

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之任何內容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交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有東潤拓展集團有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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，並明確表示概不就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。

---

# ORIENT RESOURCES GROUP COMPANY LIMITED 東潤拓展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：467)

## 非常重大出售 出售物業

---

敬請注意，分發本通函旨在向股東提供有關本公司建議出售事項之資料，以便股東可於股東特別大會上就將予提呈之決議案投票時作出知情決定。本通函並不構成或組成認購或購買任何股份或本公司其他證券之要約、邀請或招攬或促使上述事宜之要約，而分發本通函亦非為邀請作出有關任何股份或本公司其他證券之要約。

董事會函件載於本通函第5至16頁。

股東特別大會謹訂於二零零七年一月二十四日(星期三)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道22號香港九龍萬麗酒店3樓翠柏廳舉行，大會通告載於本通函第79至80頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及交回表格，並且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記香港分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。閣下於填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會及於會上投票。

二零零七年一月六日

---

# 目 錄

---

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
A. 緒言 .....	5
B. 買賣協議 .....	6
C. 買賣協議之完成 .....	7
D. 進行出售事項之理由及得益 .....	8
E. 出售事項之所得款項 .....	8
F. 出售事項之財務影響 .....	9
G. 本集團之業務回顧及前景 .....	11
H. 股東特別大會 .....	15
I. 股東要求以點票方式表決之程序 .....	15
J. 推薦意見 .....	16
K. 附加資料 .....	16
<b>附錄一 — 該等物業之財務資料 .....</b>	<b>17</b>
<b>附錄二 — 本集團之財務資料 .....</b>	<b>21</b>
<b>附錄三 — 本集團之備考財務資料 .....</b>	<b>61</b>
<b>附錄四 — 物業估值 .....</b>	<b>67</b>
<b>附錄五 — 一般資料 .....</b>	<b>73</b>
<b>股東特別大會通告 .....</b>	<b>79</b>

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購Grand Hope之全部股本
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「北京國瑞」	指	北京國瑞興業地產有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「北京新宏基」	指	北京新宏基盛城投資有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「董事會」	指	董事會
「章程細則」	指	本公司之章程細則
「主要行政人員」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「該商業樓宇」	指	瀋陽大東方擁有之瀋陽市瀋陽經濟技術開發區瀋遼路388-1號一幢商業樓宇第2及第3層，總樓面面積約為23,093.13平方米
「本公司」	指	東潤拓展集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	買賣協議之完成，預期將不得早於二零零七年三月一日進行
「代價」	指	買方應就該物業支付之代價，進一步詳情載於「代價」一段

## 釋 義

「控股股東」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款向買方出售該物業
「費用」	指	有關出售事項之法律費用、估值費用、印刷費用及雜項費用
「Grand Hope」	指	Grand Hope Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「哈爾濱時潤」	指	哈爾濱時潤經貿有限責任公司，一間於中國成立之有限責任公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，作為與本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東或本公司彼等各自之聯繫人士概無關連之人士或實體
「該土地」	指	瀋陽大東方擁有位於瀋陽市大東區聯合路南端若干地塊，總樓面面積約為328,862.8平方米
「最後可行日期」	指	二零零七年一月五日，即本通函付印前為確定若干資料以載入其中之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則

## 釋 義

「出售所得款項淨額」	指	扣除費用後之出售事項之出售所得款項
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	聯達有限公司，為獨立第三方
「餘下集團」	指	緊隨完成後之集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年一月二十四日舉行以批准(其中包括)出售事項之股東特別大會
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零六年十一月十日就出售事項訂立之正式買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「瀋陽大東方」	指	瀋陽大東方置業有限公司，一間於中國成立之中外合營企業
「瀋陽明湖」	指	東方家園瀋陽明湖建材家居有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「瀋陽項目」	指	於該土地上建設商業中心、展覽中心、酒店、服務式公寓、寫字樓及／或配套娛樂及餐飲設施以供出售及租賃
「瀋陽盛泰源」	指	瀋陽盛泰源物流有限公司，一間於中國成立之有限責任公司

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「賣方」	指	輝潤有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司， 為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

(除本通函另有說明者外，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.00元兌0.990港元之匯率兌換。該等兌換並不代表任何人民幣或港元金額應已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換或根本能否兌換。)

**ORIENT RESOURCES GROUP COMPANY LIMITED**  
**東潤拓展集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：467)

**董事**

執行董事

張宏偉 (主席)

朱軍

張美英

**主要辦事處**

香港

金鐘道88號

太古廣場2期

2112室

**獨立非執行董事**

周少偉

申烽

朱承武

**註冊辦事處**

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

敬啟者：

**非常重大出售**  
**出售物業**

**A. 緒言**

於二零零六年十一月十日，本公司宣佈，賣方與買方於同日訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為33,330,000港元。

本公司於聯交所上市。出售事項根據上市規則構成本公司之非常重大出售。根據上市規則第14.49條，出售事項須於本公司之股東大會上取得股東批准，方可作實。

本通函旨在向閣下提供出售事項之進一步詳情及上市規則規定之其他資料，並向閣下提供股東特別大會通告，會上將提呈徵求閣下批准出售事項之普通決議案。

### B. 買賣協議

買方與賣方已於二零零六年十一月十日就出售該物業訂立買賣協議。

賣方(為該物業之註冊擁有人)為本公司之直接全資附屬公司。

董事確認，就董事經作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，根據上市規則第14.58(3)條，買方及買方之最終實益擁有人為本公司及本公司之關連人士之獨立第三方。買方主要從事投資控股(包括物業投資)。

#### 該物業

賣方將予出售之資產為其於該物業之全部權益如下：

新界葵涌貨櫃碼頭路51-63號葵順工業中心5樓及6樓全層及地下停車位33、34及50號。

根據買賣協議，該物業將按現有租約出售。按中和邦盟評估有限公司之估值，該物業於二零零六年三月三十一日之估值為19,750,000港元(如本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核財務報表所披露)及於二零零六年十月三十一日之估值為31,000,000港元(如本通函附錄四「物業估值」一節所載)。該物業之進一步資料於下文「出售事項之財務影響」一段以及本通函附錄一及三內論述。

#### 代價

出售事項之總代價為33,330,000港元，買方經已或須按下列方式以現金支付：

- (i) 初步訂金3,333,000港元(「初步訂金」)已於買賣協議簽署時由買方支付予賣方律師(作為訂金保存人)；及
- (ii) 代價餘額(即29,997,000港元)將於完成日期或之前由買方支付予賣方。



---

## 董事會函件

---

賣方律師(作為訂金保存人)持有初步訂金，而初步訂金將於下列時間發放予賣方：

- (i) 取得本公司及聯交所就買賣作出之批准；及
- (ii) 永亨銀行有限公司發出確認書，表示代價餘額足以贖回該物業之押記。

總代價經買賣協議訂約雙方考慮香港現行市況及獨立專業測量及估值公司中和邦盟評估有限公司於二零零六年十月三十一日所進行該物業之估值(為最近期所進行該物業之估值)後，按公平原則磋商後釐定。董事認為，出售事項之條款乃屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

### 其他主要條款

- (i) 倘未能於二零零七年二月二十八日前取得聯交所之批准及於股東特別大會上取得股東之批准，則買方或賣方可廢止出售事項，而除於賣方接獲退還初步訂金之要求後七日內退還買方已付之初步訂金外，買方不得進行任何追討。
- (ii) 倘賣方因未能於股東特別大會上取得股東之批准或取得聯交所之批准而廢止出售事項，惟有意於該廢止後一年內出售該物業，則買方將有優先權按與當時有意買方向賣方提供之最佳出價相同之條款購買該物業。

### C. 買賣協議之完成

待取得聯交所之批准及於股東特別大會上取得股東之批准後，完成將於取得有關批准後90日內(惟無論如何不得早於二零零七年三月一日)進行。

### D. 進行出售事項之理由及得益

本集團主要從事物業投資及發展。本集團之業務目標為於一切有利發展機會出現時加以把握，務求為其股東帶來可觀回報。

本集團於一九九三年三月三十一日收購該物業，旨在持有該物業作長期投資及作物業租賃用途。董事認為，香港經濟已走出谷底，而物業市場正在復甦。本集團已積極物色機會以合理價格變現其投資物業。經考慮現有市況及買方所提出之該物業代價後，董事認為，出售事項為本集團變現其投資之大好良機。出售事項之所得款項將令本集團可減少其借款及未來利息開支，以及透過為本集團其他投資機會提供額外資金以改善本集團財務狀況及營運資金狀況。

於完成後，本集團將可集中其財務資源擴大及發展在中國之物業投資業務及瀋陽項目。除出售事項外，本集團將會積極物色其他有利可圖之潛在另類投資及發展機會，務求進一步多元化本集團之現有業務，優化本集團之財務狀況、資產基礎及資金基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議乃於買方與賣方按公平原則磋商後訂立，其中條款乃根據物業市場一般慣例釐定，而出售事項乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

進行出售事項後，本集團將集中於截至二零零六年三月三十一日止財政年度後收購之瀋陽項目(詳情請參閱本公司於二零零六年三月三十一日刊發之通函)，並將繼續物色其他商機。

### E. 出售事項之所得款項

經扣除約1,330,000港元之費用後，出售所得款項淨額將約為32,000,000港元。本公司擬運用出售事項之出售所得款項淨額償還於二零零六年十一月三十日之按揭貸款約13,735,000港元，而餘額將用作本集團之一般營運資金及作本集團業務之未來投資及擴展。

### F. 出售事項之財務影響

#### (1) 出售事項之財務影響

根據本公司最近期年報，該物業於二零零六年三月三十一日之賬面值為19,983,000港元。代價高出賬面淨值盈餘約為13,347,000港元（未計及費用）。出售事項預期將變現收益約12,017,000港元。出售事項之收益乃按出售所得款項淨額約32,000,000港元扣除根據本集團於二零零六年三月三十一日之綜合資產負債表之投資物業公平值19,570,000港元及該物業賬面值413,000港元計算。

根據本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告，本集團於二零零六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為692,600,000港元。經參考該物業於二零零六年九月三十日之賬面值，出售事項將減少本集團之非流動資產約20,000,000港元，同時減少本集團之負債約14,493,000港元。本集團之現金流量狀況亦將因出售事項而有所改善。本集團於完成後之現金狀況將較二零零六年九月三十日增加17,564,000港元。假設出售事項已於二零零六年四月一日完成，本集團之未經審核備考綜合資產淨值將約為704,647,000港元。

由於所得款項將用作償還其若干尚未償還之借款及增加本集團之現金結存，故出售事項將改善本集團之流動比率（流動資產除以流動負債）。本集團於二零零六年九月三十日之流動比率為1:6.62，而流動比率於完成後將約為1:9.04。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止財政年度，該物業應佔總收益分別約為4,720,000港元、3,884,000港元及3,700,000港元；截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止財政年度，該物業應佔除稅及特殊項目前純利分別約為1,387,000港元、1,344,000港元及1,161,000港元；而截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止財政年度，該物業應佔除稅及特殊項目後純利分別約為1,387,000港元、1,344,000港元及1,161,000港元。

---

## 董事會函件

---

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個財政年度，賣方就銀行貸款已付之融資成本(以該物業作抵押)分別約為444,000港元、391,000港元及718,000港元。該銀行貸款乃(低於銀行每年最優惠借貸利率)按商業借貸利率1.75厘計息。

儘管該物業每年為本集團帶來約3,000,000港元至4,000,000港元之租金收入，惟鑑於收購事項已於二零零六年六月六日完成，故董事認為出售事項將不會對本集團之盈利構成重大不利影響。本集團於中國之該商業樓宇之物業租賃及管理業務已組成本集團之穩定收入基礎。根據截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告，該中國之物業租賃及管理業務為本集團帶來約4,527,000港元之收入。

