

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

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

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



禹銘投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：666)

主要及關連交易
建議出售於IEC INVESTMENTS LIMITED
及
亞洲國際博覽館管理有限公司之股本權益

禹銘投資有限公司之財務顧問



禹銘投資管理有限公司

獨立董事委員會及股東之
獨立財務顧問



盛百利財務顧問有限公司

禹銘投資有限公司獨立董事委員會發出之函件載於本通函第10頁，當中載有其致禹銘投資有限公司股東之推薦意見。盛百利財務顧問有限公司發出之函件載於本通函第11至第18頁，當中載有其致禹銘投資有限公司獨立董事委員會及股東之意見。

禹銘投資有限公司訂於二零零七年八月三日下午四時三十分假座香港中環皇后大道中二十九號怡安華人行十樓一零零一室舉行特別股東大會，大會通告載於本通函第28頁。無論閣下能否出席該大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於大會舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。閣下填妥及交回代表委任表格後仍可出席大會及於會上投票。

二零零七年七月十七日

釋義	1
董事會函件	
緒言.....	4
有條件買賣協議.....	5
JVP 及 OPCO 資料.....	6
進行建議出售事項之理由及利益.....	7
所得款項之擬定用途	7
建議出售事項之財務影響.....	8
集團前景	8
一般事項	8
特別股東大會.....	8
其他資料	9
建議.....	9
獨立董事委員會函件	10
盛百利函件	11
附錄 – 一般資料	19
特別股東大會通知	28

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「亞洲國際博覽館」	指	臨近香港國際機場之66,000平方米展覽中心
「董事會」	指	董事會
「盛百利」	指	盛百利財務顧問有限公司(根據證券及期貨條例獲准許從事證券及期貨條例所規定之第1類「證券交易」、第4類「證券顧問」、第6類「企業融資顧問」及第9類「資產管理」持牌法團)，被委聘就管理協議相關事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「本公司」或「賣方」	指	禹銘投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據有條件買賣協議之條款完成買賣銷售股份
「有條件買賣協議」	指	本公司與寶嘉於二零零七年六月二十一日就建議出售事項而訂立之有條件買賣協議
「代價」	指	180,000,000港元
「寶嘉」或「買方」	指	香港寶嘉建築有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司董事
「特別股東大會」	指	本公司將於二零零七年八月三日下午四時三十分召開之特別股東大會，以批准有條件買賣協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「Holdings」	指	國際展覽中心控股有限公司，香港政府及香港機場管理局分別擁有其中90%及10%權益

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由蘇樹輝先生、周宇俊先生及何振林先生(三位均為獨立非執行董事)組成之本公司獨立董事委員會，以就有條件買賣協議向股東提供建議
「JVCO」	指	Hong Kong IEC Limited
「JVCO協議」	指	JVP、Holdings及JVCO於二零零三年八月二十三日訂立之合營企業協議
「JVP」	指	IEC Investments Limited
「JVP銷售股份」	指	本公司所持有JVP全部已發行股本之60%
「最後可行日期」	指	二零零七年七月十三日為於印製此通函前之最後可行日期，以落實通函內某些資料
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款融資」	指	中國工商銀行(亞洲)有限公司根據於二零零五年八月二十四日訂立之融資協議向JVP提供最多為213,000,000港元之貸款融資
「馮耀輝先生」	指	本公司非執行董事馮耀輝先生
「馮永祥先生」	指	本公司主席馮永祥先生
「股東淨借貸」	指	JVP應付本公司之股東淨借貸，於二零零七年五月三十一日為數約94,000,000港元
「OPCO」	指	亞洲國際博覽館管理有限公司
「OPCO銷售股份」	指	本公司所持有OPCO全部已發行股本之40%
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下之百分比率

釋 義

「建議出售事項」	指	本公司根據有條件買賣協議向買方建議出售銷售股份
「銷售股份」	指	(i)JVP全部已發行股本之60%及(ii)OPCO全部已發行股本之40%之統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章之證券及期貨條例(不時作出修訂補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



禹銘投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：666)

執行董事：

馮永祥
李華倫

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：

馮耀輝
李成輝
陳健
李業華

獨立非執行董事：

蘇樹輝
周宇俊
何振林

敬啟者：

**主要及關連交易
建議出售於IEC INVESTMENTS LIMITED
及
亞洲國際博覽館管理有限公司之股本權益**

緒言

於二零零七年六月二十六日，董事會欣然宣佈，於二零零七年六月二十一日，本公司與買方訂立有條件買賣協議，據此，在本通函所載之條件規限下，(A)本公司同意出售而買方亦同意收購(i)JVP全部已發行股本之60%及(ii)OPCO全部已發行股本之40%，及(B)本公司同意向買方出讓其股東淨借貸，涉及之代價為現金180,000,000港元。

