



**INCUTECH**

## **INCUTECH INVESTMENTS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股票代號: 356

**2009**  
中期報告

## 中期業績及簡明帳目

Incutech Investments Limited (「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告及簡明帳目。截至二零零九年六月三十日止期間之綜合業績、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及於二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表，均為未經審核及以簡明方式呈列，該等報表載於中期報告第 11 至第 22 頁，並連同經挑選之說明附註。

### 業績回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得經營虧損淨額 2,018,024 港元(二零零八年：3,204,891 港元)，每股虧損為 2.8 港仙(二零零八年：4.45 港仙)。

### 管理層討論及分析

#### 業務回顧

於本期間，本集團之經營虧損淨額為 2,018,024 港元，較去年同期 3,204,891 港元減少 1,186,867 港元，或約 37%。於回顧期間虧損減少乃由於期內將持作買賣投資之公平值收益 873,420 港元確認為持作買賣投資產生之收入所致。

於回顧期間，本公司並無作出任何新投資。本集團之投資組合主要包括香港上市證券。於二零零九年六月三十日，本集團持有市值 5,602,548 港元(二零零八年：5,295,228 港元)之上市證券投資。

於二零零八年下半年美國爆發金融海嘯後，各地股市顯著下挫。作為國際金融中心之一，香港於全球金融危機中亦不能倖免。

由於二零零八年投資者情緒低迷，二零零九年第一季無疑充滿挑戰。踏入二零零九年第二季，各地政府已推出一系列量化寬鬆貨幣政策以刺激及穩定全球經濟。於採納財政及金融政策後，全球經濟似乎有效延緩經濟衰退。

儘管本集團於二零零九年上半年之業務表現較去年同期有所改善，惟本集團仍面對金融市場之多項挑戰。預期本公司於二零零九年下半年之整體表現會維持穩定之復甦趨勢。

## 展望

展望二零零九年下半年，預期全球經濟逐步恢復，加上中國採取措施刺激內需，將對投資環境產生正面影響。然而，仍未能確定全球經濟是否正走出谷底，而金融環境對本集團仍然挑戰重重。

本集團對於二零零九年下半年之業務抱審慎態度，其將採取保守投資策略，繼續根據本公司達致長遠資本增值之投資目標及政策管理現有投資，並評估潛在投資，務求為本集團股東帶來投資回報。

## 中期股息

董事會已議決不派發截至二零零九年六月三十日止期間之任何中期股息。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團之流動比率為0.407，此乃根據5,885,260港元之流動資產及14,456,240港元之流動負債計算。本集團之資本負債率並不適用。

於二零零九年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目為65,516港元，而金融資產投資淨額為5,602,548港元。

### 資本架構

自二零零九年一月一日起，本公司之資本架構並無變動。

### 附屬公司之重大收購及出售

本集團於截至二零零九年六月三十日止期間並無進行任何附屬公司之重大收購或出售。

### 資本承擔及或然負債

就本公司董事所知，於二零零九年六月三十日，本集團並無重大資本承擔及或然負債。

### 購股權

本公司並無任何購股權計劃。

## 僱員及薪酬政策

於二零零九年六月三十日，本集團共聘用四名僱員(二零零八年：四名)(包括本公司之執行董事)。薪津組合包括基本薪金、強制性公積金、醫療保險及其他合適之福利。薪津組合一般參照市場條款、個人資歷及表現而制訂，並會按照僱員之個人功績及其他市場因素而定期檢討。

## 員工成本

本集團於回顧期間之總員工成本為1,039,200港元(二零零八年：432,131港元)。

## 匯率波動風險及相關對沖

本集團之資產及負債均以港元為單位，因此，本集團並無因匯率波動而造成之重大風險。

## 購買、出售或贖回證券

於回顧期間內，本公司並無贖回本身之任何證券，而本公司及其任何附屬公司亦無購買或出售任何本公司之證券。

## 董事之證券權益

於二零零九年六月三十日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須存置之登記冊所記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

### 於本公司股份之好倉

董事姓名	權益類別	股份權益	佔全部 已發行普通股 之概約百分比	相關股份/ 債權證權益	佔全部 已發行普通股 之概約百分比
董達華 (附註)	公司權益	15,000,000 (附註)	20.83%	15,000,000 (附註)	20.83%
鄔鎮華 (附註)	公司權益	15,000,000 (附註)	20.83%	15,000,000 (附註)	20.83%