因此，董事認為本集團具備足夠業務及資產，且即使於完成後亦不會全數或在重大程度上由現金或短期證券組成，理由為下列本集團：(i)於中國之物業租賃及管理業務；(ii)於瀋陽項目之投資及(iii)於瀋陽之建材貿易。該等業務之進一步資料於下文「本集團之業務回顧及前景」一段以及本通函附錄二內論述。

有關出售事項對本集團之盈利以及資產及負債之影響之資料可參閱本通函附錄三所載「本集團之備考財務資料」。

### (2) 備考財務資料

誠如本公司於二零零六年七月刊發之年報所示，鑑於收購事項於二零零六年六月六日在本集團最近期之經審核財務期間結束(即二零零六年三月三十一日)後方告完成，故年報並無反映收購事項之財務影響。因此，董事認為，編製餘下集團之備考財務資料時使用截至二零零六年九月三十日止六個月期間之未經審核中期業績，將為股東提供足夠及具代表性之餘下集團之財務資料。

董事認為，本集團之業務不會受到任何可能影響使用備考財務資料之代表性或準確性之季節性波動所影響，因為本集團之物業租賃及管理業務不會受到任何季節性因素所影響，而中國北部之天氣因素僅會於冬季影

響戶外建築工程。此外，董事已考慮到對本集團物業發展業務之有關冬季影響，並相信有關冬季影響並不會對使用備考財務資料之代表性或準確性構成任何重大影響。

### G. 本集團之業務回顧及前景

#### 本集團之業務回顧

董事自二零零五年起已採取積極措施，於中國發掘新投資機會，藉此擴充本集團之規模、擴闊其資產基礎及透過收購及合併提高其盈利能力，務求為股東帶來穩定及長期之高回報。收購事項標誌著本集團真正打入中國房地產市場，並為本集團之未來收入及盈利能力建立穩固基礎。

期內，本集團已發行約1,700,000,000股新股份，並籌集現金約167,000,000港元。所得款項已用作本集團之一般營運資金及於二零零六年六月支付收購事項之代價。

#### 收購Grand Hope

於收購事項後，Grand Hope (一間投資控股公司) 已成為本公司之全資附屬公司，該公司：

- (i) 持有瀋陽大東方之71%權益，該公司擁有該土地之土地使用權，以於中國進行物業發展(發展總成本估計為人民幣1,600,000,000元(約相等於1,588,000,000港元))。董事確認，瀋陽大東方已於二零零五年四月十日取得土地使用權，而瀋陽大東方亦已取得有關上述土地使用權之證書；
- (ii) 透過瀋陽大東方間接持有該商業樓宇之土地使用權，該商業樓宇乃出租予瀋陽明湖，基本由二零零四年十二月一日起為期20年，年度租金及物業管理費約為人民幣9,000,000元；
- (iii) 透過瀋陽大東方間接持有瀋陽盛泰源之56.8%權益，該公司乃從事家居建材銷售業務；及

---

## 董事會函件

---

(iv) 透過瀋陽大東方間接於二零零六年七月二十六日與北京國瑞訂立合作協議。

謹請注意，北京新宏基擁有北京百利達物流有限公司之86%股權。因此，根據上市規則，北京新宏基為北京百利達物流有限公司(擁有瀋陽盛泰源之20%股權)之主要股東。因此，北京新宏基亦為瀋陽盛泰源之主要股東，並因而為本公司之關連人士。瀋陽明湖(乃主要在中國從事家居建材零售業務)由北京新宏基及哈爾濱時潤分別擁有其20%及80%權益，而後者則擁有北京新宏基約61.5%權益。因此，根據上市規則，北京新宏基為瀋陽明湖之主要股東，而哈爾濱時潤則由於擁有北京新宏基逾30%權益而為北京新宏基之聯繫人士。

此外，謹請注意，北京國瑞(主要從事物業發展業務)已於二零零六年八月向北京新宏基收購瀋陽大東方之29%股權。於收購後，北京國瑞成為瀋陽大東方之主要股東，並因而根據上市規則成為本公司之關連人士。

有關收購事項之詳情，謹請參閱本公司於二零零六年六月一日及二零零六年七月二十七日刊發之公佈以及本公司於二零零六年三月三十一日刊發之通函。

於收購事項完成後，除於香港之物業租賃業務外，本集團主要從事下列業務：

**(i) 於中國之物業租賃及管理業務**

有關該商業樓宇之物業租賃及管理業務由瀋陽大東方進行，該公司為該商業樓宇之擁有人。該商業樓宇乃出租予瀋陽明湖，由二零零四年十二月一日起為期20年。此物業租賃及管理業務為本集團帶來為數人民幣9,144,800元(約相等於9,050,000港元)之年度營業額(由二零零四年十二月一日至二零零九年十一月三十日首五年於租期內按季支付)。誠如載於附錄二(第21頁)之本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告所示，於中國之物業租賃及管理業務為本集團帶來約4,527,000港元之營業額。

### (ii) 於瀋陽之物業投資

於瀋陽之物業投資業務亦由瀋陽大東方進行，該公司為該土地之擁有人。本集團有意發展瀋陽項目以供出售及租賃用途。根據於二零零六年七月二十六日與北京國瑞訂立之合作協議，瀋陽大東方將不會向瀋陽項目注入其他資本，而北京國瑞將負責一切額外所需資金，該資金不得少於人民幣1,000,000,000元（約相等於990,000,000港元），以作瀋陽項目餘下部份之發展及其整體管理，惟財務及會計職能將由瀋陽大東方及北京國瑞共同管理。北京國瑞亦將負責償還人民幣300,000,000元（約相等於297,000,000港元）銀行借款及人民幣60,000,000元（約相等於59,400,000港元）公司借款之本金及利息。瀋陽大東方及北京國瑞將分別享有瀋陽項目所產生溢利之30%及70%，除非有關訂約方另有協定。

瀋陽項目三期建築工程之第一期已經展開，惟目前待北京國瑞根據現行市況檢討瀋陽項目之發展計劃，務求為瀋陽項目實現最優厚之回報。據北京國瑞所告知，預期北京國瑞將於二零零七年三月底前完成檢討。董事預期，瀋陽項目將於二零零九年年底前完成，惟此須待北京國瑞作出檢討決定後，方可作實。此外，建築工程已由於中國北部之嚴寒天氣而自二零零六年九月起暫停（為該行業於中國北部之慣例）。由於已考慮到該天氣因素，該延期並無對瀋陽項目以及本集團之業務及營運造成重大影響。此外，儘管出現有關暫停，惟室內設計及鋪設地下總水管等部份室內建築工程於本階段正在進行中。董事亦不知悉瀋陽項目有任何重大不利變動。

瀋陽項目之詳情已載於本公司分別於二零零六年三月三十一日及二零零六年六月一日刊發之通函及公佈內。



### (iii) 於瀋陽之建材貿易

瀋陽大東方之附屬公司瀋陽盛泰源於二零零五年四月成立。瀋陽盛泰源於收購事項完成後成為本集團之部份。瀋陽盛泰源乃主要於瀋陽以契約基準從事家居建材批發貿易業務，即瀋陽盛泰源於接獲客戶訂單後進行採購訂單，而瀋陽盛泰源於二零零五年七月開始進行商業營運。

誠如本公司於二零零六年三月三十一日刊發之通函所述，董事認為瀋陽盛泰源之批發業務僅為補充性質，且將不會成為本集團之核心業務。瀋陽盛泰源已終止向本集團之關連人士進行購買及銷售，並保持發掘新供應商及客戶，惟截至最後可行日期並無訂立重大合約。董事會將於本年度檢討瀋陽盛泰源之整體業務。

### 出售事項對本集團之影響

根據上文所述，不論及出售事項，本集團已不再純粹倚賴在香港之物業租賃業務，並已在中國從事多項物業投資及發展業務（例如瀋陽項目），而本集團已因此增加其業務及資產基礎。誠如本通函附錄三所載，本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之營業額為9,300,000港元（未經審核）。上述營業額乃來自在香港有關該物業之物業租賃業務，以及在中國有關該商業樓宇之物業租賃及管理業務及家居建材銷售。鑑於中國租賃及管理業務穩定，即使完成，董事認為本集團之營業額將不會受重大影響。董事預期本集團之營業額將於瀋陽項目各階段完成後得以進一步擴大。根據本集團截至二零零六年九月三十日止六個月期間之最近期未經審核中期報告，董事認為於進行出售事項後不會對本集團之財務狀況構成任何重大不利變動。



### 本集團之業務前景

本集團已透過收購事項將其投資及業務經營擴展至中國。此外，預期於瀋陽項目各階段完成及中國物業市場興旺後，本集團可因本集團之經營收入、盈利能力及資產顯著增加而取得令人滿意之業績。儘管董事不斷為本集團尋求新投資機會，惟尚未物色新具體投資項目。

### H. 股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零零七年一月二十四日(星期三)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道22號香港九龍萬麗酒店3樓翠柏廳舉行，大會通告載於本通函第79至80頁。會上將提呈普通決議案，以酌情通過批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

出售事項根據上市規則第14章構成本公司之非常重大出售。根據上市規則第14.49條，出售事項須於股東特別大會上取得股東批准，方可作實。於最後可行日期，就董事所知，概無股東或彼等各自之聯繫人士於出售事項中擁有有別於其他股東擁有者之任何權益(除透過彼等於本公司之權益)，故概無股東須於股東特別大會上就批准出售事項提呈之決議案放棄投票。

### I. 股東要求以點票方式表決之程序

根據章程細則第66條，每項決議案將以舉手表決方式表決，除非上市規則要求以點票方式表決或(於宣佈舉手表決結果之前或之時或撤回以點票方式表決之任何其他要求之時)以下人士要求需要以點票方式表決：

- (i) 該大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席大會並有權於會上投票之股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表；或
- (iii) 佔全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一之一名或多名親身出席之股東(或倘股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表；或

---

## 董事會函件

---

- (iv) 持有有權於會上投票之股份(該等股份已繳足股款，合計不少於賦予該等權利之所有股份已繳足股款總額十分之一)之一名或多名親身出席之股東(或倘股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表；或
- (v) 倘上市規則要求，個別或共同持有相當於所有有權於該大會上投票之股東總投票權百分之五(5%)或以上之股份代表投票權之一名或多名董事。

### J. 推薦意見

董事會認為，出售事項符合本公司之利益，而出售事項之條款乃屬公平合理，並符合股東之整體利益。因此，董事會推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議以及據此擬進行及與此有關之交易。

### K. 附加資料

閣下務請留意本通函各附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
東潤拓展集團有限公司  
主席  
張宏偉  
謹啟

二零零七年一月六日

## 1. 該等物業之財務資料

## (I) 該等物業之未經審核損益表

	截至九月三十日止				
	六個月期間		截至三月三十一日止年度		
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	1,827	1,875	3,700	3,884	3,599
銀行貸款利息	(486)	(248)	(718)	(391)	(444)
其他開支	(1,020)	(1,000)	(1,821)	(2,149)	(1,768)
	<u>321</u>	<u>627</u>	<u>1,161</u>	<u>1,344</u>	<u>1,387</u>

上述該等物業截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度及截至二零零六年及二零零五年九月三十日止六個月期間就可資識別收入淨額來源之未經審核損益表乃由本公司遵照上市規則第14.68(2)(b)(i)條而編製，並經參考本集團之相關賬冊及紀錄，以及按下文所述基準而編製：

- (i) 租金收入指出租該等物業所得之收入。
- (ii) 銀行貸款利息指以該等物業作抵押之銀行貸款利息。
- (iii) 其他開支指該等物業之樓宇管理費、電費、差餉、維修及保養、代理費及雜項開支。

