
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，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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聯合能源集團有限公司(前稱東潤拓展集團有限公司)之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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。

UNITED ENERGY GROUP LIMITED 聯合能源集團有限公司

(前稱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)

主要及關連交易 視作出售合營公司之權益

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

獨立董事委員會函件(定義見本通函)載於本通函第12頁，該函件載有其就注資協議項下交易(定義見本通函)向獨立股東(定義見本通函)提供之建議。獨立財務顧問智略資本有限公司函件載於本通函第13至24頁，該函件載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

股東特別大會(定義見本通函)謹訂於二零零八年一月二十八日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場二期21樓2112室舉行，大會通告載於本通函第102至103頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下於可能之情況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任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。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。

二零零八年一月十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
智略資本函件	13
附錄一 — 本集團之財務資料	25
附錄二 — 估值報告	82
附錄三 — 一般資料	95
股東特別大會通告	102

釋 義

「收購事項」	指	本公司收購Grand Hope全部已發行股本
「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，於二零零二年三月十二日於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元
「董事會」	指	董事會
「注資協議」	指	關於瀋陽大東方置業有限公司增加投資總額、註冊資本及股權變更的協議，Grand Hope與北京國瑞就增加瀋陽大東方之註冊資本及訂約方之注資責任而於二零零七年十二月十一日訂立之中文協議
「本公司」	指	聯合能源集團有限公司(前稱「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，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「Grand Hope」	指	Grand Hope Group Limited，一間於二零零四年二月二十日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事周少偉先生、申烽先生及朱承武先生組成之獨立董事委員會，乃就考慮注資協議項下交易及向獨立股東作出推薦建議而成立
「獨立股東」	指	其及其聯繫人士並無參與注資協議項下交易或於其中擁有任何權益之股東
「獨立估值師」	指	中和邦盟評估有限公司，為獨立特許測量師及物業估值師
「最後可行日期」	指	二零零八年一月九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「股東」	指	本公司股東
「瀋陽大東方」	指	瀋陽大東方置業有限公司，一間於二零零四年三月十九日於中國成立之中外合營企業
「瀋陽盛泰誠」	指	瀋陽盛泰誠置業有限公司，一間於二零零七年一月二十六日於中國成立之中外合營企業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮批准注資協議項下交易之決議案

釋 義

「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委任為就注資協議項下交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

UNITED ENERGY GROUP LIMITED
聯合能源集團有限公司

(前稱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)

執行董事：

張宏偉 (主席)

朱軍

張美英

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11 Bermuda

獨立非執行董事：

周少偉

申烽

朱承武

香港主要營業地點：

香港

金鐘道88號

太古廣場二期

21樓2112室

敬啟者：

主要及關連交易
視作出售合營公司之權益

緒言

董事會於二零零七年十二月十一日宣佈，Grand Hope與北京國瑞訂立注資協議，據此，訂約方已有條件同意將瀋陽大東方之投資總額及註冊資本分別由30,359,800美元及15,179,900美元增加至71,851,400美元及35,925,700美元。根據注資協議，並無任何訂約方就增加瀋陽大東方投資總額出資作出承擔，而北京國瑞將單獨向增加註冊資本出資全數20,745,800美元(相等於約161,817,240港元)。於注資完成後，北京國瑞及Grand Hope將分別擁有瀋陽大東方繳足註冊資本70%及30%權益。

背景

本公司謹此提述其於二零零五年十二月一日、二零零六年六月一日及二零零六年七月二十六日刊發之公告，以及其於二零零六年三月三十一日刊發之通函，內容有關(其中包括)收購Grand Hope之全部已發行股本。進行收購事項完成後，瀋陽大東方已成為本公司之附屬公司，而本集團透過Grand Hope持有瀋陽大東方繳足註冊資本71%間接權益。

董事會函件

瀋陽大東方於二零零四年三月十九日於中國成立之中外合營企業。於最後可行日期，瀋陽大東方之繳足註冊資本及投資總額分別為15,179,900美元及30,359,800美元，而瀋陽大東方之股權分別由Grand Hope及北京國瑞擁有71%及29%。

於成立時，瀋陽大東方主要於中國從事物業發展及物業投資。為說明業務及提高管理層問責性，瀋陽大東方進行重組，據此，瀋陽大東方於物業投資之業務由瀋陽盛泰誠承擔。Grand Hope及北京國瑞各自持有瀋陽大東方及瀋陽盛泰誠之71%及29%股權，而重組並無涉及Grand Hope及北京國瑞支付代價或任何資本承擔。重組已獲中國有關主管部門批准，並於二零零七年九月一日生效。於最後可行日期，瀋陽大東方及瀋陽盛泰誠之註冊資本分別為15,179,900美元及13,021,800美元，而瀋陽大東方及瀋陽盛泰誠之繳足註冊資本總額28,201,700美元乃緊隨重組前瀋陽大東方之原本繳足註冊資本。

重組後，瀋陽大東方主要於中國從事物業發展。瀋陽大東方持有及擁有以下物業之土地使用權：

- (a) 位於中國遼寧省瀋陽市大東區聯合路南段之14幅相連地塊，總地盤面積約為322,586.4平方米，作商業用途。瀋陽大東方已獲授予該等地塊之土地使用權證書。就地盤面積為102,245.5平方米之地塊而言，土地使用權證書至二零四四年三月二十五日屆滿，為期四十年。就另一幅地盤面積為220,340.9平方米之地塊而言，土地使用權證書至二零四四年八月二十五日屆滿，為期四十年。該等地塊正分階段興建一個物流園商業中心（包括多個購物商場、一個汽車博覽中心及一個汽車汽配博覽中心），估計總樓面面積為568,857平方米。董事確認，瀋陽大東方已取得所有有關該14幅地塊之土地使用權證書。
- (b) 位於中國遼寧省瀋陽市大東區東北大馬路396號，地盤面積為6,276.4平方米之地塊之土地使用權至二零四三年九月二日屆滿，為期四十年。該物業為空置，而該物業之發展仍在策劃階段。

該等物業之詳情載於本通函第82至94頁之估值報告。

董事會函件

注資協議

日期

二零零七年十二月十一日

訂約方

- (A) Grand Hope，本公司之全資附屬公司
- (B) 北京國瑞，由於其於瀋陽大東方及瀋陽盛泰誠之股權，因此為本公司兩間附屬公司之主要股東，故為本公司之關連人士

條款

待先決條件獲達成後，訂約方同意：

- (1) 將瀋陽大東方之投資總額由30,359,800美元增加至71,851,400美元；
- (2) 將瀋陽大東方之註冊資本由15,179,900美元增加至35,925,700美元，較瀋陽大東方之現有註冊資本增加20,745,800美元或136.67%；
- (3) 北京國瑞將單獨向瀋陽大東方之註冊資本出資20,745,800美元（相等於約161,817,240港元），於注資協議完成後導致北京國瑞所持瀋陽大東方股權將由29%增加至70%；及
- (4) 於注資協議完成後導致Grand Hope所持瀋陽大東方股權將由71%攤薄至30%。

Grand Hope及北京國瑞於注資協議完成前及後於瀋陽大東方之股權百分比載列如下：

	前		後	
	金額	估註冊資本 總額百分比	金額	估註冊資本 總額百分比
Grand Hope	10,777,700美元	71%	10,777,700美元	30%
北京國瑞	4,402,200美元	29%	25,148,000美元	70%
總計	<u>15,179,900美元</u>	<u>100%</u>	<u>35,925,700美元</u>	<u>100%</u>

董事會函件

根據上市規則第14.29條，注資協議項下交易構成本集團向北京國瑞視作出售瀋陽大東方之41%股權。

先決條件

注資協議須待以下條件獲達成後，方告完成：

1. 根據上市規則之規定，獨立股東於股東特別大會上以點票方式表決通過普通決議案，以批准注資協議及注資協議項下擬進行之交易；及
2. 中國有關主管部門批准注資協議項下擬進行之交易。

訂立注資協議之理由

董事認為，根據注資協議增加瀋陽大東方之註冊資本符合本公司及其股東之最佳利益。資本增加之數額乃參考瀋陽大東方之營運資金所需釐定。增加資本將用以撥付瀋陽大東方之發展及改善其營運資金。瀋陽大東方之財務表現預期將於物業發展項目開始產生收益時改善，而本集團將根據其於瀋陽大東方之股權百分比攤分瀋陽大東方之溢利。

倘Grand Hope須維持其於瀋陽大東方之現有股權水平，則將須注入14,729,500美元（相等於約114,890,100港元）為注資，而此舉將對本集團之營運資金構成不利影響。鑑於本集團最近收購石油業務及本集團擴充至石油業務之業務策略（其詳情已於本公司於二零零七年八月十五日刊發之公告及於二零零七年九月十七日刊發之通函中刊載），董事認為向瀋陽大東方注入任何其他資金並非本集團業務策略之重點，而將管理、營運及財務資源集中於石油業務乃符合本集團之最佳利益。然而，本集團不排除日後增加其於瀋陽大東方之投資之任何可能性。倘本集團向瀋陽大東方注入其他資金，則本公司將遵守有關法例及上市規則規定。

基於上述理由，及智略資本提供之意見（載於本通函第13至24頁），董事（包括獨立非執行董事）認為注資協議項下擬進行之交易對本公司之業務前景有利；故其條款乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

注資協議項下交易之財務影響

根據香港財務報告準則，截至二零零七年三月三十一日止年度，瀋陽大東方應佔除稅前及除稅後純利分別為人民幣6,245,579元（相等於約6,308,666港元）及人民幣4,424,451元（相等於約4,469,142港元）；而截至二零零六年三月三十一日止年度則分別為人民幣24,030,189元（相等於約22,820,692港元）及人民幣16,444,327元（相等於約15,616,645港元）。

本公司透過於二零零六年六月六日完成以代價508,000,000港元收購Grand Hope全部已發行股本，收購瀋陽大東方71%股權。進行收購事項時，Grand Hope之資產總值僅包括瀋陽大東方71%股權。於二零零七年三月三十一日，根據香港財務報告準則編製之本公司經審核綜合賬目所報瀋陽大東方之資產淨值為人民幣301,066,244元（相等於約304,107,317港元）。於二零零七年九月三十日，本公司綜合賬目所報瀋陽大東方之資產淨值為人民幣108,032,657元（相等於約111,523,337港元）。於二零零七年七月二十六日發出之估值報告中，獨立估值師估計瀋陽大東方所持投資物業及其他物業於二零零七年三月三十一日之市值將分別為人民幣160,000,000元（相等於約161,616,161港元）及人民幣649,300,000元（相等於約655,858,583元）。瀋陽大東方所持有物業於二零零七年三月三十一日之公平值乃由獨立估值師按當日進行之估值達致。瀋陽大東方於二零零七年九月一日完成重組後，瀋陽大東方原本持有之投資物業成為由瀋陽盛泰誠持有之物業。有關瀋陽大東方所持有物業於二零零七年十一月三十日之估值，請參閱本通函附錄二所載之估值報告。由於根據注資協議不涉及轉讓本集團於瀋陽大東方擁有之資產或股權，且本集團不會因其項下交易而有應收所得款項，故並無重大盈虧而須在本公司之下一份財務報表呈報。

於注資協議完成後，瀋陽大東方將不再為本集團之附屬公司，而其賬目將不再綜合計入本公司之財務報表，而根據本公司於二零零七年九月三十日按香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務報表，本集團之資產總值將減少約422,749,000港元，而本集團之負債總額將減少約479,118,000港元。於注資協議完成後，瀋陽大東方將成為本集團之聯營公司。然而，本集團目前無意以直接轉讓或透過合營夥伴攤薄視作出售之方式進一步出售其於瀋陽大東方之權益。

本集團之資料

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為投資控股、家居建材批發、物業發展及投資，以及石油資源業務。

本集團最近已完成收購其石油業務。鑑於中國經濟持續迅速增長、亞洲石油需求增長，加上其他已發展國家之需求強勁，董事相信，油價將持續上升。提高採油率合同下之先導性試驗及相關業務迄今進展順利。董事相信發展石油業務符合本集團及股東之利益。

北京國瑞之資料

北京國瑞為於二零零二年三月十二日於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。北京國瑞主要從事物業發展業務。

北京國瑞於二零零六年八月收購瀋陽大東方之29%股權，自此因其於本公司附屬公司瀋陽大東方及瀋陽盛泰誠持有權益而各自成為本公司之關連人士。於最後可行日期，北京國瑞並無擁有本公司之任何股權。北京國瑞及其聯營公司概無於本公司股東大會擁有任何投票權。

主要及關連交易

根據上市規則第14.08條，注資協議項下交易構成本公司之主要交易。由於北京國瑞為關連人士，故根據上市規則第14A.16(5)條，注資協議項下交易亦構成本公司之關連交易，並須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以點票方式表決批准後，方可作實。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零零八年一月二十八日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場二期21樓2112室舉行，大會通告載於本通函第102至103頁。會上將提呈普通決議案，以批准注資協議及其項下之交易。決議案之表決將以點票方式進行。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

股東要求以點票方式表決之程序

根據本公司章程細則第66條，提呈大會表決之決議案將以舉手投票方式表決，除非指定證券交易所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
- (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。

無論股份持有人能否出席股東特別大會，務請彼等盡快按本通函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卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。股份持有人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其任何續會及於會上投票。

於注資協議項下交易中擁有重大權益之任何股東須於股東特別大會上就批准其項下交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，就董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，概無股東或其聯繫人士於注資協議項下交易擁有重大權益，並須按上市規則之規定於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

獨立董事委員會

獨立董事委員會由周少偉先生、申烽先生及朱承武先生組成，就注資協議及其項下之交易向獨立股東提供推薦建議。

獨立財務顧問

智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就注資協議及其項下之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為注資協議及其項下之交易乃按一般商業條款訂立，且該等條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

閣下務請留意獨立董事委員會就注資協議及其項下交易提供之推薦建議(載於本通函第12頁)及智略資本有限公司就注資協議及其項下交易提供之意見(載於本通函第13至24頁)。

此致

列位股東 台照

承董事會命
聯合能源集團有限公司
主席
張宏偉

二零零八年一月十一日

UNITED ENERGY GROUP LIMITED
聯合能源集團有限公司

(前稱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)

主要及關連交易
視作出售合營公司之權益

敬啟者：

作為獨立董事委員會，吾等已獲委任，就注資協議項下交易向閣下提供意見，注資協議之詳情載於本公司於二零零八年一月十一日致股東之通函（「通函」）所載之董事會函件，而本函件亦構成通函之一部份。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

經考慮注資協議及其項下交易之條款，以及通函第13至24頁所載智略資本有限公司就此提供之意見後，吾等認為注資協議及交易之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東及本公司而言屬公平合理，且注資協議項下交易之條款符合股東及本公司之整體利益。因此，經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准注資協議項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

周少偉先生

申烽先生

朱承武先生

謹啟

二零零八年一月十一日

以下為智略資本就注資協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，乃編製以供收錄於通函。

VEDA | CAPITAL
智略資本

智略資本有限公司
香港灣仔
港灣道8號
瑞安中心
8樓809室

敬啟者：

主要及關連交易 視作出售 合營公司之權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關注資協議及其項下擬進行之交易之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司於二零零八年一月十一日刊發之通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，本函件亦構成通函之一部份。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。

於二零零七年十二月十一日，Grand Hope與北京國瑞訂立注資協議，據此，訂約方已有條件同意將現有瀋陽大東方（定義見「現有瀋陽大東方之背景及財務資料」一節）之投資總額及註冊資本分別由30,359,800美元及15,179,900美元增加至71,851,400美元及35,925,700美元。根據注資協議，北京國瑞將單獨向增加註冊資本出資全數20,745,800美元（相等於約161,817,240港元）。於注資完成後，北京國瑞及Grand Hope將分別擁有現有瀋陽大東方（定義見下文）繳足註冊資本70%及30%權益。

智略資本函件

根據上市規則第14.08及14A.16(5)條，注資協議項下交易構成 貴公司之主要及關連交易，受限於並須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以點票方式表決批准。

由並無參與注資協議及其項下擬進行交易或於其中擁有權益因而屬獨立人士之獨立非執行董事周少偉先生、申峰先生及朱承武先生組成之獨立董事委員會經已成立，以就注資協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。智略資本已獲 貴公司委任，以就(i)注資協議及其項下擬進行交易之條款及條件就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)注資協議及其項下擬進行之交易是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(iii)獨立股東應否投票贊成批准注資協議及其項下擬進行交易之決議案向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等意見之基礎

