



ORIENT RESOURCES


Group Company limited

東潤拓展集團有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands and continued in Bermuda with limited liability)
(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

ANNUAL REPORT
年報 2007

股份代號 Stock Code : 0467



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層論述及分析	6
企業管治報告	8
董事會報告書	13
董事及高級管理人員之個人資料	17
獨立核數師報告書	19
綜合損益表	21
綜合資產負債表	22
綜合權益變動表	24
綜合現金流量表	25
財務報表附註	27
財政概要	67
物業詳情	68

公司資料

董事

執行董事

張宏偉 (主席)

朱 軍

張美英

獨立非執行董事

周少偉

申 烽

朱承武

公司秘書

顏翠雲

總辦事處

香港金鐘道88號

太古廣場二期

二十一樓二一一二室

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

主要往來銀行

永亨銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

香港法律顧問

歐華律師行

核數師

羅申美會計師行

香港告士打道一三八號

聯合鹿島大廈七字樓

香港股份過戶登記分處及 過戶辦事處

秘書商業服務有限公司

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

主席報告

隨著香港經濟強勁復甦及國內經濟持續強勁增長下，促使本集團於去年發展為突破年。

於過往一年，本集團已透過收購成功進軍中國大陸之房地產市場，並擁有於瀋陽城市地域發展大型商業物流中心之權利（「項目發展」）。為鞏固房地產發展為本集團之核心業務，本公司除考慮於瀋陽發展新的物業項目外亦計劃於國內其他地區尋求具潛力之項目，以加強本集團成為發展國內房地產市場之主要參與者。

考慮到項目發展後涉及資本壓力，本集團引進了北京國瑞興業地產有限公司（「北京國瑞」）作為合作伙伴。北京國瑞在中國大陸之商業地產發展方面擁有豐富的經驗，並承諾將投資人民幣1,000,000,000元（相等於約1,010,000,000港元）於瀋陽大東方物流園項目之開發。

企業回顧

出租物業

於香港

於本財政年度，本集團成功及完成出售本公司位於香港之物業，籍此於香港物業市場暢旺時變現其長期投資。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及營運資金狀況。

於瀋陽

於二零零六年，為了遏止房地產市場價格出現過度熾熱，中國政府頒佈多項新的宏調監控措施。然而，北京及深圳等一些城市的房地產價格仍出現較大的上漲。

故此，本集團仍可於年內從瀋陽一幢商業大廈之租金及物業管理收入中錄取每年人民幣9,144,600元（相等於約9,237,000港元）的收入。

於瀋陽之物業投資發展

本集團持有一幅位於瀋陽總面積為328,862.8平方米之土地以作發展。本集團擬於該土地發展及興建大型之商業中心、超級市場、寫字樓、酒店及服務式公寓等。二零零六年七月，本集團與北京國瑞簽署了一項合作開發協議。北京國瑞將投資不少於人民幣1,000,000,000元（相等於約1,010,000,000港元）用於該地段的發展。

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。於去年批發業務為本集團之營業額帶來約3,080,000港元貢獻，較去年同期224,080,000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。儘管批發業務於年內之營業額大幅下跌，惟由於其邊際溢利僅約0.97%，故將不會對本集團構成任何重大影響。

主席報告(續)

財務狀況

本集團於年內之財務狀況一直維持穩健。於二零零七年三月三十一日，本集團之銀行貸款合共為3億3百萬港元（二零零六年：3億5百萬）並將於一年內全數償還。本集團之貸款均為人民幣。

於二零零六年七月二十六日，本集團與北京國瑞就發展瀋陽之多幅土地而簽訂一份合作協議。根據該協議，北京國瑞將負責一切額外所需資金而本集團將不會向瀋陽項目注入其他資本，此舉已解除本集團為發展瀋陽之土地而須集資之壓力。

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股股份籌得資本淨額約168,000,000港元。配售新股份進一步改善本集團之財務狀況。

截至二零零七年三月三十一日，本集團之投資物業估值為人民幣160,000,000元（相等於約162,000,000港元）。

截至二零零七年三月三十一日，本集團之應收帳款之帳齡全部短於90天。本集團所採用的收款程序可以確保本集團有足夠現金流應付日常運作。

本會計年度內，本集團並無回購或出售本集團之上市股票。

本集團審核委員會已審閱了截至二零零七年三月三十一日之經審核綜合財務報告，並已就本集團所採用之會計準則、慣例，以及內部監控及財務申報事宜，與管理層進行討論。

業務及展望

於二零零六年六月六日收購Grand Hope集團完成後，本集團主要業務為從事中國瀋陽市一項大型商業房地產發展及物業投資。此舉表示本集團已正式進軍中國大陸之房地產市場。董事就瀋陽及中國地產市場的前景持樂觀態度。董事相信收購乃符合本公司及全體股東之利益。