## (II) 該等物業之估值

	於十月三十一日		於三月三十一日	
	二零零六年	二零零六年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
估值	<u>31,000</u>	<u>20,000</u>	<u>18,500</u>	<u>37,000</u>

該等物業於二零零四年三月三十一日之估值乃按衡量行之估值報告而計算。該等物業於二零零五年及二零零六年三月三十一日以及二零零六年十月三十一日之估值乃按中和邦盟評估有限公司發出之估值報告而計算。兩間公司均為獨立專業物業估值師。

上述該等物業之未經審核損益表及估值已由羅申美會計師行遵照上市規則第14.68(2)(b)(i)條進行審閱。

**致東潤拓展集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

**董事會之事實調查報告****RSM Nelson Wheeler****羅申美會計師行****執業會計師**

香港

告士打道138號

聯合鹿島大廈

7樓

本行已根據本行於二零零六年十月十三日訂立之委聘書，就東潤拓展集團有限公司（「貴公司」）於二零零七年一月六日就建議出售該等物業而刊發之通函（「通函」，閣下須就此負全責）附錄一所載該等物業之財務資料（「財務資料」）履行與閣下協定之程序，該等程序載於下文。

吾等之委聘乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港相關服務準則第4400號「就財務資料履行協定程序之委聘」進行委聘之工作。本行僅為協助閣下確定通函所載財務資料而履行有關程序。

就本報告而言，本行已就貴公司需要本行協助核實之財務資料而履行以下程序：

- a) 自貴公司取得財務資料之分析；
- b) 比較財務資料與資料來源文件之金額；
- c) 考慮支付財務資料所載金額之憑證；及
- d) 與貴公司董事討論財務資料

根據本行獲提供之資料及文件，吾等作出報告，財務資料已按照通函附錄一所列基準妥為編撰，並源自貴公司及其附屬公司之相關賬冊及紀錄。

由於上述程序並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則（統稱為香港保證準則）進行之保證委聘工作，故吾等並無就財務資料作出任何保證。

倘本行根據香港保證準則對財務資料履行額外程序或履行保證委聘工作，則本行可能會注意到其他事宜，並須向閣下報告。

本行之報告僅用作本報告第二段所載用途，並僅供參考用途，而不得用作任何其他用途或分派予任何其他人士，且本行明確表示概不會就此向任何其他人士承擔任何責任或義務。本報告僅與上述指定項目有關，並不延伸至整份通函。

**羅申美會計師行**

執業會計師

香港

二零零七年一月六日

## 1. 本集團截至二零零五年及二零零六年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表

(本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。)

以下之財務資料為摘錄自本集團截至二零零六年九月三十日止六個月中期報告連同二零零五年同期之未經審核比較數字之相關資料複製本。

### 未經審核簡明綜合收益表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
營業額	4	9,376	47,228
直接成本		(4,239)	(42,811)
毛利		5,137	4,417
其他經營收入		3,460	379
行政開支		(9,959)	(6,639)
投資物業公平值變動		—	17,754
經營(虧損)／溢利		(1,362)	15,911
融資成本	5	(486)	(266)
除稅前(虧損)／溢利	5	(1,848)	15,645
所得稅開支	6	(155)	(5,278)
期內(虧損)／溢利淨額		<u>(2,003)</u>	<u>10,367</u>
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益持有人		(2,274)	7,191
少數股東權益		271	3,176
		<u>(2,003)</u>	<u>10,367</u>
<b>每股(虧損)／溢利</b>			
基本	7	<u>(0.04)仙</u>	<u>0.12仙</u>
攤薄	7	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

未經審核簡明綜合資產負債表  
於二零零六年九月三十日

	附註	於二零零六年 九月三十日 千港元	於二零零六年 三月三十一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	15	126	207
租約預付款項	15	406,105	380,194
發展中物業	15	79,213	75,832
就租約預付款項支付按金	15	13,133	12,840
投資物業	15	170,935	168,730
		<u>669,512</u>	<u>637,803</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易及其他賬款	9	9,289	870
應收一間有關連公司之款項		51	—
銀行結存及現金		398,127	242,212
		<u>407,467</u>	<u>243,082</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	10	32,637	10,839
應付稅項		234	798
應付董事之款項		2,114	12,454
應付一間有關連公司之款項		12,539	13,838
須於一年內償還之銀行借款		13,980	14,704
		<u>61,504</u>	<u>52,633</u>
流動資產淨值		<u>345,963</u>	<u>190,449</u>
總資產減流動負債		<u>1,015,475</u>	<u>828,252</u>
<b>非流動負債</b>			
須於一年後償還之銀行借款		297,030	290,416
遞延稅項負債		25,815	25,240
		<u>322,845</u>	<u>315,656</u>
資產淨值		<u>692,630</u>	<u>512,596</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	11	68,760	51,760
儲備		424,546	266,215
本公司權益持有人應佔權益		<u>493,306</u>	<u>317,975</u>
少數股東權益		199,324	194,621
		<u>692,630</u>	<u>512,596</u>



## 未經審核簡明綜合股本變動表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	合併儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	物業 重估儲備 千港元 (附註c)	匯兌儲備 千港元	其他不可 分派儲備 千港元 (附註d)	累計 溢利/ (虧損) 千港元	少數股東 權益 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日， 如前呈報	95,985	90,660	—	—	2,672	—	—	(200,304)	—	(10,987)
合併於截至二零零六年 九月三十日止期間所 收購附屬公司股本 權益之影響 (附註11(iii))	50,800	2,235,200	(2,285,999)	155,580	—	—	8	31,006	76,626	263,221
於二零零五年四月一日 之結餘(經重列)	146,785	2,325,860	(2,285,999)	155,580	2,672	—	8	(169,298)	76,626	252,234
股份合併及削減股本 (附註11(i))	(95,025)	95,025	—	—	—	—	—	—	—	—
直接於股本確認之 匯兌差額	—	—	—	—	—	3,284	—	655	1,618	5,557
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	7,191	3,176	10,367
轉撥	—	—	—	—	—	—	143	(143)	—	—
少數股東注入資本	—	—	—	130,674	—	—	—	—	111,170	241,844
於二零零五年 九月三十日之結餘	51,760	2,420,885	(2,285,999)	286,254	2,672	3,284	151	(161,595)	192,590	510,002
於二零零六年四月一日， 如前呈報	960	185,685	—	—	2,672	—	—	(205,556)	—	(16,239)
合併附屬公司股本權益之 影響(附註11(iii))	50,800	2,235,200	(2,285,999)	286,254	—	19,763	391	27,805	194,621	528,835
於二零零六年四月一日 之結餘(經重列)	51,760	2,420,885	(2,285,999)	286,254	2,672	19,763	391	(177,751)	194,621	512,596
直接於股本確認之 匯兌差額	—	—	—	—	—	7,605	—	—	4,432	12,037
發行配售股份	17,000	153,000	—	—	—	—	—	—	—	170,000
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	(2,274)	271	(2,003)
於二零零六年 九月三十日之結餘	<u>68,760</u>	<u>2,573,885</u>	<u>(2,285,999)</u>	<u>286,254</u>	<u>2,672</u>	<u>27,368</u>	<u>391</u>	<u>(180,025)</u>	<u>199,324</u>	<u>692,630</u>

附註：

- (a) 合併儲備指因附註2所述同一控制權下實體間之交易而應用業務合併之合併會計法所產生之淨影響。
- (b) 資本儲備指Grand Hope之附屬公司之少數股東所作出之額外現金出資。
- (c) 物業重估儲備於有關物業被分類為投資物業前之期間產生。於該等物業其後獲出售或不再被使用時，有關重估盈餘將直接轉撥至虧絀。
- (d) 不可分派儲備指Grand Hope於中國註冊之附屬公司須根據中國法例及規例自其除稅後溢利撥出之法定儲備。所撥出之金額由中國附屬公司董事會酌情釐定。

未經審核簡明綜合現金流量報告表  
截至二零零六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
經營業務之現金流入／(流出)淨額	10,874	(250,738)
投資活動之現金流出淨額	(525,452)	(25,973)
融資活動之現金流入淨額	<u>665,087</u>	<u>297,459</u>
現金及等同現金項目增加淨額	150,509	20,748
於四月一日之現金及等同現金項目	<u>247,618</u>	<u>3,455</u>
於九月三十日之現金及等同現金項目	<u><u>398,127</u></u>	<u><u>24,203</u></u>

**財務報表附註**

截至二零零六年九月三十日止六個月

**1. 一般資料**

本公司為一間於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之受豁免有限公司。註冊辦事處之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

根據日期為二零零五年九月二十二日之收購協議，本公司按每股0.10港元發行5,080,000,000股股份，作為收購Grand Hope Group Limited（「Grand Hope」）及其附屬公司（「Grand Hope集團」）之代價（「收購事項」）。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），收購事項為非常重大收購，有關詳情載於本公司於二零零六年三月三十一日刊發之通函。收購事項已於二零零六年六月六日完成。

Grand Hope為一間於二零零四年二月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司。Grand Hope集團主要從事物業發展及投資業務。

本公司之第一上市地為香港聯合交易所有限公司。

本簡明綜合中期財務資料乃以港元呈列。

本簡明綜合中期財務資料已於二零零六年十二月二十二日獲董事會批准。

**2. 編製基準**

截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

由於本公司及Grand Hope集團在附註1所述收購事項前後均由He Fu International Limited（「He Fu」）控制，故收購事項被視為同一控制權下實體之合併。本公司採納香港會計師公會頒佈之會計指引第5號「同一控制下合併之合併會計法」，假設現有集團架構自He Fu控制本公司及Grand Hope集團後一直存在而編製本簡明綜合中期財務資料（包括比較數字）。因此，本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之簡明綜合中期資產負債表、簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期股本變動表及簡明綜合中期現金流量報告表包括本公司及Grand Hope集團各實體之財務資料。

### 3. 主要會計政策

本簡明財務報表乃按歷史成本編製，惟若干投資物業乃按公平值計量。

除以下於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂準則、準則修訂及詮釋外，本簡明財務報表採用之會計政策乃與編製本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」），該等準則、修訂及詮釋均於二零零六年一月開始之會計期間生效及適用於本集團之經營，包括：

香港會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂本)	外國業務投資淨值
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內交易之現金流量對沖會計法
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值期權
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
香港會計準則第6號	勘探及評估礦物資源
香港會計準則 — 詮釋第4號	釐定安排是否包含租約
香港會計準則 — 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場一廢棄電力及電子設備所產生之負債 (此項詮釋乃於二零零五年十二月一日或之後開始之會計期間生效)

採納上述新訂香港財務報告準則對本簡明綜合中期財務報表並無構成重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但仍未生效之新訂香港財務報告準則。本公司董事預期，應用該等新訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務狀況及業績構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

## 4. 分類資料

## 業務分類

本集團目前從事於物業投資及家居建材批發兩個業務分類。

本集團之營業額指期內本集團向外部客戶銷售貨物之已收及應收款項淨額（經扣除退貨及撥備）及物業租金收入。業務之分類資料呈列如下：

截至二零零六年九月三十日止六個月

	物業投資 千港元	家居 建材批發 千港元	綜合 千港元
營業額	6,354	3,022	9,376
分類業績	(313)	1,389	1,076
未分配企業收入			1,795
未分配企業開支			(4,233)
經營虧損			(1,362)

截至二零零五年九月三十日止六個月

	物業投資 千港元	家居 建材批發 千港元	綜合 千港元
營業額	6,262	40,966	47,228
分類業績	18,964	232	19,196
未分配企業收入			—
未分配企業開支			(3,285)
經營溢利			15,911

## 地區分類

下表為本集團營業額按市場地區(不論服務來源地)之分析：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國，不包括香港	7,549	45,353
香港	1,827	1,875
	<u>9,376</u>	<u>47,228</u>

