

下文為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股書而編製的報告全文。



安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

以下為我們就方興地產(中國)有限公司(「貴公司」)及其子公司(下文統稱「貴集團」)截至2004年、2005年及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(「相關期間」)的財務資料以及截至2006年3月31日止三個月的財務資料(「2006年3月31日財務資料」)(下文統稱「財務資料」)，根據下文第II節附註1及2所載基準編製的報告，以供載入 貴公司所刊發日期為2007年8月6日有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的招股書(「招股書」)。

貴公司為於2004年6月2日根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司。根據下文第II節附註1所詳述的集團重組(「重組事項」)，貴公司成為貴集團現時旗下子公司的控股公司。貴公司於本報告日期於子公司和聯營公司的權益詳情，載於下文第II節附註1。貴集團主要在中國內地從事住宅和商用樓宇物業發展業務。

貴集團現時旗下所有公司及其聯營公司均以12月31日為其財政年度結算日。貴公司於2004年6月2日(註冊成立日期)至2005年12月31日期間的法定賬目，已由德勤·關黃陳方會計師行審核。貴公司截至2006年12月31日止年度的法定賬目已由我們審核。子公司和聯營公司的法定賬目或管理賬目乃根據適用於該等公司的中華人民共和國(「中國」)會計原則及相關財務規例編製，而該等公司於相關期間的法定審計師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)編製貴集團於相關期間和截至2006年3月31日止三個月的綜合管理賬目(「香港財務報告準則綜合管理賬目」)。

於相關期間的財務資料(包括貴集團於相關期間的綜合利潤及利潤分配表、綜合現金流量表及綜合權益變動表、貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年3月31日的綜合資產負債表，以及貴公司於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年3月31日的資產負債表)連同有關附註，乃根據相關期間的香港財務報告準則綜合管理賬目及貴公司的經審核財務報表編製。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》對相關期間的財務資料作出獨立審核，亦已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股書及申報會計師」執行其他必要程序。我們認為無需調整貴集團於相關期間的香港財務報告準則綜合管理賬目，以符合相關期間的財務資料。

就本報告而言，我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立審計師進行的中期財務資料審閱」審閱由貴公司董事負責的2006年3月31日財務資料(包括貴集團截至2006年3月31日止三個月的綜合利潤及利潤分配表、綜合權益變動表及綜合現金

流量表)。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對2006年3月31日財務資料進行分析程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否已貫徹應用，但另有披露者除外。審閱工作並不包括監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核為小，故能提供的保證程度亦較審核為低。因此，我們並不就2006年3月31日財務資料發表任何審核意見。

貴公司董事負責編撰真實和公允的相關期間財務資料和2006年3月31日財務資料。於編製真實和公允的相關期間財務資料和2006年3月31日財務資料時，董事須選擇及貫徹應用適當的會計政策。我們的責任是根據我們的審核和審閱，就相關期間財務資料和2006年3月31日財務資料發表獨立意見和審閱結果，並分別向閣下報告。

我們認為，就本報告而言，根據下文第II節附註2所載基準編製的相關期間財務資料真實且公平地反映貴公司及貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年3月31日的財務狀況，以及貴集團於相關期間的綜合業績及現金流量。

根據這項不構成審核的審閱工作，我們並不察覺2006年3月31日財務資料須作出任何重大修訂。

I. 財務資料

(a) 綜合利潤及利潤分配表

	附註	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
收入	6	—	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	6	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	8	(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)	7	(16,180)	461,831	246,674	(7,156)	(59,136)
稅項	11	2,323	(160,140)	(34,718)	1,368	21,627
年度／期間利潤／(虧損)		(13,857)	301,691	211,956	(5,788)	(37,509)
下列應佔部分：						
貴公司權益持有人	12	(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)

(b) 綜合資產負債表

	附註	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
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	2,883	6,397	6,531	6,418
發展中物業	16	1,326,512	1,097,376	1,719,080	1,552,301
於聯營公司投資	19	111,563	112,782	129,136	169,951
可供出售投資	20	—	278,896	558	566
預付款項	22	—	109,836	14,737	621,856
遞延稅項資產	29	2,946	1,277	3,769	26,378
非流動資產總值		<u>1,443,904</u>	<u>1,606,564</u>	<u>1,873,811</u>	<u>2,377,470</u>
流動資產					
發展中物業	16	812,881	1,241,147	269,147	568,434
持作出售物業	17	—	334,136	2,475,027	2,516,494
應收貿易賬款	21	—	54,573	—	—
預付款項、按金和其他應收款	22	57,792	50,214	19,376	44,291
應收關連方款項	23	—	11,740	284,355	278,831
可收回稅項		14,975	16,194	19,670	29,264
現金和現金等價物	24	547,012	188,601	233,526	299,358
流動資產總值		<u>1,432,660</u>	<u>1,896,605</u>	<u>3,301,101</u>	<u>3,736,672</u>
流動負債					
應付貿易賬款和應付票據	25	75,771	207,224	1,118,418	922,726
其他應付款項和應計款項	26	906,546	482,515	150,448	511,299
計息銀行貸款和其他借款	27	1,319,760	733,260	1,335,468	1,861,421
應付關連方款項	23	381,032	407,288	392,442	409,476
土地增值稅準備	28	—	108,802	132,845	131,226
流動負債總額		<u>2,683,109</u>	<u>1,939,089</u>	<u>3,129,621</u>	<u>3,836,148</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(1,250,449)</u>	<u>(42,484)</u>	<u>171,480</u>	<u>(99,476)</u>
總資產減流動負債		<u>193,455</u>	<u>1,564,080</u>	<u>2,045,291</u>	<u>2,277,994</u>
非流動負債					
計息銀行貸款和其他借款	27	—	684,724	992,217	1,169,265
淨資產		<u>193,455</u>	<u>879,356</u>	<u>1,053,074</u>	<u>1,108,729</u>
權益					
貴公司權益持有人應佔權益					
股本	30	500	313,200	472,500	472,500
儲備	31	134,775	339,762	301,790	294,865
		<u>135,275</u>	<u>652,962</u>	<u>774,290</u>	<u>767,365</u>
少數股東權益		<u>58,180</u>	<u>226,394</u>	<u>278,784</u>	<u>341,364</u>
權益總額		<u>193,455</u>	<u>879,356</u>	<u>1,053,074</u>	<u>1,108,729</u>

(c) 貴公司資產負債表

	附註	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
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	—	—	54	258
於子公司權益	18	3,773	49,013	312,754	393,077
於聯營公司投資	19	31,133	31,133	124,229	148,728
可供出售投資	20	—	278,357	—	—
預付款項	22	—	59,416	—	—
非流動資產總值		34,906	417,919	437,037	542,063
流動資產					
預付款項、按金和其他應收款	22	—	—	144	6,194
應收關連方款項	23	—	999	274,387	272,256
現金和現金等價物	24	615	452	34,160	9,164
流動資產總值		615	1,451	308,691	287,614
流動負債					
其他應付款項和應計款項	26	—	30	7,502	14,703
其他計息借款	27	—	—	—	79,735
應付關連方款項	23	35,040	1,058	93,096	93,269
流動負債總額		35,040	1,088	100,598	187,707
流動資產／(負債)淨額		(34,425)	363	208,093	99,907
總資產減流動負債		481	418,282	645,130	641,970
非流動負債					
其他計息借款	27	—	—	54,442	54,440
淨資產		481	418,282	590,688	587,530
權益					
股本	30	500	313,200	472,500	472,500
儲備	31(e)	(19)	105,082	118,188	115,030
權益總額		481	418,282	590,688	587,530

(d) 綜合權益變動表

貴公司權益持有人應佔										
附註	股本	法定 盈餘公積	合併儲備	可供 出售投資 重估儲備	匯兌 波動儲備	保留利潤/ (累計虧損)	總計	少數 股東權益	權益總額	
	千港元 附註30	千港元 附註31(c)	千港元 附註31(b)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2004年1月1日	30(a)	—	5,736	164,642	—	44	(14,680)	155,742	64,996	220,738
匯兌調整		—	—	—	—	193	—	193	149	342
年度虧損		—	—	—	—	—	(3,132)	(3,132)	(10,725)	(13,857)
年度收入和開支										
總額		—	—	—	—	193	(3,132)	(2,939)	(10,576)	(13,515)
發行股份	30(b)	500	—	—	—	—	—	500	—	500
子公司少數股東 注資		—	—	—	—	—	—	—	3,760	3,760
視作向權益擁有人 分派	31(d)	—	—	(18,028)	—	—	—	(18,028)	—	(18,028)
於2004年12月31日及 2005年1月1日		500	5,736	146,614	—	237	(17,812)	135,275	58,180	193,455
匯兌調整		—	—	—	—	5,723	—	5,723	3,831	9,554
直接在權益確認的 可供出售投資公平值 變動	20	—	—	—	104,351	—	—	104,351	—	104,351
直接在權益確認的 收入和開支總額		—	—	—	104,351	5,723	—	110,074	3,831	113,905
年度利潤		—	—	—	—	—	158,834	158,834	142,857	301,691
年度收入和開支										
總額		—	—	—	104,351	5,723	158,834	268,908	146,688	415,596
發行股份	30(c)	312,700	—	—	—	—	—	312,700	—	312,700
股東注資		—	—	18,330	—	—	—	18,330	9,870	28,200
收購一家子公司	32	—	—	22,642	—	—	—	22,642	11,656	34,298
視作向權益擁有人 分派	31(d)	—	—	(104,893)	—	—	—	(104,893)	—	(104,893)
轉撥至儲備		—	13,772	—	—	—	(13,772)	—	—	—
於2005年12月31日		313,200	19,508	82,693	104,351	5,960	127,250	652,962	226,394	879,356

