

## **东方集团股份有限公司 五届二十七次董事会决议公告 暨增加 2007 年度股东大会临时提案的通知**

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

东方集团股份有限公司五届二十七次董事会会议于 2008 年 6 月 18 日以通讯表决方式召开。董事会会议通知于 2008 年 6 月 9 日以邮件的形式发给各位董事，会议应参加表决的董事为 5 人，实际参加表决的董事为 4 人，董事关国亮没有参会，本次会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的规定，会议审议并全票通过了以下议案：

### **一、关于《上海正大景成企业发展有限公司受让公司子公司东方家园有限公司持有的东方家园实业有限公司 47.76%股权的议案》**

#### **1、交易概述、协议生效时间及交割**

2008 年 3 月 18 日，公司召开的五届二十三次董事会会议审议通过了《上海正大景成企业发展有限公司向二级子公司-东方家园实业有限公司进行投资的议案》，该事项已刊登于 2008 年 3 月 19 日的《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)。目前，该事项经协议各方进一步协商，对投资方式进行了调整，2008 年 6 月 18 日，上海正大景成企业发展有限公司（以下简称“正大景成”）与东方家园有限公司（以下简称“东方家园”）签定了股权收购协议，正大景成将受让东方家园持有的东方家园实业有限公司 47.76%的股权，双方一致同意将尽最大努力不迟于 2008 年 12 月 31 日前实现交割。

#### **2、受让方基本情况**

上海正大景成企业发展有限公司成立于 1996 年 12 月，注册资本为 1,500 万美元，公司法定代表人：刘晖，公司注册地址：上海市浦东新区陆家嘴西路 168 号；经营范围：百货零售（含食品、副食品、无进出口权）、商场出租、物业管理、装饰材料、五金交电和文教用品的批发、零售和进出口（涉及行政许可的凭许可证进货）。截止 2007 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 65,168 万元、所有者权益为 14,822 万元、实现收入 2,288 万元、实现净利润-1,755 万元。正大景成是瑞寰资本控股有限公司控制的公司，瑞寰资本控股有限公司是一家在伦敦 A I M 市场挂牌交易的上市公司，公司注册地在开曼群岛，该公司主要业务是对中国的零售、消费品、教育及服务行业进行投资和运营；利用国际资本和管理经

验，携手中国企业家及管理团队，发展中国本土的消费和零售品牌，其具有持续融资的便利，致力于从事长期的投资和运营管理。

正大景成与我公司及子公司无关联关系。

### 3、交易标的基本情况

#### (1) 基本概况

东方家园实业有限公司（以下简称“东方家园实业”）管理、企业管理咨询、销售建筑材料及装饰材料、房地产开发、物业管理、计算机系统集成、技术开发、技术服务、技术转让、信息咨询（不含中介）；东方家园持有其 100% 股权，属于公司二级子公司，自公司 2008 年 3 月 19 日披露《东方集团股份有限公司五届二十三次董事会决议公告》之后，东方家园对原有的门店物业管理业务、网络服务业务、商贸业务进行了整合，即东方家园将其拥有物业管理业务的全部门店及网络服务业务、商贸业务的共计 22 家公司股权按 2007 年 12 月 31 日净资产值以出售方式一并转让给东方家园实业。

#### (2) 经营情况

截至 2008 年 6 月 10 日，中磊会计师事务所有限责任公司对该公司进行了审计并出具了中磊专审字（2008）第 11006 号”标准无保留意见审计报告，该公司资产总额为 225,125 万元、归属于母公司所有者权益为 74,102 万元、所有者权益为 73,390 万元、，因进行资产整合，该公司暂未开展经营业务。

#### (3) 资产评估情况

截至 2008 年 6 月 10 日，具有证券从业资格的北京中盛联盟资产评估有限公司对该公司进行了资产评估并出具了“中盛联盟评报字（2008）第 031 号”资产评估报告书，资产评估情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值
	A	B	C	D=C-B
流动资产	80,577.72	80,577.72	80,804.77	227.05
长期投资	1,510.00	1,510.00	1,510.00	
固定资产	139,931.52	139,931.52	173,676.96	33,745.44
无形资产	3,105.61	3,105.61	1,779.58	-1,326.03
<b>资产总计</b>	<b>225,124.85</b>	<b>225,124.85</b>	<b>257,771.31</b>	<b>32,646.46</b>
流动负债	151,694.46	151,694.46	151,694.46	
长期负债	40.00	40.00	40.00	
<b>负债总计</b>	<b>151,734.46</b>	<b>151,734.46</b>	<b>151,734.46</b>	
<b>净资产</b>	<b>73,390.39</b>	<b>73,390.39</b>	<b>106,036.85</b>	<b>32,646.46</b>