由於寶嘉(買方)為JVP(本公司之非全資附屬公司)之主要股東，故根據上市規則第14A.11條，寶嘉為本公司之關連人士。因此，訂立有條件買賣協議構成本公司之關連交易，因而須予以披露及獲得股東之批准。由於代價超過任何百分比率項下之25%但不超過75%，故有條件買賣協議亦構成本公司之主要交易。

獨立董事會經已委任，以便向股東提出意見，盛百利已獲委任，以就該有條件買賣協議向獨立董事委員會及股東提出意見。

本通函旨在為閣下提供有關該有條件買賣協議之其他詳情、盛百利就該有條件買賣協議給予獨立董事委員會及股東之意見及獨立董事委員會就該有條件買賣協議之推薦意見，並徵求閣下於特別股東大會上批准該有條件買賣協議，而特別股東大會通告載於本通函。

有條件買賣協議

日期

二零零七年六月二十一日

訂約雙方

買方：香港寶嘉建築有限公司，主要從事公營及私營行業之建築項目及土木工程業務。

賣方：禹銘投資有限公司，主要從事私人股本、物業、結構融資及上市證券之投資業務。

交易

根據有條件買賣協議，在本通函所載之條件規限下，(A)本公司同意出售而買方亦同意購買銷售股份(即(i)JVP全部已發行股本之60%及(ii)OPCO全部已發行股本之40%之統稱)，及(B)本公司同意向買方出讓股東淨借貸。於緊隨完成後，本公司將不再擁有JVP及OPCO之任何股本權益，而JVP之財務業績將從本集團之賬目撇除綜合入賬。

代價

銷售股份之代價為現金180,000,000港元，須於完成時一次付清。

代價乃由訂約雙方經公平磋商後議定，並計及(i)於二零零六年十二月三十一日本公司應佔JVP之經審核資產淨值及股東借貸淨值約147,000,000港元；(ii)於二零零七年三月三十一日本公司應佔OPCO之經審核資產淨值約2,000,000港元；及(iii)現行市況。

先決條件

有條件買賣協議之條件包括(但不限於)以下各項：

- (a) 股東批准有條件買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (b) Holdings、JVCO及中國工商銀行(亞洲)有限公司(根據貸款融資)各自書面同意有條件買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (c) Bouygues Construction S.A. (擁有買方100%股本權益之控股公司)發出以Holdings及JVCO為受益人之母公司擔保，擔保JVP於JVCO協議項下之100%責任；
- (d) Holdings及JVCO各自書面接納Bouygues Construction S.A.呈交之母公司擔保，以替代並解除本公司及Bouygues Construction S.A.各自發出之先前母公司擔保；
- (e) JVP之董事會批准擬根據有條件買賣協議買賣JVP銷售股份，及向買方出讓本公司提供之股東淨借貸；及
- (f) OPCO之董事會批准擬根據有條件買賣協議買賣OPCO銷售股份。

倘若上述任何條件並無於二零零七年八月十五日(或訂約雙方可能同意之較後日期)之前獲達成，則有條件買賣協議之訂約雙方毋須繼續完成協議。

JVP及OPCO之資料

目前，JVP乃一間合營企業，本公司及買方分別擁有其中60%及40%權益。JVP之唯一資產為於JVCO之13.5%股本權益，而JVCO於二零零三年八月起至二零三一年三月止之期間內，全資擁有經營亞洲國際博覽館之權利，Holdings (香港政府及香港機場管理局分別擁有其中90%及10%權益)持有JVCO之餘下86.5%權益。

OPCO乃由本公司及買方分別擁有其中40%及60%權益。OPCO乃代表JVCO主要從事亞洲國際博覽館之日常營運，包括(但不限於)設施管理及市場推廣。作為回報，OPCO向JVCO收取管理費。

JVP於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值約為245,000,000港元，而OPCO於二零零七年三月三十一日之經審核資產淨值約為6,000,000港元。(i)JVP之經審核溢利淨額(JVP毋須繳納稅項)；(ii)OPCO於除稅前及除稅後之經審核溢利淨額；及(iii)本集團應佔JVP及OPCO於除稅後之經審核溢利淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 (千港元)	二零零五年 (千港元)
JVP之溢利／(虧損)淨額	91,860	(2,893)
本集團應佔JVP之溢利／(虧損)淨額	55,116	(1,736)
	截至三月三十一日止年度	
	二零零七年 (千港元)	二零零六年 (千港元)
OPCO之除稅前溢利淨額	15,296	564
OPCO之除稅後溢利淨額	12,630	465
本集團應佔OPCO之除稅後溢利淨額	5,052	186