續 /

貴公司權益持有人應佔

附註	股本	法定 盈餘公積	合併儲備	可供 出售投資 重估儲備	匯兌 波動儲備	保留利潤/ (累計虧損)	總計	少數 股東權益	權益總額
	千港元 附註30	千港元 附註31(c)	千港元 附註31(b)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2006年1月1日	313,200	19,508	82,693	104,351	5,960	127,250	652,962	226,394	879,356
匯兌調整	—	—	—	—	12,504	—	12,504	9,970	22,474
於出售可供出售 投資後撥回	20	—	—	(104,351)	—	—	(104,351)	—	(104,351)
直接於權益確認的收入 和開支總額	—	—	—	(104,351)	12,504	—	(91,847)	9,970	(81,877)
年度利潤	—	—	—	—	—	169,536	169,536	42,420	211,956
年度收入和開支總額 ..	—	—	—	(104,351)	12,504	169,536	77,689	52,390	130,079
發行股份	30(d)	159,300	—	—	—	—	159,300	—	159,300
轉撥至儲備	—	9,146	—	—	—	(9,146)	—	—	—
視作向權益擁有人 分派	31(d)	—	—	(82,693)	—	—	(32,968)	—	(115,661)
於2006年12月31日及 2007年1月1日	472,500	28,654	—	—	18,464	254,672	774,290	278,784	1,053,074
匯兌調整	—	—	—	—	7,987	—	7,987	4,809	12,796
期間虧損	—	—	—	—	—	(14,912)	(14,912)	(22,597)	(37,509)
期間收入及開支總額 ..	—	—	—	—	7,987	(14,912)	(6,925)	(17,788)	(24,713)
股東注資	—	—	—	—	—	—	—	80,368	80,368
轉撥至儲備	—	(15,724)	—	—	—	15,724	—	—	—
於2007年3月31日	472,500	12,930	—	—	26,451	255,484	767,365	341,364	1,108,729
於2006年1月1日	313,200	19,508	82,693	104,351	5,960	127,250	652,962	226,394	879,356
匯兌調整(未經審核) ..	—	—	—	—	2,459	—	2,459	1,835	4,294
期間虧損(未經審核) ..	—	—	—	—	—	(3,908)	(3,908)	(1,880)	(5,788)
期間收入及開支總額 (未經審核)	—	—	—	—	2,459	(3,908)	(1,449)	(45)	(1,494)
於2006年3月31日 (未經審核)	313,200	19,508	82,693	104,351	8,419	123,342	651,513	226,349	877,862

(e) 綜合現金流量表

附註	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	
經營活動產生的現金流量						
稅前利潤／(虧損)	(16,180)	461,831	246,674	(7,156)	(59,136)	
已就下列各項作出調整：						
融資成本	8	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)
利息收入	6	(4,860)	(4,128)	(4,494)	(811)	(551)
出售可供出售投資的收益	6	—	—	(104,351)	—	—
出售物業、廠房及設備項目 的虧損	7	17	10	76	—	87
折舊	7	581	908	1,278	344	432
其他應收款項減值	7	—	—	—	—	30
		(13,462)	449,097	127,303	(8,957)	(35,464)
發展中物業減少／(增加)		(1,358,950)	(68,881)	533,098	(146,309)	(95,654)
持作出售物業增加		—	(334,136)	(2,128,406)	—	(4,691)
應收貿易賬款減少／(增加)		—	(54,573)	56,612	54,408	—
預付款項、按金和其他應收款 減少／(增加)		(39,729)	43,218	127,166	(8,754)	(628,311)
應收關連方款項減少／(增加)		—	(1,118)	(272,175)	702	1,393
應付貿易賬款和應付票據增加／ (減少)		70,650	129,813	903,451	(87,402)	(211,208)
其他應付款項和應計款項增加／ (減少)		858,815	(434,550)	(337,486)	74,110	356,773
應付關連方款項增加		1,239	1,516	3,297	10,839	12,299
經營業務動用的現金		(481,437)	(269,614)	(987,140)	(111,363)	(604,863)
已收利息		4,860	4,128	4,494	811	551
已付利息		(49,461)	(72,526)	(111,643)	(30,543)	(43,508)
已付中國企業所得稅		(14,992)	(51,497)	(20,382)	—	(10,065)
已付土地增值稅		—	—	—	—	(3,573)
經營活動現金流出淨額		(541,030)	(389,509)	(1,114,671)	(141,095)	(661,458)

續／.....

	附註	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
		千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
經營活動現金流出淨額		(541,030)	(389,509)	(1,114,671)	(141,095)	(661,458)
投資活動產生的現金流量						
購入物業、廠房及設備項目	15	(2,040)	(4,361)	(1,600)	(145)	(312)
視作因重組事項向權益擁有人分派 ..	31(d)	(17,929)	(104,469)	(114,931)	—	—
購入可供出售投資		—	(174,007)	—	—	—
出售可供出售投資所得款項		—	—	278,357	—	—
股東注資		3,760	28,200	—	—	80,368
向聯營公司注資		(13,204)	—	—	—	(25,258)
收購一家子公司	32	—	8,766	—	—	—
關連方償還墊款		112,044	—	—	—	—
投資活動現金流入／(流出) 淨額 ...		82,631	(245,871)	161,826	(145)	54,798
籌資活動產生的現金流量						
發行新股	30	500	312,700	159,300	—	—
新增銀行貸款和其他借款		1,441,960	1,775,786	2,317,689	392,261	972,586
關連方墊款		253,231	48,100	167,848	81,216	—
償還銀行貸款和其他借款		(723,800)	(1,837,040)	(1,460,969)	(172,496)	(303,339)
償還關連方墊款		(137,532)	(31,352)	(193,975)	(38,392)	—
籌資活動現金流入淨額		834,359	268,194	989,893	262,589	669,247

續 /

	附註	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
		千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
籌資活動產生的現金流入淨額		834,359	268,194	989,893	262,589	669,247
現金和現金等價物增加／(減少)						
淨額		375,960	(367,186)	37,048	121,349	62,587
年初／期初的現金和現金等價物 . . .		170,611	547,012	188,601	188,601	233,526
匯率變動影響淨額		441	8,775	7,877	2,736	3,245
年終／期終的現金和現金等價物 . . .		<u>547,012</u>	<u>188,601</u>	<u>233,526</u>	<u>312,686</u>	<u>299,358</u>
現金和現金等價物結餘分析						
現金和銀行結存	24	539,777	182,290	227,057	305,928	293,276
購入時原到期日少於三個月的						
非抵押定期存款	24	7,235	6,311	6,469	6,758	6,082
		<u>547,012</u>	<u>188,601</u>	<u>233,526</u>	<u>312,686</u>	<u>299,358</u>

II. 財務資料附註

1. 集團重組

方興地產(中國)有限公司(「貴公司」)為於2004年6月2日根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司。其為於香港註冊成立的中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)的全資子公司，而其最終控股公司為於中華人民共和國(「中國」)成立的中國中化集團公司(「中國中化集團公司」)。中國中化集團公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

貴公司及其子公司(統稱「貴集團」)主要在中國內地從事住宅和商用樓宇物業發展業務(「相關業務」)。於貴公司註冊成立前，相關業務由中化香港的若干子公司和聯營公司(「相關公司」)經營。

為了整頓貴集團現時的企業架構，貴集團於相關期間採取下列主要措施，以將中化香港於相關公司擁有的大部分權益轉讓予貴公司(「重組事項」)：

- (a) 於2004年10月，貴公司向中化香港的全資子公司立豐實業有限公司(「立豐」)收購王府井飯店管理有限公司(「王府井飯店管理」)25%股權，現金代價為2,304,000美元(相等於17,929,000港元)。
- (b) 於2005年6月，貴公司向立豐收購北京凱晨置業有限公司(「凱晨置業」)50%股權，現金代價為5,800,000美元(相等於45,054,000港元)。
- (c) 於2006年3月，貴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國際物業酒店管理有限公司(「中化物業管理」)25%股權，現金代價為12,000,000美元(相等於93,096,000港元)。
- (d) 於2006年4月，貴公司向立豐收購中化方興房地產開發(珠海)有限公司(「方興珠海」)65%股權，現金代價為7,628,000美元(相等於59,415,000港元)。

- (e) 於2006年6月，貴公司向中化香港的全資子公司方興實業有限公司收購上海浦東金鑫房地產發展有限公司（「上海浦東金鑫」）50%股權，代價為3,002,000美元（相等於21,835,000港元）。

於截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度，貴公司收購相關公司權益所支付的成本總額分別為17,929,000港元、104,469,000港元及114,931,000港元（附註31(d)）。

2006年12月，方興珠海進行重組（「方興珠海重組」），據此，方興珠海分拆為三家公司，當中方興珠海作為續存實體持續經營，並於2006年12月28日成立兩家新實體，即中怡華海房地產開發（珠海）有限公司（「中怡華海」）和珠海泓華房地產發展有限公司（「珠海泓華」）。於2006年12月31日和2007年3月31日，上述三家公司的股權架構與方興珠海重組前方興珠海的架構相同。由前方興珠海開發的三個項目各自應佔的資產與負債於三家公司之間分配並分開列示。中怡華海和珠海泓華持有的兩個項目於2007年3月31日前仍未產生任何收入或支出，原因是該兩個項目尚在開發當中。中怡華海和珠海泓華於2007年3月31日的淨資產總額約為6,000萬港元。於2007年3月31日之後，作為方興珠海重組的一部分，貴公司以現金代價700萬港元向少數股東收購方興珠海的餘下35%權益，並以現金代價總額約1.54億港元出售其於中怡華海和珠海泓華的全部權益。收購方興珠海餘下35%權益的代價乃按照收購的實繳股本金部分而釐定。出售中怡華海的代價約為1.37億港元，乃按照中怡華海持有物業的估值釐定，而該估值是由一名獨立合資格專業估值師編製。出售珠海泓華的代價約為1,700萬港元，乃按照項目投資成本加定額回報率而釐定。出售子公司所得的收益估計約為1.15億港元，此收益將在貴集團截至2007年12月31日止年度的利潤及利潤分配表中入賬。方興珠海重組完成後，貴公司持有方興珠海的全部權益。

2007年3月31日後，於2007年7月26日，貴公司、中國中化集團公司及中化香港訂立一項有條件買賣協議（「寶福收購協議」），據此，貴公司同意向中化香港收購寶福企業有限公司（「寶福」）全部股本，現金代價為8.26億港元。寶福收購協議須待中化香港從中國中化集團公司收購中化物業管理和王府井飯店管理各75%權益後方能進行，並預期於2007年完成。完成後，王府井飯

店管理及中化物業管理將成為 貴公司的間接全資子公司。該代價是按照一名合資格獨立專業估值師就王府井飯店管理和中化物業管理所擁有的物業而編製的估值以折價釐定。代價中6.5億港元將以 貴集團的內部資源支付，餘額1.76億港元則以 貴公司股份在聯交所主板上市而籌集的部分現金所得款項清償。

於本報告日期， 貴公司於下列子公司和聯營公司擁有直接或間接權益，詳情如下：

公司名稱	成立及經營地點和日期	實繳股本	貴公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
子公司：					
上海科怡方興商務諮詢有限公司* ⁽¹⁾	中國 2004年11月29日	人民幣8,000,000元	50%#	—	投資控股
上海浦東金鑫房地產發展有限公司* ⁽¹⁾	中國 1995年12月27日	5,600,000美元	50%#	—	投資控股
上海科怡房地產發展有限公司** ⁽¹⁾⁽⁶⁾	中國 2001年4月26日	人民幣30,000,000元	—	50%#	物業發展
上海港國際客運中心開發有限公司** ⁽²⁾	中國 2002年1月18日	人民幣76,490,000元	—	40.2%	物業發展
中化方興房地產開發(珠海)有限公司*** ⁽³⁾	中國 2001年9月17日	人民幣190,000,000元	100%	—	物業發展
北京凱晨置業有限公司* ⁽⁴⁾	中國 2002年9月24日	102,400,000美元	50%#	—	物業發展
上海滙港房地產開發有限公司* ⁽⁵⁾	中國 2007年1月9日	人民幣956,000,000元	50%#	—	物業發展
聯營公司：					
王府井飯店管理有限公司* ⁽⁴⁾	中國 2003年5月30日	73,345,589美元	25%	—	酒店管理
中化國際物業酒店管理有限公司* ⁽⁴⁾	中國 1993年10月15日	人民幣387,600,000元	25%	—	物業管理