## 5. 除稅前(虧損)/溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
其他收益：		
利息收入	(2,967)	(271)
其他收入	(493)	(108)
	<u>(3,460)</u>	<u>(379)</u>
須於一年內悉數償還之銀行借款之利息	486	266
員工成本，包括董事酬金及退休福利計劃供款	1,496	2,184
廠房及設備折舊	436	81
核數師酬金	—	259
租約預付款項攤銷	5,036	4,881
減：已於發展中物業撥充資本	(5,036)	(4,881)
	<u>—</u>	<u>—</u>
利息開支	24,251	7,899
減：已於發展中物業撥充資本	(24,251)	(7,899)
	<u>—</u>	<u>—</u>

## 6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國所得稅	155	402
遞延稅項	—	4,876
	<u>155</u>	<u>5,278</u>

期內開支指按中國現行稅率33%計算之中國所得稅。

根據中國相關法律及法規，本集團之中國附屬公司於相關期間獲豁免繳交3%之中國地區稅項。

## 7. 每股(虧損)/溢利

## (a) 基本

每股基本盈利乃按期內本公司權益持有人應佔溢利除以已發行普通股加權平均數計算。根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號，普通股亦包括就收購Grand Hope而發行之代價股份。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利(千港元)	<u>(2,274)</u>	<u>7,191</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	1,182,169	704,942
就收購Grand Hope集團而發行之股份(千股)	<u>5,080,000</u>	<u>5,080,000</u>
總計(千股)	<u>6,262,169</u>	<u>5,784,942</u>
每股基本(虧損)/盈利(每股港仙)	<u>(0.04)</u>	<u>0.12</u>

(b) 由於本公司於兩個截至九月三十日止期間並無任何具攤薄潛力普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。



## 8. 股息

本公司董事不建議派發截至二零零六年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零五年九月三十日止六個月：無)。

## 9. 應收貿易及其他賬款

於二零零六年九月三十日，應收貿易及其他賬款包括應收貿易賬款約2,322,000港元(二零零六年三月三十一日：40,000港元)。應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
0至30日	799	40
31至60日	768	—
61至90日	755	—
91日或以上	—	—
	2,322	40
	2,322	40

本集團一般授予客戶0至90日之信貸期。應收貿易及其他賬款之賬面值與其公平值相若。

## 10. 應付貿易及其他賬款

於二零零六年九月三十日，應付貿易及其他賬款包括應付貿易賬款約7,060,000港元(二零零六年三月三十一日：6,970,000港元)。應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
0至1個月	—	158
1至2個月	—	—
2至3個月	—	—
3個月以上	7,060	6,812
	7,060	6,812
	7,060	6,970

## 11. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
於二零零五年四月一日		1,600,000,000	160,000
股份合併及削減股本	(i)	(1,440,000,000)	(95,025)
分拆股份	(i)	6,337,447,875	—
於二零零五年九月三十日及 於二零零六年四月一日			
法定股本增加	(ii)	13,502,552,125	135,025
於二零零六年九月三十日			
		<u>20,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：			
於二零零五年四月一日，如前呈報 就截至二零零六年九月三十日止 期間之非常重大收購而發行之 新股份	(iii)	959,853,750 5,080,000,000	95,985 50,800
於二零零五年四月一日之結餘(經重列) 股份合併及削減股本	(i)	6,039,853,750 (863,868,375)	146,785 (95,025)
於二零零五年九月三十日之結餘 於二零零六年四月一日，如前呈報 就非常重大收購而發行之新普通股	(iii)	5,175,985,375 95,985,375 5,080,000,000	51,760 960 50,800
於二零零六年四月一日之結餘(經重列) 發行配售股份	(iv)	5,175,985,375 1,699,998,000	51,760 17,000
於二零零六年九月三十日之結餘			
		<u>6,875,983,375</u>	<u>68,760</u>

- (i) 於二零零五年八月八日，本公司重組其資本結構如下：
- (a) 將10股本公司每股面值0.10港元之普通股合併為一股面值1.00港元之合併股份。
- (b) 將每股已發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.01港元。
- (c) 將每股法定但未發行之合併股份拆細為100股新股。
- (ii) 於二零零六年四月二十六日，增加法定股本135,025,521.25港元之決議案於本公司股東特別大會上獲正式通過。法定股本總額增加至200,000,000港元。
- (iii) 於二零零六年六月六日，根據日期為二零零五年九月二十二日之收購協議，本公司按每股0.10港元發行及配發5,080,000,000股新股份，作為收購Grand Hope集團之代價。根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號，就收購同一控制權下實體而發行之股本及溢價於He Fu控制本公司及Grand Hope集團當日起獲確認。合併儲備亦根據該指引所述之合併會計法計算。
- (iv) 於二零零六年六月六日，本公司按每股0.10港元之價格發行及配發1,699,998,000股股份。

## 12. 資產抵押

於結算日，本集團為本集團所獲信貸而向財務機構作抵押之資產賬面值如下：

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
投資物業	170,935	168,730
租約預付款項	406,105	380,194
其他資產	58	40
	<u>577,098</u>	<u>548,964</u>

於二零零六年九月三十日及二零零六年三月三十一日，本集團已就租賃本集團所持投資物業由租客所帶來之租金收益簽署轉讓契據，作為本集團獲批之信貸之保證。

## 13. 資本承擔

	二零零六年 九月三十日 千港元	二零零六年 三月三十一日 千港元
有關已訂約但未於財務資料撥備之發展中 物業之資本開支	189,188	184,975

## 14. 關連人士交易

期內，本集團與關連人士進行下列交易：

下文為根據香港會計準則第24號披露之關連人士交易，該等交易亦構成上市規則項下之關連交易。

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>關聯公司</b>			
利息開支	<i>a, b</i>	—	7,899
租金收入	<i>c</i>	2,881	2,792
物業管理費收入	<i>c</i>	1,646	1,595
銷售	<i>a, d</i>	—	40,966
購買	<i>e</i>	—	33,844
其他預付款項	<i>f</i>	—	200,433

- a. 本公司董事張宏偉先生於該等關聯公司擁有實益權益。
- b. 利息開支乃支付予東方家園瀋陽建築裝飾有限公司。
- c. 租金收入及物業管理費收入乃向東方家園瀋陽明湖建材家居有限公司收取。
- d. 銷售家居建材約6,782,000港元及34,184,000港元乃分別向東方家園有限公司及瀋陽恆通實業有限公司（「瀋陽恆通」）作出。
- e. 購買家居建材乃向瀋陽恆通作出。
- f. 該金額指向瀋陽恆通購買家居建材之預付款項。Grand Hope集團之少數股東北京新宏基盛城投資有限公司實益擁有瀋陽恆通之權益。該金額為無抵押、免息及應要求償還。根據Grand Hope董事所告知，約24,000,000港元之其他預付款項已於其後用作購買家居建材，而瀋陽恆通已於二零零五年九月三十日後將未動用之其他預付款項退還予Grand Hope集團。

## 15. 資本開支

	廠房及設備 千港元	租約 預付款項 千港元	發展中 物業 千港元	就租約 預付款項 支付之 按金 千港元	投資物業 千港元
截至二零零五年九月三十日止六個月					
於二零零五年四月一日	344	360,406	31,075	12,466	130,000
添置	10	79	34,054	—	—
折舊及攤銷	(81)	(4,881)	—	—	—
於收益表確認之公平值增加	—	—	—	—	16,254
攤銷撥充資本	—	—	4,881	—	—
匯兌調整	7	7,609	656	264	2,746
於二零零五年九月三十日	280	363,213	70,666	12,730	149,000
截至二零零六年九月三十日止六個月					
於二零零六年四月一日	207	380,194	75,832	12,840	168,730
添置	351	17,252	1,653	—	—
折舊及攤銷	(437)	(5,036)	—	—	(1,182)
於收益表確認之公平值增加	—	—	—	—	—
攤銷撥充資本	—	—	5,036	—	—
匯兌調整	5	13,695	(3,308)	293	3,387
於二零零六年九月三十日	126	406,105	79,213	13,133	170,935

## 2. 本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度之經審核財務報表

(本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。)

以下之財務資料為分別摘錄自本公司二零零四年、二零零五年及二零零六年年報所刊發本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個年度經審核財務報表之相關資料複製本。

### 綜合收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零六年 附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
收益		3,700	3,884
銷售貨品成本		—	—
物業租金收入之直接成本		(1,821)	(2,149)
毛利		1,879	1,735
其他經營收入		15	—
分銷成本		—	—
行政開支		(7,868)	(13,191)
投資物業重估虧絀(盈餘)	13	—	(18,420)
投資物業公平值增加	13	1,440	—
呆壞賬撥備		—	—
商譽攤銷		—	—
已確認之物業、機器及 設備減值虧損		—	—
已確認之商譽減值虧損		—	—
毋須於五年內悉數償還之 銀行借款		(718)	(391)
出售已終止業務之虧損		—	—
未計少數股東權益前虧損		(5,252)	(30,338)
少數股東權益		—	—
年內虧損淨額	9	(5,252)	(30,267)
每股基本虧損	12	(5.47)仙	(31.53)仙
		(2.20)仙	

## 綜合資產負債表

		二零零六年 附註 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元
非流動資產				
投資物業	13	19,570	18,190	37,000
物業	14	413	363	—
		<u>19,983</u>	<u>18,553</u>	<u>37,000</u>
流動資產				
應收貿易及其他賬款	15	623	607	92
銀行結存及現金	16	4,794	64	1,979
		<u>5,417</u>	<u>671</u>	<u>2,071</u>
流動負債				
應付貿易及其他賬款	17	3,453	6,827	5,823
應付董事之款項	18	12,454	11,570	1,346
應付一間有關連公司之款項	19	11,028	447	—
須於一年內償還之銀行借款	20	1,473	1,101	1,260
		<u>28,408</u>	<u>19,945</u>	<u>8,429</u>
流動負債淨額		<u>(22,991)</u>	<u>(19,274)</u>	<u>(6,358)</u>
總資產減流動負債		<u>(3,008)</u>	<u>(721)</u>	<u>30,642</u>
非流動負債				
須於一年後償還之銀行借款	20	13,231	10,266	11,344
負債淨額		<u>(16,239)</u>	<u>(10,987)</u>	<u>19,298</u>
股本及儲備				
股本	21	960	95,985	95,985
儲備		<u>(17,199)</u>	<u>(106,972)</u>	<u>(76,687)</u>
股東資金(不敷)		<u>(16,239)</u>	<u>(10,987)</u>	<u>19,298</u>

## 財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

### 1. 一般事項

本公司為一間在開曼群島註冊成立及遷冊至百慕達之受豁免有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其最終控股公司乃於英屬處女群島註冊成立之He Fu International Limited（「He Fu」）。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於年報第2頁披露。

根據股東於二零零五年七月四日舉行之股東特別大會上通過之特別決議案及於二零零五年七月二十二日經開曼群島及百慕達公司註冊處批准後，本公司根據公司法第226條於開曼群島撤銷註冊，並根據百慕達一九八一年公司法第132C條遷冊至百慕達為受豁免公司。

本集團之主要活動為物業投資。

財務報表乃以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 財務報表之編製基準

為了改善本集團之財政狀況，於結算日後，本集團自配售新股取得額外資金合共167,000,000港元。董事信納，本集團將具備足夠財政資源以於到期時履行其財務責任。因此，財務報表已根據持續經營基準編製。

### 3. 應用新訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新訂香港財務報告準則」），該等準則均於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。應用新訂香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列有所變動。呈列之變動已追溯應用。