本次评估增值主要是由于固定资产中的建筑物增值所致，固定资产增值

数额为 33,745.44 万元，其中：建筑物增值 33,654.68 万元、设备增值 90.76 万元。

#### (4) 资产评估方法

评估机构根据所评估资产的特点及评估目的，本次评估中主要采用了成本法进行评估。

根据资产的特点和类别选用不同的评估方法

##### A、流动资产的评估

a、对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值；对银行存款核对银行对账单，有未达帐项的，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

b、对于应收款项(应收账款、其他应收款)，根据企业执行的会计制度、会计政策和现场清查核实工作，评估师与审计师共同对应收账款和其他应收款进行了风险分析，并根据风险结果确定风险损失。

c、关于存货的评估，主要采用重置成本法。了解存货的保管、内部控制制度，并对其进行了监盘和抽点，评估价值以经核实后的数量并参考评估基准日近期市场购置价进行计算。对于生产成本，以正确合理，无不合理支出的帐面值确认为评估值。

##### B、设备类资产的评估

评估值=重置全价×综合成新率

其中，对少量计算机的评估采用现行市价法，以现行市价作为评估值。

设备重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本(订货周期半年以上时)

对于车辆，以询到的评估基准日市场价格加计车辆购置税和一定的车辆牌照费确定为重置全价。

成新率采用理论成新率和现场勘察成新率相结合的方式计算。

车辆成新率采用行驶里程成新率和行驶年限成新率孰低法确定。

##### C、房屋建、构筑物的评估

根据房屋建、构筑物的特点选用成本法、收益法、市场法。

###### a、成本法

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建安综合造价+前期费用+其它费用+资金成本。

价值量小的选用类比法和价格指数法确定重置全价。

综合成新率在现场勘察成新率和年限法成新率的基础上加权确定。

#### b、市场法

选取三个可比实例，进行各项因素的修正，按以下公式确定评估值。

修正价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

#### c、收益法

收益法适用于有收益性的房地产的价格评估，与企业的房屋类型一致，估价对象商业用房周边租赁市场较为活跃，根据估价人员的现场调查和资料收集，与估价对象房地产类似的物业租赁情况较多，适宜采用收益法对估价对象房地产进行评估。

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，依据一定的资本化率，将其转换为估价时点的房地产价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### D、负债的评估

负债中应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利及专项应付款的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的调整数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

(详细情况见本公司披露于上海证券交易所网站的资产评估报告书)

### 4、交易价格及结算方式

交易价格是综合考虑相关公司的资产、负债、利润等经营情况，以 2008 年 6 月 10 日经评估的会计报表中的净资产数为基础，本次转让的股权按经评估的净资产数计算的价值为 50,643 万元，双方确定的转让总价款为 50,708 万元，差额为 65 万元，转让款受让方以现金支付，双方一致同意将尽最大努力不迟于 2008 年 12 月 31 日前实现交割。。

### 5、本次转让对公司的影响

本次股权转让后，通过引入战略投资者有利于公司法人治理结构的优化，有效改善东方家园资金状况，降低财务成本，提高开店速度，强化电子商务服务，提升公司整体经营能力，完全符合东方家园发展的需要。

本次转让预计产生税前利润约 1.5 亿元。

### 6、交易结算价款的用途

结算价款到帐后，将用于补充流动资金。

## 7、交易协议涉及的其他重要事项

正大景成与东方家园将在 2008 年月 12 月 31 日之前共同确定一家令双方满意的一位战略投资者，且双方与该战略投资者以令双方满意的条款和条件达成对新公司进行进一步增资的投资协议。

本次交易产生的利润超过公司 2007 年经审计合并报表净利润的 50%，该事项尚需公司股东大会批准。

### 二、关于增加 2007 年度股东大会临时提案的议案

我公司董事会于 2008 年 6 月 7 日通过《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》向全体股东发出《东方集团股份有限公司五届二十六次董事会决议公告暨召开 2007 年度股东大会的通知》（公告编号：临 2008-010），将召开 2007 年度股东大会的时间定为 2008 年 6 月 30 日。

2008 年 6 月 18 日，东方集团实业股份有限公司作为我公司持股 3%以上的股东，向我公司提出在 2007 年度股东大会上增加关于《上海正大景成企业发展有限公司受让东方集团股份有限公司子公司东方家园有限公司持有的东方家园实业有限公司 47.76%股权的议案》的申请。

经我公司董事会审核，认为上述提案符合国家法律、法规及《公司章程》的规定，同意将《上海正大景成企业发展有限公司受让东方集团股份有限公司子公司东方家园有限公司持有的东方家园实业有限公司 47.76%股权的议案》提交我公司 2007 年度股东大会进行审议，本议案详细内容见本公告的议案一。

本次增加提案后，我公司 2007 年度股东大会的股权登记日、会议召开日保持不变，本次增加的议案将作为 2007 年度股东大会审议的第 12 项议案进行审议，需要表决的议案由原来的 11 项增加为 12 项。

特此公告。

东方集团股份有限公司

二 00 八年六月十八日