在擬訂吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等倚賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等並無理由相信吾等於達致意見時所倚賴之任何資料及陳述為失實、不確或有所誤導，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等獲提供及作出之資料及陳述為失實、不確或有所誤導。吾等已假設通函所載或所述由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供而彼等就此負全責之一切資料、陳述及意見於作出時均屬真實及準確，且於通函日期仍為真實。

董事對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，並無遺漏任何其他事實，致使通函內任何聲明產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情觀點及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司之業務及事務進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於評估注資協議及其項下擬進行交易及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

貴集團之財務資料

貴公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務為投資控股、家居建材批發、物業發展及投資，以及石油資源業務。

截至二零零七年三月三十一日相對二零零六年三月三十一日止年度之財務表現

根據 貴公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報（「二零零七年年報」）， 貴集團截至二零零七年三月三十一日止年度錄得營業額約15,900,000港元，較截至二零零六年三月三十一日止年度之營業額約236,500,000港元大幅下跌約93.3%。誠如二零零七年年報所述，於瀋陽之家居建材批發買賣業務所產生之營業額為截至二零零七年三月三十一日止年度帶來約3,080,000港元貢獻，較截至二零零六年三月三十一日止年度約224,080,000港元大幅減少。有關批發業務營業額減少之原因乃主要由於 貴集團不再向 貴集團之關連人士進行批發買賣業務交易所致。儘管批發業務於截至二零零七年三月三十一日止年度之營業額大幅下跌，惟由於其邊際溢利僅約0.97%，故將不會對 貴集團業績構成重大影響。

貴集團截至二零零七年三月三十一日止年度之經營溢利由截至二零零六年三月三十一日止年度約20,000,000港元增加至約24,200,000港元。經營溢利增加乃主要由於年內出售物業及投資物業及按公平值計入損益之金融資產之收益所致。該等事件亦令股東應佔溢利由截至二零零六年三月三十一日止年度約6,400,000港元增加至截至二零零七年三月三十一日止年度約18,500,000港元。

截至二零零七年九月三十日相對二零零六年九月三十日止六個月之財務表現

截至二零零七年九月三十日止六個月，貴集團主要從事中國物業發展及物業投資，並錄得營業額約4,690,000港元，較截至二零零六年九月三十日止六個月之營業額約9,380,000港元減少約50%。截至二零零七年九月三十日止六個月之收益主要來自中國物業租賃業務。截至二零零七年九月三十日止六個月，其他經營收入由約3,460,000港元增加至約5,370,000港元，乃主要由於出售按公平值計入損益之金融資產之收益所得利益所致。截至二零零七年九月三十日止六個月，貴集團進行收購石油業務，行政開支由二零零六年同期約9,960,000港元增加至約16,770,000港元，主要包括法律開支、薪金及其他一般開支增加。截至二零零七年九月三十日止六個月，股東應佔虧損增加至約5,850,000港元，較截至二零零六年九月三十日止六個月虧損約2,270,000港元增加約157.7%。

現有瀋陽大東方之背景及財務資料

於最後可行日期，貴公司擁有現有瀋陽大東方(定義見下文)已發行股本之71%，現有瀋陽大東方(定義見下文)主要從事中國物業發展及投資。於最後可行日期，現有瀋陽大東方(定義見下文)之繳足註冊資本及投資總額分別為15,179,900美元及30,359,800美元，而現有瀋陽大東方(定義見下文)之股權分別由Grand Hope及北京國瑞擁有71%及29%。

於成立時，原有瀋陽大東方(「原有瀋陽大東方」)主要於中國從事物業發展。誠如貴公司所告知及董事會函件中所述，為說明業務及提高管理層問責性，原有瀋陽大東方進行重組(「重組」)，據此，原有瀋陽大東方於物業發展及物業投資之原有業務分別由現有瀋陽大東方(「現有瀋陽大東方」，即重組後之瀋陽大東方)及瀋陽盛泰誠接管。重組涉及將原有瀋陽大東方法定分拆為兩間公司，即現有瀋陽大東方及瀋陽盛泰誠。Grand Hope及北京國瑞各自持有兩間公司之71%及29%股權，而法定分拆並無涉及Grand Hope及北京國瑞之任何資本承擔。重組已獲中國主管部門批准，並於二零零七年九月一日生效。於最後可行日期，現有瀋陽大東方及瀋陽

智略資本函件

盛泰誠之繳足註冊資本分別為15,179,900美元(佔原有瀋陽大東方之繳足註冊資本約53.86%)及13,021,800美元(即原有瀋陽大東方之繳足註冊資本約46.17%)，而現有瀋陽大東方及瀋陽盛泰誠之繳足註冊資本總額28,201,700美元乃重組前原有瀋陽大東方之繳足註冊資本。

重組後，現有瀋陽大東方主要於中國從事物業發展。誠如董事會函件所述，現有瀋陽大東方持有及擁有以下物業之土地使用權：

- (a) 位於中國遼寧省瀋陽市大東區聯合路南段之14幅相連地塊，總地盤面積約為322,586.4平方米，作商業用途。現有瀋陽大東方已獲授予該等地塊之土地使用權證書。就地盤面積為102,245.5平方米之地塊而言，土地使用權證書至二零四四年三月二十五日屆滿，為期四十年。就另一幅地盤面積為220,340.9平方米之地塊而言，土地使用權證書至二零四四年八月二十五日屆滿，為期四十年。該等地塊正分階段興建一個物流園商業中心(包括多個購物商場、一個汽車博覽中心及一個汽配博覽中心)，估計總樓面面積為568,857平方米。董事確認，現有瀋陽大東方已取得有關該14幅地塊之所有土地使用權證書。
- (b) 位於中國遼寧省瀋陽市大東區東北大馬路396號，地盤面積為6,276.4平方米之地塊。土地使用權至二零四三年九月二日屆滿，為期四十年。該物業為空置，而該物業之發展仍在策劃階段。

該等物業之詳情載於本通函附錄二之估值報告。

貴公司透過於二零零六年六月六日完成以代價508,000,000港元收購Grand Hope全部已發行股本，收購原有瀋陽大東方71%股權，即原有瀋陽大東方之全部權益於二零零六年估值約為715,500,000港元，其中53.86%(現有瀋陽大東方之繳足註冊資本佔原有瀋陽大東方之百分比)約為385,400,000港元(「經調整原本代價」)。吾等認為，僅由北京國瑞增加現有瀋陽大東方註冊資本金額20,745,800美元(相等於約161,811,000港元)與經調整原本代價約158,000,000港元之41%可資比較。

智略資本函件

根據原有瀋陽大東方之未經審核管理賬目（根據香港財務報告準則編製），原有瀋陽大東方截至二零零七年三月三十一日止兩個年度之業績如下：

	截至二零零七年 三月三十一日 止年度 (未經審核) (千港元)	截至二零零六年 三月三十一日 止年度 (未經審核) (千港元)
營業額	9,237	8,684
除稅前溢利	6,309	22,821
除稅後溢利	4,413	15,246

租金收入及管理費收入於原有瀋陽大東方截至二零零七年三月三十一日止兩個年度之總營業額列賬。截至二零零七年三月三十一日止年度，原有瀋陽大東方之營業額輕微增加約6.4%至約9,200,000港元。然而，截至二零零七年三月三十一日止年度，原有瀋陽大東方錄得除稅後溢利約4,400,000港元，較截至二零零六年三月三十一日止年度之除稅後溢利約15,300,000港元大幅下跌約71.1%。有關溢利大幅下跌乃主要由於截至二零零六年三月三十一日止年度錄得投資物業公平值收益約18,700,000港元所致。

訂立注資協議之理由

瀋陽為遼寧省之省會，人口約7,000,000人。根據瀋陽市政府之官方網站(www.shenyang.gov.cn)，瀋陽於二零零六年城市家庭之人均可支配收入及人均消費分別較二零零五年增加約13.4%及約10.3%。由於瀋陽經濟增長強勁，故瀋陽之生活水平較過去數年大幅改善，因而加強瀋陽物業市場增長。二零零四年至二零零五年，瀋陽物業市場增長率約為25.1%。鑑於上述因素，董事認為瀋陽及瀋陽物業市場增長預期仍然強勁，貴集團將自現有瀋陽大東方產生之擴充機會獲益。董事認為，根據注資協議增加現有瀋陽大東方之註冊資本符合貴公司及股東之利益。資本增加之數額乃參考現有瀋陽大東方之營運資金需求而釐定。增加資本將用以撥付現有瀋陽大東方之發展及改善其營運資金。現有瀋陽大東方之財務表現預期將於物業發展項目開始產生收益時改善，而貴集團將根據其於現有瀋陽大東方之股權百分比攤分現有瀋陽大東方之溢利。目前，預期瀋陽物業發展項目將於二零零九年左右前落成。

智略資本函件

考慮到為瀋陽物業發展項目籌集額外資金之壓力，貴集團與北京國瑞於二零零六年七月訂立合作協議，北京國瑞同意自行注入人民幣1,000,000,000元（相等於約1,050,000,000港元）作發展瀋陽之物業發展項目。

倘Grand Hope須維持其於現有瀋陽大東方之現有股權水平，則需要注資14,729,500美元（相等於約114,890,100港元），而此舉將對貴集團之營運資金構成不利影響。貴集團最近於二零零七年十月收購石油業務，且貴集團之策略為擴充至石油業務。鑑於中國經濟持續迅速增長、亞洲石油需求增長，加上其他已發展國家之需求強勁，董事相信，油價將持續上升。提高中國渤海灣盆地之高升地塊之採油率合同下之先導性試驗及相關業務迄今進展順利。鑑於貴集團之新業務分散策略引入石油業務，董事認為向現有瀋陽大東方注入任何其他資金並非貴集團業務策略之重點，而將管理、營運及財務資源集中於石油業務乃符合貴集團之最佳利益。然而，董事會函件指出，貴集團不排除日後增加其於現有瀋陽大東方之投資之任何可能性。

條件

注資協議須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (1) 根據上市規則之規定，獨立股東於股東特別大會上以點票方式表決通過普通決議案，以批准注資協議及注資協議項下擬進行之交易；及
- (2) 中國有關主管部門批准注資協議項下擬進行之交易。

上述條件概不得豁免。鑑於上述條件旨在遵守上市規則之有關條文及達成中國有關主管部門之規定，吾等認同董事之觀點，認為注資協議之條件為一般商業條款，且對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

注資協議項下之估值

待條件獲達成後，Grand Hope及北京國瑞同意：

- (1) 將現有瀋陽大東方之投資總額由30,359,800美元增加至71,851,400美元；
- (2) 將現有瀋陽大東方之註冊資本由15,179,900美元增加至35,925,700美元，較現有瀋陽大東方之現有註冊資本增加20,745,800美元或136.67%；
- (3) 北京國瑞將單獨向現有瀋陽大東方之註冊資本出資20,745,800美元，於注資協議完成後導致北京國瑞所持現有瀋陽大東方股權將由29%增加至70%；及
- (4) 於注資協議完成後導致Grand Hope所持現有瀋陽大東方股權將由71%攤薄至30%。

根據上市規則第14.29條，注資協議項下交易構成 貴集團向北京國瑞視作出售現有瀋陽大東方之41%股權。

誠如 貴公司所確認，由於注資協議並無規定有關注資，故並無任何訂約方就增加現有瀋陽大東方投資總額出資作出承擔。任何投資總額出資（不論以注資；股東貸款或外來融資方式）將於適當時由現有瀋陽大東方董事會釐定。

根據視作出售之注資協議而評估其公平性及合理性時，吾等已識別(a)主要於中國或香港從事物業投資及發展；(b)現於聯交所創業板或主板上市；及(c)於最後可行日期之市值介乎100,000,000港元至350,000,000港元之間（其中現有瀋陽大東方增加註冊資本之金額20,745,800美元（相等於約161,811,000港元）處於此範圍）之所有可資比

智略資本函件

較公司（「行業可資比較公司」）（合共六間）。鑑於僅六間有關行業可資比較公司之樣本規模相對較小，謹請獨立股東留意以下比較未必具代表性。該六間行業可資比較公司之結果概述如下：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後 可行日期之 收市股價 (港元)	於最後 可行日期之 市值 (百萬港元)	按於最後 可行日期之 收市股價計算之 市盈率 (倍)	於最後可行 日期前之 最新公佈 每股資產/ (負債)淨值 (港元)	於最後可行 日期之收市價 較最新公佈每股 資產淨值之 溢價/(折讓) (%)
成功控股(香港) 有限公司(288)	香港物業投資、 發展及投資控股	0.45	266.0	由於錄得虧損， 故不適用	0.045	898.0 (由於數字 極端，故不包括 在比較內)
正輝中國集團 有限公司(169)	中國物業發展	0.52	154.1	由於錄得虧損， 故不適用	0.867	(40.0)
茂盛控股有限公司 (22)	香港物業投資、酒店 營運、投資控股及 收費道路項目	0.189	247.8	由於錄得虧損， 故不適用	0.917	(79.4)
南華置地有限公司 (8155)	中文財經及經濟雜誌 月刊之出版及市場推廣， 以及中國物業投資 及發展	0.56	283.6	1,853.9	0.155	261.3
華廈置業有限公司 (278)	香港投資控股、物業 發展及投資、物業 管理及建築承辦	2.7	326.6	6.7	4.932	(45.3)
中華國際控股 有限公司(1064)	中國物業發展及投資， 以及租賃設備	0.31	285.3	由於錄得虧損， 故不適用	0.492	(37.0)
			最高	1,853.9	最高	261.3
			最低	6.7	最低	(79.4)
			平均	930.3	平均	11.9
視作出售現有瀋陽 大東方之41%			161.8 (附註1)	89.4 (附註2)	82.97 (附註3)	95.0 (附註4)

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

智略資本函件

附註：

1. 按現有瀋陽大東方之註冊資本增加20,745,800美元(將單獨由北京國瑞支付)計算。
2. 按現有瀋陽大東方之註冊資本增加20,745,800美元對現有瀋陽大東方截至二零零七年三月三十一日止年度之純利41%之比率計算。
3. 按經調整資產淨值41%計算。
4. 按現有瀋陽大東方之註冊資本增加20,745,800美元對經調整資產淨值41%之比較計算。

(a) 市盈率

市盈率為評估公司價值最常用之基準之一，而吾等注意到六間行業可資比較公司中，僅兩間於其各自之最近財政年度錄得溢利。儘管現有瀋陽大東方之註冊資本增加20,745,800美元對原有瀋陽大東方截至二零零七年三月三十一日止年度之純利41%所代表之市盈率約89.4倍處於兩間有盈利行業可資比較公司之市盈率分別約6.7倍及約1,853.9倍之範圍內，惟吾等認為比較範圍太闊，不足以對僅由北京國瑞增加現有瀋陽大東方之註冊資本金額20,745,800美元之公平性及合理性達成結論。

(b) 資產淨值

將代價與基本資產淨值相比亦為常用估值法。誠如 貴公司所告知，現有瀋陽大東方於二零零七年九月三十日之資產淨值(經其物業於二零零七年十一月三十日之最近期估值所調整) (「經調整資產淨值」) 約為202,364,000港元。將僅由北京國瑞支付之現有瀋陽大東方之註冊資本增加20,745,800美元(相等於約161,811,000港元並構成視作由 貴集團向北京國瑞出售現有瀋陽大東方之41%股權)，較經調整資產淨值約82,969,240港元之41%溢價約95%。

另一方面，按於最後可行日期之收市股價與資產淨值作出之行業可資比較公司比較介乎折讓約79.4%至溢價約261.3%(成功控股(香港)有限公司於最後可行日期之收市股價較最近期資產淨值大幅溢價約898.0%因數字極端而不包括在比較內)。於五間有效行業可資比較公司之比較中，其中四間各自於最後可

行日期之收市股價較各自之每股資產淨值乃以折讓代表。現有瀋陽大東方之註冊資本增加20,745,800美元對經調整資產淨值41%之比較由溢價約95.0%代表。就此而言，吾等認為 貴集團向北京國瑞視作出售現有瀋陽大東方之41%股權及現有瀋陽大東方之註冊資本增加20,745,800美元就獨立股東而言屬公平合理。