採納該等新訂香港財務報告準則導致本集團於以下範疇之會計政策有所變動，並對本會計年度及過往會計年度業績之編製及呈列方式構成影響：



### 投資物業

在本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團已選擇將其投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之收益表。於過往年度，以往之會計準則以公開市值計量投資物業，而重估投資物業之增值或虧蝕則分別計入投資物業重估儲備或在該儲備中扣除，若儲備之餘額不足以抵銷重估減值，則重估減值超逾投資物業重估儲備之餘額在收益表中扣除。如以前有減值自收益表扣除而其後出現重估增值，則該增值撥入收益表中彌補之前扣除之減值。本集團已應用香港會計準則第40號之有關過渡條文及選擇自二零零五年四月一日起應用香港會計準則第40號。然而，此舉並無對編製及呈列方式構成重大影響。

此外，香港會計準則第40號已刪除按15%基準釐定物業持作自用或租賃予集團公司之部份，而根據會計實務準則第13號先前乃容許採用此基準。根據香港會計準則第40號，倘用作行政用途之物業可獨立出售，則本集團須將該物業個別入賬。因此，若干持作自用之物業先前計入投資物業，惟現已根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」重新分類為物業、廠房及設備。此等會計政策之變動已追溯應用。

於應用香港會計準則第16號後，於二零零四年四月一日，金額390,000港元已由投資物業重新分類為物業。本集團於二零零四年四月一日之累計虧損已增加18,000港元。由於物業之折舊支出及投資物業之公平值變動或重估，故年內虧損已增加70,000港元（二零零五年：減少71,000港元）。於截至二零零六年三月三十一日止年度，行政開支已增加10,000港元及投資物業公平值之變動已減少60,000港元。於截至二零零五年三月三十一日止年度，行政開支已增加9,000港元及重估投資物業產生之虧蝕已減少80,000港元。

### 與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生之遞延稅項影響乃根據透過出售收回物業之賬面值帶來之稅項影響作出評估。於本年度，本集團已應用香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號「所得稅 — 收回經重估之不可折舊資產」，該準則不再假設投資物業之賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現時根據本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額帶來之稅項影響之基準進行評估。此會計政策之變動已追溯應用。然而，此舉並無對業績之編製及呈列方式構成重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但仍未生效之新訂香港財務報告準則。本集團現正評估該等新訂香港財務報告準則之潛在影響，惟仍未能釐定該等新訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況之編製及呈列方式構成重大影響。該等新訂香港財務報告準則可能於未來導致業績及財務狀況之編製及呈列方式有所變動。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	外國業務投資淨值 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內交易之現金流量對沖會計法 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	公平值期權 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及香港財務 報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包含租約 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	參與特定市場 — 廢棄電力及電子設備所產生之負 債 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中之財 務申報應用重列法 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

#### 4. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟如下文所載之會計政策所闡釋，投資物業乃按公平值計量。

##### 綜合賬目基準

綜合財務報表概括本公司及其附屬公司之財務報表。

於本年度內收購或出售之附屬公司業績按適合情況由實際收購日期起或直至實際出售日期止計入綜合收益表內。

本集團於需要時會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內公司間之交易、結存及收支已於綜合賬目時對銷。

**收入之確認**

租金收入(包括在經營租約下之物業預發票據之租金)以直線法按相關租約年期確認。

金融資產之利息收入參考未償還本金以適用實際利率按時間基準累計，有關利率為將金融資產於預計年期內之估計未來現金收益準確地貼現至資產賬面淨值之利率。

**物業**

物業乃按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業乃按尚餘租約年期或40年(以較短者為準)採用直線法計提折舊以撇銷其成本。

**投資物業**

於初步確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入有關盈虧產生期內之損益。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用或預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認。資產終止確認所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)乃於項目終止確認之年度內計入收益表。

**租約**

每當租約條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人，則租約分類為融資租約。所有其他租約一律分類為經營租約。

磋商及安排經營租約時產生之初步直接成本加入租賃資產之賬面值，並以直線法按租約年期確認為開支。

**退休福利成本**

強制性公積金計劃之供款於到期時列為開支扣除。

**稅項**

所得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項之和。

本期應付稅項乃基於年內應課稅溢利。應課稅溢利與收益表內呈報之溢利不同，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收益或開支項目，亦不包括根本毋須課稅或根本不可扣稅之收益表項目。本集團之現行稅務責任乃使用於結算日前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表所示資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產按可能有可扣除暫時差額以抵銷應課稅溢利之情況下予以確認。若暫時差額源自初步確認不影響應課稅溢利及會計溢利之交易(除業務合併外)內其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日檢討，在不可能有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產之情況下調減。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟與直接在股本中扣除或計入股本權益之項目有關之情況除外，在此情況下，遞延稅項亦會於股本中處理。

### 金融工具

當集團實體成為工具合約條文之訂約方，則金融資產及金融負債於資產負債表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。

#### 金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收賬款。所採納之會計政策載列如下。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生金融資產。於初步確認後之各結算日，貸款及應收賬款(包括應收貿易及其他賬款以及銀行結存)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。當有客觀證據證明資產出現減值，則於損益中確認減值虧損。減值虧損乃按資產賬面值與按原有實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額計量。當資產可收回數額之增加可客觀地與確認減值後發生之事件有關，則減值虧損於其後期間撥回，惟於減值撥回當日之資產賬面值不得超過在未確認減值時之攤銷成本。

#### 金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容，及金融負債和股本工具之定義分類。股本工具為證明於集團資產之剩餘權益經扣除其所有負債後之任何合約。

就金融負債及股本工具採納之會計政策載列如下。

### 金融負債

金融負債(包括應付貿易及其他賬款、應付董事之款項、應付一間有關連公司之款項及銀行借款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

### 股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

### 終止確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿，或金融資產已轉讓且本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報，則金融資產予以終止確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值及已收代價之總和，與已直接在股本確認之累積收益或虧損之差額乃於損益內確認。

金融負債則自本集團之資產負債表移除(即當有關合約規定之責任解除、取消或屆滿時)。終止確認之金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益內確認。

### 減值虧損

於各結算日，本集團會對其有形資產之賬面值進行檢討，以確定是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回數額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，則資產賬面值會增加至其可收回數額之重新估計值，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無確認減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

## 5. 關鍵會計判斷

### 應用會計政策之關鍵判斷

於應用附註4所述之會計政策之過程中，管理層已作出以下對財務報表中已確認數額有重大影響之判斷。

### 持續經營

於二零零六年三月三十一日，本集團之負債淨額約為16,239,000港元。董事認為，此等財務報表乃按持續經營基準編製，而其基準已於附註2披露。倘本集團之持續經營出現任何問題，則所有資產及負債均須按可變現淨值列賬。

## 6. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括應收貿易及其他賬款、銀行結存、應付貿易及其他賬款、應付董事之款項、應付一間有關連公司之款項及銀行借款。此等金融工具之詳情於各自附註中披露。與該等金融工具有關之風險及減少該等風險之方法載列如下。管理層對該等風險進行管理及監察，以確保及時有效採取適當措施。

### 利率風險

本集團透過計入銀行結存及現金之短期銀行存款及銀行借款利率變動之影響承受現金流量利率風險。本集團之短期銀行存款及銀行借款之利率及年期分別於附註16及20中披露。本集團目前並無任何利率對沖政策。然而，管理層監察利率變動風險，並將於必要時考慮對沖重大利率變動風險。

### 信貸風險

倘交易對手未能履行責任，則本集團就於二零零六年三月三十一日每類已確認之金融資產所面對之最大信貸風險，乃於綜合資產負債表呈列之該等資產之賬面值。為使信貸風險減至最小，管理層已採納信貸批准及其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團於各結算日對每項應收貿易債項之可收回數額進行檢討，以確保對不可收回數額計提足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

儘管銀行結存集中於若干交易對手，惟由於交易對手為由國際信貸評級機構評定為具高信貸評級之銀行，故流動資金信貸風險有限。

本集團並無重大集中之信貸風險，風險乃分散於多名交易對手及客戶。

## 7. 業務及地區分類

本集團僅從事位於香港之物業出租業務。

## 8. 所得稅支出

由於本集團於兩個年度出現稅項虧損，故並無於財務報表就香港利得稅撥備。

年內稅項支出可與收益表內之年內虧損對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
年內虧損	<u>(5,252)</u>	<u>(30,267)</u>
以17.5%之香港利得稅稅率計算之稅項	(919)	(5,297)
為稅務目的，不可扣稅開支之稅務影響	1,155	5,865
為稅務目的，不應課稅收入之稅務影響	(255)	—
未確認稅項虧損之稅務影響	19	—
未確認稅項虧損之使用	—	(568)
年內稅項支出	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零六年三月三十一日，本集團之未動用稅項虧損約為12,858,000港元(二零零五年：12,752,000港元)，可用以抵銷未來溢利。由於未來溢利來源難以預測，故概無就該等本集團虧損確認遞延稅項資產。虧損可無限期結轉。

## 9. 年內虧損

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
年內虧損已扣除：		
物業折舊	10	9
董事酬金(附註10)	2,170	10,200
其他員工成本	387	343
退休福利計劃供款	38	23
員工成本總額	<u>2,595</u>	<u>10,566</u>
核數師酬金	<u>348</u>	<u>250</u>

## 10. 董事酬金

向8名(二零零五年：7名)董事各自支付或應付之酬金如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>截至二零零六年</b>				
<b>三月三十一日止年度</b>				
執行董事：				
張宏偉先生	1,000	—	—	1,000
關國亮先生	600	—	—	600
王永明先生	—	—	—	—
朱軍先生 (附註a)	270	270	—	—
	<u>1,870</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,870</u>
獨立非執行董事：				
陳家獅先生 (附註b)	—	—	—	—
周少偉先生	120	—	—	120
申烽先生	120	—	—	120
朱承武先生 (附註a)	60	—	—	60
	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300</u>
	<u>2,170</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,170</u>

附註：

- a. 於截至二零零六年三月三十一日止年度內獲委任為董事。
- b. 於截至二零零六年三月三十一日止年度內辭任董事。



	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>截至二零零五年</b>				
<b>三月三十一日止年度</b>				
執行董事：				
張宏偉先生	—	—	—	—
關國亮先生	4,000	5,700	—	9,700
王永明先生	—	—	—	—
	<u>4,000</u>	<u>5,700</u>	<u>—</u>	<u>9,700</u>
獨立非執行董事：				
陳家獅先生	—	—	—	—
周少偉先生 (附註a)	250	—	—	250
申烽先生 (附註a)	250	—	—	250
黃思雄先生 (附註b)	—	—	—	—
	<u>500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>500</u>
	<u>4,500</u>	<u>5,700</u>	<u>—</u>	<u>10,200</u>

附註：

- a. 於截至二零零五年三月三十一日止年度內獲委任為董事。
- b. 於截至二零零五年三月三十一日止年度內辭任董事。

於截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度內，董事概無根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

## 11. 僱員酬金

本集團五名最高薪僱員中，三名(二零零五年：三名)為本公司董事，彼等之酬金載於上文附註10。其餘兩名(二零零五年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	293	310
退休福利計劃供款	15	14
	<u>308</u>	<u>324</u>

彼等之酬金介乎零港元至1,000,000港元之範圍內。

於截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度內，本集團並無向五名最高薪人士(包括董事)支付酬金，作為加盟本集團之獎金或離職補償。

## 12. 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據年內虧損約5,252,000港元(二零零五年：30,267,000港元)及經於截至二零零六年三月三十一日止年度進行之每10股股份合併為1股股份之股份合併調整之股份95,985,375股(二零零五年：95,985,375股)計算。

下表概述對每股基本虧損構成影響之事項：

	對每股基本虧損 構成之影響	
	截至 二零零六年 三月三十一日 止年度 仙	截至 二零零五年 三月三十一日 止年度 仙
調整前之呈報數字	(5.40)	(31.61)
會計政策變動產生之調整	(0.07)	0.08
經重列	<u>(5.47)</u>	<u>(31.53)</u>

