
財務資料

閣下應將本節與本招股書附錄一會計師報告所載的本公司經審核綜合財務報表和相關附註一併閱讀。財務報表是根據香港財務報告準則編製。

本論述載有多項前瞻性聲明，當中涉及風險和不確定因素。閣下務須注意，本公司的業務和財務表現附帶重大風險和不確定因素。在評估本公司的業務時，閣下應審慎考慮「風險因素」一節所提供的資料。

概覽

本公司是中國一家大型優質房地產項目開發商和投資者，專注開發商用房地產。本公司亦為中國中化集團公司的房地產開發旗艦公司。中國中化集團公司是中國僅有16家獲得國資委批准以發展、投資和管理房地產項目為其一項核心業務的中央國有企業之一。本公司的過往經營業績驕人，並曾在上海和北京市場成功推出多個優質房地產項目。本公司主要從事商用和住宅物業的開發、銷售、租賃及管理。本公司致力發展本公司認為具有高技術、環保、節省能源及／或具有獨特設計特色及位於黃金地段的高端商業項目。本公司於不同城市興建地標式建築，本公司的代表作包括上海財富廣場和北京凱晨世貿中心等。

本公司的物業位於國內經濟最繁榮、最發達地區的其中三大城市，即中國的金融中心上海、首都北京及中國五個經濟特區之一的珠海。

本公司於往績期和在上市之前已完成以下主要項目：

- 上海財富廣場，2005年竣工的寫字樓開發項目，地處上海的金融中心區陸家嘴，並由七幢獨立辦公大樓組成，已出售建築面積約44,652平方米；
- 上海張楊濱江苑的部分開發項目，2006年竣工的住宅開發項目，毗鄰上海財富廣場開發項目，已出售作住宅用途的建築面積為57,305平方米；及
- 北京凱晨世貿中心，2006年12月竣工的寫字樓開發項目，位於北京市中心地帶，佔地面積約21,659平方米，約193,936平方米的建築面積主要作寫字樓用途。

財務資料

本公司於往績期及之後一直致力開發以下主要項目：

- 上海高陽國際客運中心地點B，一個多功能開發項目，佔地面積約85,089平方米。待寫字樓、零售單位、公寓式酒店及藝術及文化展館竣工後，預期建築面積約297,125平方米；及
- 珠海每一間花園，住宅開發項目，佔地面積約43,499平方米。待住宅物業竣工後，預期建築面積約136,416平方米。

上述項目完成後，本公司物業合共有(不含已出售建築面積、預售建築面積及其他建築面積)可出售建築面積約355,568平方米及可出租建築面積162,592平方米，包括合共約289,901平方米為辦公室建築面積、63,409平方米為住宅建築面積、10,942平方米為零售單位建築面積、24,552平方米為公寓式酒店建築面積及129,356平方米為停車場建築面積。於最後可行日期，本公司已竣工開發項目的總建築面積約為295,893平方米，而發展中物業的總規劃建築面積約為433,541平方米。

本公司的總體策略為出售其所有住宅物業，而保留其部分優質商用物業作長期投資用途。於決定是否出售商用物業(包括是否以樓層或以幢為單位出售)或是否保留這些商用物業作未來投資用途時，本公司將考慮客戶需求、現金流需求、當時市況和可獲取的最大價值。

於往績期，鑑於本公司的項目按幢或以在建項目方式出售，本公司截至2006年12月31日止兩個年度的全部物業分別售予本公司的五大客戶和兩大客戶。截至2006年12月31日止三個年度各年及截至2007年3月31日止三個月，本公司單一最大客戶佔本公司銷售總額的百分比分別約為零、42.2%、68.2%和零。同期，本公司五大客戶佔本公司銷售總額的百分比分別為零、100%、100%和零。

本公司目前就現有主要發展中項目的計劃如下：(i)出售上海高陽國際客運中心(商用部分)七幢寫字樓中的五幢(將出租並持作長期投資的兩幢寫字樓除外)和地點B的其他物業；(ii)出售珠海每一間花園；及(iii)出售北京凱晨世貿中心三幢大樓中的東座大樓，並將中央大樓和西座大樓

財務資料

持作長期投資，用於出租。於這些項目竣工並取得物業所有權證後，租賃物業將重新歸類為投資物業，但須待參考這些項目竣工時的市況作出最終決策後，方可作實。

本公司已購買一幅面積約35,210平方米土地的土地使用權，該幅土地為滙港土地開發項目的一部分，沿著長達280米的黃浦江畔，毗鄰上海高陽國際客運中心。本公司預期在其上興建總建築面積約200,000平方米的物業。請參閱「本公司的業務－土地儲備」。

此外，本公司目前擁有中化物業管理和王府井飯店管理各自的25%股權，以及凱晨置業的50%權益。中化物業管理擁有和管理中化大廈，該大廈為一幢26層高的辦公大樓，位於北京西城區復興門外大街。王府井飯店管理擁有和經營王府井大飯店，該飯店樓高14層，擁有405間房間，位於屬北京主要商業和購物區的王府井商業街北段。凱晨置業擁有北京凱晨世貿中心，該中心是一個寫字樓開發項目，位於北京西城區復興門內大街。中國中化集團公司持有中化物業管理和王府井飯店管理各自的餘下股權，而中化香港持有凱晨置業的餘下權益。於上市前，中國中化集團公司與中化香港簽署一份協議，據此，中國中化集團公司將其於中化物業管理及王府井飯店管理各自75%股權轉讓予中化香港。本公司已簽署收購協議，據此，本公司將從中化香港收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業各自的餘下股權。

中化香港於中化物業管理和王府井飯店管理的股權的代價為8.26億港元，而本公司須於寶福收購協議訂立日期後30個營業日內向中化香港支付6.5億港元作為首期付款。中化香港於凱晨置業的權益的代價為14.13億港元，而本公司須於盛榮收購協議訂立日期後30個營業日內向中化香港支付11.5億港元作為首期付款。收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業的代價是參照於2007年5月31日編製的物業估值報告而釐定，並以現金支付。

預期收購協議最遲將於2007年12月31日或中化香港與本公司可能書面協定的較後日期完成。如收購協議於2007年12月31日前完成，由於收購事項被視為共同控制下的業務合併，故根據香港會計師公會頒佈的《香港會計指引》第5號「共同控制合併的合併會計處理」（「會計指引第5號」）以

財務資料

合併會計法入賬。因此，預期本公司截至2006年12月31日止年度的財務資料將在截至2007年12月31日止年度的財務報表內重列，猶如中化物業管理、王府井飯店管理以及凱晨置業自最早呈列日期起已屬本集團的全資子公司。如收購協議並未完成，據此支付的首期付款將不計利息退還本公司。

收購協議完成後，本公司將擁有上述各公司的全部股權。請參閱「本公司的業務－本公司計劃收購的物業」、「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或不能如預測完成收購控制王府井大飯店、中化大廈和北京凱晨世貿中心的各家公司」及「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司可能承受有關本公司計劃於緊隨上市後收購的物業的經營和將有關投資物業與本公司現有業務整合的風險」。

此外，中國中化集團公司已授予本公司選擇權，收購其於金茂的54.87%權益、世貿投資的15%權益和中化香港於上海銀滙的55%權益。

金茂從事物業及酒店開發和投資，是上海金茂大廈的獨家開發商並參與興建深圳JW萬豪酒店和海南省三亞金茂三亞麗思卡爾頓酒店。同時，金茂與一名獨立第三方組建一家合資公司，以開發位於海南省三亞的金茂三亞希爾頓大酒店。金茂近期也在北京收購了一家酒店。按照金茂根據中國公認會計原則編製的截至2006年12月31日止年度經審核賬目，金茂的總資產、總負債、總收入及純利分別約為人民幣65.63億元、人民幣30.05億元、人民幣21.72億元及人民幣3.34億元。

世貿投資是中國國際貿易中心有限公司(持有中國國際貿易中心股份有限公司約80.14%的權益)的控股公司並持有其50%的權益。這些公司已在北京開發了眾多物業，亦從事物業和酒店管理。按照世貿投資根據中國公認會計原則編製截至2006年12月31日止年度的經審核賬目，其總資產、總負債及純利分別約為人民幣21.98億元、人民幣4,100萬元及人民幣2.26億元。

上海銀滙從事物業開發，且其所持有的土地連同兩塊毗鄰土地(其中一塊由滙港房地產持有，另一塊則由上海港務持有)將發展為國際船務中心，毗鄰上海高陽國際客運中心。按照上海銀滙

財務資料

根據中國公認會計原則編製的2006年11月30日經審核賬目，上海銀滙的總資產及總負債分別約為人民幣2.30億元及人民幣2.10億元。

現擬訂本公司將通過全球發售所得款項淨額(約27.615億港元，假設發售價為每股股份2.10港元，即建議發售價範圍每股股份1.85港元至2.35港元的中間價)、內部資源、外部融資及/或股本或債務要約集資，以行使任何購股權。進一步詳情，請參閱「與中化集團的關係—分拆後業務」和「未來計劃和所得款項用途」。

截至2006年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔利潤約為1.7億港元，其中約1.22億港元來自出售可供出售投資及可供出售投資的股息收入(即本公司向中化香港現時擁有30.8%權益的Rillbulk Navigation Limited出售其於遠洋地產的17%權益)，均屬非經常性收入。本公司於2005年向中化香港的全資子公司立豐收購遠洋地產的該17%權益。請參閱「風險因素—與本公司業務有關的風險—本公司未必能夠維持目前的盈利狀況」。

