



YU MING INVESTMENTS LIMITED
禹銘投資有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：666)

二零零七年度業績公佈

業績

禹銘投資有限公司(「本公司」)之董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益賬

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
持續經營業務：			
收入	3	44,466,407	95,242,294
其他收入淨額	4	87,137,758	16,794,959
行政及其他經營費用		(36,708,673)	(33,378,370)
經營溢利		94,895,492	78,658,883
可供出售財務資產及其他應收款之 取消確認	5	—	(190,190,000)
出售一間附屬公司及一間共同控權 合資公司之收益		16,206,190	—
財務成本	6	(8,754,668)	(5,416,588)
分佔聯營公司業績		—	(11,920,177)
分佔一間共同控權合資公司業績		1,750,778	4,458,157
所得稅前溢利／(虧損)	7	104,097,792	(124,409,725)
所得稅(開支)／收入	8	(1,210,216)	195,000
持續經營業務之本年度溢利／(虧損)		102,887,576	(124,214,725)
已終止經營業務：			
已終止經營業務之本年度溢利	3,9	61,128,927	8,619,007
本年度溢利／(虧損)		164,016,503	(115,595,718)

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
歸屬：			
— 本公司股權持有人		145,203,865	(155,693,187)
— 少數股東權益		18,812,638	40,097,469
		<u>164,016,503</u>	<u>(115,595,718)</u>
本年度溢利／(虧損)		<u>164,016,503</u>	<u>(115,595,718)</u>
股息	10	<u>—</u>	<u>—</u>
歸屬本公司股權持有人溢利／ (虧損)之每股盈利／(虧損)(港仙)	11		
— 基本			
本年度溢利／(虧損)		<u>7.96</u>	<u>(9.21)</u>
持續經營業務溢利／(虧損)		<u>5.13</u>	<u>(9.52)</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日結算

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		—	1,340,000,000
於聯營公司權益		—	—
於一間共同控權合資公司權益		—	1,438,648
可供出售財務資產		54,703,460	464,219,216
		54,703,460	1,805,657,864
流動資產			
經營及其他應收款及已付按金	12	1,037,143	101,133,077
可供出售財務資產		780	663,000
借款予少數股東權益		—	25,600,000
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產		286,635,293	17,082,000
其他有限制存款		24,013,552	—
作抵押銀行定期存款		—	10,537,895
現金及現金等價物		652,174,260	142,878,833
		963,861,028	297,894,805
流動負債			
其他應繳款、應計費用及已收按金	13	21,682,911	26,081,851
按公平值列賬及在損益賬處理之財務資產		3,900,000	—
借款		—	38,322,174
應繳稅項		1,210,216	22,996,019
		26,793,127	87,400,044
流動資產淨值		937,067,901	210,494,761
資產總值減流動負債		991,771,361	2,016,152,625
非流動負債			
借貸		—	887,971,818
少數股東權益貸款		—	120,172,611
已收租務訂金		—	14,791,198
遞延稅項負債		—	68,500,354
		—	1,091,435,981
資產淨值		991,771,361	924,716,644

	附註	二零零七年 港元	二零零六年 港元
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
股本		186,917,199	169,117,199
儲備		804,854,162	563,213,846
擬派末期股息		—	—
		<hr/>	<hr/>
		991,771,361	732,331,045
少數股東權益			
		—	192,385,599
		<hr/>	<hr/>
股本權益總值			
		991,771,361	924,716,644
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
本公司股權持有人應佔每股資產淨值	14	0.53	0.43
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合權益變動表