於兩個年度內，概無潛在已發行股份。

## 13. 投資物業

	千港元 (經重列)
<b>公平值</b>	
於二零零四年四月一日(按原列)	37,000
會計政策變動之影響	<u>(390)</u>
於二零零四年四月一日(經重列)	36,610
於收益表確認之重估虧絀	<u>(18,420)</u>
於二零零五年三月三十一日	18,190
轉撥至物業	(60)
於收益表確認之公平值增加	<u>1,440</u>
於二零零六年三月三十一日	<u><u>19,570</u></u>

本集團投資物業於二零零六年三月三十一日之公平值已按與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師中和邦盟評估有限公司於該日所進行估值之基準達致。中和邦盟評估有限公司為估價師學會會員，具有適當資格及近期對有關地區類似物業進行估值之經驗。估值乃按香港測量師學會印行之香港測量師學會物業估值標準(二零零五年第一版)編製，並參考類似物業交易價格之市場佐證達致。

所有本集團根據經營租約持有以獲得租金或作資本增值用途之物業權益乃按公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

本集團之投資物業乃於香港根據中期租約持有。

## 14. 物業

千港元

**成本**

於二零零四年四月一日(按原列)	—
會計政策變動之影響	390

於二零零四年四月一日(經重列)、 二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日 轉撥自投資物業	390
	60

於二零零六年三月三十一日	450
--------------	-----

**折舊**

於二零零四年四月一日(按原列)	—
會計政策變動之影響	18

於二零零四年四月一日(經重列) 本年度撥備	18
	9

於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日 本年度撥備	27
	10

於二零零六年三月三十一日	37
--------------	----

**賬面值**

於二零零六年三月三十一日	413
--------------	-----

於二零零五年三月三十一日	363
--------------	-----

上表所示之物業賬面值包括兩個年度於香港根據中期租約持有之租賃土地。

## 15. 應收貿易及其他賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收貿易賬款	40	56
應收其他賬款	583	551
應收貿易及其他賬款總額	623	607

本集團平均給予其貿易客戶30日之信貸期。於滙報日，應收貿易賬款(按銷售發票日期計算)之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
60日內	40	—
61日至90日	—	53
90日以上	—	3
	<u>40</u>	<u>56</u>

本集團應收貿易及其他賬款於二零零六年三月三十一日之公平值與相應賬面值相若。

#### 16. 銀行結存及現金

該金額包括現金及按市場利率介乎1%至3%(二零零五年：0%至1%)計息且原到期日為三個月或以下之短期銀行存款。本集團銀行結存於二零零六年三月三十一日之公平值與相應賬面值相若。

#### 17. 應付貿易及其他賬款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應付貿易賬款	—	1,268
應付其他賬款	3,453	5,559
應付貿易及其他賬款總額	<u>3,453</u>	<u>6,827</u>

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
60日內	—	65
61日至90日	—	91
90日以上	—	1,112
	<u>—</u>	<u>1,268</u>

本集團應付貿易及其他賬款於二零零六年三月三十一日之公平值與相應賬面值相若。

#### 18. 應付董事之款項

該等結餘為無抵押、免息，並應要求償還。該等結餘於二零零六年三月三十一日之公平值與相應賬面值相若。

## 19. 應付一間有關連公司之款項

應付東方港務控股有限公司之款項為無抵押、免息，並應要求償還。該結餘於二零零六年三月三十一日之公平值與相應賬面值相若。

## 20. 銀行借款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
有抵押銀行貸款	14,704	11,346
無抵押銀行透支	—	21
	<u>14,704</u>	<u>11,367</u>
銀行貸款須於下列年期償還：		
一年內	1,473	1,101
一年至兩年內	1,575	1,121
兩年至五年內	5,412	3,628
五年以上	6,244	5,517
	<u>14,704</u>	<u>11,367</u>
減：列作流動負債之須於一年內償還之款項	<u>(1,473)</u>	<u>(1,101)</u>
須於一年後償還之款項	<u>13,231</u>	<u>10,266</u>

銀行貸款為可變息率借款，按年利率介乎3.70%至7.25%（二零零五年：3.50%至3.70%）計息。

本集團銀行借款於二零零六年三月三十一日之公平值與相應賬面值相若。

## 21. 股本

	股份數目	金額 千港元
法定股本：		
於二零零四年四月一日及二零零五年 三月三十一日之每股面值0.10港元股份	1,600,000,000	160,000
合併股份及削減股本	(1,440,000,000)	(95,025)
分拆股份	<u>6,337,447,875</u>	<u>—</u>
於二零零六年三月三十一日之 每股面值0.01港元股份	<u><u>6,497,447,875</u></u>	<u><u>64,975</u></u>
已發行及繳足股本：		
於二零零四年四月一日及二零零五年 四月一日之每股面值0.10港元股份	959,853,750	95,985
合併股份及削減股本	<u>(863,868,375)</u>	<u>(95,025)</u>
於二零零六年三月三十一日之 每股面值0.01港元股份	<u><u>95,985,375</u></u>	<u><u>960</u></u>

於二零零五年八月八日，本公司重組其資本結構如下：

- (i) 將10股本公司每股面值0.10港元之普通股合併為一股面值1.00港元之合併股份；
- (ii) 將每股已發行合併股份之面值由1.00港元削減至0.01港元；及
- (iii) 將每股法定但未發行之合併股份拆細為100股新股。

## 22. 資產抵押

本集團為本集團所獲信貸而向財務機構作抵押之資產賬面值分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業	19,570	18,190
物業	413	363
其他資產	<u>40</u>	<u>56</u>
	<u><u>20,023</u></u>	<u><u>18,609</u></u>

於二零零六年及二零零五年三月三十一日，本集團已就租賃本集團所持投資物業由租客所帶來之租金收益簽署轉讓契據，作為本集團獲批之信貸之保證。

## 23. 經營租約

**本集團為承租人**

本集團根據不可撤銷經營租約須於日後支付之最低租金承擔於下列期間到期：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內屆滿	180	—
第二至第五年屆滿(包括首尾兩年)	180	—
	<u>360</u>	<u>—</u>

**本集團為出租人**

本集團於年內獲得之物業租金收入約為3,700,000港元(二零零五年：3,884,000港元)。重大租約之租期為1至2年。

租客根據與本集團所訂立不可撤銷經營租約須於日後支付之最低租金於下列期間到期：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內屆滿	2,893	3,083
第二至第五年屆滿(包括首尾兩年)	1,193	1,393
	<u>4,086</u>	<u>4,476</u>

## 24. 退休福利計劃

本集團參與根據強制性公積金計劃條例註冊之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產乃與本集團之資產分開，並由獨立信託人所控制之基金持有。根據強積金計劃之條款，僱主與員工均須按照條款指定之比率向計劃作出供款。本集團在強積金計劃之唯一責任為對該計劃作出指定之供款。於未來數年並沒有可用以減低須付供款額之沒收供款。

在收益表中扣除之總成本38,000港元(二零零五年：23,000港元)為本集團於本年度應付予強積金計劃之供款。

## 25. 關連人士交易及結餘

東方港務已同意向本集團提供財務資助，使本集團能悉數支付其於本報告日期後十二個月期間內到期之財務承擔。

於結算日與董事及一間有關連公司之結餘詳情載於第7頁之綜合資產負債表及附註18及19。

## 主要管理人員報酬

年內之主要管理人員酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	<u>2,170</u>	<u>10,200</u>

主要管理人員酬金乃由董事會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。



### 3. 營運資金聲明

董事經考慮可供本集團使用之財務資源及銀行融資(包括出售事項所得款項及其內部產生資金)後,認為本集團有足夠營運資金應付其於本通函日期起計至少未來十二個月之所需。

### 4. 債務聲明

於二零零六年十一月三十日營業時間結束時,本集團之未償還借款約329,000,000港元,包括應付董事款項約2,000,000港元、獨立第三方墊款約13,000,000港元及銀行貸款約314,000,000港元,乃由本集團於二零零六年十一月三十日之賬面值合共為578,000,000港元之租約預付款項、租賃土地及樓宇、投資物業以及應收租約款項作抵押,而其中約16,000,000港元則由本公司所簽立之公司擔保作抵押。應付董事款項及獨立第三方墊款為無抵押、免息及須按要求償還。

除上文所述或上文各段另有披露者外,及除集團公司之間負債及於日常業務過程中之一般應付貿易賬款外,於二零零六年十一月三十日,本集團並無未償還之任何債務證券或已發行但未償還或獲授權將予發行但未發行之借貸資本、其他借款或屬本集團借款性質之債務(包括有擔保、無擔保、有抵押及無抵押之銀行透支、貸款或其他類似債務)、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 5. 本集團業務之管理層討論及分析

#### (1) 截至二零零六年九月三十日止六個月期間

##### 業績

截至二零零六年九月三十日止六個月,本集團錄得營業額9,380,000港元及本公司股東應佔虧損2,270,000港元,而二零零五年同期錄得之營業額為47,230,000港元及股東應佔溢利7,190,000港元。

##### 業績分析

截至二零零六年九月三十日止六個月之收益主要來自香港及中國之物業租賃業務之6,350,000港元,以及於中國之家居建材貿易之3,020,000港

元。二零零六年之營業額較二零零五年同期有所減少，主要由於本集團在回顧期間內不再向本集團之關連人士進行家居建材貿易所致。

於截至二零零五年九月三十日止六個月，其他經營收入由二零零五年380,000港元增加至二零零六年3,460,000港元，主要由於利息收入增加所致。行政開支由6,640,000港元增加至9,960,000港元，包括法律開支、薪酬及其他一般開支增加。

二零零五年與二零零六年之經營業績淨額有所差異，主要由於截至二零零五年九月三十日止期間投資物業公平值變動所產生之盈餘所致。

此外，截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告之綜合資產負債表所示之「應收貿易及其他賬款」為數約9,300,000港元包括(1)應收瀋陽盛泰源之季度租金及管理費之應收賬款2,300,000港元(本公司截至是日已收取)；(2)建築項目(瀋陽大東方)之預付款項4,600,000港元；(3)位於金鐘太古廣場2期之本集團新辦事處之租金及裝修訂金1,300,000港元；及(4)其他應收賬款1,100,000港元。

### **業務回顧**

#### **物業租賃業務**

於收購Grand Hope集團完成後，本集團在位於香港之投資物業以外加入另一個來自瀋陽一幢商業大廈之租金及管理收入來源，該商業大廈將為本集團帶來每年人民幣9,144,800元之收入。

#### **於瀋陽之物業投資業務**

本集團於瀋陽持有多幅土地以作發展(「瀋陽項目」)，總地盤面積為328,862.8平方米。本集團擬發展土地作銷售及租賃用途。於回顧期間內，物業投資業務並無帶來收益。

### 於瀋陽之家居建材批發貿易業務

於瀋陽之家居建材批發貿易以訂單方式進行。截至二零零六年九月三十日止六個月，批發業務為本集團之營業額帶來約3,020,000港元貢獻，較二零零五年同期40,970,000港元大幅減少。有關減少之原因乃由於本集團不再向本集團之關連人士進行業務所致。儘管批發業務於期內之營業額大幅下跌，惟由於其邊際溢利僅約0.91%，故將不會對本集團構成任何重大影響。

### 流動資金及財務資源

於回顧期間內，本集團之財務狀況一直維持穩健。於二零零六年九月三十日，流動資產淨值為345,960,000港元，較二零零六年三月三十一日190,450,000港元增加182%。

於二零零六年九月三十日，本集團之未償還銀行貸款為311,010,000港元。Grand Hope集團提取其中人民幣300,000,000元（相等於約297,000,000港元）之貸款，用作撥付收購中國瀋陽之多幅土地。於二零零六年九月三十日，未償還按揭貸款為13,980,000港元。