下表載列所述期間本公司綜合利潤及利潤分配表的項目：

| (千港元，百分比除外) | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|--------------|-------------|-----------|-----------|-------------|----------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2006年 | 2007年 |
| | | | | (未經審核) | |
| 收入 | — | 1,129,308 | 500,674 | — | — |
| 銷售成本 | — | (657,543) | (362,972) | — | — |
| 銷售毛利 | — | 471,765 | 137,702 | — | — |
| 其他收入和收益 | 4,922 | 5,981 | 130,188 | 1,082 | 571 |
| 銷售和營銷開支 | (5,386) | (8,649) | (7,288) | (2,557) | (18,127) |
| 管理費用 | (8,714) | (16,780) | (25,704) | (7,015) | (17,789) |
| 其他費用淨額 | (22) | (10) | (104) | — | (117) |
| 融資成本 | (14,591) | (6,811) | (705) | — | (36,477) |
| 分佔聯營公司利潤和虧損 | 7,611 | 16,335 | 12,585 | 1,334 | 12,803 |
| 稅前利潤/(虧損) | (16,180) | 461,831 | 246,674 | (7,156) | (59,136) |
| 稅項 | 2,323 | (160,140) | (34,718) | 1,368 | 21,627 |
| 年度/期內利潤/(虧損) | (13,857) | 301,691 | 211,956 | (5,788) | (37,509) |
| 下列各項應佔： | | | | | |
| 本公司權益持有人 | (3,132) | 158,834 | 169,536 | (3,908) | (14,912) |
| 少數股東權益 | (10,725) | 142,857 | 42,420 | (1,880) | (22,597) |
| | (13,857) | 301,691 | 211,956 | (5,788) | (37,509) |

財務資料

下表載列截至所示日期的綜合資產負債表數據摘要。

| (千港元) | 截至12月31日 | | | 截至3月31日 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| 非流動資產 | 1,443,904 | 1,606,564 | 1,873,811 | 2,377,470 |
| 流動資產 | 1,432,660 | 1,896,605 | 3,301,101 | 3,736,672 |
| 流動負債 | 2,683,109 | 1,939,089 | 3,129,621 | 3,836,148 |
| 非流動負債 | — | 684,724 | 992,217 | 1,169,265 |
| 本公司權益持有人應佔權益 | 135,275 | 652,962 | 774,290 | 767,365 |
| 少數股東權益 | 58,180 | 226,394 | 278,784 | 341,364 |

影響本公司經營業績和財務狀況的因素

影響本公司經營業績和財務狀況的主要因素包括：

本公司已竣工物業的類型和建築面積

於往績期，本公司已售竣工物業的類型和建築面積如下：

2004年

本公司於2004年並無出售任何物業。

2005年及2006年

| | | 已出售建築面積 (平方米) | |
|------------------------------|-----|------------------|----------|
| | | 2005年 | 2006年 |
| 上海財富廣場 | 商用 | 20,700.1 | 16,986.0 |
| | 停車場 | 3,833.0 | 2,916.4 |
| 上海張楊濱江苑 ⁽¹⁾ | 住宅 | 57,305 | — |
| 合計 | | 81,838.1 | 19,902.4 |

(1) 本公司於2005年出售及轉讓當時的在建項目。已出售的建築面積為賣方與買方於銷售時協定的估計建築面積。

2007年1月至3月

截至2007年3月31日止三個月，本公司並無出售任何物業。

財務資料

本公司的經營業績及營運所得現金的來源和金額可能因應不同期間而有所分別，這取決於本公司於相關期間售出或出租的已竣工物業的類型和建築面積，以及本公司處於不同開發階段的項目的落成時間。一直以來，在本公司向買家售出的已落成辦公及住宅物業佔較大比重期間，所產生的收入和現金流量較高。本公司出售的物業的建築面積視乎本公司開發項目的施工進度而定。本公司的經營業績和現金流量也因應本公司出售已落成物業時的市場需求以及本公司辦公和住宅物業單位的售價而有所不同。本公司就物業開發項目所收取的售價取決於當地市場價格，而該價格則取決於當地供求狀況以及開發物業項目的類型。由於本公司預期於北京的北京凱晨世貿中心項目將於2007年可供發售及出租，加上若本公司完成收購王府井飯店管理及中化物業管理，本公司於2007年的收入有望大幅增長，因而令本公司難以比較過往與未來的財務業績。有關本公司2007年業績預測的進一步詳情，請參閱「附錄四－利潤預測」。

每平方米平均售價

於往績期，本公司的已落成物業按以下平均售價出售：

2004年

本公司於2004年並無出售任何物業。

2005年及2006年

| | | 平均售價 (每平方米千港元) | |
|------------------------------|-----|-------------------|-------|
| | | 2005年 | 2006年 |
| 上海財富廣場..... | 商用 | 31.51 | 28.93 |
| | 停車場 | 9.43 | 12.86 |
| 上海張楊濱江苑 ⁽¹⁾ | 住宅 | 不適用 | — |

(1) 本公司於2005年出售及轉讓當時的在建項目。

2007年1月至3月

截至2007年3月31日止三個月，本公司並無出售任何物業。

本公司的經營業績及營運所得現金的來源和金額可能因應不同期間而有所分別，這取決於本公司於相關期間售出的已落成物業的售價。在釐定物業價格時，本公司會考慮整體經濟和物業

財務資料

市場狀況、在相若地段的類似物業的市價，以及相關土地使用權成本和建築成本。於往績期，上海財富廣場商用面積的平均售價從每平方米31,510港元下跌至每平方米28,930港元，部分原因在於於2006年本公司向本公司某些主要客戶提供折扣。上海財富廣場停車場的平均售價從2005年的每平方米9,430港元上升至2006年的每平方米12,860港元，主要由於停車場的需求上升所致。

物業開發的時間

預售物業在預售期間為本公司帶來正面的現金流量，但有關收入僅於物業經已落成及交付予客戶時才會確認。此外，物業開發可能需時多月或甚至數年，方可供預售。此外，收購土地和支付建築成本均須巨額資本。由於每年的項目交付數量可能大幅波動，故本公司的經營業績也會相應變動。

適用土地的收購成本

中國政府的土地供應政策影響本公司收購土地使用權的能力。2002年7月，中國政府出合法規，規定政府部門和機構須通過競購的方式出讓住宅或商用物業開發項目的國有土地使用權。競購的方式包括公開或私人投標、公開拍賣或在由當地政府管理的土地交易所掛牌發售。這些競購方式可能會加劇房地產開發商之間對任何供應土地的競爭，繼而推高土地的收購成本。近年來，上海和北京等中國主要城市的地價快速飆升，而這些城市可供開發的大幅土地供應有限。因此，本公司日後未必能夠以可負擔的價格在市區取得大幅土地。

房地產業的週期性

本公司的經營業績一直並將繼續受中國房地產業的週期性所影響。物業價值和租金受到多項因素影響，其中包括中國的相若物業的供求情況、利率、通貨膨脹、國內生產總值增長率、稅法的變動及其他政治和經濟發展等。相若物業的供求將基於行業當時所處的行業週期而波動。相對於行業衰退期間，物業開發商和買家於行業好轉期間更具信心開發／購入更多物業。相若物業的供應增加，將為置業人士提供更多購買或租賃物業的選擇。利率、通貨膨脹和國內生產總值增長率均對房地產行業構成直接影響，因為這將影響買家的負擔能力、成本和信心，並影響置業或

財務資料

租賃物業的決定。這些因素本身具週期性。稅務法例的變動將影響開發商的開發成本、買家的購置成本，繼而影響他們置業或租賃物業的決定。因此，這些因素的變動將對物業價值和租金構成影響。中國房地產業的週期變動可能導致本公司的經營業績出現大幅波動。請參閱「風險因素－與本公司行業有關的風險－中國房地產市場處於初步發展階段且表現反覆。」

政府監控和政策

本公司的經營業績一直並將繼續受中國的監管環境所影響，包括與下列各項有關的政策：

- 土地收購；
- 預售；
- 提供按揭融資；
- 銷售或以其他方式轉讓土地使用權和已竣工物業；
- 稅項；
- 規劃和分區；及
- 樓房設計和興建。

過去三年中，中國中央政府和地方政府已出台多項措施，遏抑住宅物業市場的投機買賣，以及增加經濟適用房的供應。這些政策可能導致市況出現變動，諸如價格的穩定性和住宅物業的供求平衡。上述措施已對上海、北京和珠海的住宅物業市場造成一定影響。請參閱「行業和監管概覽－中國的宏觀經濟環境」一節。此外，中國人民銀行若採取任何可能限制銀行向企業貸款的法規或措施，尤其當限制向房地產開發商貸款時，可對本公司構成重大影響。再者，本公司很多買家均倚賴按揭融資以購買本公司的物業。若中國政府制定法規或措施旨在限制買家獲取按揭的能力或增加按揭融資成本，可能會減低市場對本公司物業的需求，進而對本公司的銷售收入造成不利影響。

財務資料

中國的整體經濟環境，尤其是本公司經營業務所在城市的房地產市場

於往績期，本公司的所有收入均來自在中國的業務。中國的房地產市場(尤其是本公司經營業務所在城市的房地產市場)受到多個宏觀經濟因素的影響，包括中國經濟的增長(尤其是富裕和中產人士的數目和購買力的增長)、利率水平、人民幣匯率及中國政治、經濟和監管環境。於往績期，本公司的收入絕大部分來自所開發寫字樓和住宅物業的銷售。因此，本公司在指定期間的收入視乎本公司能售出物業的數目和有關係價。本公司相信，隨著國內(尤其是上海、北京及珠海)整體經濟的發展，以及薪金和生活水平不斷提高，在很大程度上推動市場對本公司物業的需求。

資金的可用性和成本

本公司主要通過內部集資為本公司的物業發展融資，包括銷售和預售物業的所得款項以及借款。於2004年、2005年和2006年12月31日以及2007年3月31日，本公司的未償還借款分別為13億港元、14億港元、23億港元和30億港元。本公司大部分借款以人民幣計值。本公司的借款亦影響本公司的融資成本。截至2005年及2006年12月31日止年度的融資成本有所減少，主要由於利息開支已資本化為以這些借款融資興建的發展中物業的成本。截至2007年3月31日止三個月，融資成本增加的原因是自2006年12月北京凱晨世貿中心竣工以來並無對所產生的融資成本進行資本化，但於其產生期間列作開支入賬。

呈報基準

本公司收購若干在國內持有已落成房地產資產和開發權的集團公司的股權，這些公司從而成為本公司的子公司和聯營公司。請參閱「公司架構—歷史和公司重組事項—本公司的重組事項」。本公司採用合併會計法將集團重組事項涉及的上述收購事項入賬，因為重組事項被視為共同控制下的業務合併。除集團重組事項外，於2005年3月向無關連第三方收購方興珠海採用會計購買法。在本集團截至2007年12月31日止年度的財務報表內，本公司將採用合併會計法把向中化香港收購中化物業管理、王府井飯店管理及凱晨置業一事入賬。