JVP之溢利淨額約92,000,000港元指由二零零三年九月十五日起至二零零六年十二月三十一日止期間之應計收入，惟於該期間內JVCO並無向JVP支付。截至二零零六年十二月三十一日止年度之應計收入約為48,000,000港元。

本集團綜合JVP並採用權益法入賬OPCO。

進行建議出售事項之理由及利益

本公司乃一間投資公司，並不時對其投資項目尋求回報。本公司於二零零三年七月向JVP及OPCO作出注資。

除銀行貸款融資約128,000,000港元(分佔貸款融資213,000,000港元之60%)外，本公司於JVP作出之投資淨額約為95,000,000港元。於建議出售事項完成時，本公司將收取現金所得款項180,000,000港元，較其於二零零六年十二月三十一日之賬面成本約148,000,000港元超出約32,000,000港元。

所得款項之擬定用途

估計所得款項淨額約179,000,000港元將於適當時候用作其他投資機會。本公司一直在積極物色適當之投資機會，將按上市規則或適當時予以公佈。

建議出售事項之財務影響

完成以後，估計集團的稅後利潤約為32,000,000港元，較其於二零零六年十二月三十一日之賬面成本約148,000,000港元超出約32,000,000港元。因此，預計集團的綜合淨資產將較二零零六年十二月三十一日以相同金額上升。

集團前景

本集團正在制訂新的投資策略。除建議出售外，本集團亦在條件附帶情況下同意出售其於康恩發展有限公司的權益。若兩項交易均能完成，將能募集約549,000,000港元現金。

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

一般事項

由於寶嘉(買方)為JVP(本公司之非全資附屬公司)之主要股東，故根據上市規則第14A.11條，寶嘉為本公司之關連人士。因此，訂立有條件買賣協議構成本公司之關連交易，因而須予以披露及獲得股東之批准。於最後可行日期，寶嘉或其聯繫人士並無擁有本公司股份之任何權益。據董事所知，並無股東須於特別股東大會上放棄投票。

由於代價超過任何百分比率項下之25%但不超過75%，故有條件買賣協議亦構成本公司之主要交易。

特別股東大會

特別股東大會訂於二零零七年八月三日下午四時三十分假香港中環皇后大道中二十九號怡安華人行十樓一零零一室舉行，藉以考慮並酌情批准該有條件買賣協議，大會通告載於本通函第28頁。

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

董事會函件

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

其他資料

謹請閣下垂注本通函所載獨立董事委員會及盛百利各自發出之函件。

建議

誠如獨立董事委員會之函件所載，獨立董事委員會認為有條件買賣協議之條款對股東之利益而言誠屬公平合理，亦符合本公司整體利益，因此，吾等推薦股東投票贊成即將於特別股東大會上提呈之決議案以通過該有條件買賣協議。

此致

列位股東 台照

代表董事會
禹銘投資有限公司
董事總經理
李華倫
謹啟

二零零七年七月十七日



禹銘投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：666)

敬啟者：

主要及關連交易
建議出售於IEC INVESTMENTS LIMITED
及
亞洲國際博覽館管理有限公司之股本權益

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以就該有條件買賣協議向股東提出意見，有關詳情載於二零零七年七月十七日寄發予股東之通函（「本通函」）之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所用者具有相同涵義。

謹請閣下垂注本通函內盛百利函件所載盛百利就有條件買賣協議之意見。經考慮盛百利之意見後，吾等認為該有條件買賣協議之條款對股東之利益而言誠屬公平合理，而訂立有條件買賣協議符合本公司及股東利益，因此，吾等推薦股東投票贊成即將於特別股東大會上提呈之決議案以通過該有條件買賣協議。

此致

列位股東 台照

獨立董事委員會
蘇樹輝 周宇俊 何振林
謹啟

二零零七年七月十七日

以下為盛百利就該有條件買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見全文，以供載入本通函內：



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：

主要及關連交易
建議出售於IEC INVESTMENTS LIMITED
及
亞洲國際博覽館管理有限公司之股本權益

緒言

吾等已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就建議出售JVP全數已發行股份之百份之六十及OPCO全數已發行股份百份之四十事項之條款向彼等提供意見。有關該有條件買賣合約中向買方轉讓股東貸款淨值之詳情，均載於二零零七年七月十七日之通函（「本通函」）中「董事會函件」第4頁至第9頁。

吾等已獲 貴公司委任，就該有條件買賣協議之條款及交易是否根據正常商業條款，以及是否公平合理及是否符合其股東之利益提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司於二零零七年六月二十六日公告簽訂有條件買賣協議，其理由列於「董事會函件」中，根據《上市規則》，當中交易將為公司構成「主要及關連交易」。就其而論，該有條件買賣協議須於特別股東大會中經股東表決通過。並無股東將須為該有條件買賣協議而於特別股東大會中棄權。有關事項請參閱「董事會函件」中之「特別股東大會」一文作進一步了解。