注資協議項下交易之財務影響

於注資協議完成後，現有瀋陽大東方將不再為 貴集團之附屬公司，而其賬目將不再綜合計入 貴公司之財務報表。於注資協議完成後，現有瀋陽大東方將成為 貴集團之聯營公司。

由於根據注資協議不會轉讓 貴集團於現有瀋陽大東方擁有之資產或股權，且 貴集團不會因其項下交易而有應收所得款項，故並無重大盈虧而須在 貴公司之下一份財務報表呈報。

推薦建議

經考慮上文所載之主要因素及理由後，尤其是以下各項：

- (i) 瀋陽及瀋陽物業市場增長預期仍然強勁， 貴集團將自現有瀋陽大東方產生之擴充機會獲益；
- (ii) 增加資本將用以撥付現有瀋陽大東方之發展及改善其營運資金，而現有瀋陽大東方之財務表現預期將於物業發展項目開始產生收益時改善；
- (iii) 倘Grand Hope須維持其於現有瀋陽大東方之現有股權水平，則需要注資14,729,500美元（相等於約114,890,100港元），而此舉將對 貴集團之營運資金構成不利影響；
- (iv) 貴集團之策略為擴充至石油業務，向現有瀋陽大東方注入任何其他資金並非 貴集團現有業務策略之重點；

智略資本函件

- (v) 僅由北京國瑞增加之現有瀋陽大東方註冊資本金額20,745,800美元(相等於約161,811,000港元)與經調整原有代價約158,000,000港元之41%可資比較；及
- (vi) 現有瀋陽大東方之註冊資本增加20,745,800美元對經調整資產淨值41%之比較由溢價約95.0%代表，而按於最後可行日期之收市股價對資產淨值作出之行業可資比較公司比較均大部份(5間有4間)以折讓代表，

吾等認為，注資協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且注資協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益及於 貴集團之日常業務過程中訂立。吾等亦認為，注資協議之條款乃按一般商業條款訂立。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准注資協議。

此致

聯合能源集團有限公司(前稱東潤拓展集團有限公司)
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

智略資本有限公司

董事總經理

執行董事

王顯碩

方敏

謹啟

二零零八年一月十一日

(A) 財務概要

以下為本公司截至二零零七年三月三十一日止三個年度之綜合收益表及本公司於二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表概要。

綜合收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核 及重列)	二零零五年 千港元 (未經審核 及重列)
營業額	15,933	236,468	6,749
銷售及服務成本	(5,314)	(224,367)	(2,292)
毛利	10,619	12,101	4,457
其他收入	33,337	20,917	129
行政開支	(19,758)	(13,025)	(16,713)
重估投資物業產生之盈餘	—	—	46,255
經營溢利	24,198	19,993	34,128
融資成本	(951)	(718)	(391)
除稅前溢利	23,247	19,275	33,737
所得稅支出	(2,571)	(7,879)	(19,910)
本年度溢利	<u>20,676</u>	<u>11,396</u>	<u>13,827</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	18,508	6,419	1,001
少數股東權益	2,168	4,977	12,826
	<u>20,676</u>	<u>11,396</u>	<u>13,827</u>
每股基本盈利	<u>0.28仙</u>	<u>0.12仙</u>	<u>0.02仙</u>

綜合資產負債表

	截至三月三十一日止年度		
	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核 及重列)	二零零五年 千港元 (未經審核 及重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	149,710	137,147	707
預付租賃款項	—	—	360,406
發展中物業	—	—	31,075
投資物業	161,616	172,523	148,190
收購物業、廠房及設備之按金	—	—	12,466
	<u>311,326</u>	<u>309,670</u>	<u>552,844</u>
流動資產			
發展中物業	367,480	328,854	—
應收貿易及其他賬款	76,850	760	3,570
就租約預付款項支付按金	13,398	15,745	—
應收一名董事之款項	5	—	—
應收一間有關連公司之款項	69	—	—
按公平值計入損益之金融資產	6,109	—	—
銀行及現金結存	355,158	242,212	3,476
	<u>819,069</u>	<u>587,571</u>	<u>7,046</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬款	21,654	13,302	12,317
即期稅項負債	573	584	148
應付董事之款項	3,930	12,454	11,570
應付一間有關連公司之款項	12,792	23,288	252,528
應付一名少數股東之款項	31,402	—	—
銀行貸款 — 一年內到期	303,030	1,473	1,101
	<u>373,381</u>	<u>51,101</u>	<u>277,661</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>445,688</u>	<u>536,470</u>	<u>(270,615)</u>
總資產減流動負債	<u>757,014</u>	<u>846,140</u>	<u>282,229</u>
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後到期	—	303,648	10,266
遞延稅項負債	29,020	26,572	19,729
	<u>29,020</u>	<u>330,220</u>	<u>29,995</u>
資產淨值	<u>727,994</u>	<u>515,920</u>	<u>252,234</u>

截至三月三十一日止年度

	二零零七年 千港元 (經審核)	二零零六年 千港元 (未經審核 及重列)	二零零五年 千港元 (未經審核 及重列)
股本及儲備			
本公司權益持有人			
應佔股本及儲備	521,294	319,994	175,608
少數股東權益	206,700	195,926	76,626
	<u>727,994</u>	<u>515,920</u>	<u>252,234</u>
股本總額	<u>727,994</u>	<u>515,920</u>	<u>252,234</u>

附註:

- (1) 誠如本公司之二零零七年年報及其於二零零六年三月三十一日刊發之通函所述，本公司按每股面值0.01港元發行5,080,000,000股股份，以作為向He Fu International Limited (「He Fu」) 收購Grand Hope Group Limited及其附屬公司 (「Grand Hope集團」) 之代價，而該收購於二零零六年六月六日完成。由於本公司及Grand Hope集團於收購前及後均由He Fu最終控制，因此該收購被視為合併共同控制實體。因此，截至二零零七年三月三十一日止三個年度之數據乃根據由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之會計指引第五號「合併受共同控制公司的合併會計法」以合併會計原則而編製，猶如收購於合併實體最初受He Fu控制時已進行。
- (2) 二零零七年及二零零六年之數據乃摘錄自本公司之二零零七年年報。於二零零七年財務報表呈列之二零零六年比較數據已為反映收購Grand Hope集團之事項而重列。本公司之核數師已根據香港會計師公會頒佈之相關香港審計準則就二零零六年比較數據及二零零七年財務報表期初結存進行適當之審核程序。本公司董事認為，且本公司之核數師同意包括二零零六年比較數據之二零零七年財務報表真實及公平地呈列本集團之財務狀況及其經營業績及其現金流量。

- (3) 二零零五年之數據已被調整，以反映因首次採納香港會計準則第40號「投資物業」及香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」而出現之會計政策變動，以及反映收購Grand Hope集團。已透過合併本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表及綜合資產負債表(摘錄自其二零零六年年報)及Grand Hope集團截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表及綜合資產負債表(摘錄自本公司日期為二零零六年三月三十一日之通函附錄一所載列之Grand Hope集團之會計師報告作出調整。以下概述根據以上基準就合併二零零五年數據作出之調整：

綜合收益表

	本集團 千港元	Grand Hope 集團 千港元	合併 千港元
營業額	3,884	2,865	6,749
銷售及服務成本	(2,149)	(143)	(2,292)
毛利	1,735	2,722	4,457
其他收入	—	129	129
行政開支	(13,191)	(3,522)	(16,713)
重估投資物業產生之 (虧絀)／盈餘	(18,420)	64,675	46,255
經營溢利	(29,876)	64,004	34,128
融資成本	(391)	—	(391)
除稅前溢利	(30,267)	64,004	33,737
所得稅開支	—	(19,910)	(19,910)
年內溢利／(虧損)	<u>(30,267)</u>	<u>44,094</u>	<u>13,827</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	(30,267)	31,268	1,001
少數股東權益	—	12,826	12,826
	<u>(30,267)</u>	<u>44,094</u>	<u>13,827</u>

綜合資產負債表

	本集團 千港元	Grand Hope 集團 千港元	合併 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	363	344	707
預付租賃款項	—	360,406	360,406
發展中物業	—	31,075	31,075
投資物業	18,190	130,000	148,190
收購物業、廠房及 設備之按金	—	12,466	12,466
	18,553	534,291	552,844
流動資產			
應收貿易及其他賬款	607	2,963	3,570
銀行及現金結存	64	3,412	3,476
	671	6,375	7,046
流動負債			
應付貿易及其他賬款	6,827	5,487	12,314
即期稅項負債	—	148	148
應付董事款項	11,570	—	11,570
應付關連公司款項	447	252,081	252,528
銀行貸款 — 一年內到期	1,101	—	1,101
	19,945	257,716	277,661
流動負債淨額	(19,274)	(251,341)	(270,615)
總資產減流動負債	(721)	282,950	282,229
非流動負債			
銀行貸款 — 一年後到期	10,266	—	10,266
遞延稅項負債	—	19,729	19,729
	10,266	19,729	29,995
資產／(負債)淨額	(10,987)	263,221	252,234
資本及儲備			
本公司權益持有人 應佔股本及儲備	(10,987)	186,595	175,608
少數股東權益	—	76,626	76,626
總權益	(10,987)	263,221	252,234

(B) 經審核財務報表概要

以下為摘錄自本公司截至二零零七年三月三十一日止年度年報之本集團經審核財務報表連同有關財務報表附註。

綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核 及重列)
營業額	7	15,933	236,468
銷售及服務成本		<u>(5,314)</u>	<u>(224,367)</u>
毛利		10,619	12,101
其他收入	8	33,337	20,917
行政開支		<u>(19,758)</u>	<u>(13,025)</u>
經營溢利	10	24,198	19,993
融資成本	11	<u>(951)</u>	<u>(718)</u>
除稅前溢利		23,247	19,275
所得稅開支	12	<u>(2,571)</u>	<u>(7,879)</u>
本年度溢利		<u>20,676</u>	<u>11,396</u>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		18,508	6,419
少數股東權益		<u>2,168</u>	<u>4,977</u>
		<u>20,676</u>	<u>11,396</u>
每股盈利			
基本	14	<u>0.28仙</u>	<u>0.12仙</u>
攤薄	14	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核 及重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	149,710	137,147
投資物業	17	161,616	172,523
		<u>311,326</u>	<u>309,670</u>
流動資產			
發展中物業	18	367,480	328,854
應收貿易及其他賬款	20	76,850	760
就租約預付款項支付按金	21	13,398	15,745
應收一名董事之款項	22	5	—
應收一間有關連公司之款項	23	69	—
按公平值計入損益之金融資產	24	6,109	—
銀行及現金結存	25	355,158	242,212
		<u>819,069</u>	<u>587,571</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬款	26	21,654	13,302
即期稅項資產		573	584
應付一名董事之款項	36(b)	3,930	12,454
應付有關連公司之款項	36(b)	12,792	23,288
應付一名少數股東之款項	36(b)	31,402	—
銀行貸款	27	303,030	1,473
		<u>373,381</u>	<u>51,101</u>
流動資產淨值		<u>445,688</u>	<u>536,470</u>
總資產減流動負債		<u>757,014</u>	<u>846,140</u>
非流動負債			
銀行貸款	27	—	303,648
遞延稅項負債	28	29,020	26,572
		<u>29,020</u>	<u>330,220</u>
資產淨值		<u>727,994</u>	<u>515,920</u>
股本及儲備			
股本	30	68,760	51,760
儲備	31(a)	452,534	268,234
本公司權益持有人應佔權益		<u>521,294</u>	<u>319,994</u>
少數股東權益		<u>206,700</u>	<u>195,926</u>
股本總額		<u>727,994</u>	<u>515,920</u>

綜合權益變動表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔										少數股東 權益	總計	
	股份					物業			法定儲備	留存溢利/ (累計虧損)			總計
	股本	溢價賬	合併儲備	資本儲備	重估儲備	匯兌儲備	留存溢利/ (累計虧損)	總計					
	(附註30)	(附註31(c))	(附註31(c))	(附註31(c))	(附註31(c))	(附註31(c))			(附註31(c))	(附註31(c))			(附註31(c))
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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)	—	(10,987)		
收購附屬公司股本權益之 影響 (附註3)	50,800	2,235,200	(2,286,000)	155,580	—	—	8	31,088	186,676	76,660	263,336		
於二零零五年 四月一日 (重列)	146,785	2,325,860	(2,286,000)	155,580	2,672	—	8	(169,216)	175,689	76,660	252,349		
直接於股本確認之海外 營運及淨收益													
匯兌差額	—	—	—	—	—	5,921	—	—	5,921	2,304	8,225		
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	6,419	6,419	4,977	11,396		
本年度已確認之 收益及支出總額	—	—	—	—	—	5,921	—	6,419	12,340	7,281	19,621		
股份合併及削減股本 (附註30(a))	(95,025)	95,025	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
少數股東注入資本 轉撥	—	—	—	131,965	—	—	—	—	131,965	111,985	243,950		
	(95,025)	95,025	—	131,965	—	—	514	(514)	131,965	111,985	243,950		
於二零零六年三月 三十一日 (未經審核 及經重列)	51,760	2,420,885	(2,286,000)	287,545	2,672	5,921	522	(163,311)	319,994	195,926	515,920		

	本公司權益持有人應佔											
	股份					物業			法定儲備	留存溢利/ (累計虧損)	少數股東	總計
	股本	溢價賬	合併儲備	資本儲備	重估儲備	匯兌儲備	留存溢利/ (累計虧損)	總計				
	(附註30)	(附註31(c))	(附註31(c))	(附註31(c))	(附註31(c))	匯兌儲備	(附註31(c))	(累計虧損)	總計	權益	總計	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零六年四月一日，												
如前呈報	960	185,685	—	—	2,672	—	—	(205,556)	(16,239)	—	(16,239)	
收購附屬公司股本權益 之影響(附註3)	50,800	2,235,200	(2,286,000)	287,545	—	5,921	522	42,245	336,233	195,926	532,159	
於二零零六年四月 一日(重列)	51,760	2,420,885	(2,286,000)	287,545	2,672	5,921	522	(163,311)	319,994	195,926	515,920	
已付股份發行支出 因海外營運產生之 匯兌差額	—	(1,716)	—	—	—	—	—	—	(1,716)	—	(1,716)	
直接於股本確認之 收益及支出淨 本年度溢利	—	(1,716)	—	—	—	14,508	—	—	12,792	8,606	21,398	
本年度已確認之收益及 支出總額	—	(1,716)	—	—	—	14,508	—	18,508	31,300	10,774	42,074	
發行配售股份	17,000	153,000	—	—	—	—	—	—	170,000	—	170,000	
出售物業變現 轉撥	—	—	—	—	(2,672)	—	—	2,672	—	—	—	
	—	—	—	—	—	—	307	(307)	—	—	—	
	17,000	153,000	—	—	(2,672)	—	307	2,365	170,000	—	170,000	
於二零零七年三月 三十一日	68,760	2,572,169	(2,286,000)	287,545	—	20,429	829	(142,438)	521,294	206,700	727,994	

綜合現金流量表

截至二零零七年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 (未經審核及 重列)
經營業務之現金流量		
除稅前溢利	23,247	19,275
就以下各項作出調整：		
折舊	661	66
利息收入	(6,887)	(472)
利息支出	951	718
投資物業公平值收益	(2,020)	(20,129)
按公平值計入損益之出售金融資產收益	(8,896)	—
出售物業及投資物業收益	(12,788)	—
營運資金變動前之經營虧損	(5,732)	(542)
添置發展中物業	(21,312)	(49,870)
應收貿易及其他賬款之增加／(減少)	(1,803)	6,777
應收一名董事款項之增加	(5)	—
應收一間有關連公司款項之增加	(69)	—
應付貿易及其他賬款之增加／(減少)	7,924	(6,158)
應付董事款項之(減少)／增加	(8,524)	884
應付有關連公司款項之減少	(11,028)	(242,224)
應付一名少數股東賬款之增加	31,402	—
用於經營業務之現金	(9,147)	(291,133)
已付利息	(951)	(718)
已付所得稅	(1,314)	(1,208)
用於經營業務之現金淨額	(11,412)	(293,059)
投資活動之現金流量		
一間非關連公司獲授予之貸款	(73,000)	—
出售物業及投資物業所得款項淨額	32,771	—
按公平值計入損益之金融資產收購	(72,386)	—
按公平值計入損益之金融資產出售	75,173	—
收購物業、廠房及設備	(7,698)	(5,537)
已收利息	5,608	472
用於投資活動之現金淨額	(39,532)	(5,065)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
融資活動之現金流量		
發行股份所得款項	170,000	—
已付股份發行支出	(1,716)	—
償還銀行貸款	(14,706)	(1,142)
籌集銀行貸款	—	289,361
來自一名附屬公司少數股東的注入資本	—	243,950
	<hr/>	<hr/>
融資活動產生之現金淨額	153,578	532,169
	<hr/>	<hr/>
現金及等同現金項目增加淨額	102,634	234,045
匯率變動之影響	10,312	4,691
年初現金及等同現金項目	242,212	3,476
	<hr/>	<hr/>
於三月三十一日之現金及等同現金項目	<u>355,158</u>	<u>242,212</u>
	<hr/>	<hr/>
現金及等同現金項目分析		
銀行及現金結存	<u>355,158</u>	<u>242,212</u>
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