公司名稱	成立及經營 地點和日期	實繳股本	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京世紀凱晨物業管理有限公司* ⁽⁵⁾	中國 2007年1月16日	人民幣5,000,000元	25%	7.5%	物業管理

* 根據中國法律註冊為中外合資企業。

** 根據中國法律註冊為有限公司。

*** 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

貴集團以其在董事會會議上投多數票的權力控制該等實體的董事會，故此有權控制其經營和財務活動。

- (1) 截至2006年12月31日止三個年度的法定財務報表已由上海立信長江會計師事務所有限公司審核。
- (2) 截至2006年12月31日止三個年度的法定財務報表已由Ernst & Young Dai Hua Certified Public Accountants審核。
- (3) 截至2004年12月31日止年度及截至2006年12月31日止兩個年度的法定財務報表已分別由珠海岳華安地聯合會計師事務所及珠海市永安達會計師事務所有限公司審核。
- (4) 截至2006年12月31日止三個年度的法定財務報表已由利安達信隆會計師事務所有限責任公司審核。
- (5) 自這些公司註冊成立之日以來，並無編製法定賬目。
- (6) 該公司已根據2007年6月28日發出的批准註銷通知書予以註銷。

由於若干公司並無已註冊或可利用的英文名稱，因此 貴公司管理層盡其所能，將本附註上文所述的若干公司的中文名稱直接譯成英文名稱。

2. 呈報基準

根據重組事項， 貴公司成為 貴集團現時旗下所有公司的控股公司。由於 貴公司和各子公司於重組事項完成前和完成後均由中國中化集團公司最終控制，故重組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（「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」），以合併會計法入賬。除自一名非關連方收購方

興珠海的權益(附註32)而利用收購會計法入賬外，貴集團作出的所有其他子公司收購乃利用合併會計法入賬。

貴集團於相關期間的綜合利潤及利潤分配表、綜合現金流量表及綜合權益變動表以及2006年3月31日財務資料載有貴集團現時旗下所有公司的業績和現金流量，猶如現有架構於整個相關期間，或自其各自的收購、註冊成立或成立日期以來(以較短期間為準)一直存在。編製貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年3月31日的綜合資產負債表，旨在呈報貴集團的財務狀況，猶如現有架構一直存在，並按照於各有關日期現有股東各自應佔的股權及/或對個別公司行使控制權的權力而編製。

3. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(亦包括《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定而編製。財務資料乃根據歷史成本慣例編製，但若干可供出售投資則按公平值計量。財務資料以港元(「港元」)列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，這些準則一般於2005年1月1日、2006年1月1日及2007年1月1日或以後開始的會計期間生效。就編製和呈報財務資料而言，貴集團已於整個相關期間提早採納下列新訂和經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號	財務報表的呈報
香港會計準則第1號修訂	資本披露
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變動及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類呈報
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動的影響

香港會計準則第21號修訂	於海外業務投資淨額
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連方披露
香港會計準則第27號	合併和獨立財務報表
香港會計準則第27號修訂	合併和獨立財務報表：因《2005年公司(修訂)條例》而作出修訂
香港會計準則第28號	於聯營公司投資
香港會計準則第31號	於合資公司權益
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	準備、或有負債及或有資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號修訂	金融資產及金融負債的過渡及初次確認
香港會計準則第39號修訂	選擇以公平值入賬
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號修訂	金融擔保合同
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

貴集團並無於財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第8號	營業分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團和庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排

香港財務報告準則第8號適用於2009年1月1日或之後開始的會計期間。此項準則規定須作出有關貴集團的營業分類、按分類提供的產品和服務、貴集團經營業務所在地區，以及來自貴集團主要客戶的收入的資料披露。此項準則將取代香港會計準則第14號分類呈報。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號分別適用於2007年3月1日及2008年1月1日或之後開始的會計期間。

貴集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初次應用後的影響，迄今斷定儘管

採納香港財務報告準則第8號可能導致作出全新或經修訂披露，但這些新訂及經修訂香港財務報告準則應不會對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

貴集團於編製本報告所載財務資料時採納的主要會計政策，與香港財務報告準則及香港公認會計準則相符，現載列如下：

綜合基準

財務資料載有 貴公司及其子公司於相關期間及截至2006年3月31日止三個月的財務報表。誠如上文第II節附註2所解釋，收購受共同控制的子公司乃以合併會計法入賬。於相關期間收購的所有其他子公司，則以收購會計法入賬。

合併會計法涉及列入於相關期間發生共同控制形式合併的綜合實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等綜合實體或業務首次受有關控制方控制當日起已綜合處理。

綜合實體或業務的淨資產乃按控制方現有賬面值進行綜合列賬。在控制方仍擁有權益的情況下，不會就商譽或就收購方於被收購公司可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的成本確認任何金額。

綜合利潤及利潤分配表包括各綜合實體或業務自所呈報的最早日期或該等綜合實體或業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績，不論共同控制合併的日期。

收購會計法涉及將業務合併的成本分配至收購日期所收購資產及所承擔負債和或有負債的公平值。收購成本按交易當日所獲資產及所產生或所承擔負債的公平值總和，另加收購應佔直接成本計算。

集團內公司間所有重大交易及結餘已在綜合賬目時對銷。

少數股東權益指於 貴公司的子公司業績及淨資產中，並非由 貴集團持有的外界股東權益。

子公司

子公司指由 貴公司直接或間接控制其半數以上投票權或已發行股本或控制其董事會組成的實體；或 貴公司享有合同權利可對其財務及經營政策發揮支配影響的實體。

子公司的業績按已收及應收股息計入 貴公司的利潤及利潤分配表。 貴公司於子公司權益按成本減任何減值虧損後列賬。

合資公司

合資公司是一家根據合同安排成立的實體，據此， 貴集團與其他各方進行一項經濟活動。合資公司以獨立實體方式經營，而 貴集團與其他各方均擁有其權益。

各合營者之間訂立的合營協議訂明合營各方的出資額、合營實體的經營年期及於解散時變現資產的基準。合資公司經營所得利潤和虧損及任何剩餘資產的分派，乃由各合營者按其各自的注資比例或根據合營協議的條款攤分。

合資公司在下列情況下被視為：

(a) 子公司，如 貴集團／ 貴公司直接或間接控制其超過半數的投票權或已發行股本或控制其董事會的組成；或 貴集團擁有合同權利，可對合資公司的財務和經營政策發揮支配性影響；或

(b) 聯營公司，如 貴集團／ 貴公司對合資公司並無單方面或共同控制權，但通常直接或間接持有合資公司不少於20%的註冊資本，並可對該合資公司行使重大影響力。

聯營公司

聯營公司是指 貴集團長期持有通常不少於其股本投票權20%的權益並對其行使重大影響力的實體，但並非子公司或共同控制實體。

貴集團分佔聯營公司收購後業績和儲備，分別計入綜合利潤及利潤分配表及綜合儲

備。貴集團於聯營公司投資乃以權益會計法，按 貴集團分佔聯營公司淨資產減任何減值虧損，在綜合資產負債表列賬。

聯營公司業績按已收及應收股息計入 貴公司的利潤及利潤分配表。 貴公司於聯營公司的權益列作非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測（不包括遞延稅項資產、金融資產及分類為持作出售的非流動資產），便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公平值（以較高者為準）減銷售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生期間自利潤及利潤分配表扣除。

於每個報告日，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產（並非商譽）確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回的減值虧損於其產生期間計入利潤及利潤分配表。

關連方

在下列情況下，有關方將被視為 貴集團的關連方：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制 貴集團、受 貴集團控制，或與 貴集團受共同控制；(ii)擁有 貴集團的權益，並可對 貴集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同控制 貴集團；
- (b) 有關方為聯營公司；

- (c) 有關方為 貴集團或其控股公司的主要管理人員；
- (d) 有關方為(a)或(c)項所述任何個人的直系親屬；或
- (e) 有關方為直接或間接受(c)或(d)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響的實體或該實體的重大投票權直接或間接歸屬其所有。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自利潤及利潤分配表扣除。如清楚顯示該項支出已導致預期日後運用物業、廠房及設備項目而取得的未來經濟利益增加，及如該項目的成本能可靠計量，則該項支出會列為該資產的額外成本或列為重置而撥充資本。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

樓宇	5%
傢具、裝置及寫字樓設備	20%
汽車	20%

如物業、廠房及設備項目的部件有不同的使用年期，該項目的成本須在各部件之間合理分攤，而各部件須單獨計算折舊。

於各個結算日，會檢討剩餘價值、可使用年期和折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產的年度在利潤及利潤分配表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和樓宇權益，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地和樓宇權益。這些物業初步按成本（包括交易成本）計量。初次確認後，投資物業按反映結算日市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在利潤及利潤分配表入賬。報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在利潤及利潤分配表確認。

當貴集團完成自建投資物業的建造或開發時，該物業轉撥至投資物業，而該物業轉讓當日的公平值和其先前的賬面值之間的任何差額在利潤及利潤分配表中確認。於興建完成後，如取得相關中國政府部門的必要批准並獲發房屋所有權證，則該物業的建造或開發被視作完成。

經營租賃

凡資產擁有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。經營租賃下的應付租金以直線法於租賃期內在利潤及利潤分配表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬作出售及預期於結算日後一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況而作出的估計釐定。

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內的金融資產可適當地分類為貸款及應收款以及可供出售金融資產。金融資產初步按公平值確認，如屬並非以公平值計量且變動計入損益的投資，則另加直接應佔交易成本。貴集團於首次訂立合同時，會考慮該合同是否附有內含衍生工具。如分析顯示內含衍生工具的經濟特性及風險與主體合同的經濟特性及風險並無密切關係，則內含衍生工具會與主體合同分開處理，而主體合同並非以公平值計量且變動計入損益。

貴集團於初次確認後會將金融資產分類，並於許可及適當情況下，於結算日重新評估該分類。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日(即貴集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