獨立董事委員會乃為向獨立股東提供有關該有條件買賣協議中的條款及涉及下述交易之意見而組成。

意見之基準

於達致吾等之推薦意見時，吾等乃依賴本通函及執行董事提供予吾等及對其負責之其他文件(包括但不限於該有條件買賣協議)中所載之準確資料、意見及陳述。吾等亦假設本通函所載或引述之所有聲明、資料、意見及陳述於編制時乃屬真實，並至通函日期為止亦真實。吾等亦假設董事於本通函內所作之聲明、意見及意向均經過合理查詢以後而再作出。

有關 貴集團、JVP、JVCO及OPCO各自之財務資料，吾等主要依賴於甚各自由其公司準備及董事承擔責任之已審核及／或未審核之財務報告。吾等亦向 貴公司尋求並取得確認，確認本通函所載有之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等並無理由懷疑由董事所提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等考慮到吾等已審閱足夠讓吾等達至有資料為據的觀點及能夠公平依賴本通函中所載 貴集團財務資料之準確性之財務資料。然而，吾等並未對 貴集團、JVP、JVCO及OPCO或彼等之附屬或聯營公司之業務作出獨立性或深入調查，亦未獨立地核証任何向吾等提供之資料。

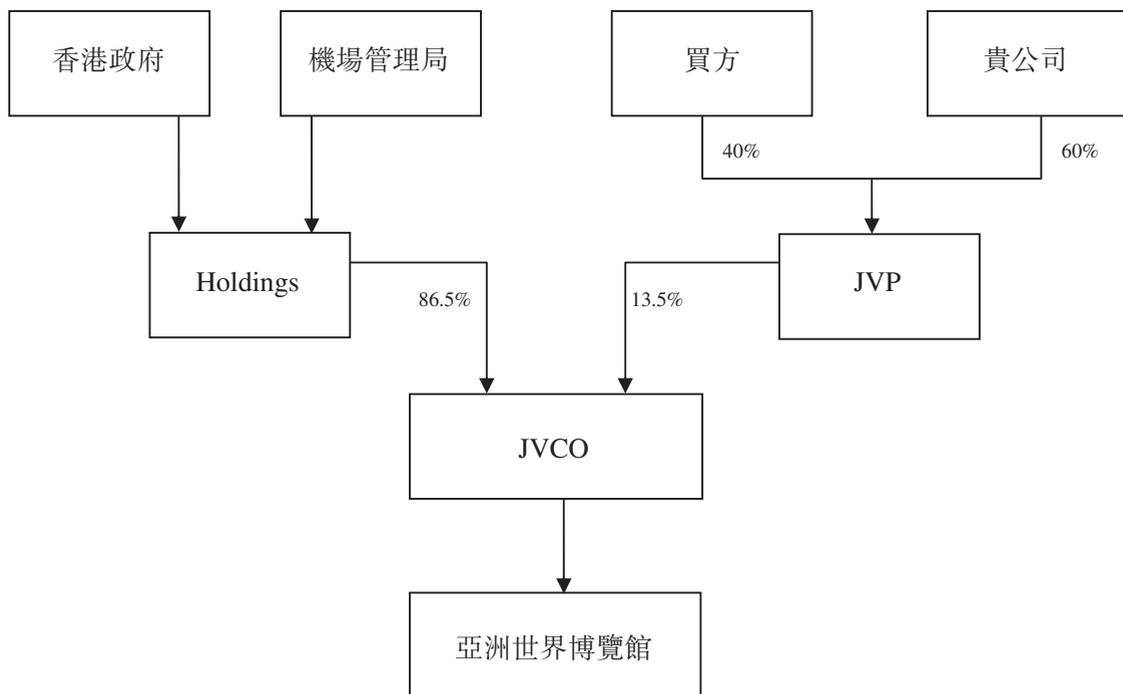
所考慮之主要因素及理由

於達致有關該有條件買賣協議之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 簽訂該有條件買賣協議之背景及理由

貴公司是一個封閉式基金，而 貴集團主要從事上市及非上市證券及物業投資。該有條件買賣協議中的建議出售事項僅為其眾多投資中的一項建議剝離的資產。 貴公司於二零零三年七月開始向JVP及JVCO注資。