截至二零零七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根據百慕達公司法遷冊至百慕達之受豁免有限公司。本公司註冊辦事處之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其主要營業地點之地址為香港金鐘道88號太古廣場2期21樓2112室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司為投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註37。

本公司董事認為，於二零零七年三月三十一日，本公司之直接及最終母公司乃於英屬處女群島註冊成立之He Fu International Limited(「He Fu」)，及本公司最終控制方為張宏偉先生。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有與本集團業務相關之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該等準則均於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並未導致本集團之會計政策及本年度及過往年度呈報之數額發生重大改變。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。董事預期於日後期間應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表產生重大影響。

3. 編製基準

根據日期為二零零五年九月二十二日之買賣協議，本公司按每股0.01港元發行5,080,000,000股股份，作為向He Fu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」)。根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，收購事項為非常重大收購，有關收購事項之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集團主要從事投資控股、物業發展及投資以及家居建材批發業務。

由於本公司及Grand Hope集團在收購事項前後均由He Fu最終控制，故收購事項被視為同一控制權下實體之合併。本集團之財務報表乃根據與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」一致之合併會計原則而編製，猶如收購事項自合併實體首次由He Fu控制之日起已發生。因此已對比較數字作出重列。

4. 主要會計政策

本財務報表乃根據香港財務報告準則、香港公認會計原則以及上市規則及香港公司條例之適用披露規定而編製。

本財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並已根據按公平值列賬之投資物業及按公平值計入損益之金融資產之重估予以調整。

遵照香港財務報告準則編製財務報表須使用若干關鍵假設及估計，此外亦要求管理層在應用會計政策的過程中作出判斷。涉及關鍵判斷之範疇，以及假設及估計對本財務報表有重大影響之範疇，於財務報表附註5中披露。

編製此財務報表所應用之主要會計政策載列如下。

(a) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之財務報表。附屬公司指本集團控制的實體。控制乃指有權監管一間實體之財務及經營政策以從其業務中獲利。於評估本集團是否控制一間實體時，將考慮目前可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司自其控制權轉讓予本集團之日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日撤銷綜合入賬。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得款項與本集團應佔其資產淨值之間的差額，連同與附屬公司相關之任何先前未於綜合收益表內扣除或確認之商譽，以及任何相關之累計匯兌儲備。

公司內交易及集團內公司間交易之結存及未變現溢利將予以對銷。除非交易提供憑證證明所轉讓之資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已在必要時作出調整，以與本集團所採納之政策保持一致。

少數股東權益指少數股東應佔附屬公司經營業績及淨資產之權益。少數股東權益乃於綜合資產負債表及綜合股本變動表內的權益賬下呈列。少數股東權益於綜合收益表內呈列為少數股東與本公司股東之間對本年度溢利或虧損的分配。少數股東之適用虧損超過少數股東應佔附屬公司權益的部份乃於本集團之權益內扣除，惟倘少數股東擁有具約束力之責任並能作出額外投資填補虧損者除外。倘附屬公司隨後錄得溢利，相關溢利將分配予本集團權益直至本集團收回其先前墊支之少數股東應佔虧損為止。

(b) 同一控制下合併之合併會計法

綜合財務報表包括出現同一控制下合併之合併實體之財務報表，猶如合併實體首次處於控制方之控制下當日已然合併。

合併實體之淨資產按其於控制方之現有賬面值合併。倘控制方之權益持續存在，有關商譽之數額或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平值淨值之權益超出同一控制下合併時之成本之數額均不會確認。

綜合收益表包括自最早呈列日期或合併實體首次處於同一控制下當日起（以較短者為準，不考慮同一控制下合併日期）各合併實體之業績。

於綜合財務報表內呈報之比較數額時乃假設該等實體已於上一個結算日或於彼等首次處於同一控制下時（以較短者為準）合併。

該等實體均採納同一套會計政策。所有集團內公司間交易、結存及合併實體或業務間交易之未變現收益於綜合賬目時予以對銷。

(c) 合資經營

合資經營指本集團與其他團體在共同控制之規限下進行經濟活動之合約安排。共同控制乃指當與經濟活動相關之策略財務及經營決策須獲得共同控制各方一致同意時，按合約協定共同控制經濟活動。

就於共同控制業務之權益而言，本集團於其財務報表內確認其控制之資產及所產生之負債，以及所產生的開支及應佔合資經營出售商品或提供服務賺取之收益。

(d) 外幣換算**(i) 功能及呈列貨幣**

本集團各實體之財務報表所載項目，乃採用有關實體業務所在之主要經濟環境之貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表乃以本公司之功能及呈列貨幣港元呈列。

(ii) 各實體財務報表內的交易及結存

以外幣列值之交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。以外幣列值之貨幣資產及負債根據結算日的主要匯率換算。因此換算政策產生之收益或虧損計入綜合收益表內。

對於分類為按公平值計入收益表之金融資產的股本工具等非貨幣項目，其匯兌差額列為公平值收益或虧損的一部份。而對於分類為可供出售金融資產之股本工具等非貨幣項目，其匯兌差額乃於權益項內列為投資重估儲備。

(iii) 綜合賬目換算

功能貨幣不同於本公司呈列貨幣的所有集團實體均按以下方式將其業績及財務狀況換算為以本公司呈列貨幣列賬：

- 於各資產負債表呈列的資產及負債按相應結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收入及支出按平均匯率換算（倘該平均匯率並非各交易日主要匯率的累計影響的合理概數，則收入及支出按交易當日之匯率換算）；及
- 所有因此而產生的匯兌差額均於匯兌儲備內確認。

於綜合賬目時，換算於海外實體之投資淨額及換算借貸而產生之匯兌差額，均於匯兌儲備內確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額乃於綜合收益表內確認為出售溢利或虧損的一部份。

(e) 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或為資本增值而持有之土地及／或樓宇。投資物業初步按成本（包括物業應佔之所有直接成本）計量。

於初步確認後，投資物業乃根據外部獨立估值師之估值按其公平值列賬。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損計入其產生期間的綜合收益表內。

倘物業、廠房及設備中之項目因其用途改變而成為投資物業，相關項目於轉讓日期之賬面值與公平值之間的任何差額於權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值收益導致過往減值虧損撥回，有關收益將於綜合收益表內確認。

倘投資物業由業主自用或持作出售物業，則在適當時重新分類為物業、廠房及設備或持作出售物業，而就會計目的而言，重新分類當日之公平值列為成本。

供未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為物業、廠房及設備賬下之在建投資物業，並在建造或發展完成前按成本扣除減值虧損列賬，在建造或發展完成後乃重新分類為投資物業並按公平值列賬。公平值與過往賬面值之間的差額於綜合收益表內確認。

出售投資物業的收益或虧損指銷售所得款項淨額與物業賬面值之間的差額，在綜合收益表內確認。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

其後之成本在適當時計入資產的賬面值或確認為單獨資產，惟前提為有關項目之日後經濟利益可能流入本集團，及有關項目之成本可以可靠計量。所有其他維修及保養開支在產生期間於綜合收益表內扣除。

物業、廠房及設備乃根據足以撤銷其成本減殘值之比率，按估計可使用年期以直線法基準計提折舊。主要殘值及折舊年率如下：

	殘值	折舊年率
物業	—	按剩餘未屆滿之租賃期限或四十年(以較短者為準)
租賃物業裝修	—	33.3%
汽車	0%-3%	12.5%
傢俬、裝置及設備	0%-3%	20%

殘值、可使用年期及折舊方法於各結算日作出檢討並在適當時予以調整。

在建投資物業指供未來用作投資物業之在建或發展中物業，按成本扣除減值虧損列賬。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損指銷售所得款項淨額與有關資產之賬面值之間的差額，在綜合收益表內確認。

(g) 發展中物業

發展中物業乃按較低成本及可變現淨值列賬。成本包括收購成本、預付土地租金、建造成本、已資本化之借貸成本及有關物業的其他應佔直接成本。可變現淨值乃參考於結算日後銷售所得款項減銷售開支而釐定，或管理層根據現行市況估計而釐定。一旦竣工，有關物業將按當時之賬面值重新分類為持作出售物業。

(h) 投資

投資乃以交易日期為基準進行確認及撤銷確認，買賣須按合約進行，條款包括規定投資須於有關市場制訂的時限內交收，投資最初按公平值加上直接應佔交易成本計量，惟按公平值計入損益之金融資產除外。

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之投資及於最初確認時指定為按公平值計入損益之投資。該等投資隨後按公平值計量，其公平值變動所產生之收益或虧損於綜合收益表內確認。

(i) 應收貿易及其他賬款

應收貿易及其他賬款最初按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。倘有客觀證據表明本集團將無法按應收賬款之原有條款收回所有到期金額，乃就應收貿易及其他賬款之減值作出撥備。撥備金額為應收賬款之賬面值與估計未來現金流量現值(按最初確認時計算之實際利率折現)之間的差額。撥備金額於綜合收益表內確認。

倘可以客觀地判斷應收賬款之可收回金額增加乃與減值確認後發生的事件有關，則減值虧損於隨後期間撥回並於綜合收益表內確認入賬，惟前提為撥回減值當日應收賬款之賬面值不得超出倘未確認減值時之攤銷成本。

(j) 現金及等同現金項目

就現金流量報告表而言，現金及等同現金項目指銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款以及可隨時轉換為已知現金金額且承擔較小價值變動風險的短期高流通投資。此外，現金及等同現金項目亦包括可應要求償還及構成本集團現金管理完整部份的銀行透支。

(k) 金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質及香港財務報告準則下有關金融負債及股本工具之定義分類。股本工具指為證明於本集團經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。

(l) 借貸

借貸最初按公平值扣除所產生之交易成本確認入賬，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團擁有無條件權利將負債之償還日期推遲至結算日後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

(m) 應付貿易及其他賬款

應付貿易及其他賬款最初按公平值列賬，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現影響微小，則按成本列賬。

(n) 股本工具

本公司發行之股本工具乃按所得款項扣除直接發行成本入賬。

(o) 收益確認

收益按已收及應收代價之公平值計算，並於經濟利益極有可能歸本集團所有及收益能可靠計算時確認。

租金收入以直線法於租期內確認。

物業管理服務費收入於服務提供時確認。

家居建材批發收入於該等貨品擁有權的重大風險及回報轉移時確認，一般與貨品交予客戶及轉讓貨品擁有權之時間相同。

利息收入以實際利率法按時間比例基準確認。

(p) 僱員福利**(i) 僱員休假福利**

僱員之年假及長期服務假期之權利於僱員享有有關權力時確認，並就僱員截至結算日止提供服務產生之年假及長假服務假期之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假於休假時方會確認。

(ii) 退休金承擔

本集團向為全體僱員而設之定額供款退休計劃作出供款。本集團及僱員對計劃作出之供款乃按員工基本薪金之特定比率計算。在綜合收益表扣除之退休福利計劃成本乃指本集團應向有關基金支付之供款。

(iii) 離職福利

終止福利僅於本集團有正式具體辭退計劃且沒有撤回該計劃的實質可能性，並明確表明會終止僱用或由自願遣散而提供福利時，方會予以確認。

(q) 借貸成本

收購、興建或生產合格資產（即需經過一段長時間才可達致其擬定用途或可供出售）之直接借貸成本作為相關資產成本的一部份撥充資本，直至相關資產大體上達致其擬定用途或可供出售時止。就合格資產臨時投資特定借貸以待支出所賺取之投資收入自可撥充資本之借貸成本中扣除。

對於用於獲得某項符合條件的資產的一般性借入資金，其符合資本化條件的借貸成本通過運用資本化率乘以發生在該資產上的支出釐定。資本化率為以本集團當期尚未償付的借款所產生的借款費用之加權平均值計算，不包括為獲得某項符合條件的資產而專門借入的成本。

其他所有借貸成本均於產生期間在綜合收益表中確認。

(r) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總計。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合收益表所呈報溢利，原因為其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，亦不包括永遠毋須課稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債採用於結算日前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項採用資產負債表負債法，就財務報表所示資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所依據相關稅基間之差額確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認入賬，並於應課稅溢利有可能用作抵銷可扣稅暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，確認遞延稅項資產。倘暫時性差額源自商譽或初次確認不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易（業務合併除外）資產或負債，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債就源自於有關附屬公司及聯營公司投資及於合資企業權益之應課稅暫時性差額予以確認，惟本集團能控制暫時性差額之撥回時間及暫時性差額於可見未來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利抵銷全部或部份將予收回資產情況下作出相應扣減。

遞延稅項以預期適用於償還負債或變現資產期間之稅率，按於結算日前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。遞延稅項扣自或計入綜合收益表，除非其與直接扣自或計入權益之項目相關，於該情況下，遞延稅項亦於權益處理。

遞延稅項資產及負債於有可合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及與相同稅務機關徵收之所得稅相關，且本集團擬按淨額基準清償其即期稅項資產及負債之情況下予以抵銷。

(s) **關連人士**

有關人士於下列情況下與本集團有關連：

- (i) 直接或間接透過一家或以上中介機構，有關人士控制本集團，或受本集團控制，或受共同控制，且於本集團擁有能對本集團行使重大影響力之權益，或對本集團具共同控制權；
- (ii) 有關人士為聯營公司；
- (iii) 有關人士為合資企業；
- (iv) 有關人士為本公司或其母公司主要管理人員；
- (v) 有關人士為(i)或(iv)項所述任何個別人士之近親；
- (vi) 有關人士為受控制、受共同控制或受重大影響之實體，或有關實體之重大投票權直接或間接屬於(iv)或(v)項所述任何個別人士所有；或
- (vii) 有關人士為就本集團僱員福利而設或任何屬本集團關連人士之實體之僱用後福利計劃。

(t) **分部報告**

分部為本集團可分割部份，乃從事提供產品或服務(業務分部)，或於特定經濟環境內提供產品或服務(地區分部)，且面對之風險及回報有別於其他分部。

根據本集團內部財務呈報，本集團已決定以業務分部為主要呈報形式，而地區分部則為次要呈報形式。

分部收益、開支、資產及負債包括直接源自分部，且能按合理基準分配至該分部之項目。未分配成本主要指公司開支。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業、應收貿易及其他賬款、預付土地租金按金及銀行及現金結存。分部負債包括經營負債，惟不包括稅項負債及公司借貸等項目。

分部收益、開支、資產及負債於對銷集團內公司間結存及集團公司間交易前釐定，作為綜合賬目其中一環，惟本集團旗下企業於單一分部之集團內公司間結存及交易除外。分部間定價按分部間相互協定之條款為基準。

分部資本開支為期內產生用以購入有形及無形分部資產，且預期將使用超過一段期間之成本總額。

(u) 資產減值

於各結算日，本集團檢討其有形及無形資產(除投資物業、發展中物業、應收款項及投資外)之賬面值，以釐定是否有跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘存在任何有關減值虧損，資產之可收回金額予以估計，以釐定任何減值虧損程度。倘不可能估計個別資產之可收回金額，本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃採用稅前折現率折算至現值，以反映貨幣時值之現行市場評估以及資產之特定風險。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計將低於其賬面值，則資產或現金產生單位之賬面值會減至可收回金額。減值虧損即時於綜合收益表確認，除非有關資產按重估金額入賬，於此情況下，減值虧損被當作重估減值處理。

倘其後撥回減值虧損，資產或現金產生單位之賬面值會增至經修訂之估計可收回金額，惟已增加之賬面值不得超過過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損應釐定(攤銷或折舊淨額)之賬面值。撥回減值虧損即時於綜合收益表確認，除非有關資產按重估金額入賬，於此情況下，減值虧損被當作重估升值處理。