財務資料

重大會計政策

本公司在應用會計政策時所採用的方法、估計和作出的判斷，對本公司綜合財務報表所呈報的業績構成重大影響。本公司部分會計政策往往因需要對具有不明朗因素的事項作估計，而要求本公司作出主觀的判斷。下文是本公司會計政策的概述，本公司相信這些政策對呈報本公司的財務業績相當重要，並需對具有不明朗因素的事項的影響作出估計。

收入確認

收入包括(a)在建物業銷售收入，於所有權的重大風險及回報已轉嫁予買家，而本集團不再保留所有權一般涉及的管理權，亦不再擁有已出售在建物業的有效控制權時確認；及(b)已落成物業銷售收入，於物業所有權的風險和回報已轉嫁予買家(即於相關物業已落成並根據銷售協議交付予買家之時)以及合理確定可收取相關應收款項時確認。

應收貿易賬款和其他應收款準備

本公司的呆賬撥備政策是根據對尚未償還應收款可收回性的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。評估這些應收款最終能否收回時需作出大量判斷，包括每名客戶的信用情況和過往付款記錄。如若本公司客戶的財務狀況轉壞，以致其還款能力被削弱，本公司或需計提額外準備。

所得稅

本公司在中國需繳納所得稅。由於若干所得稅相關事宜尚未獲當地稅務局確認，因此須根據現時已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計和判斷，以確定應作出的所得稅準備。如果上述事宜的最終稅務結果與原本入賬的金額存在出入，有關差額將影響差額變現期間的所得稅和稅項準備。

中國土地增值稅

本公司在中國需繳納土地增值稅。土地增值稅是依據管理層對中國有關稅務法律和法規所載規定的理解而作出的最佳估計計提準備。實際的土地增值稅負債須在物業開發項目竣工後，由

財務資料

稅務機關釐定。本公司尚未就一些物業開發項目最終確定土地增值稅計算和應付稅務機關稅款。最終結果可能會與最初入賬的金額有所出入。

選定利潤及利潤分配表項目描述

收入

本公司的收入來自物業銷售，指本公司寫字樓和住宅物業的銷售額。物業銷售的收入按稅率5%扣除中國營業稅後入賬。在開發項目竣工前預售住宅物業所得的款項，是在簽署具約束力的銷售協議或有關政府機構簽發有關竣工驗收證書時(以較遲者為準)確認。在上述日期前自買家收取的付款確認為客戶按金，並在本公司的資產負債表內列作流動負債。

銷售成本

銷售成本主要為本公司在物業開發業務過程中直接產生的各項成本。這些成本主要包括建築成本、土地成本(主要為土地出讓金付款和契稅)、遷置費用、基建成本、支付予建築師和設計師的諮詢費用及建築成本直接應佔的融資成本。

土地出讓金是由中國有關土地局或有關省級或當地政府機構經參考獨立物業估值師的意見後釐定。土地出讓金是為取得佔用、使用及開發指定土地及銷售該土地上所建單位或其他項目的權利，而支付有關土地局或有關省級或當地政府機構的款項。

本公司支付的遷置費用包括本公司清理場地和重新安置有關場地所住居民產生的實際開支。市政府(包括北京和上海市政府)已制定若干基本原則，用以釐定支付予原居民的適當賠償水平。

遷置費用須由開發商或市政府(視情況而定)與原居民磋商釐定。

基建成本是作為本公司物業開發的一部分通常產生的費用，藉此確保取得水電、煤氣及排污等基本公用服務。

財務資料

本公司將一部分利息開支撥充資本，但僅以收購、建造或開發有關物業直接應佔的成本為限。建設工程結束後產生的融資成本不予資本化，而是在本公司的利潤及利潤分配表內作為融資成本支銷。

諮詢費用是就本公司的物業開發項目支付予建築師和設計顧問的有關費用。

不論是否正按不同階段興建，建築成本根據各個項目的最終可出售建築面積分攤至各開發物業。

其他收入和收益

本公司的其他收入和收益主要包括銀行存款的利息收入、股息收入和出售可供出售投資的收益。

銷售和營銷成本

本公司的銷售和營銷成本主要與本公司物業的廣告和推廣，以及支付予相關營銷專業人士的費用有關。

管理費用

本公司的管理費用主要涉及薪酬和工資、交際費及一般辦公開支。

其他費用

其他費用主要包括出售本公司物業、廠房及設備的虧損。

融資成本

融資成本主要包括銀行和其他貸款利息。

分佔聯營公司利潤和虧損

於2004年10月8日，本公司向中化香港的全資子公司立豐收購王府井飯店管理的25%權益，代價為230.4萬美元。於2006年3月30日，本公司向中化香港的全資子公司福斯特拉有限公司收購中化物業管理的25%權益，代價為1,200萬美元。於2007年5月31日，本公司於其擁有25%權益的凱晨物業管理投資人民幣125萬元。本公司於這些聯營公司的持股均為本公司持有的權益股。

財務資料

稅項

於往績期，由於本公司並無在香港產生任何應課稅利潤，因此並無計提任何香港利得稅準備。其他地區的應課稅利潤稅項則根據本公司經營業務所在司法管轄區的現行法例、詮釋及慣例，按有關司法管轄區的現行稅率計算。

本公司的收入主要來自中國的經營業務。根據中國法律，本公司在中國的營業子公司須按稅率33.0%就應課稅收入繳納企業所得稅。本公司的營運子公司科怡諮詢、上海浦東金鑫及科怡房地產於上海浦東新區成立及位於該地，而方興珠海則於珠海成立及位於該地，這些子公司須按優惠稅率15%繳納所得稅。根據珠海市地方稅務局涉外稽查分局第三稅務所出具的確認書，適用於方興珠海的企業所得稅率為15%。根據上海市浦東新區國家稅務局第十九稅務所和上海市浦東新區地方稅務局第十九稅務所出具的確認書，適用於上海浦東金鑫的企業所得稅率為15%。於2004年、2005年和2006年年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月，本公司的稅項支出／(抵免)分別約為(230萬)港元、1.601億港元和3,470萬港元以及(140萬)港元和(2,160萬)港元。下表載列所示期間稅項開支的組成部分。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|
| | 2004年 千港元 | 2005年 千港元 | 2006年 千港元 | 2006年 千港元 (未經審核) | 2007年 千港元 |
| 當期稅項 | | | | | |
| 中國企業所得稅 | — | 50,620 | 17,576 | — | 811 |
| 中國土地增值稅 | — | 107,500 | 19,532 | — | — |
| | — | 158,120 | 37,108 | — | 811 |
| 遞延稅項 | (2,323) | 2,020 | (2,390) | (1,368) | (22,438) |
| 年內／期內稅項支出／(抵免)總額 | (2,323) | 160,140 | 34,718 | (1,368) | (21,627) |

於2007年3月，中國政府通過新中國企業所得稅法。新稅法自2008年1月1日起生效。新中國企業所得稅法對大多數國內企業和外商投資企業實施統一的25%所得稅稅率，並為現有的稅務優惠待遇提供不同的過渡期。由於新中國企業所得稅法剛獲通過，尚未制定詳細的實施細則，因此

財務資料

無法確定其對本公司在中國的營業子公司(包括享有稅務優惠待遇的上海浦東金鑫和方興珠海)和本公司整體稅項開支的影響。

根據1993年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》和1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附屬設施取得的所有收入，均須按30%至60%的遞增稅率就增值額繳納土地增值稅。如若普通標準住宅物業銷售的增值額並未超過可扣稅項目總金額的20%，則屬例外。

自1995年12月4日起，上海當地稅務局規定物業開發預售和銷售所得款項須預繳土地增值稅。根據當地稅務機關發出的相關稅務通知，本公司的物業銷售和預售所得款項須按0.5%至2.5%的稅率預繳土地增值稅。

根據中國相關稅務法律和法規的規定，本公司已估算和計提土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須在物業開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關可能會對土地增值稅準備的計算基準持不同意見。

迄今為止，負責執行土地增值稅法規的有關地方稅務局尚未要求本公司繳納土地增值稅。

截至2007年3月31日止三個月與截至2006年3月31日止三個月的比較

收入

於截至2006年和2007年3月31日止三個月期間，本集團並無出售任何物業或以其他方式取得收入。

銷售成本

於截至2006年和2007年3月31日止三個月期間，本集團並無產生任何銷售成本。

其他收入和收益

其他收入和收益由截至2006年3月31日止三個月的110萬港元減少至截至2007年3月31日止三

財務資料

個月的60萬港元，減幅為45.5%，主要由於截至2007年3月31日止三個月期間，銀行利息收入和項目管理費收入下降所致。

銷售和營銷開支

本公司的銷售和營銷開支由截至2006年3月31日止三個月的260萬港元增加至截至2007年3月31日止三個月的1,810萬港元，增幅為596.2%，主要由於北京凱晨世貿中心和珠海每一間花園項目的廣告和營銷費用增加所致。

管理費用

本公司的管理費用由截至2006年3月31日止三個月的700萬港元增加至截至2007年3月31日止三個月的1,780萬港元，增幅為154.3%，主要由於本公司就興建上海高陽國際客運中心和珠海每一間花園項目增聘僱員以致員工薪酬和工資增加所致。

融資成本

本公司的融資成本由截至2006年3月31日止三個月的零港元增加至截至2007年3月31日止三個月的3,650萬港元，主要由於北京凱晨世貿中心項目的貸款利息開支所致，有關開支已於截至2006年3月31日止三個月作資本化處理。

分佔聯營公司利潤和虧損

分佔聯營公司利潤和虧損由截至2006年3月31日止三個月的130萬港元增加至截至2007年3月31日止三個月的1,280萬港元，增幅為884.6%，主要由於中化物業管理的利潤貢獻增加所致。中化物業管理的利潤貢獻增加是因為截至2007年3月31日止三個月的投資物業重估收益較截至2006年3月31日止三個月有所增加所致。於指定估值日的物業市值反映估值日的市況。

稅前利潤

本公司截至2007年3月31日止三個月的稅前虧損為5,910萬港元，而截至2006年3月31日止三個月的稅前虧損則為720萬港元，主要由於上述因素所致。

財務資料

稅項

本公司截至2007年3月31日止三個月的稅項抵免為2,160萬港元，而截至2006年3月31日止三個月的稅項抵免則為140萬港元，主要是由於確認北京凱晨世貿中心項目的稅項虧損所致，所產生的稅項抵免為1,830萬港元。