附註：

於二零零九年六月三十日，鄔鎮華先生透過其於Biggish Management Limited之40%股本權益而持有15,000,000股本公司股份，佔本公司全部已發行股本約20.83%。Biggish Management Limited(本公司之主要股東)之餘下60%股本權益由董達華先生持有。

除上文披露者外，概無董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、股本衍生工具之相關股份或債權證中擁有任何權益及淡倉而記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

### 主要股東之證券權益

於二零零九年六月三十日，就董事所知，以下人士(並非董事及本公司主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊。

#### 於股份之好倉

股東名稱	權益類別	股份權益	佔全部	相關	佔全部
			已發行普通股 之概約百分比	股份權益	已發行普通股 之概約百分比
Biggish Management Limited (附註)	實益擁有人	15,000,000	20.83%	15,000,000	20.83%

附註：該等權益已於上文「董事之證券權益」一節中披露。

除上文披露者外，董事概不知悉有任何其他人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股份、相關股份或債權證中擁有權益或淡倉而記錄於入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊。

## 公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知，於本報告日期，本公司具備超過上市規則所規定本公司已發行股本之25%之足夠公眾持股量。

## 董事之合約權益

本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無簽訂任何於期間終結或期間內任何時間仍然生效，涉及本公司之業務，而董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要合約。

## 關連交易

- (a) 截至二零零九年六月三十日止期間內，本集團進行重大有關連人士交易(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)並不構成關連交易)，詳情於帳目附註18中披露。
- (b) 其他有關連人士交易(根據上市規則亦構成關連交易)須根據上市規則第14章而予以披露，詳情於帳目附註17中披露。

根據上市規則第14章，本公司之投資管理人被視為本公司之關連人士。因此，投資管理協議構成本公司之關連交易。

期內所支付之管理費為321,445港元(二零零八年：170,017港元)。交易乃根據協議之條款於本公司一般及正常業務過程中訂立，並按一般商業條款進行，且並無超逾聯交所授出豁免指定之最高款額。交易已經由獨立非執行董事審閱，並取得本公司董事會之批准。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21條成立審核委員會，以檢討及監督本集團之財務申報程序及內部監控。本公司之審核委員會已審閱截至二零零九年六月三十日止期間之中期業績。此外，本集團之外聘核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱第11至22頁所載之未經審核中期財務報表。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已遵守有關董事進行證券交易之行為守則，其條款與標準守則所載之交易必守準則同樣嚴謹。向全體董事作出特定查詢後所知，彼等已遵守標準守則所載之必守準則及本公司採納有關董事進行證券交易之行為守則。

## 遵守最佳應用守則

董事認為，本公司於回顧期間已遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則(「該守則」)，惟獨立非執行董事並非按該守則第7段之規定以特定任期委任，彼等須根據公司細則輪值告退。



本公司現時之獨立非執行董事並無特定任期，此偏離該守則之守則條文第A.4.1條。然而，本公司全體董事須遵守本公司組織章程細則第88條第(1)段之退任條文。因此，本公司認為已採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規不遜於該守則所載者。

承董事會命

主席

**董達華**

香港，二零零九年九月二十八日

於本公佈日期，董事會之成員包括執行董事董達華先生及鄺鎮華先生；獨立非執行董事郭明輝先生、蕭兆齡先生及李銘清先生。

## 中期財務資料之審閱報告

### 致 INCUTECH INVESTMENTS LIMITED 董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 引言

本行已審閱載列於第 11 至第 22 頁之中期財務資料。此中期財務資料包括 Incutech Investments Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 於二零零九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合以上規則之有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務申報」。董事須負責根據香港會計準則第 34 號「中期財務申報」編製及列報本中期財務資料。本行之責任是根據本行之審閱對本中期財務資料作出結論。

### 審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令本行保證本行將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本行不會發表審核意見。

## 結論

按照本行之審閱，本行並無發現任何事項，令本行相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務申報」編製。

**滙領會計師事務所有限公司**

*執業會計師*

香港，二零零九年九月二十八日

**何君達**

執業證書編號 P02296

## 簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

		截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	附註	港元	港元
營業額	3	—	—
出售持作買賣投資之虧損		(94,705)	(15,025)
持作買賣投資之公平值收益/(虧損)		873,420	(1,535,090)
其他收益		1	192,000
投資管理費		(321,445)	(170,017)
營運開支		(2,240,321)	(1,456,133)
財務成本		(234,974)	(220,626)
未計所得稅前虧損	5	(2,018,024)	(3,204,891)
所得稅	6	—	—
本期間虧損		(2,018,024)	(3,204,891)
每股虧損	7	(2.80 仙)	(4.45 仙)
中期股息	8	無	無