(v) 租約

資產擁有權的絕大部份風險及回報歸出租人之租約為經營租約。

(i) 本集團作為承租人

租賃款項(扣除出租人提供的任何優惠後)於租約期內以直線法於綜合收益表內列作支出。

(ii) 本集團作為出租人

經營租約之租賃收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表確認。於協商及安排時發生之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認為一項支出。

(w) 撥備及或然負債

倘本集團需就過去事件承擔現有法律或推定責任，且履行該責任極有可能導致經濟利益流出，並能可靠估計金額，則會就不確定負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預期履行責任之開支現值作出撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或金額不能可靠估計，則有關責任披露為或然負債，除非流出之可能性極微則另作別論。僅透過出現或不出現一項或以上日後事件確定其存在與否之可能責任，亦披露為或然負債，除非流出之可能性極微則另作別論。

(x) 結算日後事項

提供有關本集團於結算日狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之結算日後事項屬須作出調整之事項，並於財務報表反映。結算日後之非調整事項倘屬重大，會於財務報表附註披露。

5. 關鍵判斷及主要估計**應用會計政策之關鍵判斷**

應用會計政策過程中，管理層已作出以下判斷，對財務報表中確認之金額有最重大影響（於下文處理涉及估計者除外）。

(a) 投資物業、發展中物業及物業、廠房及設備之區別

本集團自行釐定一項物業是否列為投資物業、發展中物業或物業、廠房及設備。在作出判斷時，本集團已設立標準以對分類進行判斷。

投資物業為賺取租金及／或資本升值而持有，發展中物業則擬於正常營運週期內開發並出售。供未來用作投資物業之在建或發展中物業分類為物業、廠房及設備賬下之在建投資物業。

主要估計之不確定性

下文討論於結算日極可能導致資產與負債賬面值於下一財政年度需要作出重大調整之未來相關重要假設及導致估計不可靠之其他因素。

(a) 投資物業公平值及發展中物業可變現淨值之估計

本公司董事委任一名獨立專業估值師對投資物業之公平值及發展中物業之可變現淨值進行評估。該評估師乃按包括若干估計之估值方法釐定公平值及可變現淨值。本公司董事已作出判斷並信納估值方法可反映當前市場情況。

(b) 所得稅

本集團須繳納多個司法管轄區之所得稅。在確定全球所得稅之撥備時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終之稅務釐定。倘該等事宜之最終稅務結果與起初之入賬金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

6. 財務風險管理

本集團的經營活動面臨各種財務風險：利率風險、流動性風險、信貸風險、價格風險及外匯風險。本集團整體的風險管理計劃關注金融市場的不可預測性和尋求降低對本集團財務表現所帶來的潛在負面影響。

(a) 利率風險

本集團面臨利率變動的風險主要由於其銀行結存及銀行貸款所致。銀行結存及銀行貸款使本集團面臨現金流量利率風險。

本集團並無利用任何利率掉期以對沖利率風險。

(b) 流動性風險

本集團的政策是定期監管現有及預期之流動性需要，確保本集團保持足夠現金儲備以應對短期及長期之流動性需要。

(c) 信貸風險

本集團並無高度集中之信貸風險。本集團已制訂政策，以確保僅向信貸紀錄良好之客戶及第三方銷售產品及墊款。

計入綜合資產負債表之應收貿易及其他賬款之賬面值反映本集團面對最高信貸風險的本集團金融資產。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高度評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

(d) 價格風險

本集團之按公平值計入損益之金融資產於各結算日以公平值列賬。因此，本集團面臨股本證券之價格風險。董事透過持有不同風險之投資組合以減少價格風險。

(e) 外幣風險

由於本集團之大部份業務交易、資產及負債主要以港元及人民幣（「人民幣」）計值，故承受之外匯風險較低。然而，人民幣兌換港幣之匯率受到中國政府所頒佈之外匯管控規則及規例制約。本集團現時並無就外幣債務採納外匯對沖政策。本集團將緊密監察其外匯風險，並將考慮於需要時對沖重大外匯風險。

(f) 公平值

本集團於綜合資產負債表中反映之金融資產及金融負債賬面值與其各自公平值相若。

7. 營業額

本集團之營業額包括下列租金收入、物業管理服務費收入及家居建材批發：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核 及重列)
租金收入	9,491	9,227
物業管理服務費收入	3,359	3,158
家居建材批發	3,083	224,083
	<u>15,933</u>	<u>236,468</u>

8. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核 及重列)
投資物業之公平值收益	2,020	20,129
出售物業及投資物業收益	12,788	—
按公平值計入損益之出售金融資產收益	8,896	—
利息收入	6,887	472
其他	2,746	316
	<u>33,337</u>	<u>20,917</u>

9. 分部資料

(a) 主要呈報形式 — 業務分部

本集團從事於三個主要業務分部：

- 物業發展 — 物業發展分部從事待售寫字樓開發；
- 物業投資 — 物業投資分部投資寫字樓以獲取租金收入、物業管理服務費及潛在的升值；
- 家居建材批發 — 家居建材批發分部從事家居建材的大宗交易。

(b) 次級呈報形式 — 地區分部

本集團90%以上的營業額及經營溢利均來自中國，且本集團所有主要經營資產均位於中國。因此未作地區分部呈報。

主要分部報告—業務分部資料：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	家居建材 批發 千港元	綜合 千港元
截至二零零七年				
三月三十一日止年度				
總收益	—	12,850	3,083	15,933
扣除投資物業之公平值 收益以及出售物業及 投資物業收益前之 分部業績	(5,568)	7,131	(365)	1,198
出售物業及投資物業收益	—	12,788	—	12,788
投資物業之公平值收益	—	2,020	—	2,020
分部業績	(5,568)	21,939	(365)	16,006
其他收入				18,529
未分配支出				(10,337)
經營溢利				24,198
融資成本				(951)
除稅前溢利				23,247
於二零零七年				
三月三十一日				
分部資產	544,537	189,744	245,916	980,197
未分配資產				150,198
總資產				1,130,395
分部負債	18,196	1,202	107	19,505
未分配負債				382,896
總負債				402,401
其他分部資料：				
資本開支	5,755	1,943	—	7,698
折舊	76	582	3	661

	物業發展	物業投資	家居建材 批發	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核 及重列)	(未經審核 及重列)	(未經審核 及重列)	(未經審核 及重列)
截至二零零六年				
三月三十一日止年度				
總收益	—	12,385	224,083	236,468
扣除投資物業之公平值 收益前之分部業績	(3,380)	7,839	1,011	5,470
投資物業之公平值收益	—	20,129	—	20,129
分部業績	(3,380)	27,968	1,011	25,599
其他收入				788
未分配支出				(6,394)
經營溢利				19,993
融資成本				(718)
除稅前溢利				19,275
於二零零六年				
三月三十一日				
分部資產	486,068	177,429	231,250	894,747
未分配資產				2,494
總資產				897,241
分部負債	9,665	1,137	170	10,972
未分配負債				370,349
總負債				381,321
其他分部資料：				
資本開支	5,523	1	13	5,537
折舊	41	23	2	66

10. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
核數師酬金		
— 本年度	915	888
— 過往年度撥備不足	214	9
	1,129	897
折舊	661	66
董事酬金 (附註13)	2,934	2,170
租賃物業之已付經營租約租金 (附註)	1,204	33
員工成本，包括董事酬金		
酬金、花紅及補貼 (附註)	5,208	4,195
退休福利計劃供款	267	472
產生租金收入之物業投資直接經營開支 (於綜合收益表入賬列為銷售及服務成本)	2,264	2,326

附註：該項金額包括提供予一位董事為數206,000港元之住房福利，該數據已計入董事酬金(二零零六年：無)。

11. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
銀行貸款利息	19,147	20,399
資本化數額	(18,196)	(19,681)
	951	718

融資資金之借貸成本一般按6%年率資本化(二零零六年：6.9%)。

12. 所得稅支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
即期稅項 — 中國企業所得稅		
本年度撥備	1,306	1,479
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(28)	152
	<u>1,278</u>	<u>1,631</u>
遞延稅項(附註28)	1,293	6,248
	<u>2,571</u>	<u>7,879</u>

本集團並無就百慕達、英屬處女群島或香港的利得稅提撥準備，原因是本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度並無產生自或源自該等司法權區的應課稅溢利(二零零六年：無)。

根據中國相關法律及法規，位於中國之附屬公司須支付30%中國企業所得稅名義稅率加3%本地所得稅。

根據中國相關法律及法規，本集團附屬公司瀋陽大東方置業有限公司(「瀋陽大東方」)自盈利首年起五年內獲豁免繳交中國企業本地所得稅，及其後於接下去第六至第八年內獲半數減免中國企業本地所得稅。截至二零零七年三月三十一日止年度為瀋陽大東方盈利第二年，因此其可獲全數豁免中國企業本地所得稅。扣除全數豁免之3%本地所得稅後，瀋陽大東方之適用稅率為30%(二零零六年：30%)。

概無其他中國附屬公司獲授予優惠企業所得稅，其他中國附屬公司之適用稅率為33%(二零零六年：33%)。

由於本集團之主營業務均位於中國，且本集團之主要收入亦源自於中國，故本集團於年內之適用稅率為中國法定稅率33%。所得稅支出與按中國企業所得稅率計算之除稅前溢利之對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
除稅前溢利	23,247	19,275
按法定中國企業所得稅率33%計算之		
稅項(二零零六年：33%)	7,671	6,361
毋須課稅收入之稅項影響	(4,207)	(484)
不作抵扣開支之稅項影響	3,275	1,270
未確認稅項虧損之稅項影響	216	449
動用過往未確認稅項虧損之稅項影響	(883)	—
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(28)	152
附屬公司適用不同稅率之影響	(3,284)	815
稅項優惠期之稅項影響	(189)	(684)
所得稅支出	<u>2,571</u>	<u>7,879</u>

13. 董事及員工酬金

各名董事之酬金如下：

	袍金 千港元	酬金及 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
截至二零零七年三月三十一日止年度				
執行董事：				
張宏偉先生	1,000	—	—	1,000
關國亮先生(附註c)	—	—	—	—
王永明先生(附註b)	—	—	—	—
朱軍先生	540	—	—	540
張美英女士(附註a)	768	257	9	1,034
	<u>2,308</u>	<u>257</u>	<u>9</u>	<u>2,574</u>
獨立非執行董事：				
周少偉先生	120	—	—	120
申烽先生	120	—	—	120
朱承武先生	120	—	—	120
	<u>360</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>360</u>
	<u>2,668</u>	<u>257</u>	<u>9</u>	<u>2,934</u>

附註：

- a. 於二零零六年六月十九日獲委任
- b. 於二零零六年六月三十日辭任
- c. 於二零零六年八月十八日辭任

	袍金 千港元	酬金及 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
截至二零零六年三月三十一日止年度				
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b)	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c)	—	—	—	—
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. 於二零零五年十二月五日獲委任
- b. 於二零零五年十月二十日獲委任
- c. 於二零零五年十月二十八日辭任

於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，董事概無根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

於年內本集團五名最高薪人士中，三名(二零零六年：三名)為本公司董事，彼等之酬金已載於上文分析。其餘兩名(二零零六年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
薪金及其他福利	482	260
退休福利計劃供款	20	31
	<u>502</u>	<u>291</u>

彼等之酬金介乎以下範圍內：

	人數	
	二零零七年	二零零六年 (未經審核及 重列)
零港元至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>

於截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度，本集團並無向任何董事或最高薪人士支付酬金，作為加盟本集團之獎金或離職補償。

14. 每股盈利

每股基本盈利乃按年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。每股基本盈利之計算如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
盈利		
本公司權益持有人應佔溢利	<u>18,508</u>	<u>6,419</u>
	二零零七年	二零零六年
股份數目		
普通股加權平均數	<u>6,568,586,476</u>	<u>5,175,985,375</u>

於釐定已發行普通股加權平均數時，作為收購事項代價(附註3)之5,080,000,000股普通股被視為自二零零五年四月一日發行。

由於本公司於截至二零零七年三月三十一日止兩個年度並無任何具攤薄潛力普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

15. 股息

本公司並無派發或宣佈派發年內之任何股息(二零零六年：無)。

16. 物業、廠房及設備

	物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	汽車 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	在建 投資物業 千港元	總計 千港元
成本						
於二零零五年四月一日 (未經審核及重列)	390	—	—	273	127,086	127,749
添置	—	—	—	17	5,520	5,537
轉撥自投資物業	60	—	—	—	—	60
匯兌差額	—	—	—	9	3,921	3,930
於二零零六年三月三十一日 (未經審核及重列)	450	—	—	299	136,527	137,276
添置	—	1,441	187	668	5,402	7,698
出售	(450)	—	—	—	—	(450)
匯兌差額	—	—	—	13	5,930	5,943
於二零零七年三月三十一日	—	1,441	187	980	147,859	150,467
累計折舊						
於二零零五年四月一日 (未經審核及重列)	27	—	—	34	—	61
本年度支出	10	—	—	56	—	66
匯兌差額	—	—	—	2	—	2
於二零零六年三月三十一日 (未經審核及重列)	37	—	—	92	—	129
本年度支出	—	480	15	166	—	661
出售	(37)	—	—	—	—	(37)
匯兌差額	—	—	—	4	—	4
於二零零七年三月三十一日	—	480	15	262	—	757
賬面值						
於二零零七年三月三十一日	—	961	172	718	147,859	149,710
於二零零六年三月三十一日 (未經審核及重列)	413	—	—	207	136,527	137,147

於二零零七年三月三十一日，本集團用於獲取銀行貸款而抵押之物業、廠房及設備之賬面值約為102,101,000港元(二零零六年：98,264,000港元)。

於二零零七年三月三十一日，本集團賬面值約為131,937,000港元(二零零六年：126,445,000港元)之預付土地租金，乃列賬計入位於香港以外地區，按中期租約持有的在建投資物業。

17. 投資物業

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
年初	172,523	148,191
轉撥至物業、廠房及設備	—	(60)
出售	(19,570)	—
公平值收益	2,020	20,129
匯兌差額	6,643	4,263
	<u>161,616</u>	<u>172,523</u>
於三月三十一日	<u>161,616</u>	<u>172,523</u>

本集團投資物業於二零零七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。

本集團之投資物業按其賬面值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
根據以下租約持有之投資物業		
香港中期租約	—	19,570
中國中期租約	161,616	152,953
	<u>161,616</u>	<u>172,523</u>

於二零零七年三月三十一日，本集團用於獲取銀行貸款而抵押之投資物業賬面值為161,616,000港元(二零零六年：172,523,000港元)。

本集團於二零零七年三月三十一日持有之投資物業已租予獨立第三方，租期為20年。於二零零七年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約之日後最低租金總額須於下列期間收取：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
一年內屆滿	5,878	8,526
第二至第五年屆滿(包括首尾兩年)	24,198	24,103
五年以上	82,887	85,351
	<u>112,963</u>	<u>117,980</u>

18. 發展中物業

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
年初	328,854	269,918
添置	21,312	49,870
轉撥自預付土地租金之已付按金	3,030	—
匯兌差額	14,284	9,066
於三月三十一日	<u>367,480</u>	<u>328,854</u>

本集團之發展中物業按其賬面值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
預付土地租金	265,766	251,799
建造成本及資本化開支	66,133	55,587
利息資本化	35,581	21,468
	<u>367,480</u>	<u>328,854</u>

本集團之預付土地租金指支付位於香港以外地區，按中期租約持有土地之款項。

於二零零七年三月三十一日，本集團用於獲取銀行貸款而抵押之預付土地租金賬面值約為227,594,000港元(二零零六年：218,120,000港元)。

19. 於共同控制經營中之權益

本集團與北京國瑞興業地產有限公司(「合資夥伴」)簽署一項協議，在中國發展物業。根據協議條款，除本集團於截至協議日期前已投入之資金外，本集團不再進一步注入資金，並由合資夥伴承擔不少於1,010,000,000港元(折合人民幣1,000,000,000元)的所有必需的額外資金。於結算日，本集團之財務報表內已確認與共同控制經營中之權益有關之資產總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
資產		
物業、廠房及設備	147,859	136,527
發展中物業	367,480	328,854
	<u>515,339</u>	<u>465,381</u>