貸款及應收款

貸款及應收款指附帶固定或可釐定付款金額，且沒有在活躍市場報價的非衍生金融資產。這些資產其後以實際利息法按攤銷成本列賬。攤銷成本計及收購時的任何折價或溢價，且包括組成實際利率及交易成本一部分的費用。當貸款及應收款解除確認或減值時及於攤銷過程中，有關收益及虧損會在利潤及利潤分配表確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括非上市股本證券及會所會籍，乃指列為可供出售類別或並未列入其他類別的非衍生金融資產。於首次確認後，可供出售金融資產以公平值計量，而公平值變動產生的收益或虧損則確認為權益的獨立部分，直至有關投資已解除確認或被確定已減值為止，屆時，前期於權益入賬的累計收益或虧損會計入利潤及利潤分配表。

公平值

在有組織的金融市場交投活躍的投資的公平值，乃參考於結算日營業時間結束時市場所報買入價而釐定。就並無活躍市場的投資而言，公平值乃採用估值方法釐定，包括使用近期按公平原則進行的市場交易；參照大致相同的另一金融工具的現時市值；及折現現金流量分析。

金融資產減值

貴集團於各個結算日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

按攤銷成本列賬的資產

如有客觀證據顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現的估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於利潤及利潤分配表確認。

貴集團首先會個別評估個別重大的金融資產是否存在減值的客觀證據，以及個別或整體評估個別並不重大的金融資產是否存在減值的客觀證據。如確定並無客觀證據顯示經個別評估的金融資產出現減值，則不論資產是否重大，均列入信貸風險特性相若的一組金融資產內，並對該組資產整體評估減值。經個別評估減值及已經或繼續確認減值虧損的資產，均不會整體評估減值。

如其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值之後發生的事項相關連，則先前確認的減值虧損予以撥回。其後撥回的任何減值虧損會在利潤及利潤分配表內確認，但有關資產的賬面值不得超過其於撥回當日的攤銷成本。

就應收貿易賬款和其他應收款而言，若有客觀證據(如債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難)顯示 貴集團將無法按照發票的原定條款收回所有到期款項，則會作出減值準備。應收款的賬面值會通過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會解除確認。

可供出售金融資產

如可供出售金融資產已減值，一項以其成本(已扣除任何本金付款及攤銷)與現時公平值之間的差額，減先前於利潤及利潤分配表確認的任何減值虧損而得出的金額，會自權益轉撥至利潤及利潤分配表。分類為可供出售的股本工具的減值虧損不會從利潤及利潤分配表撥回。

解除確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將予解除確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團保留自資產收取現金流量的權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，並(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

如 貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產會以 貴集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值及 貴集團可被要求償還的代價最高金額兩者中的較低者計量。

如以沽出及／或購入已轉讓資產的期權(包括現金結算期權或類似期權)的方式繼續參與，則 貴集團繼續參與的程度，將為 貴集團可購回的已轉讓資產數額，如屬以公平值計量的資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似期權)，則 貴集團繼續參與的程度，僅以已轉讓資產的公平值及期權行使價兩者中的較低者為限。

按攤銷成本入賬的金融負債(包括計息銀行貸款和其他借款)

金融負債(包括應付貿易賬款和其他應付款項、應付關連方款項及計息銀行貸款和其他借款)，初步按公平值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。

當解除確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在利潤及利潤分配表確認。

解除確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會解除確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於利潤及利潤分配表確認。

現金和現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期之短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成 貴集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就資產負債表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存現金和存放銀行現金(包括定期存款)。

準備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認準備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於結算日的現值。因時間流逝而產生的折現現值增額，列作融資成本計入利潤及利潤分配表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於利潤及利潤分配表確認，或如與於相同或不同期間直接在權益確認的項目有關，則在權益確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於結算日資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司和聯營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉而確認，但以將有應課稅利潤以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資

產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及

- 就與於子公司和聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各結算日審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。相反，先前未被確認的遞延稅項資產會於各結算日重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於結算日已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

收入確認

當經濟利益可能流入 貴集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時（即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時）確認；
- (b) 在建物業銷售所得收入，於所有權的重大風險及回報已轉移至買方時確認，前提為 貴集團並無繼續參與一般涉及所有權的該程度的管理，對已售的在建物業亦無實際控制權；
- (c) 服務收入，於提供服務時確認；

- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (e) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

退休福利計劃

貴集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自利潤及利潤分配表扣除。強積金計劃的資產與貴集團資產分開並由獨立管理基金持有。貴集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬於僱員，但貴集團所作僱主自願供款，則會根據強積金計劃規則，在僱員於供款全數歸屬前離職時，退回貴集團。

貴集團在中國內地營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在利潤及利潤分配表扣除。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產）直接應計的借貸成本均撥充資本，列為該等資產成本的一部分。當資產大致上已可作其擬定用途或銷售時，借貸成本即時終止撥充資本。特別為用於合資格資產而取得的借貸作為短暫投資而賺取的投資收入，會在撥充資本的借貸成本中扣除。

外幣

財務資料以港元（即貴公司的功能和呈報貨幣）呈報。貴集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於結算日的適用匯率再換算。所

有匯兌差額撥入利潤及利潤分配表。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。

所有中國內地子公司和聯營公司的功能貨幣均為人民幣（「人民幣」）。於結算日，該等實體的資產與負債按結算日的適用匯率換算為 貴公司的呈報貨幣，其利潤及利潤分配表則按年內的加權平均匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額，計入匯兌波動儲備。出售海外實體時，就該項海外業務在權益確認的遞延累計金額，會在利潤及利潤分配表確認。

就綜合現金流量表而言，海外子公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港元。海外子公司於整個年度產生的經常性現金流量則按期間的加權平均匯率換算為港元。

4. 主要會計判斷及估計

判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

發展中物業和持作出售物業的估值

發展中物業和持作出售物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本（如有）。

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時， 貴集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的估計市值佔整個項目的估計總市值百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年度／期間售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

估計的不明朗因素

下文為於結算日有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

應收貿易賬款和其他應收款準備

貴集團的呆賬準備政策乃根據未償還應收款可追收能力的持續評估和賬齡分析，以及管理層的判斷而作出。於評估該等應收款的最終變現能力時，需要作出相當程度的判斷，包括每名客戶的信譽和過往追收記錄。如 貴集團客戶的財務狀況轉差，以致其付款能力減損，則可能需要提撥額外準備。

中國企業所得稅

貴集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅準備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業發展項目完成後由稅務當局釐定。 貴集團尚未就其物業發展項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。

遞延稅項資產

如若應課稅利潤將可沖減可動用的虧損，則所有未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅利潤的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。

有關於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年3月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面金額分別約為2,946,000港元、1,277,000港元、3,769,000港元及26,378,000港元(附註29)。

5. 分類資料

貴集團超過90%的收入及資產涉及物業發展，並且超過90%的收入來自中國內地客戶。董事認為，由於貴集團的業務活動互有關連且涉及共同風險和回報，因此構成一個業務分類。故此，並無根據香港會計準則第14號「分類報告」呈報業務或地區分類資料。

6. 收入、其他收入和收益

收入也是貴集團的營業收入，為於相關期間及截至2006年3月31日止三個月的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅)。

貴集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	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
收入					
物業銷售	—	1,129,308	500,674	—	—
其他收入					
銀行利息收入	4,860	4,128	4,494	811	551
可供出售投資的股息收入	—	—	17,382	—	—
項目管理費收入	—	1,068	1,674	271	—
其他	—	13	2,287	—	20
	4,860	5,209	25,837	1,082	571
收益					
出售可供出售投資所得收益	—	—	104,351	—	—
匯兌差額淨額	62	772	—	—	—
	62	772	104,351	—	—
	4,922	5,981	130,188	1,082	571

7. 稅前利潤／(虧損)

貴集團的稅前利潤／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	附註	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
已售物業成本		—	657,543	362,972	—	—
折舊	15	731	1,172	1,593	420	432
減：在發展中物業撥充資本的 金額		(150)	(264)	(315)	(76)	—
		<u>581</u>	<u>908</u>	<u>1,278</u>	<u>344</u>	<u>432</u>
根據經營租賃就土地及樓宇支付 的最低租金款項		—	8	1,441	318	676
審計師酬金		28	81	38	2	5
僱員福利開支(包括董事酬金 (附註9))：						
工資及薪金		5,500	10,547	17,184	4,108	8,853
退休金計劃供款*		656	914	1,143	250	477
減：在發展中物業撥充資 本的金額		(4,783)	(7,686)	(11,011)	(2,552)	(3,761)
		<u>1,373</u>	<u>3,775</u>	<u>7,316</u>	<u>1,806</u>	<u>5,569</u>
匯兌差額淨額	6	(62)	(772)	317	—	139
其他應收款項減值**		—	—	—	—	30
出售物業、廠房及設備項目 虧損**		17	10	76	—	87

* 於相關期間及截至2006年3月31日止三個月並無已沒收的供款。於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年3月31日，貴集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款。

** 該等項目於相關期間及截至2006年3月31日止三個月計入貴集團的綜合利潤及利潤分配表內「其他費用淨額」項下。

8. 融資成本

貴集團

	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
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	31,061	11,805	2,300	—	5,306
直系控股公司和一家同系子公司的其他 貸款利息	18,400	60,721	109,343	30,543	38,202
利息總額	49,461	72,526	111,643	30,543	43,508
減：在發展中物業撥充資本的利息	(34,870)	(65,715)	(110,938)	(30,543)	(7,031)
	14,591	6,811	705	—	36,477

9. 董事酬金

根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第161條披露的相關期間及截至2006年3月31日止三個月的董事酬金如下：

	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
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益	—	—	1,501	342	490
業績獎金*	—	—	388	—	—
退休金計劃供款	—	—	22	—	16
	—	—	1,911	342	506
	—	—	1,911	342	506

* 貴公司一名執行董事有權獲支付獎金，金額乃參考 貴集團的營運表現釐定。

於相關期間及截至2006年3月31日止三個月，並無作出董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於截至2004年及2005年12月31日止兩個年度，概無已付或應付執行董事及非執行董事的袍金及其他酬金。有關截至2006年12月31日止年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月付予執行董事及非執行董事的袍金及其他酬金詳情，載述如下：

	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	業績獎金	退休金 計劃供款	薪酬總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2006年					
執行董事：					
賀斌吾先生	—	661	388	11	1,060
李雪花女士	—	840	—	11	851
	—	1,501	388	22	1,911
非執行董事：					
李麟女士	—	—	—	—	—
潘正義先生	—	—	—	—	—
王引平先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,501	388	22	1,911
2006年—截至2006年3月31日止 三個月期間(未經審核)					
執行董事：					
賀斌吾先生	—	162	—	—	162
李雪花女士	—	180	—	—	180
	—	342	—	—	342
非執行董事：					
李麟女士	—	—	—	—	—
潘正義先生	—	—	—	—	—
王引平先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	342	—	—	342

