

# 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：0467)

中期報告  
2007

# 東潤拓展集團有限公司

東潤拓展集團有限公司(「本公司」)董事會謹此提呈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零六年同期之未經審核比較數字如下：

## 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

	附註	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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	153,317	149,710
投資物業	13	165,169	161,616
		<b>318,486</b>	<b>311,326</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	13	488,656	367,480
應收貿易及其他賬款	9	7,163	76,850
就土地租賃預付款項	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
		<b>941,625</b>	<b>819,069</b>
<b>流動負債</b>			
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
		<b>497,389</b>	<b>373,381</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>444,236</b>	<b>445,688</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>762,722</b>	<b>757,014</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		29,658	29,020
<b>資產淨值</b>		<b>733,064</b>	<b>727,994</b>
<b>股本及儲備</b>			
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
<b>權益總額</b>		<b>733,064</b>	<b>727,994</b>

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 千港元	股份 溢價賬 千港元	合併儲備 千港元	資本儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	留存 溢利/ (累計 虧損) 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	總計 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	377,609	398,127

## 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。

### 3. 主要會計政策 (續)

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)

## 4. 分類資料 (續)

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 千港元	二零零六年 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)
	<b>(5,370)</b>	<b>(3,460)</b>
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)
	—	—
利息開支	5,308	24,251
減：已於發展中物業撥充資本	(5,308)	(24,251)
	—	—

## 6. 所得稅支出

	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
中國所得稅	299	155

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 千港元	二零零六年 三月三十一日 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	二零零六年 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	—
	4,718	32

## 10. 應付貿易及其他賬款

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零六年 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	82,960	21,654

## 10. 應付貿易及其他賬款 (續)

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	二零零六年 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
	<b>66,679</b>	<b>7,664</b>

## 11. 股本

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零六年 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	200,000	200,000
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	68,760	68,760

## 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
	<b>2,399</b>	<b>12,328</b>

### (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
	<b>413,783</b>	<b>538,707</b>

## 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
<b>截至二零零七年</b>				
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	153,317	13,693	488,656	165,169
<b>截至二零零六年</b>				
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	137,066	16,038	358,146	174,728

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額**4,690,000**港元及本公司權益持有人應佔虧損**5,850,000**港元，而二零零六年同期則錄得營業額**9,380,000**港元及本公司權益持有人應佔虧損**2,270,000**港元。

### 業績分析

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團錄得收益**4,690,000**港元，主要來自中國之物業租賃業務。

截至二零零七年九月三十日止六個月，其他經營收入由**3,460,000**港元增加至**5,370,000**港元，主要由於出售按公平值計入損益之金融資產收益有所得益所致。期內，本集團進行另一種收購，而行政開支由**9,960,000**港元增加至**16,770,000**港元，主要包括法律開支、薪酬及其他一般開支增加。

### 業務回顧

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團主要從事於中國物業發展及物業投資。

於二零零七年上半年內，中國經濟維持迅速增長。經過兩年宏觀調控後，中國房地產市場於本年度上半年表現強勁。房地產投資與發展迅速增長，反映投資者對市場之中期趨勢充滿信心。因此，本集團仍可於本期間從瀋陽一幢商業大廈之租金及物業管理產生穩定年度收入人民幣**4,570,000**元（相等於約**4,690,000**港元）。



隨著2008年北京奧運會開始倒數，大量外資及國內買家湧入北京物色高級房地產物業之投資機會，對本集團有利。本集團持有一幅位於瀋陽總地盤面積為**328,862.8**平方米之土地以作發展，並擬於該土地發展及興建大型購物商場、超級市場、寫字樓、酒店及服務式公寓。

### 流動資金及財務資源

本集團於回顧期間內之財務狀況一直維持穩健，於二零零七年九月三十日之現金及等同現金項目為**377,610,000**港元。

於二零零七年九月三十日，本集團之銀行借款總額為**309,000,000**港元（二零零七年三月三十一日：**303,000,000**港元），並須於一年內全數償還。本集團之借款以人民幣計值。

於二零零七年八月八日，本公司與配售代理中銀國際亞洲有限公司（配售代理）訂立配售協議（「配售協議」），據此，配售代理已有條件向本公司同意按竭盡所能之基準向不少於六名獨立人士、企業及／或機構承配人配售配售股份（「配售股份」）。於配售股份完成後，本公司可透過按每股配售股份**1.61**港元配售**1,374,000,000**股股份籌集資金淨額約**2,146,000,000**港元。配售於二零零七年十月十六日完成。配售新股份進一步改善本集團之財務狀況。

本集團並無長期借款，故此資產負債比率並不適用。流動比率為**1.89**，乃按流動資產約**942,000,000**港元及流動負債約**497,000,000**港元計算。

## 展望

本集團主要從事於中國瀋陽投資控股、物業發展及投資、家居建材批發及管理。本集團正在發展及興建大型購物商場、超級市場、寫字樓、酒店及服務式公寓。

於二零零七年八月八日，本公司與United Energy Holdings Limited、United Petroleum & Natural Gas Holdings Limited及Kowin Limited訂立收購協議，以收購United Petroleum & Natural Gas Investments Limited全部已發行股本及結欠之股東貸款。

於二零零七年十月十六日收購United Petroleum & Natural Gas Investments Limited全部已發行股本及結欠之股東貸款（「收購」）完成後，本集團將從事資源業務。本集團將繼續其現有業務，包括石油業務。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需求殷切，董事相信油價升勢將會持續。至今，採油合約項下之先導性試驗及有關營運進展良好。董事相信發展石油業務符合經擴大集團及股東之利益。

展望將來，本集團將繼續物色及把握潛力優厚之投資或業務機會，以提升擴大本集團之盈利能力及提高股東價值。

## 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」）。於本期間，本公司並無向任何董事、行政人員及僱員授出任何購股權。

## 購買股份或債券之安排

於期內任何時間，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。

## 僱員

於二零零七年九月三十日，本集團於香港及中國合共僱用**40**名全職僱員。本集團參考個別僱員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、醫療及供款公積金。

## 或然負債

期內，本集團並無重大或然負債。

## 匯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。由於兩種貨幣之匯率較為穩定，故貨幣之匯率波動風險並不嚴重。因此，於回顧期間內並無對沖貨幣。

## 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零七年九月三十日止一直維持足夠之公眾持股量。

## 企業管治

本公司於二零零七年期間已應用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（「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. 守則條文A.2.1 — 本公司並無設有行政總裁一職；及
2. 守則條文A.4.1 — 由於獨立非執行董事須遵照本公司章程細則最少每三年輪值告退一次，故彼等並無任何特定任期。

誠如二零零七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，惟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。誠如二零零七年年報所載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最少每三年輪值告退一次，因此，董事會認為，良好企業管治質素將不會受損。

## 遵守上市規則之標準守則

本集團已採納上市規則附錄十所載之標準守則。經向董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於本期間均一直遵守標準守則所載之必守標準。

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條款建立有關證券交易之書面指引。

## 審核委員會

本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零零七年九月三十日止期間之未經審核簡明綜合中期財務報表，並已就本集團所採納之內部監控、會計原則及慣例作出討論。

## 於聯交所網站刊登業績

載有上市規則附錄十六第46(1)至46(9)段所規定一切資料之詳細中期報告，將於適當時候於聯交所網站刊登。

代表董事會  
主席  
張宏偉

20

香港，二零零七年十一月二十一日

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