20. 應收貿易及其他賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
應收貿易賬款(附註a)	32	40
應收貸款(附註b)	74,280	—
按金及其他應收款項	2,538	720
應收貿易及其他賬款總額	<u>76,850</u>	<u>760</u>

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
60日內	29	40
61日至90日	3	—
	<u>32</u>	<u>40</u>

- (b) 應收貸款乃無抵押、按年利率8厘計息，並須於二零零七年七月九日或之前償還。該款項已於結算日後結清。

應收貸款乃按固定利率安排，使本集團須面對公平值利率風險。

21. 就預付土地租金已付按金

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
於年初	15,745	15,286
轉撥至發展中物業	(3,030)	—
匯兌差額	683	459
	<u>13,398</u>	<u>15,745</u>
於三月三十一日	<u>13,398</u>	<u>15,745</u>

該第款項乃指收購地塊(尚未取得土地使用權證)之已付按金。然而，根據中國法律顧問北京市中高盛律師事務所提供之意見，若賣方不能遵照相關合約取得土地使用權證，本集團可申請退款。

22. 應收一名董事之款項

根據香港公司條例第161B條披露應收一名董事之款項如下：

名稱	貸款條件	二零零七年	二零零六年	年內最高 未償還金額 千港元 (未經審核及 重列)
		三月三十一日 結存 千港元	四月一日 結存 千港元	
張美英女士	無抵押、應要求償還及免息	<u>5</u>	<u>—</u>	<u>5</u>

23. 應收一間關連公司之款項

根據香港公司條例第161B條披露應收一間關連公司之款項如下：

名稱	擁有實益權益之 董事名稱	二零零七年	二零零六年	年內最高 未償還金額 千港元 (未經審核及 重列)
		三月三十一日 結存 千港元	四月一日 結存 千港元	
東方港務控股有限公司	張宏偉先生	<u>69</u>	<u>—</u>	<u>69</u>

上述墊款為無抵押、免息及無固定償還期限。

24. 按公平值計入損益之金融資產

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
於香港上市及操作買賣按公平值 計算之股本證券	6,109	—

該等投資指上市股本證券之投資，本集團可藉此機會透過股息收入或公平值收益而取得回報。該等證券並無固定到期日或票息率。該等上市證券之公平值乃按市場報價計算。

25. 銀行及現金結存

於二零零七年三月三十一日，本集團以人民幣列值之銀行及現金結存共計約264,590,000港元(二零零六年：237,418,000港元)。人民幣兌換為外幣須受中國外匯管制規則及結匯、售匯及付匯管理規定所規限。

26. 應付貿易及其他賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
應付貿易賬款(附註a)	7,664	6,814
預收款項	10,101	2,213
應計及其他應付款項	3,763	4,135
應付酬金及福利	126	140
應付貿易及其他賬款總額	<u>21,654</u>	<u>13,302</u>

(a) 於各結算日應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
60日內	638	—
91日至180日	—	3,026
181日至365日	—	1,156
365日以上	7,026	2,632
	<u>7,664</u>	<u>6,814</u>

27. 銀行貸款

應償還銀行貸款貨如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
按要求或一年內	303,030	1,473
第二年	—	291,992
第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	5,412
五年以上	—	6,244
	<u>303,030</u>	<u>305,121</u>
減：一年內須償還之款項(列作流動負債)	<u>(303,030)</u>	<u>(1,473)</u>
一年以上須償還之款項	<u>—</u>	<u>303,648</u>

本集團銀行貸款之賬面值按以下貨幣列值：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
港元	—	14,705
人民幣	<u>303,030</u>	<u>290,416</u>
	<u>303,030</u>	<u>305,121</u>

於二零零七年三月三十一日止之實際平均利率為6.27厘(二零零六年：6.25厘)

銀行貸款乃按浮動利率安排，使本集團須面對現金流利率風險。

銀行貸款303,030,000港元(二零零六年：305,121,000港元)乃以分別披露於本財務報表附註16、17及18之本集團102,101,000港元(二零零六年：98,264,000港元)之物業、廠房及設備，161,616,000港元(二零零六年：172,523,000港元)之投資物業以及227,594,000港元(二零零六年：218,120,000港元)之發展中物業之押記作抵押。

28. 遞延稅項負債

以下為本集團所確認之主要遞延稅項負債及其於當前及過往報告期間之主要變動。

	投資物業 千港元
於二零零五年四月一日(未經審核及重列)	19,614
於本年度收益表支銷	6,248
匯兌差額	710
	<u> </u>
於二零零六年三月三十一日(未經審核及重列)	26,572
於本年度收益表支銷	1,293
匯兌差額	1,155
	<u> </u>
於二零零七年三月三十一日	<u>29,020</u>

於結算日，本集團之未動用稅項虧損及其他可抵扣暫時性差額分別約15,867,000港元及743,000港元(二零零六年：分別17,231,000港元及945,000港元)可用於抵銷未來應課稅溢利。由於難以預測未來溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。尚未確認之稅項虧損及其他可抵扣暫時性差額可無限期結轉。

29. 本公司資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於附屬公司之投資		2,286,010	10
應收貿易及其他賬款		75,079	1
按公平值計入損益之金融資產		6,109	—
應收一名董事之款項		5	—
應收一間關連公司之款項		69	—
應收一間附屬公司之款項		16,219	5,557
銀行現金及結存		68,936	2,492
應付貿易及其他賬款		(2,124)	(2,315)
應付董事之款項		(3,930)	(12,454)
應付一間關連公司之款項		—	(11,028)
		<u> </u>	<u> </u>
淨資產		<u>2,446,373</u>	<u>(17,737)</u>
股本及儲備			
股本		68,760	960
儲備	31(b)	<u>2,377,613</u>	<u>(18,697)</u>
股本總額		<u>2,446,373</u>	<u>(17,737)</u>

30. 股本

	附註	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
每股面值0.01港元之普通股			
於二零零五年四月一日		1,600,000,000	160,000
合併股份及削減股本	(a)	(1,440,000,000)	(95,025)
分拆股份	(a)	6,337,447,875	—
於二零零六年三月三十一日及 二零零六年四月一日		6,497,447,875	64,975
法定股本增加	(b)	13,502,552,125	135,025
於二零零七年三月三十一日		<u>20,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：			
每股面值0.01港元之普通股			
於二零零五年四月一日，如前呈報		959,853,750	95,985
就收購Grand Hope集團而發行之新股份	(c)	5,080,000,000	50,800
於二零零五年四月一日，重列		6,039,853,750	146,785
合併股份及削減股本	(a)	(863,868,375)	(95,025)
於二零零六年三月三十一日 (未經審核及重列)		<u>5,175,985,375</u>	<u>51,760</u>
於二零零六年四月一日，如前呈報		95,985,375	960
就收購Grand Hope集團而發行之新股份	(c)	5,080,000,000	50,800
於二零零六年四月一日，重列		5,175,985,375	51,760
發行配售股份	(d)	1,699,998,000	17,000
於二零零七年三月三十一日		<u>6,875,983,375</u>	<u>68,760</u>

(a) 於二零零五年八月八日，本公司確認其資本結構如下：

- (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。

(b) 根據於二零零六年五月十一日通過之特別決議案，透過增發13,502,552,125股每股面值0.01港元之額外股份，本公司之法定股本由64,974,478港元增加至200,000,000港元，該等額外股份之權益於各方面與本公司現有股本均享有同等權益。

- (c) 誠如財務報表附註3所披露，於二零零六年六月六日，本公司按每股0.01港元之價格向He Fu發行及配發5,080,000,000股新股並入賬列為繳足收購Grand Hope集團全部權益之代價。綜合財務報表乃根據合併會計法編製。因此，就收購事項而發行之股本被視為已於呈列此等財務報表之會計期間內發行。
- (d) 於二零零六年六月六月，本公司透過按每股0.10港元之代價配售本公司股份，發行及配發1,699,998,000股每股面值0.01港元之普通股。透過此次股份發行，本公司獲得約168,284,000港元之淨收益。

31. 儲備

(a) 本集團

本集團之儲備及其變動款額乃於綜合股本變動表內呈列。

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零五年四月一日	90,660	(197,795)	(107,135)
合併股份及削減股本	95,025	—	95,025
年內虧損	—	(6,587)	(6,587)
	<u>185,685</u>	<u>(204,382)</u>	<u>(18,697)</u>
於二零零六年三月三十一日	185,685	(204,382)	(18,697)
已付股份發行開支	(1,716)	—	(1,716)
因收購附屬公司發行股份	2,235,200	—	2,235,200
因配售發行股份	153,000	—	153,000
年內溢利	—	9,826	9,826
	<u>2,572,169</u>	<u>(194,556)</u>	<u>2,377,613</u>
於二零零七年三月三十一日	2,572,169	(194,556)	2,377,613

(c) 儲備性質及目的

(i) 股份溢價賬

股份溢價指因按超過每股面值之價格發行股份所產生之溢價，該等溢價不予分派，惟本公司可動用該等溢價，以繳足本公司未發行股份並作為繳足紅利股份發行予本公司股東或作為就購回股份應付溢價之撥備。

(ii) 合併儲備

合併儲備指被收購附屬公司之股份面值與作為收購代價由本公司發行之股份市場價值兩者之差額。

(iii) 資本儲備

資本儲備指下列兩者之總額：

- 於二零零五年四月十九日，本集團應佔一間附屬公司瀋陽盛泰源物流有限公司(Shengyang Shengtaiyuan Logistic Company Limited)之少數股東所作出之額外股權注資；及
- 最終控股公司He Fu International Limited向一間附屬公司Grand Hope Group Limited作出之貸款豁免。

(iv) 法定儲備

不可分派法定儲備乃根據中國之適用法律及法規自本公司之中國附屬公司之除稅後溢利中按比例提取。

32. 購股權計劃

根據於二零零六年五月十一日通過之股東決議案，本公司之購股權計劃（「該計劃」）已獲得採納，該計劃旨在為董事及僱員提供獲得本集團權益之機會，並將於二零一六年五月十日屆滿。根據該計劃，本公司董事可將購股權授予合資格人士（包括全體董事、本集團僱員、顧問、諮詢人、代理、客戶、服務供應商、承辦商以及本集團任何成員之業務合作夥伴）。

根據該計劃可授出之購股權所能認購之股份總數，不得超過本公司不時已發行股份之30%。已授予或可授予任何個人之購股權所能認購之已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司不時已發行股份之10%。

行使價由本公司董事釐定，不會低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

授予任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士之購股權，須事先經獨立非執行董事批准。此外，於12個月期內授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士之購股權，涉及股份超過本公司任何時間已發行股份之0.1%或若總值（根據本公司股份於授出日期之價格計算）超過5,000,000港元，須事先於股東大會上經股東批准。

購股權承授人可於獲授購股權日期起計30日內，總共支付1港元的象徵式代價接納獲授的購股權。

自該計劃獲得採納之日起至二零零七年三月三十一日期間，並無授出購股權。

33. 承擔

於結算日，本集團之承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
已訂約但尚未撥備 建築成本	185,409	1,233
土地租約預付款項	353,298	338,592
	<u>538,707</u>	<u>339,825</u>

34. 經營租約承擔

於結算日，根據不可撤銷經營租約於日後支付之最低租金總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
一年內	2,348	180
第二至第五年(包括首尾兩年)	9,980	170
	<u>12,328</u>	<u>350</u>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室及員工宿舍而應付之租金。租約平均以兩年期進行磋商，租期內之租金固定，惟不包括或然租金。

35. 退休福利計劃

香港

本集團參與根據強制性公積金計劃條例建立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少須付供款額之沒收供款。

年內本集團根據強積金計劃之供款為61,000港元(二零零六年：38,000港元)。

中國

根據中國有關法律及法規，本集團於中國之附屬公司須按彼等僱員工資之指定百分比對退休福利計劃作出供款，以資彼等僱員之退休福利。本集團於退休福利計劃之唯一責任為根據其各自之計劃作規定之供款。

年內本集團根據各自計劃之供款為206,000港元(二零零六年：434,000港元)。

36. 關連人士交易

除該等財務報表其他地方所詳細披露之交易及結存外，本集團於年內與其關連人士存在以下交易：

(a) 與關連人士之交易：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (未經審核及 重列)
東方集團投資控股有限公司(前稱 東方家園有限公司)		
銷售家居建材	—	34,603
已付利息開支	—	3,596
	<u>—</u>	<u>38,199</u>

本公司董事張宏偉先生對上述關連公司有重大影響。

(b) 與關連人士之結存：

該等應付關連公司，董事及少數股東之款項為無抵押、免息，並應要求償還。

37. 附屬公司

附屬公司於二零零七年三月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	公司成立/ 註冊地點	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	所有權權益百分比		主要業務	
			本集團之 實際權益	由本 公司持有		由附屬 公司持有
Fine Profit Corporation Limited	香港	10,000港元	100%	100%	—	物業投資
Grand Hope Group Limited	英屬處女群島	1美元	100%	100%	—	投資控股
沈陽大東方置業有限公司 (Shenyang Dadongfang Property Development Company Limited) (「大東方」)	中國	8,201,700美元	71%	—	71%	物業發展及投資
瀋陽盛泰源物流有限公司 (Shenyang Shengtaiyuan Logistics Company Limited) (「盛泰源」)	中國	人民幣60,000,000元	56.8%	—	80%	家居建材批發

大東方乃一間於中國成立之中外合資經營企業，盛泰源乃一間於中國成立之國內企業。

38. 結算日後事項

根據中華人民共和國第十屆全國人民代表大會於二零零七年三月十六日決議通過的中國企業所得稅法，內資企業和外商投資企業的企業所得稅率統一為25%，自二零零八年一月一日起開始生效。企業所得稅率的改變對本集團綜合財務報表的影響將取決於有關實施細則（截至該等綜合財務報表批准之日，尚未公佈）。因此，本集團現階段不能就新稅法對本集團的財務影響作出合理估計。

39. 批准財務報表

董事會已於二零零七年七月三十日批准及授權刊發該等財務報表。

(C) 本集團截至二零零六年及二零零七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二零零七年九月三十日止六個月中期報告連同二零零六年同期之未經審核比較數字之相關資料複製本。

簡明綜合中期收益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
營業額	4	4,688	9,376
銷售及服務成本		(234)	(4,239)
毛利		4,454	5,137
其他收入	5	5,370	3,460
行政開支		(16,770)	(9,959)
經營虧損	5	(6,946)	(1,362)
融資成本	5	—	(486)
除稅前虧損		(6,946)	(1,848)
所得稅開支	6	(299)	(155)
本期間虧損		(7,245)	(2,003)
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		(5,849)	(2,274)
少數股東權益		(1,396)	271
		(7,245)	(2,003)
每股虧損			
基本	7	(0.09)仙	(0.04)仙
攤薄	7	不適用	不適用

簡明綜合中期資產負債表

於二零零七年九月三十日

		於 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零七年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	153,317	149,710
投資物業	13	165,169	161,616
		<u>318,486</u>	<u>311,326</u>
流動資產			
發展中物業	13	488,656	367,480
應收貿易及其他賬款	9	7,163	76,850
就土地租約預付款項支付按金	13	13,693	13,398
應收一名董事之款項		—	5
應收一間有關連公司之款項		—	69
按公平值計入損益之金融資產		54,504	6,109
銀行結存及現金		377,609	355,158
		<u>941,625</u>	<u>819,069</u>
流動負債			
應付貿易及其他賬款	10	82,960	21,654
即期稅項負債		897	573
應付董事之款項		3,790	3,930
應付有關連公司之款項		13,073	12,792
應付一名少數股東之款項		86,976	31,402
銀行貸款		309,693	303,030
		<u>497,389</u>	<u>373,381</u>
流動資產淨值		<u>444,236</u>	<u>445,688</u>
總資產減流動負債		<u>762,722</u>	<u>757,014</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		29,658	29,020
資產淨值		<u>733,064</u>	<u>727,994</u>
股本及儲備			
股本	11	68,760	68,760
儲備		454,464	452,534
本公司權益持有人應佔權益		523,224	521,294
少數股東權益		209,840	206,700
權益總額		<u>733,064</u>	<u>727,994</u>