於本集團與北京國瑞在二零零六年七月二十六日就發展瀋陽之多幅土地簽訂合作協議後，其已解除為發展瀋陽之土地而集資之壓力，此乃由於根據合作協議，本集團將不會向瀋陽項目注入其他資本，而北京國瑞將負責一切額外所需資金，該資金將不會少於人民幣1,000,000,000元（相等於約990,000,000港元），以發展瀋陽項目餘下部份及整體管理瀋陽項目，惟財務及會計職能將由本集團及北京國瑞管理。北京國瑞亦將負責償還銀行借款人民幣300,000,000元（相等於約297,000,000港元）以及公司借款人民幣60,000,000元（相等於約59,400,000港元）之本金及利息。

於二零零六年六月六日，本公司已透過按每股0.10港元配售1,699,998,000股股份籌集約170,000,000港元。配售新股份進一步改善本集團之財務狀況。於二零零六年九月三十日，本集團之銀行結存及手頭現金為398,130,000港元。

資產負債比率（即總負債除以總資產）由二零零六年三月三十一日42%改善至二零零六年九月三十日36%。

### 員工及薪酬政策

於二零零六年九月三十日，本集團於香港及中國合共僱用40名全職僱員。

本集團參考個別員工之表現及當時之市場慣例，以定期檢討及釐定僱員薪酬待遇。薪酬待遇包括基本薪金、年終花紅、醫療及退休福利計劃。

## (2) 截至二零零六年三月三十一日止年度

### 業績

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額3,700,000港元及股東應佔虧損5,252,000港元，而去年錄得之營業額為3,884,000港元（二零零四年：4,720,000港元）及股東應佔虧損為30,267,000港元（二零零四年：29,713,000港元）。

### 分類資料

截至二零零五年及二零零六年三月三十一日止年度，營業額指來自位於香港物業之租金收入。截至二零零四年三月三十一日止年度，營業額指來自位於香港物業之租金收入3,599,000港元及來自位於中國已終止經營食品分部之收益1,121,000港元。

### 流動資金、財務資源及資產負債比率

於二零零五年及二零零六年三月三十一日，本集團仍然負債經營，部份營運資金由控股股東張宏偉先生擁有之東方港務控股有限公司（「東方港務」）提供。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日，本集團現金及銀行存款合共為1,979,000港元、64,000港元及4,794,000港元，分別佔流動資產總值99.5%、9.5%及88.5%。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日，本集團資產負債比率分別為51%、157%及164%。該等比率以總負債除以總資產計算。

### 資本架構

於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日，本集團分別尚欠銀行按揭貸款1,260,000港元、1,101,000港元及1,473,000港元於一年內到期。貸款利息為浮動息率，按年利率介乎3.7%至7.25%計算。

### 訂單

因本集團業務性質關係，於二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日，本集團並無訂單記錄。

### 新業務及投資

本集團於二零零五年九月向控股股東提出收購其位於中國瀋陽市之大型商業地產項目。該項目擁有佔地面積約32.8萬平方米，總建築面積約56.8萬平方米。收購在二零零六年六月完成。這標誌著本集團已正式進軍大陸之商業地產市場，並為本集團未來的收入和盈利能力奠下穩固的根基。

### 主要客戶及供應商

二零零六年本集團總營業額中，本集團最大及首五大客戶分別約佔總營業額之24.9%及6.7%。

除支付租賃業務支出及經營費用外，本年度本集團並無任何採購。

除東方港務提供之財務資助外，於二零零六年，本公司之董事、彼等之聯繫人士或本公司任何股東（就本公司董事所知持有本公司已發行股份5%以上者）概無於本集團之任何最大五名客戶中擁有任何實益權益（二零零五年：無；二零零四年：無）。

### 員工及薪酬政策

於二零零六年三月三十一日，本集團按市場薪金水平共僱用四名員工，員工福利包括保險、公積金計劃及酌情花紅。

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力而釐定。董事之酬金由董事會參照本公司之營運業績、個別僱員表現及可比市場數據而釐定。概無任何董事或其任何聯繫人士以及高層僱員參與釐定本身薪酬。

## 6. 本集團業務之整體前景

於二零零六年六月六日，本公司已完成收購Grand Hope集團。Grand Hope集團乃由多間主要於中國瀋陽省從物業發展及投資業務之公司組成。本集團對瀋陽及中國之物業市場前景採取正面觀望，故收購Grand Hope集團有利於本集團參與瀋陽及中國物業市場。董事相信，收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

於二零零六年七月二十六日，本集團與北京國瑞興業地產有限公司就發展瀋陽項目訂立合作協議。董事相信，由於合作將為本集團帶來理想回報，故本集團將受惠於合作之協同效益，從而為本集團儲備更多資金作潛在投資。

於二零零六年十一月十日，本集團與一名獨立第三方就出售位於香港之物業訂立買賣協議，藉此於香港物業市場暢旺時變現其長期投資。鑑於中國租賃及管理業務穩定，董事認為本集團之營業額將不會受到重大影響。出售事項將減少本集團之借款及未來利息開支，並進一步改善其財務狀況及營運資金狀況。董事預期，本集團之營業額將於瀋陽項目各階段完成後得以進一步擴大。

## 7. 重大不利變動

截至最後可行日期，就董事作出一切合理查詢及審閱本集團截至二零零六年九月三十日止六個月之中期報告後所知、所悉及所信，董事並不知悉自二零零六年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來，本集團及Grand Hope集團之財務或經營狀況或業務有任何重大不利變動。

下文為羅申美會計師行發出之函件全文，乃為載入本通函而編製。

本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

#### A. 餘下集團之未經審核備考財務資料緒言

隨附餘下集團之未經審核備考綜合收益表及資產淨值報表（「未經審核備考財務資料」）乃為說明出售所擁有物業及投資物業（「出售事項」）可能對本集團財務資料構成之影響而編製。

餘下集團之未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零零六年九月三十日止六個月期間之未經審核綜合收益表（摘錄自本公司截至二零零六年九月三十日止六個月期間之中期報告）而編製，猶如出售事項已於二零零六年四月一日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合資產淨值報表乃根據本集團於二零零六年九月三十日之未經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司截至二零零六年九月三十日止六個月期間之中期報告）而編製，猶如出售事項已於二零零六年九月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不明朗因素及目前所得資料而編製，且僅為說明用途而提供。因此，基於未經審核備考財務資料之性質，其未必能真實反映餘下集團於出售事項實際上於本附錄所示日期發生而會出現之實際財務狀況及經營業績。此外，未經審核備考財務資料無意對餘下集團之未來財務狀況及經營業績作出預測。

未經審核備考財務資料應與分別載於通函附錄一及二之將予出售物業及本集團之財務資料一併閱覽。

**B. 餘下集團截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核備考綜合收益表**

	本集團 千港元	備考調整 千港元	附註	備考結餘 千港元
營業額	9,376	(1,827)	2	7,549
直接成本	<u>(4,239)</u>	1,020	2	<u>(3,219)</u>
毛利	5,137			4,330
其他收入	3,460	12,017	1	15,477
行政開支	<u>(9,959)</u>			<u>(9,959)</u>
經營溢利／(虧損)	(1,362)			9,848
融資成本	<u>(486)</u>	486	4	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)	(1,848)			9,848
所得稅開支	<u>(155)</u>			<u>(155)</u>
期內溢利／(虧損)	<u><u>(2,003)</u></u>			<u><u>9,693</u></u>
<b>以下人士應佔：</b>				
母公司權益持有人	(2,274)			9,422
少數股東權益	<u>271</u>			<u>271</u>
	<u><u>(2,003)</u></u>			<u><u>9,693</u></u>



## C. 餘下集團於二零零六年九月三十日之未經審核備考綜合資產淨值報表

	本集團 千港元	備考調整 千港元	附註	備考結餘 千港元
<b>非流動資產</b>				
廠房及設備	126			126
租約預付款項	406,105			406,105
發展中物業	79,213			79,213
就租約預付款項支付按金	13,133			13,133
投資物業	170,522	(19,570)	1	150,952
物業	413	(413)	1	—
	<u>669,512</u>			<u>649,529</u>
<b>流動資產</b>				
應收貿易及其他賬款	9,289	(57)	2	9,232
應收一間有關連公司之款項	51			51
銀行結存及現金	398,127	17,564	5	415,691
	<u>407,467</u>			<u>424,974</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易及其他賬款	32,637	(513)	2	32,124
應付稅項	234			234
應付董事之款項	2,114			2,114
應付一間有關連公司之款項	12,539			12,539
須於一年內償還之銀行借款	13,980	(13,980)	3	—
	<u>61,504</u>			<u>47,011</u>
流動資產淨值	<u>345,963</u>			<u>377,963</u>
總資產減流動負債	<u>1,015,475</u>			<u>1,027,492</u>

	本集團 千港元	備考調整 千港元	附註	備考結餘 千港元
<b>非流動負債</b>				
須於一年後償還之銀行借款	297,030			297,030
遞延稅項負債	25,815			25,815
	<u>322,845</u>			<u>322,845</u>
少數股東權益	199,324			199,324
<b>本公司權益持有人</b>				
應佔資產淨值	<u>493,306</u>			<u>505,323</u>

#### D. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

- (1) 調整反映出售事項之收益，即代價33,330,000港元扣除出售事項直接應佔之估計開支1,330,000港元減投資物業之公平值19,570,000港元及所擁有物業之賬面值413,000港元。
- (2) 調整撥回投資物業因出售事項而應佔之已收租金收入、直接成本、應收賬款及租金按金。
- (3) 調整指償還以所擁有物業及投資物業作抵押之計息銀行借款，猶如出售事項已發生。
- (4) 調整反映撥回融資成本，猶如附註3所述償還計息銀行借款已發生。
- (5) 調整反映附註1、2及3所述收取現金淨額之影響。

**E. 未經審核備考財務資料之會計師報告**

下文為獨立申報會計師羅申美會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，乃僅為載入本通函而編製。

**RSM Nelson Wheeler**  
**羅申美會計師行**  
**執業會計師**

香港  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈  
7樓

敬啟者：

本行乃就東潤拓展集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料而發出本報告，以供載入 貴公司於二零零七年一月六日刊發之通函(「通函」)附錄三。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅為說明用途而提供建議出售所擁有物業及投資物業如何可能對貴集團所呈列財務資料構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第61至64頁。

**貴公司董事及申報會計師之個別責任**

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料純為 貴公司董事之責任。

本行之責任在於根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。對於本行之前所發出任何有關編撰未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料之報告，除對於報告發出當日獲發報告之人士所負責任外，本行概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

本行根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「會計師申報有關投資通函之備考財務資料」進行委聘工作。本行之工作，主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮支持各項調整之憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不包括獨立審查任何相關財務資料。

本行策劃及進行工作時，均以取得本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲得充份之憑證，就未經審核備考財務資料是否已由 貴公司董事按照所列基準妥為編撰、該基準是否與 貴集團之會計政策相符，及該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言是否屬恰當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料乃按 貴公司董事作出之判斷及假設而編製僅供說明用途，且基於其假設性質使然，並非提供任何保證或指示任何事件將於未來發生，亦未必能夠反映：

- 貴集團於二零零六年九月三十日或任何未來日子之財務狀況；或
- 貴集團截至二零零六年九月三十日止六個月期間或任何未來期間之業績。

### 意見

本行認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所列基準妥為編撰；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策相符；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

香港金鐘道88號  
太古廣場2期2112室  
東潤拓展集團有限公司  
董事會 台照

羅申美會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零七年一月六日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團持有位於香港之物業於二零零六年十月三十一日所作估值而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。