截至二零零七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	總額
	股本	股份溢價	資本	資本	投資	擬派股息	保留盈利	總額	股東權益	總額
	港元	港元	贖回儲備 港元	總入儲備 港元	重估儲備 港元	港元	港元	港元	港元	港元
二零零六年一月一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	14,904,808	33,823,440	366,622,604	900,448,485	152,288,130	1,052,736,615
可供出售財務資產之 公平值收益	-	-	-	-	7,326,927	-	-	7,326,927	-	7,326,927
於股本權益直接確認之 收入淨額	-	-	-	-	7,326,927	-	-	7,326,927	-	7,326,927
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(155,693,187)	(155,693,187)	40,097,469	(115,595,718)
本年度已確認收入及 開支總額	-	-	-	-	7,326,927	-	(155,693,187)	(148,366,260)	40,097,469	(108,268,791)
於出售時變現可供出售 財務資產之重估盈餘	-	-	-	-	(2,329,542)	-	-	(2,329,542)	-	(2,329,542)
於損益帳撤銷之耗虧損	-	-	-	-	16,401,802	-	-	16,401,802	-	16,401,802
二零零五年已派末期股息	-	-	-	-	-	(33,823,440)	-	(33,823,440)	-	(33,823,440)
二零零六年										
十二月三十一日結算	169,117,199	311,582,062*	4,031,600*	366,772*	36,303,995*	-	210,929,417*	732,331,045	192,385,599	924,716,644
二零零七年一月一日結算	169,117,199	311,582,062	4,031,600	366,772	36,303,995	-	210,929,417	732,331,045	192,385,599	924,716,644
可供出售財務資產之 公平值收益	-	-	-	-	4,904,860	-	-	4,904,860	-	4,904,860
於股本權益直接確認之 收入淨額	-	-	-	-	4,904,860	-	-	4,904,860	-	4,904,860
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	145,203,865	145,203,865	18,812,638	164,016,503
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	-	4,904,860	-	145,203,865	150,108,725	18,812,638	168,921,363
於出售時變現可供出售 財務資產之重估盈餘	-	-	-	-	(28,755,477)	-	-	(28,755,477)	-	(28,755,477)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(211,198,237)	(211,198,237)
已發行股份之所得款項	33,800,000	189,280,000	-	-	-	-	-	223,080,000	-	223,080,000
股份發行開支	-	(8,116,411)	-	-	-	-	-	(8,116,411)	-	(8,116,411)
股份回購	(16,000,000)	-	16,000,000	-	-	-	(76,876,521)	(76,876,521)	-	(76,876,521)
二零零七年										
十二月三十一日結算	186,917,199	492,745,651*	20,031,600*	366,772*	12,453,378*	-	279,256,761*	991,771,361	-	991,771,361

* 此等結餘總額804,854,162港元(二零零六年:563,213,846港元)指於綜合資產負債表之儲備。

綜合財務報表附註

1. 呈列基準

綜合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」)附錄十六之適用披露規定。

2. 採用新訂或經修訂之香港財務報告準則

2.1 於二零零七年一月一日起，本集團已採用所有於二零零七年一月一日首次生效及與本集團有關之新訂及經修訂香港財務報告準則。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本公司及本集團之會計政策出現重大變動，惟因採納香港財務報告準則第7號 金融工具：披露及香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列：資本披露而須作出額外披露如下：

香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列：資本披露

按照香港會計準則第1號(修訂本)財務報表之呈列：資本披露，本公司現於各財務報告就其資本管理目標、政策及程序作出報告。

香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

香港財務報告準則第7號 金融工具：披露對二零零七年一月一日或之後開始之報告期間屬強制性。新準則取代並修改先前於香港會計準則第32號金融工具：呈列及披露所載之披露規定，並已由本集團於其二零零七年綜合財務報表中採用。所有有關金融工具之披露(包括所有比較資料)已經更新，以反映新規定之影響。尤其是，本公司之財務報表現已加入如下特色：

- 敏感度分析，藉以說明本集團涉及金融工具之市場風險；及
- 到期日分析，藉以顯示金融負債之剩餘合約到期情況，

以上各就結算日而言。然而，首次採用香港財務報告準則第7號並無導致任何前期現金流量、淨收入或資產負債表項目之調整。

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

3. 收入

本集團之主要業務包括投資於上市及非上市證券。

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
可供出售財務資產之						
利息收入	287,354	3,267,645	-	-	287,354	3,267,645
按公平值列賬及在損益賬						
處理之財務資產之						
利息收入	29,250	117,000	-	-	29,250	117,000
銀行存款利息	12,019,606	3,126,071	85,831	88,392	12,105,437	3,214,463
股息收入						
— 上市投資	368,676	-	-	-	368,676	-
— 非上市投資	30,546,333	86,462,629	-	-	30,546,333	86,462,629
應收股息之利息收入	1,215,188	2,268,949	-	-	1,215,188	2,268,949
租金收入	-	-	80,285,106	62,704,993	80,285,106	62,704,993
	44,466,407	95,242,294	80,370,937	62,793,385	124,837,344	158,035,679

