，本集團於非上市認股權證之投資有以下風險：

相關股價 增加／(減少)	二零零八年			二零零七年		
	對稅後 溢利及保留 盈利之影響 (附註)	對權益 其他成分 之影響	相關股價 增加／ (減少)	對稅後 溢利及保留 盈利之影響 (附註)	對權益 其他成分 之影響	相關股價 增加／ (減少)
	千港元	千港元		千港元	千港元	
10%	2,062	-	10%	13,820	-	
(10%)	(2,062)	-	(10%)	(13,820)	-	

股票遠期合約

因應相關股份市價之合理可能變動，本集團於股票遠期合約之投資有以下風險：

相關股價 增加／(減少)	二零零八年			二零零七年		
	對稅後 溢利及保留 盈利之影響 (附註)	對權益 其他成分 之影響	相關股價 增加／ (減少)	對稅後 溢利及保留 盈利之影響 (附註)	對權益 其他成分 之影響	相關股價 增加／ (減少)
	千港元	千港元		千港元	千港元	
10%	4,121	-	10%	16,303	-	
(10%)	(4,359)	-	(10%)	(24,163)	-	

在釐定敏感度分析時乃假設股票市價或其他相關風險變數已於結算日產生，並已應用於該日已存在之股價風險。此變動指管理層對相關股市指數或相關風險變數在直至下一年度結算日為止期間之合理可能變動評估。

因應截至二零零八年十二月三十一日止年度後股市動盪，本集團於股票遠期合約之投資有以下風險：

相關股價 增加／(減少)	二零零八年			二零零七年		
	對稅後 溢利及保留 盈利之影響 (附註)	對權益 其他成分 之影響	相關股價 增加／ (減少)	對稅後 溢利及保留 盈利之影響 (附註)	對權益 其他成分 之影響	相關股價 增加／ (減少)
	千港元	千港元		千港元	千港元	
30%	10,125	—	30%	33,186*	—	
(30%)	(13,077)	—	(30%)	(98,305)	—	
20%	8,242	—	20%	28,453*	—	
(20%)	(8,718)	—	(20%)	(65,536)	—	

* 相關股價上升30%及20%時，部分會觸發出場價而有關合約會被終止。此分析僅顯示截至出場價之影響。

附註：因相關股價變動而產生之財務效應代表假若所有股本證券均於二零零八年十二月三十一日獲得或行使時，所有股票遠期合約及認股權證合約中相關股本證券之公平值之理論變動。該等備考資料僅供說明，並不一定可反映該等股本證券之公平值變動及於結算日完成購入該等股本證券情況下，本集團經營業績；亦不應作為未來業績之預測。該項分析按與二零零七年相同之基準進行。

34.4 信貸風險

本集團之信貸風險度限於截至結算日確認之財務資產之賬面值，概括於附註34.7。

本集團會持續監察客戶及其他交易所手方之欠賬情況，由專人或小組形式查找，並將此資料納入信貸風險控制。如費用合理，更會取得並使用外部信貸評級及／或有關客戶及其他交易對手方之報告。本集團之政策為僅與信譽好之客戶交往。

本集團管理層認為，所有上述財務資產而於各報告日期無耗蝕者，均具良好信貸質素。

除附註21披露外，本集團財務資產概無以抵押品或其他信用加強物作為抵押。

就經營及其他應收款，本集團並不面對類似特徵之任何單一交易對手方或任何組別交易對手方面對之任何重大信貸風險。流動資金及其他短期財務資產之信貸風險被視為微不足道，因交易對手方均為具高質信貸評級之有聲譽銀行。

34.5 流動資金風險

本集團主要透過謹慎控制長期財務負債的還款期及日常業務現金流出，以管理其現金流動資金需要。本集團按日監察其流動資金需求，另每月釐定為期三百六十天的長期流動資金需要。

本集團維持充足的現金以主要應付未來最多三十天之流動資金需求，另加上充裕數額已承諾信貸融資及出售長期財務資產之能力來應付長期流動資金需要。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團設有合約到期日的財務負債概括如下：

	流動		非流動	
	6個月內 千港元	6至12個月 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元
於二零零八年 十二月三十一日				
其他應付款	4,347	-	-	-
按公平值列賬及 在損益賬處理 之財務負債	57,517	3,627	-	-
	<u>61,864</u>	<u>3,627</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零零七年 十二月三十一日				
其他應付款	21,683	-	-	-
按公平值列賬及 在損益賬處理 之財務負債	3,900	-	-	-
	<u>25,583</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