於二零零六年七月二十六日，本集團與北京國瑞就發展瀋陽之土地簽訂合作協議。根據合作協議，本集團將無須向瀋陽項目注入其他資金並從中獲得理想回報。這將為本集團進行其他潛在投資保留更多資金。

於二零零七年三月三十日，本集團完成出售位於香港之物業。出售事項將減少本集團之借款及利息開支，並改善其財務及營運資金狀況。由於在中國的物業出租及管理業務穩定發展，該出售不會對本集團的營業額產生重大影響。而董事認為瀋陽發展項目將進一步提高本集團的營業額。

主席報告(續)

鳴謝

本人在此謹代表董事會，向各位股東，商業伙伴及員工們表示衷心感謝，多謝您們對我們的支持及對公司前景的堅定決心。

主席
張宏偉

二零零七年七月三十日

管理層論述及分析

業績

於本回顧年度內，本集團錄得營業額約16,000,000港元及本公司股權持有人應佔盈利約18,000,000港元，而去年錄得之營業額約236,000,000港元及本公司股權持有人應佔盈利約6,000,000港元。

分部資料

有關本集團之分部資料載於財務報表附註9。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零零七年三月三十一日，本集團的資金流動性仍保持強勁優勢。於年內，現金及等值現金合共為3億5仟5百萬港元。

於二零零七年三月三十一日，本集團之銀行貸款合共為3億3百萬港元（二零零六年：3億5百萬港元）並將於一年內全數償還。本集團之貸款均為人民幣。

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融資，而北京國瑞將負責一切額外所需融資，該資金將不會少於人民幣1,000,000,000元（相等於1,010,000,000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303,000,000港元）之本金及利息以及公司借款人民幣60,000,000元（相等於60,600,000港元）。

本集團並沒有長期借貸，故此資產負債比率並不適用。而流動比率為2.20，該數據是按照本集團流動資產約為8億1仟9萬港元及流動負債為約3億7仟3百萬港元對比計算的。

投資

年內，本集團於瀋陽持有多幅土地以作發展，總地盤面積為328,862.8平方米而估計總建築面積約568,100平方米。本集團擬發展土地作銷售及租賃用途。

於二零零六年，中國政府進一步實施宏觀調控，為穩定房地產市場起到了一定的作用。同時也為房地產市場的健康持續發展奠定了良好的基礎，我們基於對中國房地產市場長期看好的基本判斷，本集團將積極於國內其他地區尋求具潛力之項目以拓展房產開發業務。

訂單

因本集團業務性質關係，於二零零七年三月三十一日，本集團並無訂單紀錄。

管理層論述及分析(續)

僱員

於二零零七年三月三十一日，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、醫療及退休強積金。

或然負債

於二零零七年三月三十一日，本集團並無重大或然負債。

滙率波動風險及相關對沖

本集團之交易主要以港元及人民幣計值。由於兩種貨幣之滙率較為穩定，故貨幣之滙率波動風險並不嚴重。因此，於回顧期間內並無對沖貨幣。

主要客戶及供應商

本年度本集團總營業額中，本集團最大及首五大客戶分別約佔總營業額之57.97%及80.85%。

於本年度，因本集團只有五位主要供應商，故五位最大供應商佔本集團採購價值為100%。

除本報告第65頁所披露之關連交易外，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及主要供應商中擁有實益權益。

企業管治報告

穩健之企業管治常規對於一間公司順利、有效及具透明度的經營是關鍵因素，以便吸引投資、保障股東權益以提升股東價值能力。東潤拓展集團有限公司（「本公司」）致力維持良好之企業管治標準及程序，以確保資料披露之完整性、透明度、開放性及問責性。

企業管治常規

本公司截至二零零七年三月三十一日止年度內已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）內之原則及已遵守所有守則條文，惟下列情況則除外：

1. 守則之守則條文A.2.1 — 本公司尚未設有行政總裁一職；
2. 守則之守則條文A.4.1 — 由於非執行董事須遵照本公司章程細則須最少每三年輪值告退一次及重選，故彼等並無任何特定任期。