分類資料

分類資料乃透過本集團之業務分類呈列。

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

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

	持續經營業務		已終止業務		綜合	
	證券投資		物業投資			
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
收入	44,466,407	95,242,294	80,370,937	62,793,385	124,837,344	158,035,679
分類業績	94,895,492	78,658,883	64,363,644	43,852,036	159,259,136	122,510,919
可供出售財務資產之						
取消確認	—	(190,190,000)	—	—	—	(190,190,000)
出售一間附屬公司及一間						
共同控權合資公司之收益	16,206,190	—	36,489,913	—	52,696,103	—
財務成本	(8,754,668)	(5,416,588)	(34,797,491)	(32,539,020)	(43,552,159)	(37,955,608)
分佔業績						
— 聯營公司	—	(11,920,177)	—	—	—	(11,920,177)
— 共同控權合資公司	1,750,778	4,458,157	—	—	1,750,778	4,458,157
所得稅前溢利／(虧損)	104,097,792	(124,409,725)	66,056,066	11,313,016	170,153,858	(113,096,709)
所得稅(開支)／收入	(1,210,216)	195,000	(4,927,139)	(2,694,009)	(6,137,355)	(2,499,009)
本年度溢利／(虧損)	102,887,576	(124,214,725)	61,128,927	8,619,007	164,016,503	(115,595,718)
分類資產	1,018,564,488	757,106,752	—	1,345,007,269	1,018,564,488	2,102,114,021
於聯營公司之權益	—	—	—	—	—	—
於一間共同控權合資						
公司之權益	—	1,438,648	—	—	—	1,438,648
資產總值	1,018,564,488	758,545,400	—	1,345,007,269	1,018,564,488	2,103,552,669
分類負債	25,582,911	310,667,727	—	776,671,925	25,582,911	1,087,339,652
未分配	1,210,216	—	—	91,496,373	1,210,216	91,496,373
總負債	26,793,127	310,667,727	—	868,168,298	26,793,127	1,178,836,025
其他資料						
資本開支	—	—	7,330,640	318,206,382	7,330,640	318,206,382
可供出售財務資產之耗蝕	—	16,401,802	—	—	—	16,401,802

4. 其他收入淨額

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
出售／贖回可供出售 財務資產之收益	30,946,458	7,122,477	—	—	30,946,458	7,122,477
按公平值列賬及損益賬 處理之財務資產之 公平值收益	50,291,628	9,213,750	—	—	50,291,628	9,213,750
回撥可供出售財務 資產之耗蝕	5,000,000	—	—	—	5,000,000	—
滙兌收益	402,415	30,250	—	—	402,415	30,250
雜項收入	497,257	428,482	3,924,602	837,200	4,421,859	1,265,682
	87,137,758	16,794,959	3,924,602	837,200	91,062,360	17,632,159

5. 可供出售財務資產及其他應收款之取消確認

於二零零六年十二月三十一日年度內，本集團與新華航空控股有限公司（「新華航空」）訂立協議（「新華航空協議」），據此（其中包括）本集團同意出售由本集團持有的中富航空有限公司（現稱為香港航空有限公司）（「中富航空」）的34.2%股本權益，代價為190,000,000港元，按每股作價人民幣2元以換取97,850,000股每股面值人民幣1元的新華航空股份（「新華航空股份」）。