	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	業績獎金	退休金 計劃供款	薪酬總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
2007年－截至2007年3月31日止					
三個月期間					
執行董事：					
賀斌吾先生	—	222	—	5	227
李雪花女士	—	268	—	6	274
江南先生	—	—	—	5	5
	—	490	—	16	506
非執行董事：					
李麟女士	—	—	—	—	—
潘正義先生	—	—	—	—	—
王紅軍先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
獨立非執行董事：					
劉漢銓先生	—	—	—	—	—
劉洪玉先生	—	—	—	—	—
蘇錫嘉先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	490	—	16	506

於相關期間及截至2006年3月31日止三個月，並無應付獨立非執行董事的酬金。

10. 五名最高薪酬人士

於截至2004年及2005年12月31日止兩個年度，五名最高薪酬人士並非 貴公司董事。

於截至2006年12月31日止年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月，五名最高薪酬人士包括兩名董事，他們的酬金詳情載於上文附註9。截至2004年及2005年12月31日止兩個年度的五

名最高薪酬人士以及截至2006年12月31日止年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月其餘三名最高薪酬非董事人士的酬金詳情如下：

貴集團

	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
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
薪金、津貼及實物利益	1,087	1,438	1,608	311	400
業績獎金	267	730	424	—	—
退休金計劃供款	93	106	49	11	7
	<u>1,447</u>	<u>2,274</u>	<u>2,081</u>	<u>322</u>	<u>407</u>

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	僱員人數				
	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)	
零至1,000,000港元	5	5	2	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

11. 稅項

	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
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
貴集團：					
即期					
中國企業所得稅	—	50,620	17,576	—	811
中國土地增值稅(附註28)	—	107,500	19,532	—	—
	—	158,120	37,108	—	811
遞延(附註29)	(2,323)	2,020	(2,390)	(1,368)	(22,438)
年度/期間稅項支出/(抵免)總額	(2,323)	160,140	34,718	(1,368)	(21,627)

香港利得稅

由於貴集團於相關期間及截至2006年3月31日止三個月並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無計提香港利得稅準備。

中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務作出的所得稅準備，乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就各相關期間及截至2006年3月31日止三個月的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

中國企業所得稅是按中國法定財務呈報利潤以稅率33%計提準備，並就中國企業所得稅而言無須課稅或不可扣減的有關項目作出調整。

貴公司的子公司，包括上海科怡方興商務諮詢有限公司、上海浦東金鑫房地產發展有限公司及上海科怡房地產發展有限公司(均於上海浦東新區成立並位於上海浦東新區)以及中化方興房地產開發(珠海)有限公司(於珠海成立並位於珠海)，均須按優惠稅率15%繳納所得稅。

於第十屆全國人民代表大會第五次會議上(於2007年3月16日結束)，《中國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)獲通過，並將於2008年1月1日生效。新企業所得稅法作出多項變動，包括但不限

於將內資和外資企業所得稅的稅率統一為25%。由於實施和管理的細則及條例尚未公佈，故此現時無法合理估計新企業所得稅法對 貴集團的財務影響。

土地增值稅

根據於1995年1月27日頒佈中國暫行條例後所實施土地增值稅暫行條例，由1994年1月1日起，在中國內地轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值(即物業銷售所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出)按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為就各相關期間及截至2006年3月31日止三個月，採用 貴公司及其子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤／(虧損)的稅項開支／(抵免)與按照實際稅率計算的稅項開支／(抵免)的對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬：

貴集團－2004年

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤／(虧損)	7,593		(23,773)		(16,180)	
按法定所得稅稅率計算	1,329	17.5	(7,845)	33.0	(6,516)	40.3
省或地方當局特惠稅率	—	—	4,004	(16.8)	4,004	(24.7)
聯營公司應佔利潤及虧損	(1,332)	(17.5)	—	—	(1,332)	8.2
不可扣稅開支	3	—	491	(2.1)	494	(3.1)
未確認的稅項虧損	—	—	1	—	1	—
其他	—	—	1,026	(4.3)	1,026	(6.3)
按 貴集團實際稅率計算的						
稅項抵免	—	—	(2,323)	9.8	(2,323)	14.4

貴集團－2005年

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	17,086		444,745		461,831	
按法定所得稅稅率計算	2,990	17.5	146,766	33.0	149,756	32.4
省或地方當局特惠稅率	—	—	(81,045)	(18.2)	(81,045)	(17.6)
聯營公司應佔利潤及虧損	(2,859)	(16.7)	—	—	(2,859)	(0.6)
無須課稅收入	(165)	(1.0)	—	—	(165)	—
不可扣稅開支	34	0.2	1,735	0.4	1,769	0.4
未確認的稅項虧損	—	—	360	0.1	360	0.1
土地增值稅(附註28)	—	—	107,500	24.2	107,500	23.3
土地增值稅的稅務影響	—	—	(16,125)	(3.7)	(16,125)	(3.5)
其他	—	—	949	0.2	949	0.2
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出	—	—	160,140	36.0	160,140	34.7

貴集團－2006年

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤	129,283		117,391		246,674	
按法定所得稅稅率計算	22,625	17.5	38,739	33.0	61,364	24.9
省或地方當局特惠稅率	—	—	(21,533)	(18.3)	(21,533)	(8.7)
聯營公司應佔利潤及虧損	(2,202)	(1.7)	—	—	(2,202)	(0.9)
無須課稅收入	(21,664)	(16.8)	—	—	(21,664)	(8.8)
不可扣稅開支	1,241	1.0	903	0.8	2,144	0.9
未確認的稅項虧損	—	—	24	—	24	—
土地增值稅(附註28)	—	—	19,532	16.6	19,532	7.9
土地增值稅的稅務影響	—	—	(2,930)	(2.5)	(2,930)	(1.2)
其他	—	—	(17)	—	(17)	—
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出	—	—	34,718	29.6	34,718	14.1

貴集團－截至2006年3月31日止三個月(未經審核)

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤／(虧損)	175		(7,331)		(7,156)	
按法定所得稅稅率計算	31	17.5	(2,419)	33.0	(2,388)	33.4
省或地方當局特惠稅率	—	—	824	(11.2)	824	(11.5)
聯營公司應佔利潤	(234)	(133.7)	—	—	(234)	3.3
無須課稅收入	(9)	(5.0)	—	—	(9)	0.1
不可扣稅開支	212	121.2	101	(1.4)	313	(4.4)
未確認的稅項虧損	—	—	127	(1.7)	127	(1.8)
其他	—	—	(1)	—	(1)	—
按 貴集團實際稅率計算的 稅項抵免	—	—	(1,368)	18.7	(1,368)	19.1

貴集團－截至2007年3月31日止三個月

	香港		中國		總計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
稅前利潤／(虧損)	8,649		(67,785)		(59,136)	
按法定所得稅稅率計算	1,514	17.5	(22,369)	33.0	(20,855)	35.3
省或地方當局特惠稅率	—	—	677	(1.0)	677	(1.1)
聯營公司應佔利潤	(2,241)	(25.9)	—	—	(2,241)	3.8
無須課稅收入	(6)	(0.1)	—	—	(6)	—
不可扣稅開支	733	8.5	36	(0.1)	769	(1.3)
未確認稅項虧損	—	—	29	—	29	(0.1)
按 貴集團實際稅率計算的 稅項抵免	—	—	(21,627)	31.9	(21,627)	36.6

12. 貴公司權益持有人應佔利潤／(虧損)

截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度及截至2006年和2007年3月31日止三個月，貴公司權益持有人應佔綜合利潤／(虧損)分別包括虧損19,000港元及利潤750,000港元和117,457,000港元以及虧損1,159,000港元(未經審核)和3,158,000港元，乃於貴公司的財務報表中處理(附註31(e))。

13. 股息

自其註冊成立起至2007年3月31日，貴公司並無宣派股息。於整個相關期間及截至2006年3月31日止三個月，貴集團現時旗下子公司並無向其當時的權益擁有人宣派股息。

14. 每股盈利／虧損

由於上文附註1及2所披露重組事項及按綜合基準編製貴集團於相關期間及截至2006年3月31日止三個月的業績，故並無呈報每股盈利／虧損資料，原因是就本報告而言，載入有關資料乃不具意義。

15. 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇	傢具、 裝置及 寫字樓 設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
成本：				
於2004年1月1日	—	1,971	1,848	3,819
添置	—	889	1,151	2,040
出售	—	—	(165)	(165)
匯兌調整	—	3	3	6
於2004年12月31日及2005年1月1日	—	2,863	2,837	5,700
收購一家子公司(附註32)	—	62	457	519
添置	2,276	1,656	429	4,361
出售	—	(613)	—	(613)
匯兌調整	—	66	72	138
於2005年12月31日及2006年1月1日	2,276	4,034	3,795	10,105
添置	—	622	978	1,600
出售	—	(107)	(326)	(433)
匯兌調整	85	151	142	378
於2006年12月31日及2007年1月1日	2,361	4,700	4,589	11,650
添置	—	312	—	312
出售	—	(153)	—	(153)
匯兌調整	35	69	68	172
於2007年3月31日	2,396	4,928	4,657	11,981

	樓宇 千港元	傢具、 裝置及 寫字樓 設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
累計折舊：				
於2004年1月1日	—	1,351	881	2,232
年內折舊準備	—	414	317	731
出售	—	—	(148)	(148)
匯兌調整	—	1	1	2
於2004年12月31日及2005年1月1日	—	1,766	1,051	2,817
收購一家子公司(附註32)	—	33	207	240
年內折舊準備	18	541	613	1,172
出售	—	(603)	—	(603)
匯兌調整	—	47	35	82
於2005年12月31日及2006年1月1日	18	1,784	1,906	3,708
年內折舊準備	110	759	724	1,593
出售	—	(63)	(294)	(357)
匯兌調整	3	84	88	175
於2006年12月31日及2007年1月1日	131	2,564	2,424	5,119
期內折舊準備	28	216	188	432
出售	—	(66)	—	(66)
匯兌調整	2	39	37	78
於2007年3月31日	161	2,753	2,649	5,563
賬面淨值：				
於2004年12月31日	—	1,097	1,786	2,883
於2005年12月31日	2,258	2,250	1,889	6,397
於2006年12月31日	2,230	2,136	2,165	6,531
於2007年3月31日	2,235	2,175	2,008	6,418

貴公司

	傢具、 裝置及 寫字樓 設備
	千港元
成本：	
於2004年6月2日(註冊成立日期)、2004年12月31日、2005年12月31日及 2006年1月1日	—
添置	67
於2006年12月31日及2007年1月1日	67
添置	218
於2007年3月31日	285
累計折舊：	
於2004年6月2日(註冊成立日期)、2004年12月31日、2005年12月31日及 2006年1月1日	—
年內折舊準備	13
於2006年12月31日及2007年1月1日	13
期內折舊準備	14
於2007年3月31日	27
賬面淨值：	
於2004年12月31日	—
於2005年12月31日	—
於2006年12月31日	54
於2007年3月31日	258