如在「董事會函件」中所指，JVP是一所由 貴公司及買方分別持有60%及40%之合資公司。根據二零零三年八月二十三日所簽訂之合資協議，JVP之唯一資產為JVCO13.5%之股權。JVCO於二零零三年八月至二零三一年全權擁有亞洲世界博覽館之經營權，而HOLDINGS(由香港政府及機管局分別持有90%及10%)則持有JVCO餘下之86.5%股權。還有，由 貴公司及買方分別持有40%及60%之OPCO，主要代表JVCO經營亞洲世界博覽館之日常運作，當中包括設施管理及市場推廣。OPCO則收取管理費用作為回報。亞洲世界博覽館乃香港最大的展覽館之一，可出租面積達70,000平方米，包括十個位處地面樓層、無柱位、樓底高10米之展覽廳以及一個13,500座位、樓底高19米之專用場館。亞洲世界博覽館乃二零零六年國際電信聯盟(ITU)世界電訊展年會之舉行地點，其展覽設施面積可擴至100,000平方米。亞洲世界博覽館於完成前之持股結構如下：—



JVCO於二零零五年年底完成建設亞洲世界博覽館，並於二零零五年十二月啟用。由啟用日開始計二十五年後，其擁有權將會由JVCO轉讓予HOLDINGS，而JVP及HOLDINGS可選擇將JVCO自動清盤。由JVP現時所持有的13.5%股權是由JVCO發行的352,941,176股每股面值1.00港元之優先股所組成。

截至二零零五年度及二零零六年度十二月三十一日，貴公司經審核之綜合營業(虧損)/盈利分別為(8,414,963港元)及120,831,294港元，而盈利則分別為146,705,088港元及(115,595,718港元)。二零零六年十二月三十一日所錄得之虧損是由於貴集團損益中有關投資中富航空之帳面結存價值190,190,000港元。貴集團於二零零五年度及二零零六年度十二月三十一日的綜合經審核淨資產分別為1,052,736,615港元及924,716,644港元。詳情請參閱本公司的二零零六年年報。

禹銘投資管理有限公司乃貴公司之投資經理，並分別由馮永祥先生及馮耀輝先生持有75%及25%的權益。該公司正售予聯合集團有限公司，此售出附有若干條件，當中包括，證券及期貨委員會之批准。閣下請注意貴公司於二零零七年六月十一日的公告，當中披露聯合集團有限公司建議收購現由新鴻基有限公司所持有貴公司之22.42%股權。新鴻基有限公司乃由聯合地產(香港)有限公司所持有其74.93%股權的附屬公司，而聯合地產(香港)有限公司則為聯合集團持有77.94%的附屬公司。當收購完成後，聯合集團將會因此成為貴公司的最大股東。

於二零零七年七月三日，貴公司公告一項有關以372,000,000港元作代價出售其於康恩發展有限公司予一間由馮永祥先生及馮耀輝先生分別持有75%及25%之公司的主要及關連交易。康恩發展有限公司投資於本地零售物業。該建議出售事項將會額外帶來180,000,000港元的現金。

誠如董事會函件所載，二零零六年十二月三十一日之業績出來之後，貴公司正設計一個嶄新的投資策略。董事會認為中國及香港的經濟前景樂觀，而且游走於世界各地的大量流動資金為投資業務創造了一個優良的環境。並且，由於流動資金的上升，貴集團能夠在優勢中主動尋求適合的投資機會。因此，建議出售事項為貴集團現時所承諾的新投資策略及改變中的一部份。

2. 有條件買賣協議中交易之主要條款

2.1 預期之交易及代價

根據該有條件買賣協議，其所限制條件為(A) 貴公司已同意出售，而買方則同意購買該出售股份(為(i) JVP全數已發行股本之60%及(ii)OPCO所全數發行股本之40%)；以及(B) 貴公司同意將股東淨貸款轉讓予買方。交易完成後，貴公司將不會持有JVP及OPCO之任何股權，而JVP的財務業績亦會從集團帳目中脫離。

該出售股份之代價為180,000,000港元現金，於完成時一筆過繳清。誠如董事會函件所載，經雙方平等協商同意的代價已包括(i)屬於 貴公司截至二零零六年十二月三十一日經審核之JVP股東淨借貸之資產淨值約為147,000,000港元；(ii)屬於 貴公司截至二零零七年三月三十一日經審核的OPCO淨資產約2,000,000港元（及於二零零六年十二月三十一日之未經審核資產淨值約為1,000,000港元）；以及(iii)現行市況。

考慮到上述於二零零六年十二月三十一日JVP與OPCO歸屬於貴公司之綜合資產淨值148,000,000港元及董事會所舉出之現今市況，在此列出之其他主要因素及理由，尤其於市盈率分析及JVP之獨特業務性質(分別於以下「JVP及OPCO之財務資料」及「JVP之獨特業務性質」兩部份中指出)。吾等認為該代價對股東而言屬公平合理。