就根據執行新華航空協議而言，本集團同意(i)轉換其中一部分本金額62,181,818港元的中富航空A類可換股債權證為每股面值1港元的62,181,818股中富航空普通股（「轉換股份」），即中富航空的34.22%股權，並出售轉換股份予新華航空以換取每股面值人民幣1元的97,850,000股新華航空股份；(ii)撤銷餘下總值111,151,515港元的中富航空A類、C類及D類可換股債權證（「餘下債權證」）的投資；(iii)撤銷其應收中富航空股東葉光先生（「葉先生」）的16,666,667港元承付票據（「承付票據」）全部本金額及應計利息的所有權利；及(iv)撤銷葉先生全資擁有的公司授出的購股權，據此可收購其於中富航空之股份權益（「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，新華航空股份轉移至本集團的法定登記程序仍在處理中。本集團得到新華航空告知，新華航空在新華航空股份登記事宜上遭遇困難。此外，登記過程需要得到海南省當局批准，惟海南省當局並無明確支持新華航空股份的登記事宜。因此，目前尚未取得登記新華航空股份的法定批准，而本集團於公佈日期並未登記為新華航空的權益股東。於執行新華航空協議前，按新華航空協議規定，新華航空承諾出示中國法律意見，以實際確認在中國法例下，新華航空協議訂約方的意向及履約的合法性（「訂立前法律意見」）。訂立前法律意見已經出示及（其

中包括)表明毋須就新華航空增加其註冊資本或取得轉換股份而得到新華航空股東或政府機關或機構的批准。經尋求本集團法律顧問的進一步專業意見後，本集團與新華航空現正磋商登記新華航空股份或採取其他補救措施，以及考慮對新華航空採取任何可能之法律行動(如有需要)。然而，本集團難以與新華航空進行磋商。

鑒於所有權存在不明朗因素及新華航空拒絕合作，本集團未能確認新華航空股份，因此決定取消確認中富航空財務資產。由於取消確認中富航空財務資產及未能確認新華航空股份，因此賬面值合計190,190,000港元的中富航空財務資產已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內在收益表扣除。

二零零七年內，本集團仍繼續與新華航空的代表討論解決方案，同時尋求法律意見以強制執行登記。因此，於二零零七年十二月三十一日及本公佈日期，並無於財務報表內確認新華航空股份。

6. 財務成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
須於五年內悉數償還之						
銀行借貸利息	8,095,717	4,214,421	34,797,491	32,539,020	42,893,208	36,753,441
其他借貸利息	658,951	354,711	-	-	658,951	354,711
	8,754,668	4,569,132	34,767,491	32,539,020	43,552,159	37,108,152
財務工具於利率調期合約 之公平值虧損	-	847,456	-	-	-	847,456
	8,754,668	5,416,588	34,797,491	32,539,020	43,552,159	37,955,608

7. 所得稅前溢利／(虧損)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
所得稅前溢利／(虧損)						
已扣除／(計入)						
下列各項：						
於聯營公司權益之耗蝕	—	6,092	—	—	—	6,092
可供出售財務資產之耗蝕	—	16,401,802	—	—	—	16,401,802
僱員福利開支(包括 董事酬金)	3,579,862	702,000	769,667	211,830	4,349,529	913,830
管理費用	13,343,473	13,306,316	—	—	13,343,473	13,306,316
履約費用	12,207,829	—	—	—	12,207,829	—
自投資物業之租金收入 減直接支銷7,972,686港元 (二零零六年： 6,905,476港元)	—	—	(72,312,420)	(55,799,517)	(72,312,420)	(55,799,517)

8. 所得稅開支／(收入)

香港利得稅乃以本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算撥備。

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本年度稅項						
本年度	1,210,216	—	3,516,297	1,072,418	4,726,513	1,072,418
過往年度撥備過剩	—	(195,000)	—	—	—	(195,000)
	1,210,216	(195,000)	3,516,297	1,072,418	4,726,513	877,418
遞延稅項	—	—	1,410,842	1,621,591	1,410,842	1,621,591
所得稅開支／(收入)合計	1,210,216	(195,000)	4,927,139	2,694,009	6,137,355	2,499,009

9. 已終止經營業務

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

10. 股息及建議發行紅利認股權證

董事提議保留現金用於投資，不建議截至二零零七年十二月三十一日止年度派發股息。董事議決建議發行紅利認股權證(「紅利認股權證」)，以於二零零八年五月二十三日名列公司股東名冊之本公司股東每持有五股股份發行一個認股權證為基準，回報本公司股東。本公司將會另行發出公佈交代發行紅利認股權證的詳情。

11. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司權益持有人應佔溢利HK\$145,203,865港元(二零零六年：虧損155,693,187港元)及年內已發行加權平均普通股1,825,308,975股(二零零六年：1,691,171,989股)計算。

由於本公司於各年間並無具攤薄性潛在普通股，故並無呈列截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

持續經營業務及已終止經營業務每股基本盈利／(虧損)計算如下：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
本年度本公司權益持有人應佔每股基本盈利之 綜合溢利／(虧損)	145,203,865	(155,693,187)
已終止經營業務之年度淨業績	61,128,927	8,619,007
減：已終止業務少數股東權益應佔之年度溢利	(9,553,903)	(3,342,451)
	51,575,024	5,276,556
本公司權益持有人應佔來自持續經營業務之年度 每股基本盈利／(虧損)之溢利／(虧損)	93,628,841	(160,969,743)
	港仙	港仙
本公司權益持有人應佔持續經營業務每股基本盈利／ (虧損)	7.96	(9.21)
本公司權益持有人應佔持續經營業務及已終止經營業務 每股基本盈利／(虧損)	5.13	(9.52)
本公司權益持有人應佔已終止經營業務每股基本盈利	2.83	0.31

12. 經營及其他應收款及已付按金

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
經營應收款	—	1,481,108
其他應收款	1,037,143	99,073,016
已付按金	—	578,953
	<u> </u>	<u> </u>
	1,037,143	101,133,077
	<u> </u>	<u> </u>

於二零零六年十二月三十一日，其他應收款包括一間關連公司之欠款97,037,901港元，即應收HKIEC之股息及利息（「應收HKIEC款項」）。馮永祥先生乃本公司及HKIEC之共同董事。該未償還金額乃無抵押，按香港發鈔銀行提供之港元最優惠平均貸款利率減2%計算利息，並以HKIEC於提供營運資金、轉撥至儲備及根據其預算作出其他準備後擁有之現金餘額償還。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無因出售一附屬公司，IEC，而有應收HKIEC之應收款項。年內未償還之最高金額為97,037,901港元（二零零六年：97,037,901港元）。

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

本集團維持既定之信貸政策。以下為於結算日之經營應收款賬齡分析：

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
0-30日	—	1,401,982
31-60日	—	58,881
61-90日	—	15,184
90日以上	—	5,061
	<u> </u>	<u> </u>
	—	1,481,108
	<u> </u>	<u> </u>

13. 其他應繳款、應計費用及已收按金

	二零零七年 港元	二零零六年 港元
其他應繳款及應計費用	21,682,911	20,469,316
已收取租務按金	—	5,612,535
	<u>21,682,911</u>	<u>26,081,851</u>

於二零零七年十二月三十一日，本集團之其他應繳款及應計費用包括欠一間關連公司之本集團應付管理費用及履約費款項18,863,683港元(二零零六年：405,092港元)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之其他應繳款及應計費用包括欠一間關連公司之款項8,711,415港元，其中8,306,323港元指本集團代表一間關連公司應收之股息及利息。此款項於年內全數付還。

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

14. 本公司權益持有人應佔每股資產淨值

每股資產淨值乃根據本公司股權持有人應佔資產淨值991,771,361港元(二零零六年：732,331,045港元)及於二零零七年十二月三十一日之已發行普通股1,869,171,989股(二零零六年：1,691,171,989股)計算。

股息及建議發行紅利認股權證

董事提議保留現金用於投資，不建議截至二零零七年十二月三十一日止年度派發股息。董事議決建議發行紅利認股權證（「紅利認股權證」），以於二零零八年五月二十三日名列公司股東名冊之本公司股東每持有五股股份發行一個認股權證為基準，回報本公司股東。本公司將會另行發出公佈交代發行紅利認股權證的詳情。

概覽

於二零零七年內，我們透過出售於香港投資物業及亞洲國際博覽館的權益，將投資組合重組。我們收購認購權¹以認購 J. Bridge Corporation（一家於東京證券交易所上市的投資公司，持有 Rotol Singapore Limited（一家於新加坡證券交易所上市的建築材料公司）的57.1%權益）的36.39%全數攤薄股權。我們亦投資於上市證券及與上市證券掛鈎的衍生工具。