34.6 公平值

所有金融工具之記賬金額與其於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之公平值無大出入。

34.7 按類別列示之財務資產與負債概要

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產		
可供出售財務資產	75,756	54,703
持有至到期投資	7,648	—
	<u>83,404</u>	<u>54,703</u>
流動資產		
貸款及應收款項：		
— 經營及其他應收款項	77,745	1,037
— 其他有限制之已付按金	20,049	24,014
— 現金及現金等價物	135,159	652,174
可供出售財務資產	—	1
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產	305,276	286,635
	<u>538,229</u>	<u>963,861</u>
流動負債		
財務負債以攤銷成本計量：		
— 其他應付款及應計開支	4,347	21,683
按公平值列賬及在損益賬處理之財務負債	18,089	3,900
	<u>22,436</u>	<u>25,583</u>

35. 資本管理政策及程序

本集團之資本管理目標為：

- (i) 確保本集團有能力以持續經營基準運作；及
- (ii) 為股東提供足夠回報。

本集團定期及積極審閱並管理其資本結構，在因高水平借款可能產生較高股東回報的同時，保持穩健資本狀況的優勢及保障，並因應經濟狀況調整資本結構。

本集團設定與其整體融資架構成比例之股本資本。於結算日之資本對整體融資比率如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本		
總權益	<u>598,172</u>	<u>991,771</u>
整體融資		
借貸	<u>-</u>	<u>-</u>
資本對整體融資比率	<u>1 : 0</u>	<u>1 : 0</u>

36. 結算日後事項

除於財務報表其他部份所披露外，於二零零九年二月十四日，本公司宣佈擬按於二零零九年三月二十四日每持有一股現有普通股獲發一股新普通股之基準，按認購價每股0.10港元，通過供股發行不少於1,869,172,517股新普通股，以籌集不少於約181,500,000港元(扣除開支後)。成功申請供股股份之申請人將按每持有五股新股獲發一份認股權證。除根據與一名主要股東訂立之認購協議之相關新股外，所有新股均已全面包銷。建議已於二零零九年三月二十四日之一個特別股東大會中獲股東授權通過。供股詳情已於二零零九年三月二十六日刊發之招股書中列出。

3. 負債聲明

於二零零九年三月三十一日(就本負債聲明而言,本綜合要約文件付印前之最後可行日期)營業時間結束時:

1. 本集團並無未償還借貸及借貸性質之債務;
2. 約11,100,000港元之按金已支付予一間財務機構,作為結算股票遠期合約之抵押;
及
3. 本公司就一間全資附屬公司所獲一間財務機構提供不超過20,000,000美元(約相當於156,000,000港元)之信貸額提供擔保,而有關信貸額並未動用。

除上文所披露者及集團內公司間負債外,於二零零九年三月三十一日營業時間結束時,本集團並無未償還而已發行或同意發行之任何貸款資本、銀行透支、債務證券或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

除供股外,本集團自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起之財務或經營狀況或前景並無重大變動。

1. 責任聲明

本公司董事願共同及個別對本綜合要約文件所載有關本公司之資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公司於本綜合要約文件所載之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實，致使本綜合要約文件內之任何聲明產生誤導。

收購人及聯合集團董事願共同及個別對本綜合要約文件所載之資料(有關本公司者除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合要約文件所載之意見(本公司之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實，致使本綜合要約文件內任何聲明產生誤導。

2. 股本

甲. 股份

於最後可行日期，本公司法定及已發行股本如下：

法定		港元
7,000,000,000	股股份(於最後可行日期)	700,000,000.0
<i>已發行及繳足或列作繳足</i>		
1,869,172,517	股股份(於二零零八年十二月三十一日， 即本公司財政年度結束日期)	186,917,251.7
<u>1,869,172,517</u>	股根據供股發行之股份	<u>186,917,251.7</u>
<u><u>3,738,345,034</u></u>	股股份(於最後可行日期)	<u><u>373,834,503.4</u></u>

所有已發行之股份於各方面(包括投票、股息及資本回報之權利)彼此均享有同等權益。

自二零零八年十二月三十一日起，除上述所披露之供股外，概無發行或購回任何股份。

乙. 認股權證

自二零零八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)計起至最後可行日期止,本公司並無因認股權證獲行使而發行任何股份。於最後可行日期,未行使認股權證之詳情如下:

類別	數目	發行日期	相關股份	行使期	行使價(港元)	收取之溢價
二零零九年 認股權證	373,833,869	二零零八年 五月二十九日	373,833,869	二零零八年 五月二十九日 至二零零九年 五月二十八日	0.33	無
二零一一年 認股權證	373,834,503	二零零九年 四月二十三日	373,834,503	二零零九年 四月二十三日 至二零一一年四月 二十二日	0.10	無

除上文所披露者外,本公司並無擁有任何其他類別之證券、尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可換股或可兌換為股份之其他證券。