誠如二零零六年年報所載之企業管治報告（「企業管治報告」）所述，縱使本公司尚未個別區分主席及行政總裁之職務，然本公司之行政職能皆由本公司執行董事及管理人員履行。因此，本公司之重大決策均由董事會作出。董事會認為，有關架構不會影響主席與執行董事間之權責平衡。

守則之守則條文A.4.1規定非執行董事應以特定年期委任並須接受重選。誠如二零零六年年報內之企業管治報告所述，非執行董事與本公司或其附屬公司概無訂立任何服務合約。事實上，非執行董事並無設定任期但亦須至少每三年輪席告退，因此，董事會認為，良好企業管治質素將不會受損。

董事進行證券交易的標準守則

本集團已採納上市規則附錄10所載關於董事進行本公司證券交易之標準守則（「標準守則」）。

經向全體董事作出特定查詢後，各董事均已確認於回顧截至二零零七年三月三十一日年度止一直遵守標準守則內所規定之標準。

董事會 組成人員

本公司董事會（「董事會」）有六名成員。張宏偉先生擔任董事會主席。其他執行董事為朱軍先生及張美英女士。本公司三位獨立非執行董事分別為周少偉先生、申烽先生及朱承武先生，其中朱承武先生擁有適當專業會計經驗及專門技能。

所有董事均在其業界擁有突出專業技能並具備高標準個人及職業道德及誠信。各位董事之詳細履歷載於本年報第17頁至第18頁。

企業管治報告(續)

各位獨立非執行董事已根據上市規則第3.13條規定確認彼於本公司之獨立性，而本公司亦認為彼等為獨立。

除董事會主席張宏偉先生與執行董事張美英女士（主席之女）之親屬關係外，董事會成員之間概無任何關係。除上述者外，董事會認為，全體董事並無因任何關係而干預行使個人之獨立判斷。

職能

董事會由主席領導，負責根據有關董事會議規則、章程細則及股東會議規則以批准本公司集團發展及業務策略、重要經營建議、財務監控程序、重大收購及出售投資、重大資金決策、財務公佈、年報、股份發行／購回、董事提名、委任主要管理人員、關連人士交易、董事及主要管理人員之薪酬以及其他重大交易。

執行董事負責本公司業務之日常管理，並定期與本公司、其附屬公司及聯營公司高級管理人員會晤，就經營問題及財務業績作出評核。

本公司章程細則載有董事會責任及運作程序之說明。董事會定期舉行會議以討論及考慮有關現有運作及建議新運作及計劃之重要事項。董事會會議包括定期及不定期會議。董事會每年至少舉行四次會議。

主席確保董事會會議在有需要時舉行。儘管主席負責訂立董事會會議議程，董事會歡迎全體董事會成員參與將有關事宜加入議程。董事會定期舉行會議及因應情況需要召開額外會議。本公司之章程細則容許董事會會議以電話會議方式進行。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，董事會舉行十三次會議，而各董事之出席率如下：

董事會會議

張宏偉	12/13
朱 軍	13/13
關國亮（附註1）	3/5
王永明（附註2）	1/2
張美英（附註2）	10/11
周少偉	13/13
申 烽	13/13
朱承武	13/13

附註：

1. 於二零零六年八月十八日關國亮先生辭任執行董事職務。
2. 於二零零六年六月三十日，王永明先生辭任執行董事。
3. 於二零零六年六月十九日，張美英女士獲委任為執行董事。

企業管治報告(續)

責任

董事在履行其職責過程中以誠信，盡職及審慎態度，按本公司及其股東之最佳利益行事。彼等之責任包括：(1)定期舉行董事會會議，專注於業務策略、經營問題及財務表現；(2)監控內部及對外匯報之素質、及時性、相關性及可靠性；(3)監控及處理管理層、董事會成員及股東之潛在利益衝突，包括不當使用公司資產及進行關連交易；及(4)確保按程序以保持本公司整體之誠信，包括財務報表、與供應商、客戶及利益相關人士之關係及符合所有法律及道德。

董事對編製財務報表之責任

董事確認彼等編製本集團財務報表之責任，並確保財務報表乃根據法例規定及適用之會計準則編製。董事亦保證會準時刊發本集團之財務報表。

董事確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所了解及所信，彼等並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不確定因素。