## 簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 十二月 三十一日 (經審核) 港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	9	61,106	118,222
可銷售投資	10	2	2
		<b>61,108</b>	<b>118,224</b>
<b>流動資產</b>			
持作買賣投資	11	5,602,548	5,295,228
應收貸款	12	2	2
預付款項及其他應收款項		217,194	184,079
現金及現金等值項目		65,516	141,096
		<b>5,885,260</b>	<b>5,620,405</b>
<b>流動負債</b>			
短期借貸	13	6,634,879	6,399,905
其他應付款項及應計負債		4,430,892	3,195,604
應付董事款項	14	2,385,387	1,629,886
應繳稅項		1,005,082	1,005,082
		<b>14,456,240</b>	<b>12,230,477</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(8,570,980)</b>	<b>(6,610,072)</b>
<b>負債淨值</b>		<b>(8,509,872)</b>	<b>(6,491,848)</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	720,000	720,000
儲備		(9,229,872)	(7,211,848)
<b>股東資金</b>		<b>(8,509,872)</b>	<b>(6,491,848)</b>

第 11 至第 22 頁之簡明綜合財務報表已於二零零九年九月二十八日獲董事會批准。

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)			
	股本	股份溢價	累計虧損	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零零八年一月一日 之結餘	720,000	67,320,071	(66,298,340)	1,741,731
本期間虧損	—	—	(3,204,891)	(3,204,891)
於二零零八年六月三十日	720,000	67,320,071	(69,503,231)	(1,463,160)

	截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)			
	股本	股份溢價	累計虧損	總計
	港元	港元	港元	港元
於二零零九年一月一日 之結餘	720,000	67,320,071	(74,531,919)	(6,491,848)
本期間虧損	—	—	(2,018,024)	(2,018,024)
於二零零九年六月三十日	720,000	67,320,071	(76,549,943)	(8,509,872)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元
經營業務之現金(流出)/流入淨額	(546,975)	1,023,413
投資活動所產生/(所用)之現金流量	471,395	(226,963)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(75,580)	796,450
期初之現金及現金等值項目	141,096	11,516
期終之現金及現金等值項目	65,516	807,966
現金及現金等值項目之分析		
銀行結存	65,516	807,966

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。編製簡明綜合財務報表採用之會計政策與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。

### 2. 應用新訂或經修訂香港財務報告準則

未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本常規法編製，惟財務工具乃按重估值或公平值(按適用情況)計量。

於本中期期間，本集團已首次應用下列香港會計師公會頒佈並於本集團二零零九年一月一日開始之財政年度生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效之香港財務報告準則第5號之修訂則除外
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，有關對香港會計準則第39號之第80段作出之修訂
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	可沽售財務工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營機構之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關財務工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	營運分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第15號	房地產建造合同
香港(國際財務報告詮釋委員會)一 詮釋第16號	海外經營淨投資風險對沖



## 2. 應用新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

採納此等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對本會計期間及／或過往會計期間之本集團業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須就過往期間作出調整。

除下述者外，此等簡明綜合財務報表已遵循本集團於編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時所應用之相同會計政策、呈列方式及運算方法。

### 香港會計準則第1號(經修訂) — 財務報表之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)已引入多項詞彙變動(包括修訂簡明綜合財務報表之標題)並導致多項呈列及披露方式變更。然而，香港會計準則第1號(經修訂)對本集團之已呈報業績或財務狀況並無影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂本(為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進一部分) <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份付款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或其後開始之全年期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(按適用情況)或其後開始之全年期間生效之修訂。

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或其後開始之全年期間生效。

<sup>4</sup> 適用於二零零九年七月一日或其後之轉讓。

本公司董事預期應用此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 營業額、收益及分部資料

本集團之主要業務為投資於香港上市證券及非上市投資項目作為單一業務分部。

此單一業務分部乃呈列於內部報告以供主要營運決策人評估其整體表現。因此，並無呈列業務分部資料。

### 4. 財務成本

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元
短期借貸利息	234,974	220,626

### 5. 未計所得稅前虧損

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元
物業、機器及設備折舊	57,116	53,126
上市費用	72,500	72,500
土地及樓宇之經營租賃之租金支出	293,584	289,984
員工成本(包括董事酬金)	1,039,200	432,131