2.2 先決條件

該有條件買賣協議須滿足一定先決條件，當中包括於「董事會函件」中「先決條件」部份所指出的條件。假如未能於二零零七年八月十五日，或其後雙方所同意之日期前達到當中任何先決條件，有條件買賣協議中的任何一方亦無義務完成該協議。

3. JVP及OPCO之財務資料

誠如董事會函件所載，JVP於二零零六年十二月三十一日之經審核淨資產約為245,000,000港元，而OPCO於二零零七年三月三十一日之經審核淨資產則約為6,000,000港元。上文指出JVP及OPCO於二零零六年十二月三十一日歸屬於貴集團之綜合資產淨值為148,000,000港元。(i) JVP經審核淨利潤(無JVP應付稅)；(ii) OPCO經審核稅前及稅後利潤；以及(iii)JVP及OPCO經審核淨稅後利潤如下：

	截至十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
	(千港元)	(千港元)
JVP之淨盈利／(虧損)	91,860	(2,893)
歸屬於 貴集團JVP之淨盈利／(虧損)	55,116	(1,736)

	截至三月三十一日	
	二零零七年 (千港元)	二零零六年 (千港元)
OPCO之稅前淨盈利	15,296	564
OPCO之稅後淨盈利	12,630	465
歸屬於 貴集團OPCO之稅後淨盈利	5,052	186

JVP的淨利潤約為92,000,000港元，主要為優先股之股息及自二零零三年九月十五日至二零零六年十二月三十一日之應計利息，此利息並未於該時期內由JVCO向JVP繳納。截至二零零六年十二月三十一日之應計收入主要由約為48,000,000港元的優先股息收入組成。

JVP為持有JVCO於二零零七年五月三十一日以每股1港元發行的352,941,176股股份之股東，並在相關合資經營協議中，JVP有權享有認購價為352,941,176港元的優先股的累計股息。每股優先股的股息由其發行日期一直拖欠至支付普通股股息前的優先股股息支付日期。相關合資經營協議中並無有關贖回優先股之條款。

吾等自 貴公司了解到該普通股股息的支付取決於所有優先股息的全數支付，而事實上由於優先股股息一直被拖欠，也就是說任何普通股股息均未曾支付。

吾等之觀點為優先股息為一個週期性基於 貴公司在佔JVP之60%股票利息範圍內的投資收入。截至二零零六年十二月三十一日的上述JVP週期性收入約為45,700,000港元，因此其60%約為27,400,000港元乃歸屬於 貴集團的年度優先股收入。

如上所述，OPCO歸屬於 貴集團截至於二零零六年度及二零零七年度三月三十一日兩個年度之稅後淨利潤分別為186,000港元及5,052,000港元。假設該最後收入為週期性及一個可靠的OPCO潛在收入指標，JVP及OPCO歸屬於 貴集團的綜合週期性盈利約為32,400,000港元。根據此歸屬於 貴集團之綜合週期性收入及180,000,000港元現金之代價，該代價代表一個過去及綜合性約為5.6倍的市盈率。然而，此數字與 貴公司過去於二零零六年十二月三十一日虧損時之市盈率並不可比。務請注意，所假設之本益比倍數法於盈利為長期性的，而在此情況對股東而言，盈利受到優先股25年之剩餘年期所限。吾等之觀點為，相等於5.6倍過去市盈率之代價屬於公平及合理，以下指出就上述優先股之資料及JVP獨特之業務性質。

上述市盈率分析用於由JVP所持有之JVCO發行之非上市定期定息優先股基本投資，其中歸屬於貴公司的僅包括股息率（優先股股息及（如適用）分享50%之普通股股息）。吾等有關該代價於JVP及OPCO歸屬於貴公司之綜合資產淨值方面考慮之意見，於「擬進行交易及代價」部份說明。

4. JVP獨特的業務性質

吾等經已嘗試確認其股票於港交所主板上市之公司為其所從事展覽館管理工作及擁有其權屬之亞洲世界博覽館，未有發現在香港範圍內能與之相比者。香港會議展覽中心，擁有或將擁有約為83,400平方米之展覽面積，乃最接近能與亞洲世界博覽館相比者。而香港會議展覽中心之業績合併於大型地產發展公司帳目內，亦不能與JVP相比。

優先股之固定25年年期（自二零零六年開始）意思是避免及不計分享普通股股息50%的可能性，對於 貴公司作為優先者股東而言並未有或很低的商業好處。買方為 貴公司於二零零三年七月十八日簽訂之股東協議中之一方，而建議貴公司出售其持有之JVP 60%股權一事受到JVC及JVCO多位項目關係人之若干限制、許可及保密要求所約束。因此 貴公司現在的建議為正常商業安排，以脫離於亞洲世界博覽館的投資。該買方為其合資企業伙伴寶嘉。