董事會權力的轉授

董事會已成立多個董事委員會，分別為審核委員會及薪酬委員會，以監察本公司特定範疇之事務及協助分擔董事會之職責。所有董事委員會均有書面訂明之清晰職權範圍，並須定期向董事會匯報其決定及建議。本公司之日常管理事務，包括執行董事會及其委員會所採納之策略及計劃，均交由管理層人員處理，並由各部門主管負責業務各個方面之營運。

審核委員會

本公司根據上市規則之規定擬定審核委員會之職權範圍。審核委員會由全體非執行董事組成，即周少偉先生、申烽先生及朱承武先生，並由周少偉先生擔任主席。

審核委員會直接向董事會報告並檢討外部核數、財務報表及內部監控之相關工作。審核委員會與本公司外核數師會晤，以確保財務報告及內部監控程序之客觀性及可信度，以及與本公司外聘核數師保持良好關係。

於截至二零零七年三月三十一日止年度，審核委員會已舉行三次會議。各成員之出席率如下：

周少偉	3/3
申 烽	3/3
朱承武	3/3

企業管治報告(續)

審核委員會成員可全面接觸管理層及得到管理層合作，並可全權邀請任何董事或行政人員出席會議。於截至二零零七年三月三十一日止年度，審核委員會已履行以下職能：(1)審閱外聘核數師之全年核數計劃、彼等之核數報告及其有關之事宜；(2)委任外聘核數師；(3)討論內部監控問題；(4)審批資金申請；(5)審閱擁有權益方交易；及(6)審閱本公司定期財務報表及向董事會提出建議以獲其批准以及評核外聘核數師之表現及獨立性。

薪酬委員會

自二零零六年七月十七日起，本公司已成立具書面職權範圍之薪酬委員會，以檢討本集團董事及高級管理人員之薪酬待遇，與表現掛鈎之薪酬及解僱賠償。薪酬委員會由朱承武先生、周少偉先生及張美英女士組成，並由朱承武先生擔任主席。

薪酬委員會之主要職責為就董事及本公司高級管理人員之薪酬方案之政策及架構向董事會提供建議，以及釐定執行董事及高級管理人員之具體薪酬，包括實物福利、退休金權利及補償款項。薪酬委員會成員考慮之因素包括可予以比較公司之薪金水平，各董事及高級管理人員所投入之時間及職責等。

薪酬委員會之首次正式會議於二零零六年八月十八日舉行，各位成員均有出席。於會上，薪酬委員會已就二零零六年薪酬政策作出檢討及討論，並確認董事及高級管理人員於二零零六年之薪酬。

薪酬委員會於二零零七年六月十四日舉行會議，各位成員均有出席。於會上，薪酬委員會就二零零七年薪酬政策、董事及高級管理人員於二零零七年之薪酬作出檢討及討論。

董事提名

縱然董事會尚未成立提名委員會，誠如二零零六年年報內之企業管治報告所述，提名委員會之職能由董事會履行。為維持董事會之高質素以及技能及經驗之平衡，董事會物色符合本公司要求之人士。在評核個人資歷時，董事會將參考其經驗、資格、誠信及其他有關因素。

於二零零六年六月三十日，王永明先生辭任執行董事而張美英女士於二零零六年六月十九日獲委任為執行董事。於二零零六年八月十八日關國亮先生因退休為由辭任執行董事。

企業管治報告(續)

核數師對編製財務報表之責任及釐訂其酬金

本公司之外聘核數師羅申美會計師行就本集團財務報表進行報告之責任聲明載於第19至20頁之核數師報告內。

年內，已付本公司核數師羅申美會計師行之薪酬如下：

所提供服務：	港元
— 核數服務	915,000
— 非核數服務	無

內部監控

董事會負責為本集團維持一個充份有效之內部控制系統，以及審查其效率。內部控制系統乃為推動營運之效能及效率、保護資產、確保內部及外部報告之質素，以及確保遵守適用之法例及規例而設。內部監控系統旨在合理（但非絕對地）保證能夠避免出現嚴重誤報或損失的情況，並管理及減低運作系統上的風險。誠如二零零六年年報內所載之企業管治報告內所述，本公司於新財政年度內將採用更加嚴格及具有更多監管措施之內部監控程序。

本集團於未來將定期檢閱本集團之內部監控系統及其效率，以保障股東之利益。

與股東之溝通

與股東溝通之目的乃向本公司股東提供有關本公司之詳細資料，以便彼等可在知情情況下行使其作為股東之權利。

本公司使用各種溝通工具，以確保其股東充分瞭解關鍵業務需要。該等工具包括股東大會、年報、各種通知、公告及通函。要求以投票方式表決之程序已載入隨附召集股東大會通知之所有通函，而主席已於股東大會上宣讀進行投票表決之詳細程序。