### 6. 所得稅

由於本公司於本期間並無應課稅溢利，因此毋須作出香港利得稅撥備。

	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至 二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元
香港利得稅	—	—

## 7. 每股虧損

截至二零零九年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃根據本集團之股東應佔虧損2,018,024港元及期內已發行普通股之加權平均數72,000,000股計算。截至二零零八年六月三十日止六個月之每股基本虧損乃根據本集團之股東應佔虧損3,204,891港元及前期間內已發行股份之加權平均數72,000,000股計算。

由於本公司於兩個呈列期間內並無發行任何具有潛在攤薄影響之普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 8. 股息

本公司董事建議兩個期間不派發任何中期股息。

## 9. 物業、機器及設備

期內，本集團並無購置任何物業、機器及設備項目(二零零八年：購置為數226,963港元之物業、機器及設備)。

## 10. 可銷售投資

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港元
非上市股本證券，按成本	45,882,000	45,882,000
扣除：減值準備	(45,881,998)	(45,881,998)
帳面值	2	2

## 11. 持作買賣投資

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港元
股本證券： 在香港上市，按公平值	5,602,548	5,295,228

## 12. 應收貸款

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港元
應收貸款	2,863,000	2,863,000
商業票據	20,711,733	20,711,733
	23,574,733	23,574,733
扣除：減值準備	(23,574,731)	(23,574,731)
帳面值	2	2

應收貸款乃全數向一名獨立第三方作出。本集團已就收回貸款採取法律行動，惟並無收到回應。由於該等貸款為無抵押並已逾期未付，董事認為收回該等貸款之機會甚微，並已對應收貸款作出全數減值。

## 13. 短期借貸

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港元
短期借貸	6,634,879	6,399,905

短期借貸由一名獨立無關連人士及本公司之投資管理人美建管理有限公司(「美建管理」)之同系附屬公司美建財務有限公司(「美建財務」)所提供。

由該名獨立無關連人士提供之借貸為有抵押及須於要求時償還，年利率為香港最優惠利率加1厘。

美建財務提供之借貸為無抵押及須於要求時償還，年利率為香港最優惠利率加1厘。

短期借貸於結算日之帳面值與其相應公平值相若。

**14. 應付董事款項**

應付董事款項為無抵押、免息及無固定還款期。應付董事款項之帳面值與其公平值相若。

**15. 股本**

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港元
法定：		
500,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股	5,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
72,000,000 股每股面值 0.01 港元之普通股	720,000	720,000

**16. 經營租賃承擔**

於二零零九年六月三十日，本集團根據土地及樓宇之不可撤銷經營租賃之未來最低租金預付款項總額如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港元
一年內	302,592	538,484
一年後但五年內	—	—
	302,592	538,484

## 17. 關連交易

	本集團及本公司	
	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元
投資管理費(附註a)	321,445	170,017
向永亨銀行有限公司支付託管費(附註b)	30,000	30,000

附註：

- (a) 本期間支付之投資管理費乃根據投資管理人與本公司訂立之投資管理協議而作出。

於二零零九年三月一日，本公司將其投資管理人由美建管理有限公司(「美建管理」)更換為華禹投資管理有限公司。

根據上市規則第21.13條，投資經理被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，投資管理協議構成本公司之關連交易。

- (b) 本期間支付之託管費乃根據與永亨銀行有限公司訂立之託管協議而作出。

於二零零九年六月三十日，本公司之託管人由永亨銀行有限公司更換為交通銀行信託有限公司。

儘管託管費低於上市規則第14A條項下之最低限額，根據上市規則第21.13條，託管人被視為本公司之關連人士。

**18. 有關連人士交易**

除附註 17 外，本集團在其正常業務過程中與有關連人士進行以下交易：

	截至二零零九年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元	截至二零零八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港元
短期借貸之利息支出(附註 a)	226,467	220,626

附註：

- (a) 獲延期短期借貸之利息支出乃向本集團投資管理人美建管理之同系附屬公司美建財務支付，有關借貸之年利率為香港最優惠利率加 4 厘(二零零八年：年利率為香港最優惠利率加 4 厘)。
- (b) 於結算日，本集團於美建亦有持作買賣投資 5,086,620 港元(二零零八年：4,822,380 港元)。美建乃本集團投資管理人美建管理之最終控股公司。