3. 市價

下表顯示股份(經計及供股之調整後)於(i)最後可行日期;(ii)二零零九年四月十五日,即公佈日期前之最後交易日;及(iii)於有關期間各曆月之最後交易日於聯交所之每股收市價。

日期	收市價 港元
二零零八年十月三十一日	0.089
二零零八年十一月二十八日	0.092
二零零八年十二月三十一日	0.120
二零零九年一月三十日	0.092
二零零九年二月二十七日	0.090
二零零九年三月三十一日	0.090
二零零九年四月十五日	0.098
二零零九年四月三十日	0.100
最後可行日期	0.126

於有關期間,於聯交所所報之每股股份最高及最低收市價(經計及供股之調整後)分別為於二零零九年一月九日之0.133港元及二零零八年十一月二十日之0.062港元。

4. 權益及買賣披露

甲. 於最後可行日期，收購人及其一致行動人士(包括收購人及聯合集團之董事)於本公司持有以下權益：

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行 股份百分比	佔二零零九年		佔二零一一年	
				二零零九年 認股權證數目	認股權證 總數百分比	二零一一年 認股權證數目	認股權證 總數百分比
收購人	實益擁有人	2,045,509,674	54.72%	100,874,360	26.98%	308,227,574	82.45%
聯合集團(附註)	受控法團之 權益	2,045,509,674	54.72%	100,874,360	26.98%	308,227,574	82.45%
Lee and Lee Trust (附註)	受控法團之 權益	2,045,509,674	54.72%	100,874,360	26.98%	308,227,574	82.45%

附註：收購人為聯合集團之間接全資附屬公司，因此聯合集團為收購人之一致行動人士。聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。聯合集團之董事李成輝先生及李淑慧女士，連同李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。於最後可行日期，Lee and Lee Trust間接持有聯合集團已發行股份總數約44.53%。

除上文所述權益外，收購人及其一致行動人士(包括收購人及聯合集團之董事)概無持有本公司之其他股份及相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

乙. 於有關期間，除收購人(i)按每股0.10港元之認購價認購之1,541,137,874股供股份及(ii)以零代價根據於二零零九年四月十七日完成之供股而發行之308,227,574份二零一一年認股權證，收購人及其一致行動人士(包括收購人及聯合集團之董事)概無買賣本公司之股份及相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

- 丙. 除下列權益外，本公司其他董事概無於最後可行日期在本公司股份及任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）中擁有權益：

董事姓名	身份	股份數目	估已發行 股份百分比	估二零零九年		估二零一一年	
				二零零九年 認股權證數目	認股權證 總數百分比	二零一一年 認股權證數目	認股權證 總數百分比
李業華	實益擁有人	3,100,000	0.08%	310,000	0.08%	310,000	0.08%
何振林	實益擁有人	2,080,000	0.06%	200,000	0.05%	216,000	0.06%

- 丁. 於有關期間，根據於二零零九年四月十七日完成之供股，李業華先生已認購1,550,000股供股股份及310,000份二零一一年認股權證，而何振林先生則已認購1,080,000股供股股份及216,000份二零一一年認股權證。

除上述者外，本公司董事概無於有關期間買賣本公司之股份及相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

- 戊. 於最後可行日期，本公司概無於收購人之任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）中擁有權益。

- 己. 於有關期間，本公司概無買賣收購人之任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

- 庚. 於最後可行日期，本公司董事概無於收購人之任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）中擁有權益。

- 辛. 於有關期間，本公司董事概無買賣收購人之任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

- 壬. 於最後可行日期，本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司之退休基金或本公司顧問（收購守則聯繫人士定義第(2)類所訂明者，惟不包括獲豁免自營買賣商）概無擁有本公司任何持股權。於有關期間，本段所提述之人士概無買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

- 癸. 於有關期間，與本公司有關連並按酌情基準管理基金之基金經理（獲豁免基金經理除外）概無買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

5. 其他安排

- 甲. 於最後可行日期，概無人士不可撤回地承諾接納或拒絕接納要約。
- 乙. 於最後可行日期，本公司董事無意就其實益持有之股權及認股權證接納或拒絕接納要約。
- 丙. 根據要約購入之本公司相關證券(定義見收購守則第22條附註4)概不得轉讓、抵押或質押予任何其他人士。
- 丁. 概無任何人士與收購人或其一致行動人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之安排。
- 戊. 概無任何人士與本公司或因符合聯繫人士定義第1、2、3及4類別人士而屬本公司聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條附註8所述類別之安排。
- 己. 收購人及其一致行動人士以及本公司及其董事並無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。
- 庚. 收購人或其任何一致行動人士概無與本公司任何現任董事或新任董事或任何現任股東或新任股東訂立與要約有關或取決於要約之任何協議、安排或諒解書(包括任何賠償安排)。
- 辛. 本公司任何董事概無與任何其他人士訂立取決於要約結果或須視乎要約結果而定或與要約有關之協議或安排。
- 壬. 本公司任何董事概無獲得任何利益作為離職補償或就要約而得益。
- 癸. 本公司概無訂立關於收購人可能或可能不會履行或擬履行要約條件之協議或安排。
- 甲子. 收購人概無訂立本公司任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。