二零零七年市道暢旺，讓本公司得以於七月按每股股份0.66港元發行379,291,800股新股份以換取現金。因其後並未預料到的市場調整，本公司於二零零七年十一月按每股股份0.48港元購回160,000,000股股份，改善了每股股份的資產淨值。

管理層論述及分析

雖然我們出售於投資物業及亞洲國際博覽館的權益，但出售事項分別於十二月及九月完成。因此，我們於二零零七年的收入仍包括來自投資物業及亞洲國際博覽館，以及上市證券、債券及利息收入的大額進帳。

來自我們於亞洲國際博覽館的權益的淨收入（扣除財務成本及少數股東權益後）為16,210,000港元，主要來自應計優先股股息和其他則來自管理費。

零售物業市場於二零零七年維持蕭條。本集團應佔淨收入（扣除財務成本及少數股東權益後）為15,090,000港元。銅鑼灣timeplus於二零零七年作出其首年全年貢獻，並以密集推廣活動維持其佔用率。旺角中心保持全數佔用率，而銀城廣場於二零零七年下半年度重作市場推廣後亦全數租出。

於證券及債券的投資報理想溢利，達87,560,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，我們的投資組合主要由現金、上市證券、期權、衍生工具及某些非上市投資組成。

¹ 可予行使為60,000,000股股份，期權金299,000,000日圓（21,000,000港元），行使價為每股45日圓至85日圓不等，視乎市價變化情況而定。認購金額在2,700,000,000日圓至5,100,000,000日圓之範圍內。

亞洲國際博覽館

於二零零七年六月二十一日，本公司就以180,000,000港元出售其於亞洲國際博覽館的權益訂立有條件買賣協議。股東已於二零零七年八月三日批准交易。該項交易於二零零七年九月十四日完成，並錄得出售收益16,210,000港元。

投資物業

於二零零七年七月三日，本公司就以372,000,000港元出售於康恩發展有限公司（一間持控投資物業的公司）的61.22%權益訂立有條件買賣協議。股東已於二零零七年八月九日批准交易。該項交易於二零零七年十二月三十一日完成，並錄得36,490,000港元收益。

股本證券及債券

於二零零七年十二月三十一日，本集團已建立一個為數達337,440,000港元的財務資產投資組合，其中括上市證券及與上市證券掛鈎的衍生工具。二零零七年內，我們於上市證券的投資報得理想溢利。由於我們透過衍生工具產品投資於上市證券，回報取決於若干事件的結果而難以預料，故我們於上市證券的投資的最終金額可能多於財務報表所示。

本集團於二零零七年已出售其所有於高息債券的投資，為本集團帶來理想盈利。

新華航空

我們於新華航空的投資仍然未被確認，因新華航空尚未登記本集團為其股東。本集團正與新華航空的代表洽談解決方案，並同時尋求法律意見，以強制執行登記。若有重大發展，我們將即時知會股東。

東方洋絨

我們於東方洋絨的投資維持全數減值，因其應收款項維持於極高水平，而截至二零零七年止年度的未審核之溢利則依舊不濟，僅2,500,000港元。

前景

二零零八年市場的主調是動盪。二零零八年首季全球股市的重大調整，預期會對我們二零零八年的利潤造成重大衝擊。於二零零八年三月，我們絕大部分證券投資的價值都低於二零零七年十二月三十一日的水位。如股市毫無起色或進一步下滑，我們預期二零零八年上半年集團在股票及衍生工具將遭受重大損失。由於預期未來數月將有大幅波動，而且可望回升，因此為反映二零零七年十二月三十一日後市場狀況，權益及衍生產品未予撥備。此外，本集團現金充裕並無借貸，故能抵受震動，甚或在這動盪的市場中獲利。

我們於上市公司J. Bridge Corporation的策略性投資及於Rotol Singapore Limited的間接權益，為於亞洲進行策略性收購提供重大潛力。我們將與兩家公司的管理層緊密合作，制定彼此的增長策略。