本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔虧損由截至2006年3月31日止三個月的390萬港元增加至截至2007年3月31日止三個月的虧損約1,490萬港元，主要由於上述因素所致。

少數股東權益應佔虧損

本公司少數股東權益應佔虧損由截至2006年3月31日止三個月的約190萬港元增加至截至2007年3月31日止三個月的2,260萬港元，主要由於上述因素所致。

2006年與2005年的比較

收入

本公司的收入由2005年的11.293億港元減少至2006年的5.007億港元，減幅為55.7%，主要是由於2006年出售物業數目減少和上海財富廣場平均售價較低。本公司於2006年因銷售約19,902平方米的總建築面積而錄得5.289億港元的收入，並因於2005年銷售約81,838平方米的總建築面積而錄得11.909億港元的收入。2006年的收入是源自出售上海財富廣場地段2、3及4，有關建築工程已於2005年竣工，項目的總建築面積約為16,986平方米，平均售價為每平方米28,930港元，部分收入也源自出售上海財富廣場的停車場，該停車場的總建築面積約為2,916平方米，平均售價為每平方米12,860港元。2005年的收入是源自出售上海財富廣場地段1、5、6及7，有關建築工程已於2005年竣工，項目的總建築面積約為20,700平方米，平均售價為每平方米31,510港元，部分收入也源自出售上海財富廣場的停車場，該停車場的總建築面積約為3,833平方米，於2005年的平

財務資料

均售價為每平方米9,430港元。按項目基準，2005年的收入亦源自出售上海張楊濱江苑。下表載列2006年和2005年的物業銷售營業收入資料。

| 物業 | 竣工年度 | 物業銷售 | | | | | |
|----------------------------------|-------|-------------|---------------|-----------------------|-------------|---------------|-----------------------|
| | | 2006年 | | | 2005年 | | |
| | | 收入 (千港元) | 建築面積 (平方米) | 平均售價 (每平方米 千港元) | 收入 (千港元) | 建築面積 (平方米) | 平均售價 (每平方米 千港元) |
| 上海財富廣場地段2、3、4 | 2005年 | 491,406 | 16,986.0 | 28.93 | — | — | — |
| 上海財富廣場停車場地段 | 2005年 | 37,499 | 2,916.4 | 12.86 | — | — | — |
| 上海財富廣場地段1、5、6、7 | 2005年 | — | — | — | 652,206 | 20,700.1 | 31.51 |
| 上海財富廣場停車場地段 | 2005年 | — | — | — | 36,147 | 3,833.0 | 9.43 |
| 上海張楊濱江苑 ⁽¹⁾ | 2006年 | — | — | — | 502,521 | 57,305 | 不適用 |
| 總計 | | 528,905 | 19,902.4 | | 1,190,874 | 81,838.1 | |
| 減：營業稅 | | (28,231) | | | (61,566) | | |
| | | 500,674 | | | 1,129,308 | | |

(1) 本公司按項目出售和轉讓在建物業，這些物業於2005年仍為在建項目。已出售的建築面積為賣方與買方於銷售時確認的估計建築面積。

2006年，本公司預售北京凱晨世貿中心錄得預售所得款項約4,820萬港元，而於2005年就上海財富廣場取得4.425億港元。於2006年12月31日的客戶按金預期將於2007年下半年確認為收入。

銷售成本

本公司的銷售成本由2005年的6.575億港元減少至2006年的3.63億港元，減幅為44.8%。銷售成本直接來自物業銷售。銷售成本減少主要是由於物業銷售額減少。

下表列載2006年和2005年的銷售成本明細項目。

| 上海財富廣場 | 2006年 千港元 | 2005年 千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 土地成本(含遷置費用) | 86,775 | 100,998 |
| 開發成本 | 272,900 | 325,637 |
| 撥充資本的利息 | 3,297 | 3,839 |

財務資料

| 上海張楊濱江苑 | 2006年 千港元 | 2005年 千港元 |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| 土地成本(含遷置費用) | — | 158,548 |
| 開發成本 | — | 64,422 |
| 撥充資本的利息 | — | 4,099 |
| 總銷售成本 | <u>362,972</u> | <u>657,543</u> |

銷售毛利

鑑於上文所述，本公司銷售毛利由2005年的4.718億港元減少至2006年的1.377億港元，減幅為70.8%。本公司的毛利率按銷售毛利除以收入計算得出，於2006年和2005年分別為27.5%和41.8%。毛利率減少主要是由於2005年所出售上海張楊濱江苑項目物業的利潤率較2006年所出售上海財富廣場項目的物業為高。2005年毛利率較高是由於出售興建初期的上海張楊濱江苑項目，當時該項目已產生的建築成本相對較低。此外，2005年的物業市道較佳。

其他收入和收益

其他收入和收益由2005年的600萬港元增加至2006年的1.302億港元，增幅超過20倍，主要是由於出售本公司於遠洋地產的17%權益而於2006年取得1.044億港元的收益。上述本公司於2006年出售17%股權的事項也屬遠洋地產本身重組的一部分。在該項重組期間，遠洋地產的其他股東(均為國有企業)也將其各自於遠洋地產的股權轉讓予海外實體。有關轉讓價是根據國資委同意的遠洋地產評估價值計算。為與上述其他股東的轉讓價保持一致，買方就有關17%股權向本公司所付的轉讓價也是根據國資委同意的評估計算。

銷售和營銷開支

本公司的銷售和營銷開支由2005年的860萬港元減少至2006年的730萬港元，減幅為15.1%，這是由於上海財富廣場和北京凱晨世貿中心項目的廣告和營銷費用減少所致，有關減幅足以抵銷珠海每一間花園項目的廣告和營銷費用增幅有餘。由於上海財富廣場項目大部分已於2005年出售，故2005年產生的廣告和營銷費用較2006年為高。而北京凱晨世貿中心項目的初步廣告和營銷費用(例如網站設計)是於2004年產生，因此，該項目的廣告和營銷費用有所減少。

財務資料

管理費用

本公司的管理費用由2005年的1,680萬港元增加至2006年的2,570萬港元，增幅為53.0%，主要由於本公司就興建上海高陽國際客運中心及珠海每一間花園項目增聘僱員以致員工薪酬和工資增加所致。

融資成本

本公司的融資成本由2005年的680萬港元減少至2006年的70萬港元，減幅為89.7%，主要是由於2006年用作發展開支的借款較2005年增加，致令獲准撥充為發展中物業資本的貸款利息比例相對增加所致。

分佔聯營公司利潤和虧損

分佔聯營公司利潤和虧損由2005年的1,630萬港元減少至2006年的1,260萬港元，減幅為22.7%，主要是由於中化物業管理的利潤貢獻減少所致。中化物業管理的利潤貢獻減少，原因是2006年的投資物業重估收益較2005年有所減少。於指定估值日的物業市值反映有關估值日的市況。

稅前利潤

本公司的稅前利潤由2005年的4.618億港元減少至2006年的2.467億港元。由於上述原因所致，本公司的稅前利潤於2006年和2005年分別佔收入的49.3%和40.9%。

稅項

稅項支出由2005年的1.601億港元減少至2006年的3,470萬港元，主要由於經營利潤減少所致。本公司於2006年的實際稅率為14.1%，而2005年則為34.7%。2006年的實際稅率調低主要由於土地增值稅的累進性質（即稅率隨利潤增加而上升），而2006年出售於遠洋地產17%股權的收益1.044億港元無須納稅。

本公司權益持有人應佔利潤

本公司權益持有人應佔利潤由截至2005年12月31日止年度的約1.588億港元增加至截至2006年12月31日止年度的1.695億港元，主要由於上述因素所致。

財務資料

少數股東權益應佔利潤

本公司少數股東權益應佔利潤由截至2005年12月31日止年度的約1.429億港元減少至截至2006年12月31日止年度的4,240萬港元，主要由於2006年科怡房地產物業銷售較少而導致該年度利潤較低。

2005年與2004年的比較

收入

本公司的收入由2004年的零港元增加至2005年的11.293億港元，主要是由於本公司開始銷售上海財富廣場和上海張楊濱江苑項目，以致2005年產生物業銷售收入。由於本公司所有物業發展項目於2004年均於在建或規劃階段，本公司於2004年並無銷售任何物業或以其他方法產生任何收入。

本公司於2005年預售上海財富廣場所得款項約為4.425億港元，而2004年預售上海財富廣場所得款項約為8.412億港元。

銷售成本

本公司的銷售成本由2004年的零港元增加至2005年的6.575億港元。銷售成本直接來自物業銷售。銷售成本增加主要是由於本公司於2005年開始出售物業。

銷售毛利

鑑於上文所述，本公司於2005年的銷售毛利為4.718億港元。本公司的毛利率按銷售毛利除以收入計算得出，2005年為41.8%。

其他收入和收益

其他收入和收益由2004年的490萬港元增加至2005年的600萬港元，增幅為22.4%，主要是由於2005年取得110萬港元的項目管理費收入和80萬港元的較高外匯收益所致。

銷售和營銷開支

本公司的銷售和營銷開支由2004年的540萬港元增加至2005年的860萬港元，增幅為59.3%，該增加是由於北京凱晨世貿中心項目的廣告費用所致。

財務資料

管理費用

本公司的管理費用由2004年的870萬港元增加至2005年的1,680萬港元，增幅為93.1%，主要原因為本公司於2005年收購方興珠海額外16%權益後，員工人數增加及合併方興珠海的業績所致。該年度本集團因方興珠海產生管理費用約400萬港元。

融資成本

本公司的融資成本由2004年的1,460萬港元減少至2005年的680萬港元，減幅為53.4%，主要是由於2004年項目開發所動用的銀行貸款較少，導致發展中物業資本化利息的金額較少。

分佔聯營公司利潤和虧損

於2005年應佔聯營公司的利潤為1,630萬港元，而2004年應佔利潤則為760萬港元，主要是由於2005年中化物業管理的利潤貢獻增加所致。中化物業管理的利潤貢獻增加是由於2005年投資物業重估收益增加所致。於指定估值日的物業市值反映該等估值日的市況。

稅前利潤／(虧損)

本公司的稅前利潤／(虧損)由2004年的虧損1,620萬港元增加至2005年的利潤4.618億港元。由於上述原因所致，本公司的稅前利潤於2005年佔收入的40.9%。