16. 發展中物業

	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
於年初／期初	743,462	2,139,393	2,338,523	1,988,227
匯兌調整	(889)	48,961	78,403	29,823
添置(包括開發成本、土地使用權及資本化支出)	1,396,820	922,444	1,919,643	102,685
收購一家子公司(附註32)	—	304	—	—
轉撥自預付款項	—	215,100	95,630	—
轉撥至持作出售物業	—	(987,679)	(2,443,972)	—
於年終／期終	<u>2,139,393</u>	<u>2,338,523</u>	<u>1,988,227</u>	<u>2,120,735</u>
列入以下分類部分：				
— 流動資產	812,881	1,241,147	269,147	568,434
— 非流動資產	1,326,512	1,097,376	1,719,080	1,552,301
	<u>2,139,393</u>	<u>2,338,523</u>	<u>1,988,227</u>	<u>2,120,735</u>

貴集團所有發展中物業均位於中國內地及根據中期租賃持有。

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年3月31日，貴集團若干賬面值分別為零、323,183,000港元、593,914,000港元及635,371,000港元的發展中物業已質押作為授予貴集團的其他貸款的擔保(附註27(g))。

於2005年12月31日，貴集團賬面值為298,301,000港元的土地使用權已以凱晨置業一名少數股東為受益人質押作為384,320,000港元銀行貸款的擔保。於截至2006年12月31日止年度，該質押資產於完工後轉撥入持作出售物業。

於2006年9月28日，貴集團就授予貴集團的一項銀團貸款融資與銀行訂立物業抵押協議，該協議於2007年1月29日生效。貴集團於2007年3月31日賬面值為1,552,301,000港元的發展中物業已就該項貸款融資予以抵押(附註27(h))。

17. 持作出售物業

貴集團所有持作出售物業均位於中國內地及根據中期租賃持有。所有持作出售物業均按成本列賬。

於2006年12月31日及2007年3月31日，貴集團若干賬面值分別為253,236,000港元及328,567,000港元的土地使用權(其預付款項已計入持作出售物業項下)已以凱晨置業的一名少數股東為受益

人質押作為為數398,680,000港元及404,600,000港元銀行貸款的擔保。該項擔保隨後於2007年4月解除。

18. 於子公司權益

	附註	貴公司			
		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
非上市股份，按成本		3,773	49,013	131,780	211,486
墊款予子公司	(i)	—	—	114,380	114,112
貸款予子公司	(ii)	—	—	66,594	67,479
		<u>3,773</u>	<u>49,013</u>	<u>312,754</u>	<u>393,077</u>

附註：

- (i) 墊款予子公司乃無抵押、免息及並無固定還款期。貴公司董事認為，該等墊款被視為授予子公司的準權益貸款。
- (ii) 貸款予子公司乃無抵押、按年利率6.12%計息及須於2009年8月9日償還。該等結餘的賬面值與其公平值相若。

子公司的詳情載於附註1。

19. 於聯營公司投資

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2004年	2005年	2006年	2007年	2004年	2005年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非上市股份，按成本 ...	—	—	—	—	31,133	31,133	124,229	148,728
分佔淨資產	111,563	112,782	129,136	169,951	—	—	—	—
	<u>111,563</u>	<u>112,782</u>	<u>129,136</u>	<u>169,951</u>	<u>31,133</u>	<u>31,133</u>	<u>124,229</u>	<u>148,728</u>

聯營公司的詳情載於附註1。

聯營公司的財務報表與貴集團的財務報表一致。

貴集團於聯營公司的股權均包含貴公司及一間附屬公司所持權益股份。

所有聯營公司均已採用權益法列入財務資料。下表顯示 貴集團聯營公司的財務資料概要，乃摘錄自該等公司的財務報表：

	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
資產	1,351,039	1,169,411	1,441,620	1,435,709
負債	(938,050)	(718,283)	(850,385)	(660,099)
收入	182,436	257,225	253,212	70,387
利潤	31,721	65,340	50,338	52,498

20. 可供出售投資

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2004年	2005年	2006年	2007年	2004年	2005年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非上市股權投資，								
按公平值	—	278,357	—	—	—	278,357	—	—
會所會籍，按公平值 ...	—	539	558	566	—	—	—	—
	—	278,896	558	566	—	278,357	—	—

於2005年12月31日的可供出售非上市投資，乃指 貴公司於遠洋地產有限公司（「遠洋地產」）的17%股權，該公司為於中國成立的實體。此項投資已於2006年9月出售予一家關連公司，有關進一步詳情載於附註36(a)(iv)。

貴集團於截至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104,351,000港元。截至2006年12月31日止年度，該金額已從權益全數撥回，並於出售該投資時於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，該等假設並非以可觀察市場價格或比率支持。董事認為，估值方法得出的估計公平值（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。

21. 應收貿易賬款

貴集團的應收貿易賬款來自物業銷售。已售物業的代價須由買方根據相關買賣協議條款支付。所有應收貿易賬款均為不計利息，而賬齡均少於90日。

應收貿易賬款的賬面值與其公平值相若。

22. 預付款項、按金和其他應收款

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2004年	2005年	2006年	2007年	2004年	2005年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
預付款項	38,792	143,201	18,013	647,653	—	59,416	51	4,919
按金和其他應收款	19,000	16,849	16,100	18,494	—	—	93	1,275
	57,792	160,050	34,113	666,147	—	59,416	144	6,194
非流動部分	—	(109,836)	(14,737)	(621,856)	—	(59,416)	—	—
流動部分	57,792	50,214	19,376	44,291	—	—	144	6,194

貴集團的結餘包括收購中國內地土地使用權的預付款項，於2005年和2006年12月31日及2007年3月31日分別約為109,836,000港元、14,737,000港元和621,856,000港元。

23. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

貴集團

	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
應收關連方款項：				
— 直系控股公司	—	—	274,387	272,256
— 同系子公司	—	2,132	—	—
— 一家子公司少數股東	—	9,608	9,968	6,575
	—	11,740	284,355	278,831
應付關連方款項：				
— 最終控股公司	13,205	—	93,105	93,290
— 同系子公司	241,265	229,886	115,306	127,702
— 一家子公司少數股東	126,562	177,402	184,031	186,763
— 一家聯營公司	—	—	—	1,721
	381,032	407,288	392,442	409,476

貴公司

	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
應收關連方款項：				
— 直系控股公司	—	—	274,387	272,256
— 同系子公司	—	999	—	—
	—	999	274,387	272,256
應付關連方款項：				
— 最終控股公司	13,205	—	93,096	93,269
— 同系子公司	21,835	1,058	—	—
	35,040	1,058	93,096	93,269

該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關連方款項的賬面值與其公平值相若。

貴公司董事確認，於2007年3月31日應收／應付關連公司的未償還結餘將於 貴公司上市前結清，但上海浦東金鑫的一名少數股東墊付的款項186,763,000港元(用作項目融資用途)除外。有關墊款按該名少數股東於上海浦東金鑫的權益墊付。

24. 現金和現金等價物

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2004年	2005年	2006年	2007年	2004年	2005年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
現金和銀行結存	539,777	182,290	227,057	293,276	615	452	34,160	9,164
定期存款	7,235	6,311	6,469	6,082	—	—	—	—
現金和現金等價物	547,012	188,601	233,526	299,358	615	452	34,160	9,164

存放銀行現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款為一個月期，並按各有關短期定期存款利率賺取利息。現金和現金等價物的賬面值與其公平值相若。

於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年3月31日， 貴集團以人民幣計值的現金和銀行結存分別為人民幣565,432,000元、人民幣181,285,000元、人民幣164,490,000元及人民幣208,565,000元。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》， 貴集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

25. 應付貿易賬款和應付票據

於結算日的應付貿易賬款和應付票據的賬齡分析如下：

	貴集團			
	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
一年內到期或於要求時償還	75,771	207,224	1,118,418	922,726

貴集團於2006年12月31日的應付貿易賬款包括分別應付北京中遠廣田裝飾工程有限公司(由

凱晨置業的少數股東控制的公司)及上海國際港務(集團)有限公司(「上海港務」)的開發成本165,882,000港元和249,175,000港元。

貴集團於2007年3月31日的應付貿易賬款包括分別應付北京中遠廣田裝飾工程有限公司及上海港務的開發成本155,853,000港元和252,875,000港元。

應付貿易賬款為不計利息及無抵押。該等結餘的賬面值與其公平值相若。

26. 其他應付款項和應計款項

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2004年	2005年	2006年	2007年	2004年	2005年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
已收按金和預收款項 ...	841,174	442,491	104,575	424,393	—	—	6,500	13,699
應計款項和其他負債 ...	65,372	40,024	45,873	86,906	—	30	1,002	1,004
	906,546	482,515	150,448	511,299	—	30	7,502	14,703

於2006年12月31日和2007年3月31日，貴集團和貴公司的應計款項和其他負債包括應付貴公司同系子公司款項1,002,000港元，該款項為非貿易性質、無抵押及免息。其他負債的賬面值與其公平值相若。

27. 計息銀行貸款和其他借款

	實際利率 (%)	到期日	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
貴集團						
即期						
銀行貸款－無抵押	4.00-6.12	2005-2008	611,000	—	69,769	374,255
其他貸款－有抵押	6.30-6.70	2006-2007	—	272,076	184,389	187,127
其他貸款－無抵押	4.80-6.12	2005-2008	708,760	461,184	1,081,310	1,300,039
			<u>1,319,760</u>	<u>733,260</u>	<u>1,335,468</u>	<u>1,861,421</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	5.67	2011	—	—	—	151,725
其他貸款－有抵押	6.70-6.90	2008-2009	—	21,772	22,585	42,918
其他貸款－無抵押	5.76-6.90	2008-2009	—	662,952	969,632	974,622
			<u>—</u>	<u>684,724</u>	<u>992,217</u>	<u>1,169,265</u>
			<u>1,319,760</u>	<u>1,417,984</u>	<u>2,327,685</u>	<u>3,030,686</u>
貴公司						
即期						
其他貸款－無抵押	6.02	2008	—	—	—	79,735
非即期						
其他貸款－無抵押	5.88-5.98	2009	—	—	54,442	54,440
			<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54,442</u>	<u>134,175</u>
			<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54,442</u>	<u>134,175</u>

分析如下：

貴集團

須於下列期間償還的銀行貸款：

	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
一年內	611,000	—	69,769	374,255
第二年	—	—	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	—	—	—	151,725
	<u>611,000</u>	<u>—</u>	<u>69,769</u>	<u>525,980</u>

	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
貴集團				
須於下列期間償還的其他貸款：				
一年內	708,760	733,260	1,265,699	1,487,166
第二年	—	—	710,308	720,856
第三至第五年，包括首尾兩年	—	684,724	281,909	296,684
	<u>708,760</u>	<u>1,417,984</u>	<u>2,257,916</u>	<u>2,504,706</u>
	<u>1,319,760</u>	<u>1,417,984</u>	<u>2,327,685</u>	<u>3,030,686</u>
貴公司				
須於下列期間償還的其他貸款：				
一年內	—	—	—	79,735
第二年	—	—	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	—	—	54,442	54,440
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54,442</u>	<u>134,175</u>