由於我們於二零零七年開始投資於以港元和美元以外貨幣列值的上市證券，故可望於二零零八年因美元及港元轉弱而獲利。

我們能否收回於新華航空的投資仍屬未知之數，但我們預期與新華航空代表的洽商能取得成果。

財政狀況

本集團於二零零七年十二月三十一日並無債務，而於二零零六年十二月三十一日卻欠債逾1,000,000,000港元。出售物業投資及亞洲國際博覽館的權益後，於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金為652,170,000港元及財務資產投資為337,440,000港元。

外匯風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團持有等值158,810,000港元以非港元貨幣定值之可供出售財務資產。本集團因此面對外匯風險，蓋證券及外幣價值將隨匯率之變動而波動。

本集團目前無任何合同對沖其外匯風險。如本集團認為其外匯風險及波動情況適宜進行對沖，本集團可能使用遠期或對沖合同來降低風險。

擔保

二零零七年內，本公司就其持控物業公司(已計入已終止經營業務賬目)所欠未償還債項向銀行提供相當於本集團應佔該附屬公司股本權益之擔保。此擔保於二零零七年十二月三十一日本集團完成出售其投資物業權益後解除。因此，本公司於二零零七年十二月三十一日就該間持控物業公司向該銀行提供之擔保數額為零(二零零六年十二月三十一日：該間持控物業公司於本公司擔保下欠該銀行的未償還債項約為714,000,000港元)。

本公司就一間全資附屬公司所獲財務機構提供不超逾20,000,000美元的借貸融資額度提供擔保。於二零零七年十二月三十一日並無未償還債項(於二零零六年十二月三十一日：約為800,000歐羅)。

員工成本

本集團於本年度的員工成本(包括董事酬金)總額合共約為4,350,000港元(二零零六年：約為910,000港元)。

審核委員會

審核委員會已與管理層檢討本集團所採用之會計政策及慣例，並商討內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止之年度業績。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司在二零零七年九月簽訂協議於市場外以總代價現金76,800,000港元(即每股0.48港元)向本公司股東ASM Asia Recovery (Master) Fund 及 ASM Hudson River Fund 回購160,000,000股本公司已發行股份。該市場外回購在二零零七年十一月完成。

除上述披露外，本公司及其附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度所涵蓋之期間內均一直採用上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「企管守則」)的原則及遵守適用之守則條文，惟有若干偏離，概括如下：

1. 守則條文第A.1.1項

守則條文第A.1.1項列明，每年應至少定期舉行四次董事會會議。

二零零七年內舉行了三次定期董事會會議。因董事會決定出售於本集團若干主要附屬公司及聯營公司之權益後，該年度下半年董事有人事變動，於二零零七年八月三十一日，舉行了一次董事會會議以審閱及批准本集團之中期業績。然後是年結日前不久，本集團董事再有人事變動。二零零七年年底前部分董事上任及調任後，二零零八年現董事會架構下的董事會會議將至少舉行四次。

2. 守則條文第E.1.2項

守則條文第E.1.2項列明，董事會主席須出席本公司股東週年大會。

由於有其他業務在身，董事會主席馮永祥先生未能出席二零零七年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會。然而，本公司已作出其他安排，包括由不同董事會委員會之成員出席大會，確保股東週年大會如常舉行。

3. 守則條文第B.1.3項

薪酬委員會之書面職權範圍規定，其特定職責由薪酬委員會履行。

二零零七財政年度內並無舉行薪酬委員會會議。本公司薪酬委員會於二零零八年三月曾開會討論及批准執行董事之酬金及董事會全體成員之董事袍金。

董事進行證券交易之標準守則

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

承董事會命
秘書
李業華

香港，二零零八年三月三十一日

於本公佈發表日期，董事會之執行董事分別為李華倫先生(董事總經理)、李成輝先生及勞景祐先生；非執行董事分別為馮永祥先生(主席)、馮耀輝先生、狄亞法先生及李業華先生；王大鈞先生為狄亞法先生之替任董事；而獨立非執行董事則分別為周宇俊先生、蘇樹輝先生及何振林先生。