## **BMI APPRAISALS**

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室

Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863

Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

### **指示**

吾等遵照閣下之指示，對東潤拓展集團有限公司（稱為「貴公司」）及／或其附屬公司（以下稱為「貴集團」）持有位於香港之物業進行估值。吾等確認曾視察該物業及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以就該物業於二零零六年十月三十一日（稱為「估值日」）之市值，向閣下提供吾等之意見。

### **估值基準**

吾等對有關物業之估值以市值作為基準。而市值之定義指「某項物業在進行適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平交易並且交易雙方均在知情、審慎及自願情況下行事，該項物業於估值日可換取之估計金額。」

## 估值方法

評估 貴集團持有之物業之價值時，吾等採用比較法，假設該物業可在現有狀況下交吉出售，並參照相關市場上所提供之可資比較銷售個案而以公開市值基準進行估值。吾等已就有關物業與可資比較物業在樓齡、時間、地點、樓層及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

吾等亦已採納投資法，方法是計算根據現有租約持有之物業之現時租金及假設有關物業已租予或將租予租戶時復歸組成單位租約之潛力。

## 業權查核

吾等已於有關土地註冊處進行土地查冊，並已獲提供進行估值之一切所需資料，包括(其中包括)自土地註冊處取得之土地查冊及平面圖副本、物業之轉讓書經核證真實副本(誠如 貴集團所告知，由於物業已作為永亨銀行有限公司之法定抵押，而永亨銀行有限公司於按揭期內保留該轉讓書，故吾等未能查閱物業之轉讓書正本)以及顯示每份租約之租金、租期及支銷之 貴集團租約副本。吾等已獲 貴集團告知，毋須出示其他相關文件。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實是否可能存在任何未載於吾等所獲副本之修訂。所有文件及租約只作參考用途。

## 估值假設

吾等之估值亦假設物業於公開市場出售，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業之價值。

此外，吾等之估值並無考慮任何涉及或影響出售物業之選擇權或優先購買權。吾等之估值亦假設並無任何形式之強逼出售情況。

## 估值考慮因素

吾等曾視察隨附之估值證書涵蓋有關物業之外部，在可能情況下亦已視察其內部。吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

於吾等進行估值之過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情及一切其他有關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之租約及其他文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性，而吾等亦倚賴 貴集團之確認，表示所提供之資料概無遺漏重大事實。

吾等之估值並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。

除另有說明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制和支銷。

吾等根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製估值。

吾等之估值乃根據公認之估值程序編製，並遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定。

備註

除另有說明外，所有款額均以港元(港元)呈列。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港

金鐘道88號

太古廣場2期

2112室

**東潤拓展集團有限公司**

列位董事 台照

代表

**中和邦盟評估有限公司**

董事

**陳詠芬**

*BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS(GP)*

謹啟

二零零七年一月六日

附註：陳詠芬女士為特許測量師，於香港擁有逾十四年物業估值之經驗，於中華人民共和國及亞太區擁有逾八年物業估值之經驗。



## 估值概要

## 物業

於二零零六年  
十月三十一日  
現況下之市值  
港元

香港新界葵涌  
貨櫃碼頭路51-63號

葵順工業中心

5樓及6樓全層

及地下33、34及50號車位

31,000,000

總計： 31,000,000

## 估值證書

於二零零六年  
十月三十一日  
現況下之市值  
港元

物業	概況及年期	估用詳情	
香港新界葵涌 貨櫃碼頭路51-63號 葵順工業中心 5樓及6樓全層及 地下33、34及50號車位	該物業包括一幢於一九七九年落成之13層工業樓宇5樓及6樓多個工業用單位，及地下2個貨車泊位和1個貨櫃車泊位。	於二零零六年十月二十七日，該物業之52,582平方呎（4,884.99平方米）可出租面積已根據多份租約出租予多個租戶，二零零六年十月份之應收每月總租金為302,024.5港元（包括差餉、管理費、水費及電費），其最近獲重續之期限至二零零八年十月十四日屆滿。	31,000,000
葵涌市地段355號相等不可分割份數3,608份之488份	該等工業用單位之總樓面面積及可出租面積分別約為72,040平方呎（6,692.68平方米）及67,632平方呎（6,292.46平方米）。	誠如 貴集團所告知，該物業之521及613室之可出租總面積約為1,550平方呎，現為業主自用。	
	該物業根據新批地契第5472號持有，由一八九八年七月一日起為期99年（扣除最後三天），並已續期至二零四七年六月三十日。	該物業餘下部份之可出租總樓面面積約為13,600平方呎，現為空置及可供出租。	
	該物業每年應繳之地稅為該物業當時應課差餉租值3%。		

## 附註：

1. 根據日期為二零零四年三月二十二日編號TW1568598之契約，該物業之登記業主為輝潤有限公司。
2. 該物業已根據於日期為二零零四年三月二十二日編號TW1568599之契約作為永亨銀行有限公司一般銀行信貸之法定抵押。
3. 輝潤有限公司乃 貴公司之全資附屬公司。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。各董事對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：

- (i) 本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導成份；
- (ii) 並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載之任何內容產生誤導；及
- (iii) 本通函所表達之一切意見乃經過審慎周詳考慮後始行作出，並以公平及合理之基準及假設為依據。

## 2. 權益披露

### (i) 董事權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；以及須登記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；及根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露董事於股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

董事姓名	公司名稱	權益性質	股份數目		概約持股%
			好倉	淡倉	
張宏偉	本公司	受控制公司之 應佔權益	5,128,169,125	—	74.58 (附註)
朱軍	本公司	實益擁有人	1,443,000	—	0.02

附註：He Fu International Limited之全部已發行股本由張宏偉先生個別及實益擁有，故彼被視作於He Fu International Limited所持之5,128,169,125股股份中擁有權益。因此，張宏偉先生與He Fu International Limited各自所持之5,128,169,125股股份權益指同一批股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，概無本公司董事或主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；以及須登記入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；且概無董事為一間於股份及相關股份中擁有權益或淡倉之公司之董事或僱員，而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露。

除另有披露者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司訂立與本集團業務有重大關係而於最後可行日期仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事自二零零六年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來於本集團任何成員公司所購入、出售或租用或由本集團任何成員公司擬購入、出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

董事姓名	權益性質	完成日期	簡介	代價
張宏偉	受控制公司之應佔權益	二零零六年六月六日	本公司向He Fu International Limited收購Grand Hope之全部股本	向He Fu International Limited發行5,080,000,000股股份

## (ii) 主要股東權益

於最後可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露之權益或淡倉；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉；或直接或間接擁有可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

名稱	公司名稱	身份及權益性質	股份數目	概約持股%
He Fu International Limited	本公司	實益擁有人	5,128,169,125	74.58 (附註1)
張宏偉	本公司	受控制公司之 應佔權益	5,128,169,125	74.58 (附註1)
北京國瑞	瀋陽大東方	實益擁有人	不適用	29
北京百利達物流有限公司 (附註2)	瀋陽盛泰源	實益擁有人	不適用	20

附註1：請參閱上文「(i) 董事權益」所提供之附註。

附註2：北京新宏基及哈爾濱時潤分別於北京百利達物流有限公司持有86%及14%權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士（本公司董事或主要行政人員除外），於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉；或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益，或擁有任何該等股本之購股權。

### 3. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內曾訂立以下屬重大或可屬重大性質之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本公司（作為買方）與He Fu International Limited（本公司控股股東張宏偉先生全資擁有之公司，作為賣方）於二零零五年九月二十二日就以代價508,000,000港元進行收購事項訂立之收購協議（經兩份補充協議所補充）；
- (b) 瀋陽大東方與瀋陽明湖於二零零四年十一月十八日訂立之租賃及物業管理協議，據此，瀋陽大東方將該商業樓宇出租予瀋陽明湖，由二零零四年十二月一日至二零二四年十一月三十日止為期20年；
- (c) 瀋陽大東方與北京國瑞於二零零六年七月二十六日訂立之合作協議，據此，瀋陽大東方與北京國瑞將共同發展瀋陽項目；及
- (d) 買賣協議。

除上文所披露者外，概無本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內曾訂立任何屬重大或可屬重大性質之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

### 4. 專家及同意書

以下為曾提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅申美會計師行	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	專業估值師

羅申美會計師行及中和邦盟評估有限公司就本通函之刊發，已分別以書面同意以本通函所載之形式及涵義轉載其函件及報告（視情況而定）及引述彼等各自之名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，羅申美會計師行及中和邦盟評估有限公司並無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行），或自二零零六年三月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來於本集團任何成員公司所購入、出售或租用或由本集團任何成員公司擬購入、出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何於一年內未屆滿或僱主不可於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

## 6. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

## 7. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及其各自之聯繫人士被認為於與本集團業務有或可能有直接或間接競爭之業務中擁有權益，惟董事及其聯繫人士獲委任為有關業務之董事以代表本公司及／或本集團利益除外。

## 8. 其他事項

- (i) 本公司秘書為張馨文女士。張女士為澳洲會計師公會會員。
- (ii) 本公司合資格會計師為何育明先生，彼為香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司股份過戶登記香港分處為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。

- (iv) 本公司註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (v) 本通函及隨附之代表委任表格中英文版如有歧義，概以英文版為準。

## 9. 備查文件

以下文件可於本通函日期直至及包括二零零七年一月二十三日之正常辦公時間內於本公司香港主要營業地點查閱：

- (i) 本公司組織大綱及章程細則；
- (ii) 本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年三月三十一日止三個財政年度各年之經審核財務報表及截至二零零六年九月三十日止六個月期間之未經審核中期報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iii) 本附錄「專家及同意書」一節所述之羅申美會計師行及中和邦盟評估有限公司函件；
- (iv) 羅申美會計師行就該物業之財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄一；
- (v) 羅申美會計師行就餘下集團截至二零零六年九月三十日止六個月之備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (vi) 中和邦盟評估有限公司就該物業編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄四；
- (vii) 本公司於二零零六年三月三十一日就非常重大收購而向其股東寄發之通函；及
- (viii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。



## 股東特別大會通告

# ORIENT RESOURCES GROUP COMPANY LIMITED 東潤拓展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：467)

茲通告東潤拓展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年一月二十四日(星期三)下午三時正假座香港九龍尖沙咀梳士巴利道22號香港九龍萬麗酒店3樓翠柏廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

1. 批准、追認及確認輝潤有限公司(本公司之直接全資附屬公司)與聯達有限公司訂立之買賣協議(「買賣協議」，註有「A」字樣之副本已呈交本大會，並由本大會主席簽署以資識別)之條款及條件以及據此擬進行之交易；及
2. 授權本公司任何兩名董事(或如須加蓋本公司之公司印鑑，任何兩名董事或任何一名董事及秘書)，在彼等酌情認為對實行買賣協議及據此擬進行及與此有關交易而言屬必要或合宜之情況下，代表本公司簽署任何文件、文據或協議及(如需要)加蓋本公司之公司印鑑，以及作出一切有關行為及事宜及簽立一切有關文件。」

承董事會命  
主席  
張宏偉

香港，二零零七年一月六日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 隨附大會適用之代表委任表格。
- (2) 任何有權出席股東特別大會及於會上投票之股東均可委任另一名人士為其代表代其出席及於會上投票。持有兩股或以上本公司股份之股東可委任一名或多名代表代其出席及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格須由閣下或獲閣下正式書面授權之授權人簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由任何高級職員、授權人或其他獲正式授權之人士親筆簽署。
- (4) 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經證明之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記香港分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，倘未能按上文送達，則代表委任表格將視作無效。股東於填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)及於會上投票。
- (5) 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於任何大會上就該等股份投票，猶如彼為該等股份之唯一持有人，惟倘多於一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅會接受於股東名冊中名列首位之人士就該等股份作出投票，其他聯名持有人之投票將不獲接納。

於本通告日期，本公司之執行董事為張宏偉先生、朱軍先生及張美英女士；以及獨立非執行董事為申烽先生、周少偉先生及朱承武先生。