5. 交易對 貴集團之財務影響及收益

誠如董事會函件所載，由 貴公司向JVP所作之淨投資額約為95,000,000港元，另外銀行貸款額度約為128,000,000港元（213,000,000港元的貸款額中可歸屬的部份之60%）。當建議出售事項完成時， 貴公司將收到180,000,000港元現金的收益，當中包含於二零零六年十二月三十一日來自147,000,000港元利息成本中約為32,000,000港元的盈餘。

貴集團以權益法為JVP綜合帳目及將OPCO報於帳目內。完成以後，JVP之資產、負債、或收入、支出及現金流，按情況從 貴集團財務報告中脫離，而其投資於OPCO的40%，亦不會再被報入帳內。

5.1 可能對盈利造成的影響

來自建議出售事項之一次性收入32,000,000港元會於二零零七年十二月三十一日計入 貴集團帳內。當完成後，JVP不再會是 貴公司的附屬公司，而其業績亦不會再綜合載於 貴集團之財務報告中。

以合營公司方式計於 貴公司二零零六年年報中的OPCO，截至二零零六年十二月三十一日呈報歸屬於 貴集團的利潤約為4,500,000港元，並如上述所載，其截至二零零七年三月三十一日財務年度呈報歸屬於 貴集團的利潤約為5,000,000港元。該利潤將不會再計入 貴集團賬目之中。

還有，該180,000,000的現金代價應產生利息收入或假若作出新的投資，該投資或會可能產生收入。

5.2 可能對淨資產造成的影響

貴集團之綜合資產淨值預計上升32,000,000港元。除了該預期資產淨值升外，該建議出售事項在預期中並不會對 貴集團的資產淨值產生任何實質性的影響。

5.3 可能對流動性及資產負債比造成之影響

當該建議出售事項完成時，預計該179,000,000港元之淨收益會為集團提供額外現金流用於其他適合之投資機會，從而增強 貴集團之資金流動性。誠如 貴公司二零零六年年報所載， 貴公司於二零零六年十二月三十一日，代表計息銀行貸款及其他借貸與歸屬於 貴公司股本持有人之股本之比例－資產負債比率，為126%。於完成該建議出售事項後，於二零零六年十二月三十一日約為204港元之所有JVP銀行貸款，將不會再與 貴集團之帳目綜合報告。因此，吾等預期 貴集團之資產負債比會因此而得到改善。

建議

考慮到上述的主要因素及理由，吾等認為該有條件買賣協議中的建議出售事項乃根據正常商業條款，顧及 貴公司及股東整體之利益，屬合理而公平。吾等因此建議獨立董事委員會向獨立董事建議於特別股東大會中贊成通過該有條件買賣協議及當中之交易。

此致

致獨立董事委員會 及
禹銘投資有限公司之獨立股東

代表
盛百利財務顧問有限公司
董事總經理
李僑生
謹啓

二零零七年七月十七日

1. 責任聲明

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

2. 集團財務資料

A. 負債

為此負債聲明所訂立而在編印本通函前之最後可行日期為二零零七年五月三十一日，集團的有抵押銀行借貸約為872,000,000港元。

銀行貸款須於以下期間償還：

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

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

B. 或然負債

於二零零七年五月三十一日，本集團為一家附屬公司之到期逾期負債抵押所作之銀行擔保總值約為704,000,000港元。

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

C. 負面聲明

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

D. 營運資金

董事會認為，現時持有之內部資金已足夠本集團於現階段的營運所須。

3. 權益披露

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

I. 本公司之已發普通股及相關股份權益

董事姓名	股份數目			佔已發行股份 總數百分
	個人權益	其他權益	總額	
李成輝	—	379,291,800 (附註 i)	379,291,800	22.42%
陳健	—	314,900,000 (附註 ii)	314,900,000	18.62%
馮永祥	3,328,000	164,926,258 (附註 iii)	168,254,258	9.95%
馮耀輝	6,500,000	—	6,500,000	0.38%
李業華	1,550,000	—	1,550,000	0.09%
何振林	672,000	—	672,000	0.04%

附註：

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

- iii. Megaland Development Limited (「Megaland」)持有 164,926,258 股。Megaland 亦由Oyster Unit Trust之信託人Oyster Services Limited全資擁有，因此Oyster Services Limited 被視為擁有164,926,258股股份之權益。