股東週年大會為股東與董事會交流意見提供了有利的平台。主席、董事、董事委員會主席／成員及外部核數師（若適用時）均出席會議，以回答股東之提問。

董事會報告書

董事會謹提呈彼等截至二零零七年三月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於財務報表附註37。

業績

本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之業績載於本年報第21頁之綜合收益表。

投資物業

本集團之投資物業於二零零七年三月三十一日按公開市值基準及現有用途重估。投資物業之公平值增加淨額為2,020,000港元，已直接計入收益表。有關本集團投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註17。

本集團於二零零七年三月三十一日之物業詳情載於本年報68頁。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告書日期之本公司董事如下：

執行董事：

張宏偉 — 主席
朱 軍
張美英

獨立非執行董事：

周少偉
申 烽
朱承武

根據章程細則第87(1)及87(2)條，朱軍先生及申烽先生須輪值告退，並符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

本公司與執行及獨立非執行董事並無訂立服務合約，而彼等並無特定任期。然而，根據本公司之章程細則，全體董事均須最少每三年輪值告退一次。

購股權計劃

本公司於二零零六年五月十一日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。截至二零零七年三月三十一日止，本公司並沒有向任何董事、行政人員或員工配售任何購股權。

董事會報告書(續)

董事於股份中之權益

於二零零七年三月三十一日，董事及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）股份、相關股份及債權證中，擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益或淡倉如下：

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，於二零零七年三月三十日，各董事或其聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

主要股東

於二零零七年三月三十一日，以下人士或法團（上文所披露之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擁有須登記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：

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)

附註 1： 請參閱上文「董事權益」所提供之附註。

上述所有權益均為好倉。於二零零七年三月三十一日，本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊上並無淡倉記錄。

董事會報告書(續)

除本報告所披露者外，本公司並無獲通知有任何其他人士或法團（本公司董事或主要行政人員除外）於二零零七年三月三十一日在本公司股份或相關股份擁有須登記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。

股本

有關本公司股本之詳情載於財務報表附註30。

購買股份或債券之安排

於本年度內任何時間，本公司、其附屬公司或控股公司並無訂立任何安排，致使本公司董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券（包括債券）而獲益。

董事於重大合約之利益

除另有公佈外，於本年度結算日或本年度內任何時間，本公司各董事在任何在本公司、其附屬公司或控股公司訂立之重大合約中，並無直接或間接擁有重大權益。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策由董事會按彼等之功績、資歷及能力制定。

本公司董事之酬金由董事會考慮本公司之營運業績，個人表現及與市場統計數字比較後決定。

優先購買權

本公司之章程細則或百慕達法例並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先購買權之條款。

委任獨立非執行董事

本公司已自各獨立非執行董事接獲根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。

遵守上市規則之標準守則

本公司於年內已採納了上市規則附錄十所載的標準守則。經向董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零零七年三月三十一日止年度均已遵守標準守則所載列的所須標準。

本公司亦已就高層管理人員及可能接觸有關本公司證券之股價敏感資料之特定個別人士，按不寬鬆於標準守則之確實條款建立有關證券交易之書面指引。

董事會報告書(續)

企業管治

董事認為，本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度均一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟守則條文A2.1及A4.1除外。詳情請參閱第8頁至12頁之企業管治報告。

審核委員會及薪酬委員會之詳情載於企業管治報告內。

足夠公眾持股量

本公司截至二零零七年三月三十一日止年度一直維持足夠之公眾持股量。

買賣或贖回股份

於二零零七年三月三十一日，本公司於年內概無贖回其任何股份及其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何股份。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項詳載於財務報表附註38。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈續聘羅申美會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席
張宏偉

香港，二零零七年七月三十日

董事及高級管理人員之個人資料

執行董事

張宏偉先生，現年五十二歲，於一九九八年二月二十七日加入本公司。張先生為本集團主席。張先生亦擔任在哈爾濱成立之股份有限公司東方集團實業股份有限公司之主席兼總裁。此外，張先生乃現任中國民生銀行有限公司（一間於上海證券交易所上市的股份制銀行）副董事長。張先生具有超過二十一年中國業務管理經驗。於本報告日期，張先生於5,128,169,125股本公司股份中擁有實益權益，佔本公司現已發行股本約74.58%，並為本公司之控股股東。張先生為執行董事張美英女士之父，張女士於二零零六年六月十九日獲委任。