稅項

2005年的稅項支出為1.601億港元，而2004年的稅項抵免為230萬港元，主要是由於本公司於2005年開始出售物業，從而產生經營利潤和遞延稅項開支。由於本公司於2005年動用一項稅項虧損，於2005年，本公司產生200萬港元的遞延稅項開支，而2004年的遞延稅項抵免為230萬港元。本公司於2004年的實際稅率為14.4%，而2005年則為34.7%。

本公司權益持有人應佔利潤／(虧損)

本公司權益持有人應佔利潤由截至2004年12月31日止年度的約310萬港元虧損增加至截至2005年12月31日止年度的1.588億港元利潤，主要由於上述因素所致。

財務資料

少數股東權益應佔利潤／(虧損)

本公司少數股東權益應佔利潤／(虧損)由截至2004年12月31日止年度虧損約1,070萬港元扭轉為截至2005年12月31日止年度利潤1.429億港元，主要由於2004年本公司並未出售任何物業或以其他方式產生任何收入。

選定資產負債表項目描述

發展中物業

於2004年12月31日，發展中物業的非流動部分包括上海高陽國際客運中心和北京凱晨世貿中心的物業開發成本，而發展中物業的流動部分則包括上海財富廣場和上海張楊濱江苑的開發成本。

於2005年12月31日，發展中物業的非流動部分主要包括上海高陽國際客運中心的物業開發成本，而發展中物業的流動部分則包括北京凱晨世貿中心的物業開發成本。發展中物業(流動和非流動)由2004年的21.394億港元增至2005年的23.385億港元，主要是由於上海高陽國際客運中心和北京凱晨世貿中心產生的額外成本所致，而這些額外成本因2005年上海張楊濱江苑落成及銷售後將上海財富廣場的開發成本轉撥入持作出售物業而被部分抵銷。

於2006年12月31日，發展中物業的非流動部分包括上海高陽國際客運中心和珠海每一間花園的物業開發成本，而發展中物業的流動部分則包括珠海一個物業項目的物業開發成本，該項目已於2007年作為方興珠海重組的一部分而出售。發展中物業(流動和非流動)由2005年12月31日的23.385億港元減至2006年12月31日的19.882億港元，原因是2006年北京凱晨世貿中心竣工後，其開發成本轉撥入持作出售物業所致，該等成本因上海高陽國際客運中心和珠海每一間花園產生額外成本而被部分抵銷。

於2007年3月31日，發展中物業的非流動部分包括上海高陽國際客運中心的物業開發成本，而發展中物業的流動部分則包括珠海的一個物業項目。

財務資料

於聯營公司投資

於聯營公司投資由2004年的1.116億港元增至2005年的1.128億港元，是由於2005年應佔聯營公司利潤所致，這些利潤因方興珠海的投資減少而被部分抵銷。本集團於2005年增購方興珠海16%權益後，該公司作為子公司綜合入賬。於聯營公司投資由2005年的1.128億港元增至2006年的1.291億港元，主要是由於2006年應佔聯營公司利潤所致。於聯營公司投資由2006年12月31日的1.291億港元增至2007年3月31日的1.7億港元，主要是由於截至2007年3月31日止三個月，向王府井飯店管理注資2,450萬港元和應佔聯營公司利潤增加所致。

可供出售的非上市投資

於2005年12月31日的可供出售的非上市投資，是指本公司於遠洋地產的17%股權。此項投資已於2006年9月出售予一家關連公司。

本集團於截至2005年12月31日止年度直接於權益確認的非上市股權投資總收益為1.044億港元。截至2006年12月31日止年度，1.044億港元已從權益全數撥回，並於該年度的利潤及利潤分配表確認。

非上市可供出售股權投資的公平值是採用基於假設的估值方法估計，有關假設並非以可觀察市場價格或比率支持。董事相信，該估值方法計算的估計公平值（於綜合資產負債表入賬）及相關公平值變動（於綜合利潤及利潤分配表入賬）均屬合理，且為於結算日最適當的估值。

本公司於2005年從立豐收購遠洋地產的17%股權，此舉為中化香港內部重組的一部分。轉讓價是基於立豐所作出初始投資的價值計算。

2006年，由於遠洋地產與本集團的業務重點互有不同，遠洋地產專注於住宅物業開發，而本集團側重於商用物業開發，故此本公司認為，本公司出售其於遠洋地產的17%股權屬商業上可行的決定。

本公司於2006年出售上述17%股權，也是遠洋地產自身重組的一部分。在這次重組中，遠洋地產的其他股東（全為國有企業）也將其各自持有的遠洋地產股權轉讓予海外實體。有關轉讓價

財務資料

是依據國資委批准的遠洋地產資產估值計算。為了與上述其他股東的轉讓價保持一致，買方就上述17%股權支付本公司的轉讓價也是根據國資委批准的有關估值計算。

立豐初始投資與國資委批准的遠洋地產資產估值的差額為該項投資公平值的增加，而本公司於2006年確認的收益1.044億港元為本公司的資本收益，無須繳納香港稅項。

截至2007年3月31日，可供出售的非上市投資指會所會員資格的價值。

持作出售物業

持作出售物業由2004年的零港元增至2005年的3.341億港元，原因是上海財富廣場於2005年竣工。持作出售物業由2005年的3.341億港元增至2006年的24.75億港元，繼而增加至截至2007年3月31日的25.165億港元，是由於2006年北京凱晨世貿中心竣工所致。

預付款項、按金和其他應收款

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|------------|---------|---------|--------|---------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 預付款： | | | | |
| 預付營業稅和其他稅項 | 34,741 | 24,275 | 3,083 | 20,812 |
| 土地使用權預付款 | — | 109,836 | 14,737 | 621,856 |
| 其他 | 4,051 | 9,090 | 193 | 4,985 |
| | 38,792 | 143,201 | 18,013 | 647,653 |
| 按金和其他應收款 | 19,000 | 16,849 | 16,100 | 18,494 |
| | 57,792 | 160,050 | 34,113 | 666,147 |

預付款項、按金和其他應收款由2004年的5,780萬港元增至2005年的1.601億港元，主要是由於2005年就收購珠海一幅土地預付9,560萬港元所致。預付款項、按金和其他應收款由2005年的1.601億港元減少至2006年的3,410萬港元，主要是由於就收購珠海一幅土地預付的9,560萬港元已於2006年物業項目動工時轉撥入發展中物業，以及在合併利潤及利潤分配表扣除預付稅款2,410萬港元以沖銷2006年確認的完成銷售物業單位產生的收入。截至2007年3月31日，預付款項、按

財務資料

金和其他應收款增至6.661億港元，主要是由於滙港房地產收購6.069億港元的土地使用權的預付款增加所致。

應收關連方款項

應收關連方款項由2004年的零港元增至2005年1,170萬港元，主要是由於應收方興珠海一名少數股東的款項增加所致，該公司於2005年作為本公司子公司綜合入賬。應收關連方款項由2005年的1,170萬港元增至2006年的2.844億港元，主要由於本集團將收取出售一項可供出售投資的所得款項2.784億港元轉讓予中化香港(此為中化集團資金管理策略的組成部分)。截至2007年3月31日，應收關連方款項減少至2.788億港元，主要是由於應收本集團子公司一名少數股東的款項減少了約300萬港元所致。

應付貿易款項和應付票據

本集團的應付貿易款項和應付票據由2004年的7,580萬港元增至2005年的2.072億港元，繼而增至2006年的11.184億港元。該項增加主要由於2006年上海高陽國際客運中心及北京凱晨世貿中心的大型建築工程落成產生額外開發成本所致。截至2007年3月31日，應付貿易款項和應付票據減至9.227億港元，主要由於2006年12月北京凱晨世貿中心項目竣工後結算了部分應付貿易款項所致。本公司預計分別將於2007年和2008年結清5.765億港元和3.462億港元。

本集團於2007年3月31日的應付貿易款項和應付票據的其後結算情況如下：

| | 於2007年3月31日 的應付貿易 款項和應付 票據金額 (千港元) | 截至2007年5月31日 的已結算應付貿易 款項和 應付票據金額 (千港元) | 於2007年5月31日 的未結算應付貿易 款項和 應付票據金額 (千港元) |
|-------------------------|--|--|---|
| 一年內到期或按通知即時償還 | 922,726 | (34,510) | 888,216 |

財務資料

其他應付款項和應計款項

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2004年 千港元 | 2005年 千港元 | 2006年 千港元 | 2007年 千港元 |
| 已收按金和預收款項 | | | | |
| 預收款項－預售物業.. | 841,174 | 442,491 | 48,240 | 360,119 |
| 預收款項－應佔上海 | | | | |
| 張楊濱江苑超額利潤 | — | — | 49,835 | 50,575 |
| 其他 | — | — | 6,500 | 13,699 |
| 已收按金和預收款項總額.. | 841,174 | 442,491 | 104,575 | 424,393 |
| 應計款項和其他負債 | 65,372 | 40,024 | 45,873 | 86,906 |
| 應計款項及其他應付款項和應計 | | | | |
| 款項總額 | 906,546 | 482,515 | 150,448 | 511,299 |

其他應付款項和應計款項由2004年的9.065億港元減至2005年的4.825億港元，主要由於上海財富廣場的物業單位預售的預收款項減少3.987億港元所致，該預收款項在2005年有關銷售交易完成時確認為收入。其他應付款項和應計款項由2005年的4.825億港元減至2006年的1.504億港元，主要由於上海財富廣場物業單位預售的預收款項減少4.425億港元所致，該預收款項在2006年有關銷售交易完成時確認為收入。該項減少被北京凱晨世貿中心的物業單位預售的預收款項4,820萬港元及本集團應佔上海張楊濱江苑超額利潤款項4,980萬港元部分抵銷。截至2007年3月31日，其他應付款項和應計款項增至5.113億港元，主要由於有關北京凱晨世貿中心物業單位預售的預收款項增加3.120億港元所致。

應付關連方款項

應付關連方款項由2004年的3.81億港元增至2005年的4.073億港元，是由於一家子公司的少數股東為項目融資提供的墊款增加所致，該筆墊款因2005年償還應付同系子公司款項而被部分抵銷。應付關連方款項由2005年的4.073億港元減至2006年的3.924億港元，主要是由於償還應付同系子公司款項。截至2007年3月31日，應付關連方款項增加至4.095億港元，主要是由於應付一家同系子公司款項的利息增加所致。