6. 董事服務合約

於最後可行日期，本公司董事概無與本公司、其附屬公司或聯營公司訂有下列有效服務合約：(i)於要約期間開始前六個月內訂立或修訂之合約，包括持續及有固定年期之合約；(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)不論通知期長短，有效期為十二個月以上之固定年期合約。

7. 重大合約

除下文所披露者外，於要約期間開始前兩年內至最後可行日期止，本集團成員公司概無訂立任何重大合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)：

- 甲. 本公司、新鴻基有限公司(「新鴻基」)、Sun Hung Kai Venture Capital Limited(「SHKVC」)與Best Delta International Limited(「Best Delta」)於二零零七年七月二十五日訂立認股協議，據此，本公司同意發行而新鴻基、SHKVC及Best Delta亦同意按認購價每股0.66港元認購不多於338,000,000股股份。認購事項所得款項淨額約為214,000,000港元。
- 乙. 本公司、ASM Asia Recovery (Master) Fund與ASM Hudson River Fund於二零零七年九月十六日訂立之購回協議。根據該協議，本公司同意購回而該兩間基金公司亦同意於市場外出售160,000,000股股份(相當於本公司當時已發行股本總額約7.88%)，每股作價0.48港元，代價約為76,800,000港元。該項交易已於二零零七年十一月十三日完成；
- 丙. 本公司於二零零八年五月二十三日以平邊契據方式簽立之認股權證文據。因此，於二零零八年五月二十三日名列本公司股東名冊之有關股東已收取紅利認股權證(即二零零九年認股權證)，基準為每持有五股現有股份獲發一份紅利認股權證。按1,869,171,989股股份計算，於二零零八年五月二十九日已向有關股東發行373,834,397份二零零九年認股權證；
- 丁. 本公司與結好證券有限公司(作為包銷商)就供股於二零零九年二月十三日訂立之包銷協議。已向結好證券有限公司支付之佣金約為3,400,000港元(為所包銷總額之2.5%)。包銷協議已於二零零九年四月十七日成為無條件；及

- 戊. 本公司於二零零九年四月二十三日以平邊契據方式簽立之認股權證文據。因此，已認購供股股份之有關股東已收取紅利認股權證(即二零一一年認股權證)，基準為就所認購每五股現有股份獲發一份紅利認股權證。按1,869,172,517股已發行供股股份計算，於二零零九年四月二十三日已向有關股東發行373,834,503份二零一一年認股權證。

8. 訴訟

於最後可行日期，據本公司董事所知，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而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。

9. 同意書

禹銘及盛百利已就刊發本綜合要約文件發出同意書，表示同意按本文件所載形式及涵義轉載其載於本文件之意見及／或函件，以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 一般資料

- 甲. 收購人於香港之主要營業地點及聯合集團之註冊辦事處為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- 乙. 收購人之董事為勞景祐先生及李志剛先生。
- 丙. 聯合集團董事會由九名董事組成，包括執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生，非執行董事狄亞法先生(主席)及李淑慧女士，以及獨立非執行董事黃保欣先生、白禮德先生、麥尊德先生及Alan Stephen Jones先生。
- 丁. 禹銘之註冊辦事處為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1901B室。
- 戊. 盛百利之註冊辦事處為香港中環威靈頓街14-24號威靈頓公爵大廈7樓。

11. 備查文件

下列文件由要約可供接納期間在任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內於(i)收購人之財務顧問禹銘之註冊辦事處(地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1901B室)；(ii)香港證券及期貨事務監察委員會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(iii)本公司網站(<http://www.ymi.com.hk>)可供查閱：

- 甲. 本公司之組織章程大綱及細則；
- 乙. 收購人之組織章程大綱及細則；
- 丙. 禹銘函件，全文載於本綜合要約文件第5頁至第10頁；
- 丁. 董事會函件，全文載於本綜合要約文件第11頁至第14頁；
- 戊. 獨立董事委員會之推薦意見函件，全文載於本綜合要約文件第15頁；
- 己. 盛百利函件，全文載於本綜合要約文件第16頁至第38頁；
- 庚. 本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報；
- 辛. 本附錄「9.同意書」一段所述之同意書；及
- 壬. 本附錄「7.重大合約」一段所述之重大合約。