朱軍先生，現年四十二歲，於二零零五年十月二十日加入本公司出任執行董事。彼現為中翔基建集團有限公司之執行董事，該公司之股份於新加坡證券交易所有限公司上市。彼畢業於北京大學，獲經濟學學士及碩士學位。朱軍先生於企業財務、投資及管理方面擁有逾十六年經驗。於本報告日期，朱軍先生直接持有1,443,000股本公司股份，佔本公司現已發行股本約0.02%。

張美英女士，現年二十九歲，於二零零六年六月十九日加入本公司出席執行董事。張女士過往曾於花旗集團投資銀行部（香港）、中國民生銀行股份有限公司及 America Orient Group, Inc. 任職，擁有五年銀行及金融管理經驗。張女士持有美國喬治華盛頓大學金融及國際商務之工商管理學士學位。張女士於過去三年並無在其他上市公司擔任任何董事職務。張女士為本公司主席、執行董事兼控股股東張宏偉先生之女。

獨立非執行董事

申烽先生，現年四十三歲，於二零零四年十一月九日加入本公司出任獨立非執行董事。申烽先生為中國建築工程公司之合資格會計師，專長於基建項目之會計分析。彼完成美國東西方大學之工商管理碩士課程，並擁有超過十三年會計經驗。申先生現為新世紀投資發展有限公司董事長。

周少偉先生，現年三十七歲，於二零零四年十一月九日加入本公司出任獨立非執行董事。周先生為法學學士。彼並於澳洲梅鐸大學取得工商管理碩士學位。周先生具備十多年財務匯報及投資分析經驗，現為一投資公司之副總經理。

董事及高級管理人員之個人資料(續)

朱承武先生，現年三十七歲，於二零零五年十二月五日加入本公司出任獨立非執行董事。彼現為光大證券有限公司上海總辦事處之財務總監。自蘭州商學院畢業，擁有金融學士學位後，朱先生在深圳市太光電信股份有限公司（「深圳太光」）等多家中國企業，擔任高級財務職務，深圳太光為中國企業，其股份在深圳證券交易所上市。朱先生擔任深圳太光之董事一職，並處理深圳太光財務總監一職之職務。由於擁有豐富經驗，尤其擔任深圳太光之董事，朱先生對上市公司在(a)編制及進行審閱與內部審核財務報表及報告；及(b)內部監控及財務申報程序方面，擁有豐富經驗，以及擁有上市規則第3.10(2)條規定擔任獨立非執行董事所需之知識、經驗及專業技能。朱承武先生於二零零零年五月三十日獲中華人民共和國財政部及人事部聯合頒發中級會計師證書。根據上市規則第3.13條，朱先生被視為獨立非執行董事。

高級管理人員

陳瑞瓊先生，現年四十歲，為集團屬下瀋陽大東方集團的總經理。陳先生畢業於鄭州航空工業管理學院會計專業。在過去十三年，陳先生在投資公司擔任經理職務。

趙恩濤先生，現年四十四歲，為集團屬下瀋陽大東方集團之財務經理。趙先生畢業於黑龍江省商學院，主修企業管理專業，趙先生為中國高級會計師。趙先生擁有超過二十一年的會計經驗。

獨立核數師報告

截至二零零七年三月三十一日止年度

RSM! Nelson Wheeler

羅申美會計師行

Certified Public Accountants

致：東潤拓展集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立及於百慕達存續之有限公司)

本核數師行(「本行」)已完成審核載於第21至66頁東潤拓展集團有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，包括於二零零七年三月三十一日的綜合資產負債表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則以及香港公司條例的披露規定，負責編製並真實公平地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列財務報表有關的內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；並在不同情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

本行之責任乃根據本行審核工作之結果，對該等財務報表表達意見，並根據百慕達一九八一年公司法第90條僅向全體股東作出報告，除此之外不得作其他用途。本行不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。本行按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。該等準則要求本行在策劃和進行審核工作時須符合道德規範，使本行能就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述作合理的確定。

審核涉及執程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選用的審核程序乃根據核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與公司編製並真實公平地呈列財務報表有關的內部監控，以為不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就公司內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出的會計估計的合理性，並就財務報表的整體呈列方式作出評估。

本行相信所獲得之審核憑證充足和適當地為本行的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

意見

本行認為綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實與公平地反映貴集團於二零零七年三月三十一日之財政狀況及貴集團截至該日止年度之業績及現金流量情況，並已按照香港公司條例之披露要求而妥善編製。