財務資料

與其他國有企業的交易

本集團主要於中國經營業務，中國目前為一個國有企業主導的經濟體系。作為中國物業發展業的參與者，本集團很有可能與其他國有企業進行廣泛交易。與其他國有企業的交易包括(但不限於)以下各項：

- 於國有金融機構的借款及定期存款；
- 向國有企業出售物業；及
- 委聘國有企業提供物業設計或分包服務。

該等交易在日常業務過程中按一般商業條款進行。由於本集團的物業發展業務涉及多個承建商，本集團無法釐定須就該等交易披露的總額。因此，以下披露的資料並不包括所有與國有企業的交易。本公司董事相信，與關連方結餘及交易有關且有意義的資料已充分披露。

與國有企業的重大交易概要：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|---------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | 2004年 千港元 | 2005年 千港元 (未經審核) | 2006年 千港元 | 2006年 千港元 (未經審核) | 2007年 千港元 |
| 從國有金融機構所得 | | | | | |
| 利息收入 | 4,860 | 4,128 | 4,494 | 811 | 551 |
| 向國有金融機構支付 | | | | | |
| 利息開支 | 49,461 | 72,526 | 110,938 | 30,543 | 41,631 |
| 向國有企業支付建築 | | | | | |
| 費用／設計費用 | 88,863 | 227,961 | 754,217 | 71,316 | 207,787 |

財務資料

與其他國有企業的結餘：

| | 於12月31日 | | | 於3月31日 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 國有金融機構的存款 | 546,981 | 188,584 | 233,485 | 299,350 |
| 國有金融機構的借款 | 1,319,760 | 1,417,984 | 2,273,243 | 2,896,511 |
| 應付國有建築商／設計師款項 | 11,676 | 7,389 | 18,357 | 854,913 |

流動資金與資本資源

本公司的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本(主要是支付土地出讓金和搬遷成本)、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本公司的債務、償還應付關連方款項及關連方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。迄今，本公司一直通過內部資源和銀行借款滿足其流動資金需求。於2004年、2005年、2006年及截至2007年3月31日止三個月，本公司分別錄得現金流入／(流出)淨額3.76億港元、(3.672億)港元、3,700萬港元及6,260萬港元。截至2004年12月31日止年度，本公司僅存在短期貸款。此後，本公司已採取措施改善短期銀行債務及其他借款與長期銀行債務及其他借款的組合，從而改善財務結構。截至2005年及2006年12月31日止年度，長期貸款的比例已經上升。於2006年12月31日，本公司長期計息其他借款總額為9.922億港元。於截至2007年12月31日止年度及截至2008年8月31日止八個月，本集團預期通過本次發售所得款項、銀行貸款及其他借款、經營活動(包括出售和預售物業)所得現金以及股東注資，產生現金流入總額167.932億港元。於相同期間內，本集團預期償還(i)本集團的債項(9億港元)；(ii)應付關連方款項及關連方貸款(36.561億港元)；(iii)估計未來資本開支(85.628億港元)；及(iv)其他已知及可能的現金需求(包括經營開支、貸款利息支出及稅款(9.475億港元))。根據上述資料，本公司董事預期擁有現金盈餘及銀行結餘，並預期本公司將擁有足夠的資金，至少可以滿足本招股書刊發之日起12個月的資本開支的營運資金要求和融資要求。

截至2007年6月30日，本公司擁有現金和現金等價物18.531億港元。

財務資料

下表列載本公司截至2007年6月30日的流動資產淨值的分類細賬：

| | <u>百萬港元</u> (未經審核) |
|---------------------|-----------------------|
| 流動資產 | |
| 發展中物業..... | 345.0 |
| 持作出售的物業..... | 2,561.1 |
| 預付款項、按金和其他應收款項..... | 101.4 |
| 應收關連方款項..... | 67.2 |
| 可收回稅項..... | 39.4 |
| 已抵押存款..... | 410.8 |
| 現金及銀行結餘..... | <u>1,853.1</u> |
| 流動負債 | |
| 應付貿易款項及應付票據..... | 973.3 |
| 其他應付款項和應計款項..... | 1,627.4 |
| 計息銀行貸款和其他借款..... | 3,388.8 |
| 應付關連方款項..... | 0.3 |
| 土地增值稅撥備..... | <u>132.4</u> |
| 流動負債淨值..... | <u><u>(744.2)</u></u> |

下表載列所示期間現金流量數據摘要。

| (千港元) | 截至12月31日止年度 | | | 截至3月31日止三個月 | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2006年 | 2007年 |
| 經營活動產生的現金流出淨額..... | (541,030) | (389,509) | (1,114,671) | (141,095) | (661,458) |
| 投資活動產生的現金流入／ (流出)淨額..... | 82,631 | (245,871) | 161,826 | (145) | 54,798 |
| 籌資活動產生的現金流入淨額..... | <u>834,359</u> | <u>268,194</u> | <u>989,893</u> | <u>262,589</u> | <u>669,247</u> |

經營活動動用的現金流量

本公司經營活動導致的現金流出淨額由截至2006年3月31日止三個月的1.411億港元增至截至2007年3月31日止三個月的6.615億港元，主要由於收購土地使用權的預付款項增加所致。

於2006年，本公司的經營活動導致的現金流出淨額從2005年的3.895億港元增至11億港元，主要由於在2006年為北京凱晨世貿中心項目和上海高陽國際客運中心項目支付了大筆物業開發成

財務資料

本。2006年持作出售的物業和發展中物業總共增加15.953億港元，而2005年總共增加4.03億港元，反映了開發成本支付增加。

於2005年，本公司的經營活動導致的現金流出淨額從2004年的5.41億港元減少至3.895億港元，主要由於北京凱晨世貿中心項目及上海高陽國際客運中心項目動工，本公司於2004年支付了大筆開發成本的初期付款，該現金流出淨額被客戶於2004年為上海財富廣場預售支付的預付款增加部分抵銷。持作出售的物業和發展中物業於2005年總共增加4.03億港元，而於2004年總共增加13.59億港元，反映了2004年至2005年開發成本支付減少。其他應付款項和應計款項於2005年減少4.346億港元，而於2004年增加8.588億港元，反映了2004年至2005年已收客戶預付款項減少。

於2004年，本公司的經營活動導致的現金流出淨額為5.41億港元，主要由於發展中物業增加13.59億港元，但被其他應付款項和應計款項增加8.588億港元及應付關連方的款項增加120萬港元所抵銷。

投資活動產生的現金流量

截至2007年3月31日止三個月，本公司投資活動產生的現金流入淨額為5,480萬港元。現金流入主要由於一家新成立子公司的少數股東注資8,040萬港元所致，但因向一家聯營公司注資2,530萬港元而被抵銷。

於2006年，本公司投資活動產生的現金流入淨額為1.618億港元，而2005年的現金流出淨額則為2.459億港元。現金流量增加主要由於本公司於2005年以1.74億港元代價收購遠洋地產17%權益而支付的成本，以及於2006年以2.784億港元代價出售這些權益的所得款項。2006年的現金流入被視作因重組事項作出的權益擁有人分派1.149億港元的現金流出所抵銷。

於2005年，本公司的投資活動所產生的現金流出淨額為2.459億港元，而2004年的現金流入淨額則為8,260萬港元，主要由於收購遠洋地產的17%權益及被視作因重組事項作出的權益擁有人分派1.045億港元的現金流出所致。

籌資活動產生的現金流量

截至2007年3月31日止三個月，本公司籌資活動產生的現金流入淨額為6.692億港元，而截至2006年3月31日止三個月的現金流入為2.626億港元。現金流入淨額增加主要由於動用新增銀行和

財務資料

其他借款增加所致，而有關款項主要用於滙港房地產收購土地使用權。截至2007年3月31日止三個月，動用新增銀行和其他借款9.726億港元，而截至2006年3月31日止三個月為3.923億港元。

於2006年，本公司籌資活動產生的現金流入淨額為9.899億港元，而2005年的現金流入則為2.682億港元。流入淨額增加反映額外動用現有銀行貸款和其他借款，及2006年償還的銀行和關聯方借款14.61億港元較2005年的18.37億港元有所下降。

於2005年，本公司籌資活動產生的現金流入淨額為2.682億港元，主要來自新增其他貸款17.758億港元和發行新股3.127億港元，被償還的銀行和其他貸款18.37億港元所抵銷。

於2004年，本公司籌資活動產生的現金流入淨額為8.344億港元，主要反映銀行和關聯方借款14.42億港元，被償還的銀行和其他貸款7.238億港元所抵銷，償還金額較2005年少，原因是大多數項目融資於2004年方開始。

財務資料

經擴大集團的備考財務資料

以下載列經擴大集團於2006年12月31日和2007年3月31日的未經審核備考綜合財務資料概要，該等資料按載於本招股書附錄二附註的基準編製，以說明收購寶福企業有限公司（「收購事項」）的影響。寶福企業有限公司擁有王府井飯店管理及中化物業管理（「被收購方」）各自的75%權益。未經審核備考綜合財務資料經已編製，僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能真實反映假使該等交易於所示日期或任何未來日期已實際進行的情況下本集團的財務狀況，以及本集團截至2006年12月31日止年度或任何未來期間的業績。下文載列的本集團經審核綜合財務資料乃摘錄自本招股書附錄一A。

| (千港元) | 截至2006年12月31日止年度 | | | 截至2007年3月31日止三個月 |
|--------------|------------------|-------------|----------|------------------|
| | 經審核集團 | 備考未經審核經擴大集團 | 經審核集團 | 備考未經審核經擴大集團 |
| 收入 | 500,674 | 700,828 | — | 46,915 |
| 銷售毛利 | 137,702 | 262,865 | — | 28,212 |
| 稅前利潤／(虧損) | 246,674 | 314,721 | (59,136) | (49,044) |
| 稅項 | (34,718) | (65,012) | 21,627 | 49,634 |
| 年度／期內利潤／(虧損) | 211,956 | 249,709 | (37,509) | 590 |

| (千港元) | 於2006年12月31日 | | | 於2007年3月31日 |
|-------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | 經審核集團 | 備考未經審核經擴大集團 | 經審核集團 | 備考未經審核經擴大集團 |
| 非流動資產 | 1,873,811 | 3,003,421 | 2,377,470 | 3,501,204 |
| 流動資產 | 3,301,101 | 2,657,975 | 3,736,672 | 3,043,474 |
| 流動負債 | (3,129,621) | (3,494,370) | (3,836,148) | (4,028,718) |
| 非流動負債 | (992,217) | (1,477,853) | (1,169,265) | (1,632,207) |
| 淨資產 | 1,053,074 | 689,173 | 1,108,729 | 883,753 |