附註：

- (a) 於2006年12月31日及2007年3月31日，中化香港已向貴公司分別提供貸款54,442,000港元及134,175,000港元。中化香港提供的貸款乃無抵押，按年利率5.88%至6.02%計息。有關已付貸款利息的進一步詳情載於附註36(a)(i)。
- (b) 除附註(a)披露的貸款外，貴集團所有其他貸款均借取自中國對外經濟貿易信託投資有限公司（「中國對外經濟貿易」），該公司為貴公司的同系子公司以及獲中國人民銀行認可的金融機構。有關已付其他貸款利息的進一步詳情載於附註36(a)(i)。
- (c) 除附註(a)項披露的貸款以美元計值並按固定利率計息外，所有借款均以人民幣計值並按浮動利率計息。
- (d) 貴集團的最終控股公司已就貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年3月31日的銀行貸款融資分別提供擔保352,000,000港元、144,120,000港元、149,505,000港元及151,725,000港元。該等擔保隨後於2007年4月解除。
- (e) 上海浦東金鑫少數股東按其於上海浦東金鑫的持股比例就貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年3月31日的銀行貸款融資分別提供擔保282,000,000港元、144,120,000港元、149,505,000港元及151,725,000港元。該等擔保隨後於2007年4月解除。
- (f) 方興珠海的少數股東已就方興珠海所取得於2005年12月31日賬面值為100,846,000港元的其他貸款，質押他們於方興珠海的股權。該項抵押於2006年10月解除。
- (g) 貴集團若干其他貸款乃以貴集團於中國內地的發展中物業作抵押，於2005年及2006年12月31日及2007年3月31日，該等物業的賬面總值分別為323,183,000港元、593,914,000港元及635,371,000港元（附註16）。

- (h) 於2007年3月31日，貴集團若干銀行貸款乃以貴集團於中國內地的發展中物業作抵押，於2007年3月31日，該等物業的賬面總值為1,552,301,000港元(附註16)。

貴公司董事確認，於2007年3月31日的所有其他貸款將於貴公司上市前結清。

貴集團借款的賬面值與其公平值相若。

28. 土地增值稅準備

	貴集團 千港元
於2004年1月1日、2004年12月31日及2005年1月1日	—
年內於綜合利潤及利潤分配表扣除(附註11)	107,500
匯兌調整	1,302
於2005年12月31日及2006年1月1日	108,802
年內於綜合利潤及利潤分配表扣除(附註11)	19,532
匯兌調整	4,511
於2006年12月31日及2007年1月1日	132,845
期間付款	(3,573)
匯兌調整	1,954
於2007年3月31日	131,226

中國土地增值稅

根據由1994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》及由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，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年12月4日起，上海的地方稅務局要求就物業發展項目的預售和銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒佈的相關稅務通知，貴集團須就其物業的銷售和預售所得款項按1%的稅率預付土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準

備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意貴集團計算土地增值稅準備的基準。

至今，負責執行土地增值稅條例的相關地方稅務局並未落實貴集團物業發展項目的土地增值稅計算與結果。

29. 遞延稅項

於相關期間，遞延稅項資產變動如下：

遞延稅項資產

	可用以對銷 未來應課稅 利潤的虧損
	千港元
於2004年1月1日	625
年內計入綜合利潤及利潤分配表(附註11)	2,323
匯兌調整	(2)
於2004年12月31日及2005年1月1日	2,946
收購一家子公司(附註32)	304
年內於綜合利潤及利潤分配表扣除(附註11)	(2,020)
匯兌調整	47
於2005年12月31日及2006年1月1日	1,277
年內計入綜合利潤及利潤分配表(附註11)	2,390
匯兌調整	102
於2006年12月31日及2007年1月1日	3,769
期內計入綜合利潤及利潤分配表(附註11)	22,438
匯兌調整	171
於2007年3月31日	26,378

若有可能以未來應課稅利潤變現相關利益，則就稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。貴集團並無就於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年3月31日分別為數8,000港元、2,410,000港元、2,575,000港元及2,605,000港元的累計虧損，確認於2004年、2005年及2006年12月31日及2007年3月31日在中國產生的遞延稅項資產分別1,000港元、361,000港元、385,000港元及414,000港元。於2006年12月31日為數8,000港元、2,402,000港元及165,000港元的累計虧損，將分別於2009年、2010年及2011年到期。

30. 股本

	股份數目	金額 港元
每股面值1港元的法定普通股：		
於2004年12月31日	500,000	500,000
於2005年12月31日	313,200,000	313,200,000
於2006年12月31日	472,500,000	472,500,000
於2007年3月31日	3,000,000,000	3,000,000,000
每股面值1港元的已發行及繳足普通股：		
於2004年12月31日	500,000	500,000
於2005年12月31日	313,200,000	313,200,000
於2006年12月31日	472,500,000	472,500,000
於2007年3月31日	472,500,000	472,500,000

參照 貴公司已發行普通股股本的變動，於相關期間進行的交易概述如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元
於2004年1月1日	(a)	—	—
發行股份	(b)	500,000	500
於2004年12月31日及2005年1月1日		500,000	500
發行股份	(c)	312,700,000	312,700
於2005年12月31日及2006年1月1日		313,200,000	313,200
發行股份	(d)	159,300,000	159,300
於2006年12月31日、2007年1月1日及2007年3月31日 ..		472,500,000	472,500

附註：

- (a) 於2004年1月1日， 貴公司尚未註冊成立，因此並無已發行股本。
- (b) 於2004年6月2日， 貴公司註冊成立(法定股本為500,000港元，分為500,000股每股面值1港元的普通股)，按面值向認購人發行一股面值1港元的繳足股份。於2004年11月20日， 貴公司按面值向股東發行499,999股每股面值1港元的繳足股份。
- (c) 根據於2005年12月29日通過的普通決議案， 貴公司藉增設312,700,000股每股面值1港元的增發股份，將其法定股本由500,000港元增加至313,200,000港元，增發股份在各方面與 貴公司現有股本享有同等地位。同日， 貴公司按面值向股東發行312,700,000股每股面值1港元的繳足普通股。
- (d) 根據於2006年12月28日通過的普通決議案， 貴公司藉增設159,300,000股每股面值1港元的增發普通股，將其法

定股本由313,200,000港元增加至472,500,000港元，增發普通股在各方面與 貴公司現有股本享有同等地位。同日， 貴公司按面值向股東發行159,300,000股每股面值1港元的繳足普通股。

- (e) 根據於2007年3月25日通過的普通決議案， 貴公司藉增設2,527,500,000股每股面值1港元的增發普通股，將其法定股本由472,500,000港元增加至3,000,000,000港元，增發普通股在各方面與 貴公司現有股本享有同等地位。
- (f) 於2007年4月26日，按面值向股東發行297,200,000股每股面值1港元的繳足普通股股份。
- (g) 於2007年5月17日，按面值向股東發行355,000,000股每股面值1港元的繳足普通股股份。
- (h) 於2007年5月31日，按面值向股東發行367,800,000股每股面值1港元的繳足普通股股份。
- (i) 根據於2007年6月8日通過的普通決議案， 貴公司藉增設5,000,000,000股每股面值1港元的增發普通股，將其法定股本由3,000,000,000港元增加至8,000,000,000港元，增發普通股在各方面與 貴公司現有股本享有同等地位。
- (j) 於2007年7月27日，按面值以向股東發行1,800,000,000股每股面值1港元的繳足普通股股份。

31. 儲備

(a) 貴集團

貴集團於各相關期間及截至2006年3月31日止三個月的儲備金額及其變動呈報於綜合權益變動表。

(b) 合併儲備

合併儲備指 貴公司分佔被收購子公司和聯營公司的實繳股本面值超出 貴公司於重組事項(詳情載於附註1)收購受共同控制子公司和聯營公司所涉成本的金額。

(c) 法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及 貴公司在中國成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

就有關實體而言，法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損(如有)，亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

(d) 視作向權益持有人分派

就本報告而言，視作向權益擁有人分派乃指(i) 貴公司於重組事項(詳情載於附註1)為換取

於子公司和聯營公司權益而支付予其同系子公司的成本；及(ii)一家聯營公司於重組事項前支付予 貴公司同系子公司的股息。

於相關期間及截至2006年3月31日止三個月，視作分派的詳情載列如下：

	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
進行重組事項時支付的代價(附註1)	17,929	104,469	114,931	—	—
進行重組事項前已付股息	99	424	730	—	—
視作向權益擁有人分派總額	18,028	104,893	115,661	—	—

(e) 貴公司

	可供出售 投資重估 儲備 千港元	保留利潤/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於2004年6月2日(註冊成立日期)	—	—	—
期間虧損	—	(19)	(19)
於2004年12月31日及2005年1月1日	—	(19)	(19)
直接於權益確認的可供出售投資公平值 變動(附註20)	104,351	—	104,351
年度利潤	—	750	750
年度收入和開支總額	104,351	750	105,101
於2005年12月31日及2006年1月1日	104,351	731	105,082
於出售可供出售投資後撥回(附註20)	(104,351)	—	(104,351)
年度利潤	—	117,457	117,457
年度收入和開支總額	(104,351)	117,457	13,106
於2006年12月31日及2007年1月1日	—	118,188	118,188
期間虧損	—	(3,158)	(3,158)
於2007年3月31日	—	115,030	115,030
於2006年1月1日	104,351	731	105,082
期間虧損(未經審核)	—	(1,159)	(1,159)
於2006年3月31日(未經審核)	104,351	(428)	103,923

32. 收購子公司

重組事項前，立豐持有方興珠海49%的權益，並將其入賬列作 貴集團的聯營公司，方興珠海是一家以珠海為據點的非上市公司，從事物業發展業務。於2005年3月，立豐以現金代價22,642,000港元，進一步從獨立第三方泓邦國際(澳門)有限公司收購方興珠海的16%股權。此次收購以收購法入賬，令立豐於方興珠海的股權由49%增至65%。收購完成後，方興珠海成為立豐的子公司，而方興珠海的收購後業績、資產和負債納入 貴集團的財務報表。

被收購子公司於收購日期的可識別資產及負債公平值與其於緊接收購前的相關賬面值相若，現載列如下：

	<u>2005年</u>
	千港元
物業、廠房及設備(附註15)	279
發展中物業(附註16)	304
可供出售投資	527
遞延稅項資產(附註29)	304
應收關連方款項	10,622
預付款項、按金和其他應收款	160,823
現金和銀行結存	8,766
應計款項和其他應付款項	(73)
計息其他貸款	(130,275)
少數股東權益	(11,656)
	<u>39,621</u>
支付方式：	
於聯營公司權益	16,979
立豐已付現金	22,642
	<u>39,621</u>
有關收購一家子公司產生的現金和現金等價物流入淨額分析如下：	
所得現金和銀行結存	<u>8,766</u>