簡明綜合中期權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔										
	股本	股份溢價賬	合併儲備	資本儲備	物業重估儲備	匯兌儲備	法定儲備	留存溢利／(累計虧損)	總計	少數股東權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年											
四月一日，											
如前呈報	960	185,685	—	—	2,672	—	—	(205,556)	(16,239)	—	(16,239)
收購附屬公司股本											
權益之影響	50,800	2,235,200	(2,286,000)	287,545	—	5,921	522	42,245	336,233	195,926	532,159
於二零零六年											
四月一日，經重列	51,760	2,420,885	(2,286,000)	287,545	2,672	5,921	522	(163,311)	319,994	195,926	515,920
因換算海外營運產生											
之匯兌差額	—	—	—	—	—	7,605	—	—	7,605	4,432	12,037
配售發行股份	17,000	153,000	—	—	—	—	—	—	170,000	—	170,000
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(2,274)	(2,274)	271	(2,003)
於二零零六年											
九月三十日	68,760	2,573,885	(2,286,000)	287,545	2,672	13,526	522	(165,585)	495,325	200,629	695,954
於二零零七年											
四月一日	68,760	2,572,169	(2,286,000)	287,545	—	20,429	829	(142,438)	521,294	206,700	727,994
因換算海外營運產生											
之匯兌差額	—	—	—	—	—	7,779	—	—	7,779	4,536	12,315
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	(5,849)	(5,849)	(1,396)	(7,245)
於二零零七年											
九月三十日	68,760	2,572,169	(2,286,000)	287,545	—	28,208	829	(148,287)	523,224	209,840	733,064

簡明綜合中期現金流量表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	於 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零零六年 九月三十日 (未經審核) 千港元
經營業務之現金流入淨額	102,876	10,874
投資活動之現金流出淨額	(86,241)	(525,452)
融資活動之現金流入淨額	—	665,087
現金及等同現金項目增加淨額	16,635	150,509
於四月一日之現金及等同現金項目	355,158	242,212
匯率變動之影響	5,816	5,406
於九月三十日之現金及等同現金項目	<u>377,609</u>	<u>398,127</u>

中期財務報表附註

截至二零零七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根據百慕達公司法遷冊至百慕達之受豁免有限公司。其註冊辦事處之地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。其主要營業地點之地址為香港金鐘道88號太古廣場二期21樓2112室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之直接及最終母公司乃於英屬處女群島註冊成立之公司He Fu International Limited，而本公司之最終控制方為張宏偉先生。

本簡明綜合中期財務資料已於二零零七年十一月二十一日獲董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二零零七年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之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。

3. 主要會計政策

本簡明中期財務報表採用之會計政策乃與編製本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。本簡明中期財務報表應與本公司二零零七年年報一併閱讀。

於本中期間，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、修訂及詮釋均於二零零七年一月開始之會計期間生效及適用於本集團之經營。採納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，於未來期間應用該等新訂及經修訂之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。

4. 分類資料

主要呈報方式 — 業務分類

本集團目前從事於物業發展、物業投資及家居建材批發三個業務分類。

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：

截至二零零七年九月三十日止六個月

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	家居 建材批發 千港元	綜合 千港元
營業額	—	4,688	—	4,688
分類業績	(7,508)	1,052	(103)	(6,559)
其他收入				5,370
未分配企業支出				(5,757)
經營虧損				(6,946)
融資成本				—
除稅前虧損				(6,946)
稅項				(299)
本期間虧損				(7,245)

截至二零零六年九月三十日止六個月

	物業發展 千港元	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	(3,813)	3,460	(236)	(589)
其他收入				3,460
未分配企業支出				(4,233)
經營虧損				(1,362)
融資成本				(486)
除稅前虧損				(1,848)
稅項				(155)
本期間虧損				(2,003)

次要呈報方式 — 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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
中國，不包括香港	4,688	7,549
香港	—	1,827
	4,688	9,376

5. 營運虧損

	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
營運虧損已扣除／(計入)下列各項：		
其他收益：		
利息收入	(2,637)	(2,967)
出售按公平值計入損益之金融資產收益	(2,681)	—
其他收入	(52)	(493)
	<u>(5,370)</u>	<u>(3,460)</u>
須於一年內全數償還之銀行借款之利息	—	486
員工成本，包括董事酬金及退休福利計劃供款	2,082	1,496
廠房及設備折舊	96	436
核數師酬金	261	—
土地租約預付款項攤銷	—	5,036
減：已於發展中物業撥充資本	—	(5,036)
	<u>—</u>	<u>—</u>
利息開支	5,308	24,251
減：已於發展中物業撥充資本	(5,308)	(24,251)
	<u>—</u>	<u>—</u>

6. 所得稅支出

	截至九月三十日止	
	六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
中國所得稅	<u>299</u>	<u>155</u>

本集團並無就百慕達、英屬處女群島或香港利得稅提撥準備，原因是本集團於有關期間並無產生自或源自該等司法權區之應課稅溢利。

根據中國相關法律及法規，位於中國之附屬公司須按30%名義所得稅加3%本地所得稅之稅率支付中國企業所得稅。

根據中國相關法律及法規，本集團附屬公司瀋陽大東方置業有限公司於有關期間獲豁免繳交3%中國本地稅項。

於有關期間，概無其他中國附屬公司獲授予優惠企業所得稅，其他中國附屬公司之適用稅率為33%。

7. 每股虧損

每股基本虧損乃按期內本公司權益持有人應佔虧損淨額除以已發行普通股加權平均數計算。每股基本虧損按以下各項計算：

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零七年	二零零六年
本公司權益持有人應佔虧損(千港元)	(5,849)	(2,274)
已發行普通股加權平均數	6,875,983,375	6,262,169,342
每股基本虧損(港仙)	(0.09)	(0.04)

於釐定已發行普通股加權平均數時，作為收購Grand Hope代價之5,080,000,000股普通股被視為自二零零六年四月一日起發行。

由於本公司於截至九月三十日止兩個期間並無任何具攤薄潛力普通股，故並無呈列截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

8. 股息

本公司董事不建議派發截至二零零七年九月三十日止六個月之任何中期股息(截至二零零六年九月三十日止六個月：無)。

9. 應收貿易及其他賬款

	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日
	千港元	千港元
應收貿易賬款	4,718	32
其他應收賬款	2,445	76,818
應收貿易及其他賬款總額	7,163	76,850

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

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
60日內	1,572	29
61至90日	1,573	3
91日至180日	1,573	—
	<u>4,718</u>	<u>32</u>

10. 應付貿易及其他賬款

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
應付貿易賬款	66,679	7,664
其他應付賬款	16,281	13,990
應付貿易及其他賬款總額	<u>82,960</u>	<u>21,654</u>

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
90日內	49,726	638
91日至180日	15,330	—
181日至365日	1,623	—
365日以上	—	7,026
	<u>66,679</u>	<u>7,664</u>

11. 股本

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
法定股本：		
20,000,000,000股每股面值0.01港元 之普通股	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：		
6,875,983,375股每股面值0.01港元 之普通股	<u>68,760</u>	<u>68,760</u>

12. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零零七年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於日後支付之最低租金總額如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
一年內	2,266	2,348
第二至第五年(包括首尾兩年)	133	9,980
	<u>2,399</u>	<u>12,328</u>

(b) 資本承擔

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
已訂約但尚未撥備 建築成本	52,829	185,409
土地租約預付款項	360,954	353,298
	<u>413,783</u>	<u>538,707</u>

13. 資本開支

	物業、 廠房及設備 千港元	就 土地租約 預付款項 支付按金 千港元	發展中物業 千港元	投資物業 千港元
截至二零零七年 九月三十日止六個月				
於二零零七年四月一日	149,710	13,398	367,480	161,616
添置	440	—	113,061	—
折舊及攤銷	(96)	—	—	—
匯兌差額	3,263	295	8,115	3,553
於二零零七年九月三十日	<u>153,317</u>	<u>13,693</u>	<u>488,656</u>	<u>165,169</u>
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	137,147	15,745	328,854	172,523
添置	351	—	18,905	—
折舊及攤銷	(437)	—	—	(1,182)
匯兌差額	5	293	10,387	3,387
於二零零六年九月三十日	<u>137,066</u>	<u>16,038</u>	<u>358,146</u>	<u>174,728</u>

(D) 重大不利變動

於最後可行日期，董事並未得悉本集團自二零零七年三月三十一日（即本集團最新經審核綜合財務報表刊印之日期）之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

(E) 營運資金

董事經適當及小心查詢後，考慮到本集團之現有內部財務資源、現有可供動用之信貸融通及未有不能預測之情況出現下，本集團由本通函刊印日期起最少十二個月內有充足之營運資金以應付現有之要求。

(F) 負債

於二零零七年十一月三十日（就本負債聲明而言刊發本通函前之最後可行日期）營業時間結束時，本集團之尚未償還借貸約為449,000,000港元，包括應付董事之款項約4,000,000港元、應付一名少數權益持有人之款項約123,000,000港元、應付有關連公司之款項約13,000,000港元及銀行貸款約309,000,000港元，有關銀行貸款乃以於二零零七年十一月三十日賬面總值為501,000,000港元之本集團之物業、廠房及設備、投資物業及發展中物業作擔保。除銀行貸款外，有關款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

於二零零七年十一月三十日（就本負債聲明而言刊發本通函前之最後可行日期）營業時間結束時，本集團就生產原油合約發出履約保證之銀行額度總額約為125,000,000港元。銀行額度乃以本集團賬面值約為126,000,000港元之銀行現金存款作擔保。

除上文所述者或上文段落所披露者外，以及除集團間負債及日常業務過程中的一般應付貿易賬款外，於二零零七年十一月三十日（就本負債聲明而言刊發本通函前之最後可行日期），本集團並無其他未尚償還按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租賃採購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就瀋陽大東方所持位於中國之物業於二零零七年十一月三十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，對瀋陽大東方置業有限公司(聯合能源集團有限公司(「貴公司」)之附屬公司)(統稱為「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值。吾等確認曾視察該等物業及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以就該等物業於二零零七年十一月三十日(「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、審慎及不受脅迫的情況下行事，該項物業於估值日可換取之估計金額。」

估值方法

評估第1項物業(即發展中物業)之價值時，吾等假設其將按照最新項目發展計劃書發展及落成。在達致吾等之估值意見時，吾等採用比較法，參考當地市場上可資比較之交易，並計入已動用建造成本及專業費用及完成發展項目將動用之餘下費用。

評估第2項物業(即持作日後發展物業)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。吾等已就該物業與可資比較物業在時間、地點及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

業權查核

吾等獲提供有關該等物業業權之業權文件摘錄內容，並獲 貴集團告知並無其他相關文件出示。此外，由於中國之土地註冊制度性質，吾等無法查閱文件正本，以核實所有權或確定文件有否任何並無在交予吾等之副本上呈現之修改。因此，於吾等進行估值之過程中，吾等乃依賴 貴集團及 貴集團法律顧問北京市中高盛律師事務所所提供有關該等中國物業之業權之意見及資料。所有文件只作參考用途。

估值假設

吾等之估值假設該等物業在現有狀況下於公開市場出售，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之利益，以影響該等物業之價值。

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，而吾等之估值亦假設並無任何形式之強逼出售情況。

在對該等物業進行估值時，吾等乃依賴 貴集團及 貴集團之中國法律顧問所提供之意見，指 貴集團對該等物業擁有可自由轉讓之有效及可強制執行之業權，並可在悉數支付每年地租／土地使用費及一切所需應繳地價／購買代價後，就獲授之整段未屆滿年期自由及不受干擾地使用該等物業。

吾等已假設發展物業之所有同意書、批文及許可證已在無任何可能影響其價值之繁苛條件或不當延誤之情況下獲有關政府部門授出。

估值考慮因素

吾等曾視察該等物業之外部，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，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、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或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、地盤／樓面面積、物業鑑別及一切其他有關事項之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業之地盤／樓面面積之準確性，惟吾等假設送交吾等之文件所示地盤／樓面面積準確無誤。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按 貴集團提供予吾等之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， 貴集團亦向吾等表示，所提供之資料概無遺漏重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

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

除另有說明外，吾等假設該等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第5章及第12項應用指引之一切規定。

備註

除另有說明外，所有款額均以人民幣呈列，且並無就任何匯兌劃轉作出撥備。

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

21樓2112室

聯合能源集團有限公司

列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事

鄭澤豪博士

BSc., MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng),

PhD(Econ), MHKIS, MCI Arb,

AFA, SIFM, FCIM, MASCE,

MIET, MIEEE, MASME, MIE

董事

陳詠芬

BSc., MSc., MRICS,

MHKIS, RPS(GP)

謹啟

二零零八年一月十一日

附註：

鄭澤豪博士為特許測量師，於香港及中華人民共和國擁有逾十五年物業估值經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，於香港擁有逾十五年物業估值經驗，並於中華人民共和國擁有逾九年物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零七年 十一月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 於注資協議 完成前應佔權益	貴集團 於二零零七年 十一月三十日 應佔價值 人民幣
瀋陽大東方於中國持有之物業				
1.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 聯合路南段之 發展項目	735,000,000	71%	521,850,000
2.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 東北大馬路396號之 地塊	9,300,000	71%	6,603,000
		總計：		528,453,000
		744,300,000		528,453,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值 人民幣															
1.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 聯合路南段之 發展項目	<p>該物業包括14幅相連地塊，總地盤面積約為322,586.4平方米(或約3,472,320平方呎)，其上正在興建一個購物商場、一個汽車博覽中心及一個汽車汽配博覽中心(第一期，共62幢)；並正在興建一個建材家居博覽中心(第二期)。</p> <p>汽車汽配博覽中心屬於第一期A區，而汽車博覽中心分為B、C及D區。</p> <p>工程正在進行，各期之估計總樓面面積如下：</p> <table border="1" data-bbox="510 1075 683 1334"> <thead> <tr> <th colspan="3">總樓面面積(概約)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一期</td> <td>314,123</td> <td>3,381,220</td> </tr> <tr> <td>第二期</td> <td>254,734</td> <td>2,741,957</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>568,857</td> <td>6,123,177</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業獲授予之土地使用權為商業用途，就地盤面積為102,245.5平方米之地塊而言，土地使用權期限至二零四四年三月二十五日，及就地盤總面積為220,340.9平方米之地塊而言，土地使用權期限至二零四四年八月二十五日。</p>	總樓面面積(概約)				平方米	平方呎	第一期	314,123	3,381,220	第二期	254,734	2,741,957	總計：	568,857	6,123,177	<p>第一期一個總樓面面積約為39,800平方米(或約428,407平方呎)之購物商場已於二零零六年十二月落成。在位於第一期B及C區的30幢建築物總樓面面積約為89,530平方米(或約963,701平方呎)之主體工程亦已落成。第一期餘下31幢及第二期之工程正在進行。建議發展項目估計將於二零零八年年底前落成。</p>	<p>735,000,000</p> <p>(於注資協議完成前貴集團應佔71%權益： 521,850,000)</p>
總樓面面積(概約)																			
	平方米	平方呎																	
第一期	314,123	3,381,220																	
第二期	254,734	2,741,957																	
總計：	568,857	6,123,177																	

附註：

1. 根據瀋陽市土地儲備交易中心(稱為「土地儲備交易中心」)與瀋陽大東方置業有限公司(稱為「瀋陽大東方」)於二零零四年三月二十三日訂立之掛牌交易成交確認書(瀋土交字[2004]2號)，前者同意出售該物業構成其中一部份的該幅地塊作商業用途，為期四十年。
2. 根據土地儲備交易中心與東方家園有限公司(本集團之有關連公司)於二零零三年五月十二日訂立之掛牌交易成交確認書(瀋土交字[2003]15號)，前者同意出售該幅地塊作商業用途，為期四十年。
3. 根據瀋陽市規劃和國土資源局(稱為「國土資源局」)與瀋陽大東方於二零零四年三月二十五日訂立之國有土地使用權出讓合同(瀋規國土出合字[2004]0099號)，前者同意以地價人民幣124,238,323.4元向後者授出地盤總面積102,245.5平方米地塊之土地使用權，可作商業用途，期限由二零零四年三月二十五日至二零四四年三月二十五日，為期四十年。
4. 根據國土資源局與瀋陽大東方於二零零四年八月二十五日訂立之國有土地使用權出讓合同(瀋規國土出合字[2004]0262號)，前者同意以地價人民幣248,544,648元向後者授出地盤面積220,341平方米地塊之土地使用權，可作商業用途，期限由二零零四年八月二十五日至二零四四年八月二十五日，為期四十年。
5. 根據國土資源局於二零零四年三月二十五日出具之國有土地使用權證(瀋陽國用(2004)字第0192號)，該等地盤總面積102,245.5平方米地塊之土地使用權由瀋陽大東方合法擁有，可作商業用途，期限至二零四四年三月二十五日屆滿。