羅申美會計師行

執業會計師

香港

二零零七年七月三十日

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		(5,314)	(224,367)
毛利		10,619	12,101
其他收入	8	33,337	20,917
行政開支		(19,758)	(13,025)
經營溢利	10	24,198	19,993
融資成本	11	(951)	(718)
除稅前溢利		23,247	19,275
所得稅開支	12	(2,571)	(7,879)
本年度溢利		20,676	11,396
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		18,508	6,419
少數股東權益		2,168	4,977
		20,676	11,396
每股盈利			
基本	14	0.28 仙	0.12 仙
攤薄	14	不適用	不適用

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
		311,326	309,670
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
		819,069	587,571
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
		373,381	51,101
流動資產淨值		445,688	536,470
總資產減流動負債		757,014	846,140
非流動負債			
銀行貸款	27	—	303,648
遞延稅項負債	28	29,020	26,572
		29,020	330,220
資產淨值		727,994	515,920

綜合資產負債表 (續)

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)
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		521,294	319,994
少數股東權益		206,700	195,926
股本總額		727,994	515,920

於二零零七年七月三十日獲董事會批准

張宏偉
董事

朱軍
董事

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										
	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
	(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))	(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	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 (經重列)	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
	—	—	—	—	—	—	514	(514)	—	—	—
	(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
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 (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
已付股份發行支出	—	(1,716)	—	—	—	—	—	—	(1,716)	—	(1,716)
因海外營運產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	14,508	—	—	14,508	8,606	23,114
直接於股本確認之收益及 支出淨額	—	(1,716)	—	—	—	14,508	—	—	12,792	8,606	21,398
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	18,508	18,508	2,168	20,676
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	—	—	—	—	(2,672)	—	—	2,672	—	—	—
轉撥	—	—	—	—	—	—	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)

綜合現金流量表 (續)

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)
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
融資活動產生之現金淨額	153,578	532,169
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
於三月三十一日之現金及等同現金項目	355,158	242,212
現金及等同現金項目分析		
銀行及現金結存	355,158	242,212

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。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

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扣除或確認之商譽，以及任何相關之累計匯兌儲備。

公司交易及集團公司間交易之結餘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的權益賬下呈列。少數股東權益於綜合收益表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。

財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

(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。所有集團公司間交易、結餘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) 各實體財務報表的交易及結餘

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。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(d) 外幣換算

(ii) 各實體財務報表的交易及結餘（續）

對於分類為按公平值計入收益表之金融資產之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，均於匯兌儲備確認。當出售海外業務時，有關匯兌差額乃於綜合收益表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。

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。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(e) 投資物業（續）

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扣除。

物業、廠房及設備乃根據足以撇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，在綜合收益表確認。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(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。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(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。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策(續)

(r) 稅項(續)

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；

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(s) 關連人士（續）

(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公司間結餘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公司間結餘及交易除外。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。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(u) 資產減值（續）

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逾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）於租約期以直線法於綜合收益表列作支出。

(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。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

4. 主要會計政策（續）

(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之所得稅及遞延稅項撥備。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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
	15,933	236,468

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
	33,337	20,917

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

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

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 分部資料(續)

	物業發展 千港元 (未經審核 及重列)	物業投資 千港元 (未經審核 及重列)	家居建材批發 千港元 (未經審核 及重列)	綜合 千港元 (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

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

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%）。

財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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
	1,278	1,631
遞延稅項 (附註 28)	1,293	6,248
	2,571	7,879

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%)。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

12. 所得稅支出(續)

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	2,571	7,879

財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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
	2,308	257	9	2,574
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
	360	—	—	360
	2,668	257	9	2,934

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

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

13. 董事及員工酬金 (續)

	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
	1,870	—	—	1,870
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
	300	—	—	300
	2,170	—	—	2,170

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。

財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

13. 董事及員工酬金 (續)

於年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
	502	291

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	2	2

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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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	18,508	6,419
	二零零七年	二零零六年
股份數目		
普通股加權平均數	6,568,586,476	5,175,985,375

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之任何股息(二零零六年：無)。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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
於三月三十一日	161,616	172,523

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邦盟匯駿評估有限公司於該日所進行估值之基準達致。邦盟匯駿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
	161,616	172,523

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）。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

17. 投資物業 (續)