經擴大集團於2006年12月31日和2007年3月31日的未經審核備考綜合財務資料的選定項目通過比較本集團截至該日期的綜合財務資料作出分析。

財務資料

非流動資產

於2006年12月31日和2007年3月31日，經擴大集團的非流動資產分別增加11.296億港元和11.237億港元，主要由於分別於2006年12月31日和2007年3月31日計入王府井飯店管理的飯店物業賬面淨值2.295億港元及2.306億港元，以及分別於2006年12月31日和2007年3月31日計入中化物業管理的投資物業賬面值8.731億港元及9.043億港元。

流動資產

於2006年12月31日和2007年3月31日，經擴大集團的流動資產分別減少6.431億港元和6.932億港元，主要由於支付收購事項的8.26億港元現金代價。

流動負債

於2006年12月31日和2007年3月31日，經擴大集團的流動負債分別增加3.647億港元和1.926億港元，主要由於分別於2006年12月31日和2007年3月31日計入王府井飯店管理及中化物業管理關連公司的計息借款及應付關連公司款項合共3.065億港元和1.333億港元。本公司董事確認於2007年3月31日應付關連公司的未償還結餘將於本公司上市前清償。

非流動負債

於2006年12月31日和2007年3月31日，經擴大集團的非流動負債分別增加4.856億港元和4.629億港元，主要由於於2006年12月31日和2007年3月31日王府井飯店管理一家關連公司的計息借款的非流動部分分別達3.439億港元和3.49億港元，以及於2006年12月31日和2007年3月31日中化物業管理的遞延稅項負債分別達1.41億港元和1.14億港元。本公司董事確認於2007年3月31日應付關連公司的未償還結餘將於本公司上市前清償。

淨資產

於2006年12月31日和2007年3月31日，經擴大集團的淨資產分別減少3.639億港元和2.249億港元，主要由於收購成本超過被收購方應佔淨資產的金額於收購事項後被列為視作向本公司權益擁

財務資料

有人作出的分派，並採用合併會計法以受共同控制的業務合併入賬。

收入

截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月，經擴大集團的收入分別增加40.0%至7.008億港元和從零收入至4,690萬港元，原因為分別計入截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月飯店業務收入1.075億港元和2,160萬港元，以及分別計入截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月投資物業租賃收入9,270萬港元和2,530萬港元。

毛利率

截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月，經擴大集團的毛利率分別由27.5%增至37.5%和由零增至60%，主要由於王府井飯店管理的飯店業務及中化物業管理的投資物業租賃錄得的毛利率上升，其直接經營成本比本集團物業發展業務為低。

稅前利潤／(虧損)

截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月，經擴大集團的稅前利潤／(虧損)分別增加27.6%至3.147億港元和減少17.1%至(4,900)萬港元，主要由於於截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月分別計入王府井飯店管理的飯店業務產生的利潤／(虧損)410萬港元和(460)萬港元，以及中化物業管理投資物業租賃產生的利潤7,650萬港元和2,740萬港元。

稅項

截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月，經擴大集團的所得稅分別由3,470萬港元增至6,500萬港元和由2,160萬港元的稅項抵免增至4,960萬港元，主要由於於截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月中化物業管理投資物業租賃的稅項支出和稅項抵免分別為2,860萬港元和2,670萬港元。

財務資料

年度／期內利潤

截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月，經擴大集團的年度／期內利潤分別增加3,780萬港元和3,800萬港元，主要由於分別計入截至2006年12月31日止年度和截至2007年3月31日止三個月中化物業管理投資物業租賃產生的利潤4,790萬港元和5,410萬港元。

物業權益和物業估值

根據獨立物業估值師萊坊進行的估值顯示，截至2007年5月31日，本公司權益持有人應佔本集團物業權益為人民幣5,449,670,000元。該重估盈餘淨額等於物業於2007年5月31日的市值高出其賬面值的部分（已就2007年4月1日至2007年5月31日期間的出售和折舊作出調整）。有關本公司物業權益的進一步詳情及物業估值師就這些物業權益所編製的函件和估值報告，請參閱本招股書附錄五。

財務資料

本公司權益持有人應佔物業權益估值與本公司於其截至2007年3月31日的綜合資產負債表所示該等物業權益之間的對賬披露(根據上市規則第5.07條的規定)如下:

| | 千港元 |
|--|-------------------------|
| 截至2007年3月31日的賬面淨值 | |
| 物業、廠房及設備 ^(附註1) | 2,235 |
| 發展中物業 | 2,120,735 |
| 持作出售的物業 | 2,516,494 |
| | <u>4,639,464</u> |
| 2007年3月31日至2007年5月31日期間的變動 | |
| 增加: 添置(未經審核) | 83,177 |
| 減少: 出售子公司 ^(附註2) (未經審核) | (258,429) |
| 期內折舊準備(未經審核) | (19) |
| 匯兌調整(未經審核) | 39,414 |
| 截至2007年5月31日的賬面淨值(未經審核) | 4,503,607 |
| 減: 於物業的少數股東權益(未經審核) | (2,098,650) |
| | <u>2,404,957</u> |
| 估值盈餘(未經審核) | 3,156,976 |
| 截至2007年5月31日的估值(相當於人民幣54.4967億元) ⁽³⁾ (未經審核) | <u><u>5,561,933</u></u> |

附註:

- (1) 在截至2007年3月31日總值約達640萬港元的物業、廠房及設備中,約420萬港元的物業、廠房及設備(樓宇除外)並不包括在本招股書附錄五的估值內,因而並不包括在此對賬內。
- (2) 於2007年3月,本公司出售兩家子公司(即中怡華海和珠海泓華)的全部權益,這兩家公司持有珠海的發展中物業。
- (3) 根據匯率1.0206港元兌人民幣1.00元計算而得。

債項和或有負債

借款

本公司通過項目子公司進行項目開發。本公司項目子公司的經營通過出資、關連方貸款、項目建設和其他貸款籌資。由於大型發展項目涉及頗長時間,本公司通過專項物業建設貸款為這些項目發展籌集資金。這些項目建設貸款一般由項目公司的土地使用權抵押、本公司於項目公司的股權、項目公司的資產和物業保險、租賃以及出售已竣工物業所得款項和銀行賬戶作擔保。

財務資料

於2007年6月30日營業時間結束時，本公司的總借款為人民幣36.2億元，未動用銀行信貸額度金額為人民幣28.5億元。總借款包括即期借款人民幣33億元，及非即期借款人民幣3.2億元。

| | 人民幣(百萬元) (未經審核) |
|--------------------------|--------------------|
| 即期銀行借款—無抵押 | 3,000.0 |
| 來自關連方的即期借款—無抵押 | 300.0 |
| 非即期銀行借款—無抵押 | 120.0 |
| 非即期銀行借款—有抵押 | 200.0 |
| | <u>3,620.0</u> |
| 可動用銀行信貸額度金額 | 6,170.0 |
| 減：已動用金額 | (3,320.0) |
| 未動用銀行信貸額度金額 | <u>2,850.0</u> |

於2007年6月30日，本公司的未償還銀行借款為人民幣33.2億元，其中人民幣2億元以本集團若干土地使用權及發展中物業作抵押。

除上文所披露者外，截至2007年6月30日，即確定本公司債項的最後可行日期，本公司並無任何尚未償還的已發行或同意發行的借貸股本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

董事確認本集團所有來自關連方的借款將於上市前以注資所得資金及銀行貸款償還。此外，董事確認自2007年6月30日起，本集團的債項及或有負債並無任何其他重大變動。

資產負債表外安排

於2007年6月30日，本公司與未合併企業並無訂立任何資產負債表外安排。

營運資金

在計入全球發售估計所得款項淨額、可動用銀行信貸額度、中化香港的資本注資及未來業務產生的現金之後，董事確認本公司擁有足夠的財務資源以應付自本招股書刊發當日起計至少十二個月期間營運資金的需求。

財務資料

應收賬款分析

下表載列所示期間本公司應收賬款的平均週轉期：

| | 截至12月31日 止年度 | | | 截至 3月31日 止三個月 |
|--------------|-----------------|-------|-------|---------------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| 應收賬款週轉期..... | 不適用 | 18日 | 不適用 | 不適用 |

2005年應收賬款的週轉期只關乎一筆應收賬款，該筆款項已在2005年年底後結清。

應付賬款週轉期

下表載列所示期間本公司應付賬款的平均週轉期：

| | 截至12月31日 止年度 | | | 截至 3月31日 止三個月 |
|--------------|-----------------|-------|-------|---------------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| 應付賬款週轉期..... | 不適用 | 67日 | 815日 | 不適用 |

2006年應付賬款週轉期上升，主要由於2006年較2005年錄得較低營業額，以及因應付予北京凱晨世貿中心的分包商的最終款項及上海高陽國際客運中心的額外發展成本而導致2006年的應付貿易賬款大幅增加。

資本負債比率

下表載列所示期間本公司的資本負債比率：

| | 截至12月31日 止年度 | | | 截至 3月31日 止三個月 |
|---------------------------|-----------------|-------|-------|---------------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| 資本負債比率 ¹ | 59% | 52% | 53% | 56% |

1. 資本負債比率按銀行及其他借款總額及應付關連方款項除以總資產計算。

2005年的資本負債比率下降，主要由於年內大幅注資及本集團於2005年開始錄得盈利。2006年和截至2007年3月31日止三個月的資本負債比率上升，主要由於用於項目開發的銀行及其他借貸增加所致。

資本開支

截至2004年、2005年和2006年12月31日以及2007年3月31日，本公司有關物業開發的資本承擔分別為18.089億港元、14.628億港元、7.302億港元及15.217億港元，主要是土地出讓成本和建築成本。本公司預期在2007年至2009年間悉數償付2007年3月31日的資本承擔，而這些承擔將以