自收購日期起，方興珠海的業績對 貴集團截至2005年12月31日止年度的綜合營業收入或利潤淨額並無重大影響。

33. 或有負債

於各結算日，貴集團及貴公司概無任何重大或有負債。

34. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其物業。物業租賃期議定為三至十年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金。

於相關期間各結算日，貴集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	貴集團			
	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
一年內	—	—	—	9,308
第二至第五年，包括首尾兩年	—	—	—	76,797
五年後	—	—	—	29,892
	—	—	—	115,997

(b) 作為承租人

貴集團及貴公司根據經營租賃安排租用其若干寫字樓物業。物業租賃期議定為一至十年。

於相關期間的各個結算日，貴集團及貴公司根據不可撤銷經營租賃於下列期間應付的日後最低租金總額如下：

	貴集團				貴公司			
	於12月31日		於3月31日		於12月31日		於3月31日	
	2004年	2005年	2006年	2007年	2004年	2005年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	738	782	4,873	5,220	—	—	344	548
第二至第五年，包括								
首尾兩年	1,551	1,008	2,123	939	—	—	132	66
	2,289	1,790	6,996	6,159	—	—	476	614

35. 承擔

除上文附註34所詳述的經營租賃承擔外，於結算日，貴集團及貴公司有下列資本承擔：

	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
貴集團				
就於中國內地的發展中物業已訂約但未提撥				
準備的資本開支	1,808,863	1,462,767	730,226	1,521,692

36. 關連方交易

- (a) 除於財務資料附註1、16、17、18、20、23、25、26及27詳述的交易和結餘外，於相關期間以及截至2006年3月31日止三個月，貴集團與關連方進行下列重大交易：

	附註	貴集團				
		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
同系子公司：						
其他貸款利息開支	(i)	18,400	60,721	108,638	30,543	36,325
收購可供出售投資	(ii)	—	174,006	—	—	—
寫字樓物業租賃	(iii)	—	—	972	243	480
向一家關連公司出售可供						
出售投資	(iv)	—	—	278,357	—	—
支付予一家由子公司少數						
股東控制的公司的分包						
服務費	(v)	—	—	162,187	—	—
已付直系控股公司貸款						
利息	(i)	—	—	705	—	1,877
支付予一家聯營公司的建築						
管理費	(vi)	—	—	—	—	3,945

附註：

- (i) 來自關連公司的其他貸款的利息開支乃按條款相若的銀行借款利率收取。來自關連公司的其他貸款的進一步詳情載於附註27。
- (ii) 根據貴公司與立豐於2005年4月15日訂立的買賣協議，貴公司向立豐收購遠洋地產17%股權，現金代價為22,405,000美元（相等於174,006,000港元），該金額按照立豐最初所付的投資成本釐定。
- (iii) 租金開支乃按低於市價租金收取。
- (iv) 根據日期為2006年9月1日由貴公司與Rillbulk Navigation Limited（「Rillbulk」）訂立的買賣協議，貴公司向Rillbulk出售其於遠洋地產的全部17%股權，現金代價為人民幣279,990,000元（相等於278,357,000港元）。該代價是參考國有資產監督管理委員會就該項投資於2006年6月30日的價值編製的估值報告而釐定。中化香港擁有Rillbulk 30.8%的權益。

- (v) 分包服務費是北京中遠廣田裝飾工程有限公司根據相關協議條款，就為 貴集團一個北京物業項目提供的室內裝潢服務而收取。北京中遠廣田裝飾工程有限公司為一家以北京為基地的公司，專門從事裝修業務。
- (vi) 有關管理北京凱晨世貿中心的建築管理費由 貴集團一家聯營公司凱晨物業管理收取。建築管理費按有關協議的條款收取。

貴公司董事確認，除上文(iii)所述的寫字樓物業租賃外，上述交易在 貴公司股份於香港聯交所主板上市後將不會繼續進行。

- (b) 2006年9月15日， 貴公司、上海房地產經營(集團)有限公司(「上海房地產」)與上海浦東金鑫房地產發展有限公司(「上海浦東金鑫」)以上海港務為受益人訂立一項背對背擔保，內容有關上海港國際客運中心開發有限公司(「上海港客運中心」)作出人民幣30億元的銀團貸款。上海房地產是 貴公司子公司上海浦東金鑫的少數股東。根據此項背對背擔保， 貴公司、上海房地產與上海浦東金鑫須共同和個別負責償還該筆銀團貸款及因此產生的一切成本和費用。此外， 貴公司、上海房地產與上海浦東金鑫已協定，將就上海港務因該筆銀團貸款產生的任何責任向上海港務作出賠償。

- (c) 貴集團主要管理人員的報酬：

	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
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
短期僱員福利	1,354	2,168	4,910	774	1,052
離職後福利	93	106	119	23	33
支付予主要管理人員的報酬總額	1,447	2,274	5,029	797	1,085

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註9。

- (d) 與其他國有企業的交易

貴集團為中化旗下眾多成員公司之一，而中化本身由中國政府擁有。 貴集團所在業務經濟環境也是受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業(以下統稱「國有企業」)支配。相關期間及截至2006年3月31日止三個月內， 貴集團與國有企業進行了

包括(但不限於)拆借資金、銷售已開發物業及分包服務等交易。上文披露的關連方交易僅指與中國中化集團公司和受中國中化集團公司共同控制的企業的交易。與其他國有企業的交易是在日常業務過程中按正常商業條款進行。因此，貴集團相信上文已就關連方交易作出充分披露。

37. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括銀行貸款和其他計息貸款、應收／應付關連方款項，以及現金和銀行結存。該等金融工具旨在為貴集團的經營業務籌集資金。貴集團有多種其他金融資產及負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款和應付票據，乃直接產生自經營業務。

貴集團現時及於整個回顧年度一直堅持不從事金融工具買賣活動的政策。

貴集團的金融工具所產生主要風險包括市場風險、現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。

市場風險

貴集團的資產主要為土地使用權、發展中物業和持作出售物業。倘若物業市場嚴重低迷，該等資產或不能隨時變現。

利率風險

貴集團的收入和經營現金流量絕大部分不受市場利率變動影響。貴集團並無重大計息資產。貴集團所承受市場利率變動風險，主要涉及貴集團的長期債務。按浮動利率計息的借款使貴集團須承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款則使貴集團承受公平值利率風險。由於貴集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大的公平值利率風險。貴集團並無運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

利率60基點的合理可能變動將不會對 貴集團於相關期間的損益產生重大影響，也不會對 貴集團的權益產生任何影響。

外匯風險

貴集團全部營業收入和絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國。若無法取得足夠的外幣，可能會限制 貴集團的中國子公司匯出外幣以向 貴集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易和服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前， 貴集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易(包括向 貴公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。 貴集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外匯，以應付外匯負債或支付股息。由於資本賬外匯交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這可能會影響 貴集團子公司通過債務或股本融資(包括向 貴集團獲取貸款或注資)而取得所需外匯的能力。

貴集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元計值的若干貸款和短期存款除外。因此，人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響 貴集團的經營業績。

貴集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今， 貴集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管 貴集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且 貴集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。

美元兌人民幣匯率的5%合理可能變動將不會對 貴集團於相關期間的損益產生重大影響，也不會對 貴集團的權益產生任何影響。

信貸風險

貴集團的政策規定所有客戶均須在物業銷售中預付按金。此外，由於給予任何個人或企業實體的信貸並不重大，故此， 貴集團並無任何重大信貸風險。

貴集團其他金融資產(主要包括現金和現金等價物、可供出售金融資產及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

流動資金風險

由於 貴集團的業務屬資本密集性質，故此， 貴集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。 貴集團的目標是通過利用銀行貸款及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。 貴公司董事認為，絕大部分於一年內到期的借款均可獲更新， 貴集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

公平值

並非在資產負債表以公平值列賬的金融資產及負債呈報如下：

- (i) 現金和現金等價物、應收貿易賬款、預付款項、按金和其他應收款、應付貿易賬款、應計款項和其他應付款項，以及應收／(應付) 關連方款項

這些結餘的賬面值與其公平值相若，原因是該等金融工具為即時或於短期內到期。

- (ii) 銀行貸款和其他借款

根據當時適用利率，銀行貸款和其他借款的賬面值與其公平值相若。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障實體持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報和為其他利益人士提供利益，並通過將產品和服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

貴集團管理資本架構，並依經濟條件的變動對其作出調整。貴集團或會藉調整新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。

貴集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額(如資產負債表所示)減現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部分和應付關連方款項。貴集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2004年、2005年及2006年12月31日和2007年3月31日的債務與調整後資本比率如下：

	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
計息銀行貸款和其他借款	1,319,760	1,417,984	2,327,685	3,030,686
減：現金和現金等價物	(547,012)	(188,601)	(233,526)	(299,358)
淨債務	<u>772,748</u>	<u>1,229,383</u>	<u>2,094,159</u>	<u>2,731,328</u>
權益	193,455	879,356	1,053,074	1,108,729
加：應付關連方款項	381,032	407,288	392,442	409,476
調整後資本	<u>574,487</u>	<u>1,286,644</u>	<u>1,445,516</u>	<u>1,518,205</u>
債務與調整後資本比率	135%	96%	145%	180%

III. 結算日後事項

下列為於2007年3月31日後發生的重大事項：

- (a) 於2007年7月26日，貴公司與中國中化集團公司及中化香港訂立有條件買賣協議，以收購凱晨置業50%權益，現金代價為1,413,000,000港元。該代價是根據獨立專業合資格估值師就凱晨置業所擁有物業編製的估值的折讓釐定，而有關折讓則按酌情基準作出。

- (b) 於2007年7月26日， 貴公司與中國中化集團公司及中化香港訂立寶福收購協議，以收購中國中化集團公司於中化物業管理和王府井飯店管理各75%權益。是項交易的進一步詳情載於上文第II節附註1。
- (c) 根據方興珠海重組，於2007年4月， 貴公司收購方興珠海餘下35%權益，並出售其於中怡華海和珠海泓華的全部權益。有關方興珠海重組的進一步詳情載於上文第II節附註1。
- (d) 於2007年3月31日後及截至本報告刊發日期， 貴公司的法定股本由30億港元增加至80億港元，並按面值以繳足方式向股東發行合共2,820,000,000股每股面值1港元的普通股股份，有關的進一步詳情載於上文II節附註30。

IV. 結算日後財務報表

貴公司或其子公司並無就2007年3月31日以後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

方興地產(中國)有限公司列位董事
德意志銀行香港分行 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2007年8月6日