6. 根據國土資源局於二零零四年八月三十日出具之十三份國有土地使用權證(瀋陽國用(2004)第0486至0498號)，該等地盤總面積220,340.9平方米之地塊之土地使用權由瀋陽大東方合法擁有，可作商業用途，期限至二零四四年八月二十五日屆滿，該等地塊之地盤面積如下：

編號 證書編號	地盤面積 (平方米)
1. 瀋陽國用(2004)第0486號	11,029.6
2. 瀋陽國用(2004)第0487號	9,015.5
3. 瀋陽國用(2004)第0488號	20,780.0
4. 瀋陽國用(2004)第0489號	15,770.5
5. 瀋陽國用(2004)第0490號	15,826.6
6. 瀋陽國用(2004)第0491號	18,170.5
7. 瀋陽國用(2004)第0492號	20,335.9
8. 瀋陽國用(2004)第0493號	15,945.5
9. 瀋陽國用(2004)第0494號	16,733.8
10. 瀋陽國用(2004)第0495號	23,332.2
11. 瀋陽國用(2004)第0496號	18,295.6
12. 瀋陽國用(2004)第0497號	19,282.9
13. 瀋陽國用(2004)第0498號	15,822.3
總計：	<u>220,340.9</u>

7. 根據國土資源局於二零零四年三月二十四日出具之建設用地規劃許可證(瀋規土證字04年0030號)，瀋陽大東方獲准使用地盤面積124,215平方米之該幅土地興建總樓面面積達144,668平方米之多座樓房，可作商業用途。合同訂明之主要條件概述如下：

- a) 項目名稱 : 瀋陽大東方商業物流園商業中心
(稱為「物流園商業中心」)
- b) 容積率 : 不超過1.5
- c) 地盤覆蓋率 : 不超過35%
- d) 樓房高度 : 24米
- e) 樓層數目 : 4

8. 根據國土資源局於二零零四年十月二十一日出具之建設用地規劃許可證(瀋規土證字04年0216號)，瀋陽大東方獲准發展地盤面積234,004平方米之該幅土地興建總樓面面積達431,224平方米之多座樓房，作商業／服務用途。合同訂明之主要條件概述如下：
- a) 項目名稱：瀋陽光彩大東方商業物流園
 - b) 容積率：不超過1.8
 - c) 地盤覆蓋率：不超過40%
 - d) 樓房高度：約75米
 - e) 樓層數目：4-22層加地下2層
9. 根據國土資源局於二零零四年三月二十五日出具之建設工程規劃許可證(瀋規建證字04年0044號)，瀋陽大東方獲准將該物業發展為總樓面面積144,668平方米之物流園商業中心。
10. 根據瀋陽市城鄉建設委員會於二零零四年三月二十五日出具之建設工程施工許可證(編號210105200403250101)，瀋陽大東方於二零零四年三月二十八日獲准發展總樓面面積144,668平方米之物流園商業中心。
11. 根據中國民生銀行股份有限公司與瀋陽大東方於二零零五年三月二十八日訂立之抵押協議((2005)京公三抵字001號)，該物業一部份(地盤面積279,578.1平方米)已用作一項為期三年的按揭，代價為人民幣363,670,000元。
12. 根據瀋陽市工商行政管理局於二零零七年一月三十一日出具之營業執照(企合遼瀋總副字第111503135(1-1)號)，瀋陽大東方於二零零四年三月十九日成立，註冊資本為15,179,900美元，經營期由二零零四年三月十九日至二零五四年三月十八日，從事房地產開發、經營及物業管理業務。

13. 誠如 貴集團所告知，估計總建築成本(地價除外)及建築成本(地價除外)已於估值日(即二零零七年十一月三十日)前就物業之不同階段以下列方式支付：

	估計總建築成本 (概約) 人民幣	截至二零零七年 十一月三十日 已支付 之建築成本 (概約) 人民幣
第一期	488,950,000	206,640,000
第二期	389,180,000	51,360,000
總計：	878,130,000	258,000,000

14. 該物業之建議發展於完成後之總發展價值估計約為人民幣1,880,000,000元，僅供參考。
15. 誠如 貴集團所告知，第一期之一個總樓面面積約為39,800平方米(或約428,407平方呎)之購物商場已於二零零六年十二月完成。誠如 貴集團所告知， 貴集團正在辦理該購物商場之房屋所有權證。
16. 根據瀋陽大東方與北京偉銀國際投資集團有限公司分別於二零零六年四月二十日及二零零六年五月十九日訂立之瀋陽大東方商業物流園「商業廣場」項目認購意向書及補充協議，前者同意以總樓面面積每平方米人民幣4,800元之代價出售該物業總樓面面積約為146,600平方米(或約1,578,002平方呎)之第一期(第一期已落成部分「建材城」除外)，即按總樓面面積約39,800平方米(或約428,407平方呎)以總樓面面積每平方米人民幣5,200元之代價出售。
17. 根據 貴集團所提供之資料，所有權狀況及已出具之主要批文及執照如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證(第一期及第二期)	有
建設用地規劃許可證(第一期及第二期)	有
建設工程規劃許可證(僅第一期)	有
建設工程施工許可證(僅第一期)	有
房屋所有權證	辦理中
營業執照	有

18. 貴集團之中國法律顧問北京市中高盛律師事務所之意見如下：
 - a. 瀋陽大東方擁有該物業地塊之有效法律所有權，毋須向瀋陽市規劃和國土資源局繳付額外地價或其他額外款項；
 - b. 所有地價、有關稅項及其他公共服務費用已全數付清；
 - c. 該物業之11幅總地盤面積約279,578.1平方米之地塊須受日期為二零零五年三月二十八日以中國民生銀行股份有限公司為受益人之按揭所規限，為期三年，代價為人民幣363,670,000元；
 - d. 除上述按揭外，該物業並無附帶任何其他按揭或繁重產權負擔；及
 - e. 瀋陽大東方有權在有關承按人同意下，可自由向當地及海外買家轉讓、租賃或出售該物業。
19. 吾等根據以下假設該物業乃遵照當地之規劃規例設計及建造，並已獲有關政府部門批准編製估值。
20. 於注資協議完成前，瀋陽大東方為 貴公司擁有71%之附屬公司。
21. 於注資協議完成後，瀋陽大東方將為 貴公司擁有30%之聯營公司。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年十一月三十日現況下之市值 人民幣
2.	位於 中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 東北大馬路 396號 之地塊	該物業包括地盤面積約6,276.4平方米(或約67,559平方呎)之一幅地塊。 該物業獲授予之土地使用權作商業用途，期限至二零四三年九月二日屆滿。	誠如所告知，該物業受多份短期租約規限，作臨時泊車用途，總年租約為人民幣170,000元。 該物業之發展仍在策劃階段。	9,300,000 (於注資協議 完成前 貴集團應佔 71%權益： 6,603,000)

附註：

- 根據瀋陽市土地儲備交易中心(稱為「土地儲備交易中心」)與瀋陽大東方置業有限公司(稱為「瀋陽大東方」)於二零零四年三月二十三日訂立的掛牌交易成交確認書(瀋土交字[2004]2號)，前者同意出售該物業構成其中一部份的該幅土地作商業用途，為期四十年。
- 根據由瀋陽冶金冷軋螺紋鋼有限公司與瀋陽大東方於二零零四年十一月九日訂立之國有土地使用權轉讓合同，前者同意向後者以地價人民幣3,000,000元轉讓該幅地盤面積6,276.4平方米地塊之土地使用權，可作商業用途，期限由二零零三年九月二日至二零四三年九月二日，為期四十年。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零五年四月十日出具之國有土地使用權證(瀋陽國用(2005)第0111號)，該項地盤面積6,276.4平方米之物業之土地使用權由瀋陽大東方合法擁有，可作商業用途，期限至二零四三年九月二日屆滿。
- 根據瀋陽市工商行政管理局於二零零七年一月三十一日出具之營業執照(企合遼瀋總副字第111503135(1-1)號)，瀋陽大東方於二零零四年三月十九日成立，註冊資本為15,179,900美元，經營期由二零零四年三月十九日至二零五四年三月十八日，從事房地產開發、經營及物業管理業務。

5. 根據 貴集團所提供之資料，所有權狀況及已出具之主要批文及執照如下：

國有土地使用權證出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

6. 貴集團之中國法律顧問北京市中高盛律師事務所之意見如下：

- a. 瀋陽大東方擁有該物業之有效法律所有權，毋須向瀋陽市規劃和國土資源局繳付額外地價或其他額外款項；
 - b. 所有地價、有關稅項及其他公共服務費用已全數付清；
 - c. 該物業並無附帶按揭；及
 - d. 瀋陽大東方有權自由向當地及海外買家轉讓、租賃或出售該物業。
7. 吾等根據假設該物業乃遵照當地之規劃規例，並已獲有關政府部門批准編撰估值。
8. 於注資協議完成前，瀋陽大東方為 貴公司擁有71%之附屬公司。
9. 於注資協議完成後，瀋陽大東方將為 貴公司擁有30%之聯營公司。

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，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。

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各自之聯繫人士於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「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）；根據董事進行證券交易守則須登記入證券及期貨條例第352條所述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 好倉	淡倉	概約持股 百分比
張宏偉	本公司	公司 (附註1)	9,001,240,115	—	70.45%
張美英	本公司	實益 (附註2)	100,000,000	—	0.78%
朱軍	本公司	實益	1,443,000	—	0.02%

附註：

1. 在9,001,240,115股股份中，5,128,169,125股股份由He Fu International Limited實益持有，2,223,726,708股股份由United Petroleum & Natural Gas Holdings Limited實益持有，及1,649,344,282股股份由United Energy Holdings Limited實益持有。He Fu International Limited、United Petroleum & Natural Gas Holdings Limited及United Energy Holdings Limited為張宏偉先生全資擁有之公司。因此，張宏偉先生被視為於該等9,001,240,115股股份中擁有權益。
2. 根據本公司於二零零六年五月十一日採納之購股權計劃，張美英女士於二零零七年十二月三十一日獲授購股權，賦予張美英女士權利可認購合共100,000,000股股份。

除上文所披露者外，於最後可行日期，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之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標準守則須登記入根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；及概無董事為一間於股份及相關股份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分部之條文須向本公司披露。

於最後可行日期，概無董事於本集團訂立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；概無董事自二零零七年三月三十一日（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或出售或租用或由本集團任何成員公司擬購入或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

(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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉；或須登記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊；或須另行知會本公司之權益或淡倉如下：

股東名稱	本集團成員 公司名稱	身份及 權益性質	股份數目	概約持股 百分比
He Fu International Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	5,128,169,125	40.14%
United Petroleum & Natural Gas Holdings Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	2,223,726,708	17.40%
United Energy Holdings Limited (附註1)	本公司	實益擁有人	1,649,344,282	12.91%
Kowin Limited	本公司	實益擁有人	654,037,267	5.12%

附註：

1. 該等公司由張宏偉先生全資擁有。

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後可行日期，以下股東於下列本集團成員公司中擁有10%或以上股權：

本集團成員公司名稱	股東名稱	所持有 股份數目	持股 百分比
瀋陽大東方置業有限公司	北京國瑞興業 地產有限公司	不適用	29%
瀋陽盛泰誠置業有限公司	北京國瑞興業 地產有限公司	不適用	29%
瀋陽盛泰源物流有限公司	北京百利達 物流有限公司	不適用	20%

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

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

- (a) 瀋陽大東方置業有限公司及北京國瑞興業地產有限公司於二零零六年七月二十六日訂立之合作協議，內容有關共同發展瀋陽大東區聯合路南端。根據該協議，瀋陽大東方同意提供已提供總地盤面積約328,862.8平方米之地塊土地使用權，而北京國瑞同意向發展項目作出所有額外出資（不少於人民幣1,000,000,000元）；
- (b) 本公司之全資附屬公司Fine Profit Corporation Limited 與Union Step Limited於二零零六年十一月十日訂立之出售協議及於二零零七年三月三十日訂立之契約，內容有關出售新界葵涌貨櫃碼頭路51-63號葵順工業中心5樓及6樓及地下停車場位33號、34號及50號，代價為33,330,000港元；

- (c) 本公司與United Energy Holdings Limited、United Petroleum and Natural Gas Holdings Limited及Kowin Limited於二零零七年八月八日訂立之買賣協議及於二零零七年九月十四日訂立之補充協議，內容有關以代價7,288,644,294港元收購United Petroleum and Natural Gas Investments Limited之全部已發行股本及欠付之股東貸款；
- (d) 本公司與中銀國際亞洲有限公司於二零零七年八月八日訂立之配售協議，內容有關以配售價每股配售股份1.61港元配售不多於1,374,000,000股新股份；
- (e) 本公司、United Energy Holdings Limited及United Petroleum and Natural Gas Investments Limited於二零零七年十月十六日訂立之轉讓契據，內容有關United Energy Holdings Limited以代價268,644,294港元向本公司轉讓United Petroleum and Natural Gas Investments Limited結欠之股東貸款；及
- (f) 注資協議。

除上文所披露者外，概無本集團成員公司於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
北京市中高盛律師事務所	中國法律顧問
中和邦盟評估有限公司	專業估值師
智略資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

北京市中高盛律師事務所、中和邦盟評估有限公司及智略資本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（視乎情況而定）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，北京市中高盛律師事務所、中和邦盟評估有限公司及智略資本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，亦無擁有任何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)或自二零零七年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核賬目編製日期)以來於本集團任何成員公司所購入或出售或租用或由本集團任何成員公司擬購入或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 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，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而本集團任何成員公司亦無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，概無董事或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就有關業務代表本公司及／或本集團利益除外。

8. 其他事項

- (i) 本公司秘書為顏翠雲女士。顏女士為香港特許秘書公會會員。
- (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卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (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二零零八年一月二十五日之正常辦公時間內於本公司主要營業地點查閱。

- (i) 本公司組織大綱及章程細則；
- (ii) 本公司截至二零零五年、二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個年度之年報；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第12頁；
- (iv) 智略資本函件，其全文載於本通函第13至24頁；
- (v) 本通函第82至94頁所述之中和邦盟評估有限公司之估值報告；
- (vi) 估值報告所述日期為二零零七年十二月十九日之中國法律意見；
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (viii) 本附錄第4段「專家及同意書」所述之同意書；
- (ix) 注資協議；
- (x) 本公司於二零零七年八月十五日刊發之公告及於二零零七年九月十七日刊發之通函，內容有關主要及關連交易—收購United Petroleum & Natural Gas Investments Limited全部已發行股本及欠付之股東貸款；及
- (xi) 本公司於二零零五年十二月一日、二零零六年六月一日及二零零六年七月二十六日刊發之公告，以及於二零零六年三月三十一日刊發之通函，內容有關(其中包括)收購Grand Hope之全部已發行股本。

股東特別大會通告

UNITED ENERGY GROUP LIMITED 聯合能源集團有限公司

(前稱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)

茲通告聯合能源集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年一月二十八日(星期一)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場二期21樓2112室舉行股東特別大會，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

「動議批准、追認及確認(i) Grand Hope Group Limited與(ii)北京國瑞興業地產有限公司於二零零七年十二月十一日訂立之協議(「注資協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)及其項下之交易，以及授權本公司董事就實行注資協議項下擬進行之交易作出彼等認為屬必須或合宜之有關行為。」

承董事會命

聯合能源集團有限公司

主席

張宏偉

二零零八年一月十一日

香港主要營業地點：

香港

金鐘道88號

太古廣場二期

21樓2112室

附註：

1. 隨附大會適用之代表委任表格。
2. 代表委任表格須由委任人或獲其正式書面授權之授權人親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由任何高級職員、授權人或其他獲授權簽署該表格之人士親筆簽署。
3. 凡有權出席大會及於會上投票之股東均可委任一名或多名代表代其出席，及於點票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授

股東特別大會通告

權文件副本，最遲須於大會或其任何續會（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卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。

5. 股東於填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）及於會上投票，在該情況下，代表委任表格將被視作撤回論。
6. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為有關股份之唯一持有人，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅會接納於股東名冊中名列首位之人士就股份作出投票，其他登記持有人之投票將不獲接納。