財務資料

全球發售的所得款項、銀行貸款以及經營活動產生的現金流量撥付。請參閱本招股書「未來計劃和所得款項用途」一節。

本公司2007年後的預期資本開支可能會根據本公司業務計劃(包括本公司項目的進展、市況、國內規管環境及本公司對未來業務情況的展望)的不斷發展而有所變動。

下表載列有關本公司於2007年5月31日的資本承擔及截至2007年、2008年和2009年12月31日止年度預算和計劃資本開支的資料。

| 項目 | 於2007年 5月31日 資本承擔額 (百萬港元) | 截至12月31日止年度 估計未來資本開支 (百萬港元) | | |
|------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|
| | | 2007年 | 2008年 | 2009年 |
| 珠海每一間花園 | 124.8 | 80.5 | 35.2 | 9.1 |
| 北京凱晨世貿中心 | 12.2 | 11.6 | 0.6 | — |
| 上海高陽國際客運中心 | 472.7 | 189.1 | 125.1 | 158.5 |
| 總計 | 609.7 | 281.2 | 160.9 | 167.6 |

合同義務和商業承擔

截至2007年3月31日，本公司須承擔與長期債務和資本開支有關的合同義務。

長期債務。 截至2007年3月31日，本公司長期債務中的銀行及其他借款為11.693億港元，該借款須自2007年3月31日起的第二至第五年內償還。

資本開支。 截至2007年3月31日，本公司資本開支的合同承擔為15.217億港元。

有關市場風險的定量和定性披露

本公司在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率和匯率波動風險。於2007年3月31日，本公司所有尚未償還借款均按浮動利率計息。

財務資料

利率風險

本公司面臨因利率波動而產生的利率風險。本公司所面臨的市場利率變動風險主要與本公司的長期債務有關。利率上升會導致本公司尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本公司債務欠款公平值的大幅波動。本公司目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。

外匯風險

本公司絕大部分營業收入和成本均以人民幣列值。本公司以港元呈報財務業績。因此，本公司面臨匯率波動的風險。本公司目前並沒有利用對沖控制貨幣風險。即使日後本公司決定進行對沖，但本公司無法向閣下保證任何未來的對沖活動可以使本公司免受匯率波動的影響。

通貨膨脹

近年來，中國的通貨膨脹對本公司的經營業績並沒有重大影響。根據中國國家統計局的數據，2005年和2006年消費物價指數的變動分別為(1.8%)和1.5%。2006年，中國消費物價指數於首幾個月均告上升，隨後中國政府宣佈採取措施限制中國的借貸和投資活動，以減輕中國經濟通貨膨脹的壓力。中國政府可能會採取進一步措施降低中國的通貨膨脹率。但是，中國政府採取的措施未必可以有效降低中國的通貨膨脹率或者減緩通貨膨脹率上升的速度。

上市規則規定的披露

本公司董事已確認，他們並無獲悉任何情況須根據上市規則第13.11至13.19條規定作出披露。

利潤預測

董事於編製利潤預測時採納了若干假設，當中包括以下兩項主要假設：(i)本公司收購王府井飯店管理和中化物業管理各自額外75%權益(「收購事項」)最遲將於2007年12月31日完成。由於本公司、王府井飯店管理和中化物業管理於收購事項完成前後均由中國中化集團公司最終控制，故收購事項被視為共同控制下的業務合併，並根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號於完成收購事項後以合併會計法入賬；及(ii)中化香港收購凱晨置業餘下50%少數股東權益一事已於2007年

財務資料

4月26日完成。本公司其後將向中化香港收購該50%權益（「少數股東權益收購」），預期最遲將於2007年12月31日完成。凱晨置業的業績自2007年4月26日起悉數計入本集團的預測業績，並根據會計指引第5號按合併會計法入賬，理由是本公司和凱晨置業在少數股東權益收購之前及之後均由中國中化集團公司最終控制。

本公司董事認為根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號採用合併會計法，並按照附錄四所述基準及假設並且在無不可預見事件的情況下，本公司預測，截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔綜合利潤（未計經扣除遞延稅項的投資物業公平值收益）不大可能低於4.016億港元及低於19.913億港元（計入經扣除遞延稅項的投資物業公平值收益）。截至2007年12月31日止年度的預測重估收益乃歸因於北京凱晨世貿中心竣工後將其可出租部分重新劃分為投資物業，以及隨後錄得的重估公平值收益。見附錄四「有關投資物業價值的假設」一節。預測重估收益乃歸因於(i)中國有關政府部門簽發房屋所有權證後將北京凱晨世貿中心可出租部分重新劃分為投資物業，以及(ii)截至2007年12月31日止年度本集團投資物業公平值的變動。董事預期北京凱晨世貿中心的房屋所有權證將於截至2007年12月31日止年度獲簽發，而於取得房屋所有權證後，有關物業將重新劃分為投資物業，並根據本集團的會計政策按公平值列賬。於2006年12月31日，北京凱晨世貿中心的投資物業部分按成本入賬。物業投資的重估影響是採用收入資本化方法，按2007年12月31日的預期估值估算，收入資本化方法與獨立物業估值師對本集團擬作租賃用途的物業進行估值時採納的估值基準一致。

本公司的預測乃假設本公司將出售若干物業，但可能出租其他物業而作出。於作出有關決定時，本公司董事將考慮一般商業狀況，包括潛在回報、項目地理位置、各項目特點、年內出售或出租物業的利潤貢獻及設立均衡組合的需要。

財務資料

| | 百萬港元 ⁽⁵⁾ | |
|---|---|---|
| 未計投資物業公平值收益的本公司權益持有人應佔綜合利潤 | | |
| (已扣除遞延稅項) ⁽¹⁾ | | 401.6 |
| 投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項) ⁽²⁾ | | 1,589.7 |
| 計入投資物業公平值收益的本公司權益持有人應佔綜合利潤 | | |
| (已扣除遞延稅項) ⁽¹⁾ | | 1,991.3 |
| | 計入投資物業 公平值收益 (已扣除遞延稅項) ^{(1) (5)} | 未計投資物業 公平值收益 (已扣除遞延稅項) ^{(1) (5)} |
| 預測每股盈利 | | |
| 未經審核全面攤薄 ⁽³⁾ | 0.423港元 | 0.085港元 |
| 加權平均 ⁽⁴⁾ | 0.825港元 | 0.166港元 |

- (1) 截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤，是根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號採用合併會計法及按照附錄四所載計算有關預測所依據的基準和假設而編製。如若收購協議並無於2007年12月31日前完成，王府井飯店管理、中化物業管理及凱晨置業除稅及少數股東權益後的估計利潤分別980萬港元、3,410萬港元及1.545億港元將不會納入本集團截至2007年12月31日止年度的預測業績。假設收購協議並無於2007年12月31日前完成，於截至2007年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔預測綜合利潤理應不低於2.032億港元(未計經扣除遞延稅項的投資物業公平值收益)及不低於9.947億港元(計入經扣除遞延稅項的投資物業公平值收益)。
- (2) 投資物業公平值收益是根據收入資本化法預測的2007年12月31日估值而估計，收入資本化法與獨立物業估值師萊坊為本集團擬用於租賃的物業估值時採用的基準一致。因此，投資物業公平值收益21.20億港元(已扣除遞延稅項5.30億港元)已計入利潤預測。
- (3) 按備考全面攤薄基準計算的預測每股盈利是根據截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤而計算，並假設本公司自2007年1月1日以來一直於聯交所上市，以致全年共有4,703,600,000股股份已發行及流通在外。該項計算假設超額配股權將不獲行使。
- (4) 截至2007年12月31日止財政年度，預測每股盈利是按加權平均基準並根據假設於年內將予發行的2,412,669,000股股份的加權平均數而計算。
- (5) 為說明用途，人民幣及港幣的換算比率為人民幣1.00元=1.00港元。

股息政策

本公司可不時宣派股息，但所宣派股息不得超過本公司董事會建議和適用法律、規則及法規許可的數額。

財務資料

經過本公司董事酌情考慮後，方可宣派股息。實際宣派和支付的股息金額也將視乎下列因素而定：

- 本公司的整體業務狀況；
- 本公司的財務業績；
- 本公司的資本需求；
- 本公司股東的利益；及
- 本公司董事認為相關的任何其他因素。

本公司董事將就股份以港元按每股股份宣派股息(如有)，並將以港元支付這些股息。每個財政年度的末期股息必須取得本公司股東批准。

在上述限制的規限下並在沒有出現任何可能削減可供分派股息金額(不論由於虧損或其他原因)的情況下，經考慮本公司的財務狀況，本公司董事目前計劃就截至2007年12月31日止年度向本公司股東派發不少於20%的本公司可供分派利潤，而就以後年度派發本公司可供分派利潤的一部分。然而，本公司並不保證該金額或任何金額的股息將於任何年度宣派或派發。

股息的派付可能受限於法律限制和本公司未來可能簽訂的融資協議。

可供分派儲備

於2007年3月31日，本公司根據香港財務報告準則釐定的可供分派儲備約為1.15億港元。

財務資料

經調整有形資產淨值

以下為本公司未經審核備考經調整有形資產淨值報表，是根據本招股書附錄三所載基準編製：

| | 於2007年 3月31日 本公司 權益持有人 應佔經審核 綜合有形 資產淨值 | 全球發售 的估計 所得款項 淨額 | 本集團未經 審核備考 經調整有形 資產淨值 | 未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 |
|----------------|--|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 港元 |
| 根據發售價每股發售股份 | | | | |
| 1.85港元計算 | 767,365 | 2,420,365 | 3,187,730 | 1.69 |
| 根據發售價每股發售股份 | | | | |
| 2.35港元計算 | 767,365 | 3,102,635 | 3,870,000 | 2.05 |

附註：每股未經審核備考經調整有形資產淨值是假設截至2007年3月31日已發行股份總數及於全球發售後預期發行的1,883,600,000股股份計算，但並無計及自2007年4月1日起至上市日期止期間配發和發行予股東的2,820,000,000股股份，以及因行使超額配股權而可能配發和發行的任何股份。

無重大不利變動

於過去十二個月，本公司的業務概無任何中斷而可能或已經對本公司的財務狀況造成重大影響。本公司董事確認自2007年3月31日(即附錄一A所載本公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本公司的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。