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
	112,963	117,980

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	367,480	328,854

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
	367,480	328,854

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

18. 發展中物業 (續)

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
	515,339	465,381

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	76,850	760

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

20. 應收貿易及其他賬款(續)

(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	—
	32	40

(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
於三月三十一日	13,398	15,745

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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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	本集團		年最高未償還金額 千港元
		二零零七年 三月三十一日 結餘 千港元	二零零六年 四月一日 結餘 千港元 (未經審核及 重列)	
張美英女士	無抵押、應要求償還 及免息	5	—	5

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	本集團		年最高未償還金額 千港元
		二零零七年 三月三十一日 結餘 千港元	二零零六年 四月一日 結餘 千港元 (未經審核及 重列)	
東方港務控股有限公司	張宏偉先生	69	—	69

上述墊款為無抵押、免息及無固定償還期限。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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	21,654	13,302

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

26. 應付貿易及其他賬款（續）

(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
	7,664	6,814

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
	303,030	305,121
減：一年內須償還之款項（列作流動負債）	(303,030)	(1,473)
	—	303,648
一年以上須償還之款項		

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

27. 銀行貸款（續）

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	303,030	290,416
	303,030	305,121

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（未經審核及經重列）	19,614
於本年度收益表支銷	6,248
匯兌差額	710
於二零零六年三月三十一日（未經審核及經重列）	26,572
於本年度收益表支銷	1,293
匯兌差額	1,155
於二零零七年三月三十一日	29,020

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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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)
淨資產		2,446,373	(17,737)
股本及儲備			
股本		68,760	960
儲備	31(b)	2,377,613	(18,697)
股本總額		2,446,373	(17,737)

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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		20,000,000,000	200,000
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，經重列		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）		5,175,985,375	51,760
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，經重列		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		6,875,983,375	68,760

(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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

30. 股本(續)

- (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)
於二零零六年三月三十一日	185,685	(204,382)	(18,697)
於二零零六年四月一日	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
於二零零七年三月三十一日	2,572,169	(194,556)	2,377,613

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

31. 儲備（續）

(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。

財務報表附註（續）

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 購股權計劃（續）

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
	538,707	339,825

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
	12,328	350

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。

財務報表附註 (續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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餘外，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
	—	38,199

本公司董事張宏偉先生對上述關連公司有重大影響。

(b) 與關連人士之結餘：

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。

財務報表附註(續)

截至二零零七年三月三十一日止年度

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。

財政概要

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	15,933	3,700	3,884	4,720	27,424
除稅前溢利/(虧損)	23,247	(5,252)	(30,267)	(29,713)	(36,555)
所得稅開支	(2,571)	—	—	—	(304)
本年度溢利/(虧損)	20,676	(5,252)	(30,267)	(29,713)	(36,859)
以下人士應佔：					
本公司股本持有人	18,508	(5,252)	(30,267)	(21,108)	(35,438)
少數股東權益	2,168	—	—	(8,605)	(1,421)
	20,676	(5,252)	(30,267)	(29,713)	(36,859)

資產與負債

	於三月三十一日				
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
資產總值	1,130,395	25,400	19,224	39,071	66,839
負債總額	(402,401)	(41,639)	(30,211)	(19,773)	(16,657)
資產(負債)淨額	727,994	(16,239)	(10,987)	19,298	50,182
母公司股本持有人 應佔股本	521,294	(16,239)	(10,987)	19,298	40,531
少數股東權益	206,700	—	—	—	9,651
股本總額	727,994	(16,239)	(10,987)	19,298	50,182

附註：二零零五年之數字已作調整，以反映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」之會計政策變動。

二零零七年之數字乃根據財務報表附註3所述之收購Grand Hope Group Limited導致之合併會計法原則編製。

投資物業概要

本集團於二零零七年三月三十一日以中期租約持作投資用途之物業詳情如下：

(A) 發展中物業及在建投資物業

地點	竣工階段	租約期限	用途	總地盤面積 (平方米)	本集團權益
位於中國瀋陽市大東區 東北大馬路396號之 一幅土地	按計劃進行 施工前工作	中期	商業	6,276.40	71%
位於中國瀋陽市大東區 聯合路南端之一處發展項目	按計劃進行 施工前工作	中期	商業	322,586.40	71%

(B) 投資物業

中國遼寧省瀋陽市 瀋陽經濟技術開發區 瀋遼路388-1號 商業大廈2樓及3樓	—	中期	商業	—	71%
---	---	----	----	---	-----