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

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

II. 相聯法團之已發行普通股及相關股份權益

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

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

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

4. 主要股東

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

股東姓名／名稱	附註	身份	股份數目	總數 百分比
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	<i>i</i>	實益擁有人／ 受控制公司的權益	272,856,000	16.13%
Shipsape Investments Limited	<i>i</i>	受控制公司的權益	272,856,000	16.13%
新鴻基有限公司	<i>i</i>	實益擁有人／ 受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
AP Emerald Limited	<i>ii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
AP Jade Limited	<i>ii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
聯合地產(香港)有限公司	<i>ii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
聯合集團有限公司	<i>ii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
李淑慧	<i>iii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
李成煌	<i>iii</i>	受控制公司的權益	379,291,800	22.42%
ASM Asia Recovery (Master) Fund	<i>iv</i>	實益擁有人／ 受控制公司的權益	269,914,000	15.96%
Argyle Street Management Limited	<i>iv</i>	受控制公司的權益	314,900,000	18.62%
Argyle Street Management Holdings Limited	<i>iv</i>	受控制公司的權益	314,900,000	18.62%
HSBC International Trustee Limited	<i>v</i>	信託人	168,254,258	9.95%
保利(香港)投資有限公司	<i>vi</i>	受控制公司的權益	118,080,000	6.98%

附註：

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

5. 董事合約權益

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

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

6. 董事資產權益

於二零零七年七月三日，協成利有限公司(本公司的一所全資附屬公司)與運豐置業有限公司(馮永祥擁有其75%股權而馮耀輝擁有其25%股權的公司)簽訂一份有條件買賣協議。根據該協議，協成利有限公司同意出售，而運豐置業有限公司同意收購康恩發展有限公司已發行的全數股本中的61.22%，代價為372,000,000港元現金，附上條件為須於預期中二零零七年八月所舉行之有關特別股東大會中通過。

除本通函披露者外，於最後可行日期，各董事確認各董事概無於本公司自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)以來本集團任何成員所收購或出售或租出或租入、或本集團任何成員擬收購或出售或租出或租入之資產中，擁有任何直接或簡接權益。

7. 董事服務合同

根據本公司與李華倫先生間之服務合同，其年薪不得少於2,500,000港元，當中包括其月薪150,000港元以及公司的經審核稅前利潤之百分之一。此薪酬條件乃根據其資格、經驗、公司年資及其職務而定。李先生並無具體之董事任期，但能由公司或李先生提前三個月向對方通知而結束其任期，亦或會根據公司章程由於交替而退休或重新當選。

除本通函披露者外，概無董事與本公司或附屬公司簽有任何服務合同。

8. 競爭性權益

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

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

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

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

9. 專家之權益披露及同意書

- A. 於最後可行日期，盛百利(根據證券及期貨條例獲准許從事證券及期貨條例所規定之第1、4、6及第9類受規管活動之持牌法團)概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權益(不論能否依法強制執行)。
- B. 於最後可行日期，盛百利概無於本公司或其任何附屬公司自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)以來所收購或出售或租出或租入、或本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或租出或租入之資產中，擁有任何直接或簡接權益。
- C. 盛百利已發出同意書，同意本通函以其所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

10. 在特別股東大會要求以投票方式表決之程序

根據本公司章程之細則，下述人士可於特別股東大會上要求以投票方式表決：

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

11. 訴訟

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

12. 其他事項

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

13. 備查文件

下列文件由即日起至八月三日(包括該日)止期間在任何週日(公眾假期除外)之一般辦公時間內於本公司總辦事處(地址為：香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈19樓1901B室)可供查閱，及於特別股東大會一可供查閱：

- A. 有條件買賣協議；
- B. 由盛百利致獨立董事委員會及股東之函件，全文載於本通函第10頁；
- C. 本附錄第5段所述之中期管理協議；
- D. 本附錄第7段所述之服務協議；
- E. 本附錄第10段所述之同意書；
- F. 本公司之組織章程大綱及細則；
- G. 本公司因應上市規則第14章及／或第14A章要求，於二零零六年十二月三十一日後所刊發之通函；以及
- H. 本公司二零零六年度年報。



禹銘投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：666)

茲通告禹銘投資有限公司(「本公司」)訂於二零零七年八月三日下午四時三十分假座香港中環皇后大道中二十九號怡安華人行十樓一零零一室舉行特別股東大會，藉以考慮並酌情通過(不論作出修訂與否)以下決議案：

作為普通決議案

「動議一般性及無條件批准有條件買賣協議及其項下擬進行之交易(定義見日期為二零零七年七月十七日之通函(「本通函」))，其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別，並授權本公司董事作出彼等認為必要之事宜以使該交易生效。」

承董事會命

秘書

李業華

香港，二零零七年七月十七日

附註：

1. 凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或多名人士為其代表，代其出席並作票選表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格，連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權文件副本，必須於指定舉行該股東大會或其任何續會時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。