

下文為中化國際物業酒店管理有限公司的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會計師報告全文。



**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：

以下為我們就中化國際物業酒店管理有限公司(「中化物業管理」)截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年以及截至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」)編製的報告，以供載入方興地產(中國)有限公司(「貴公司」)所刊發日期為2007年8月6日有關 貴公司於2007年3月31日後收購中化物業管理的招股書(「招股書」)。

中化物業管理為於1993年10月15日於中華人民共和國(「中國」)成立的中外投資有限公司。中化物業管理主要在中國從事物業投資及物業管理業務。

中化物業管理以12月31日為其財政年度結算日。中化物業管理就截至2004年、2005年及2006年12月31日止三個年度各年編製的法定賬目，乃根據於中國成立的公司適用的會計原則及相關財務規例而編撰，並已由中國註冊執業會計師利安達信隆會計師事務所有限責任公司審核。

就本報告而言，中化物業管理的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」) 編製中化物業管理於相關期間及截至2006年3月31日止三個月的管理賬目(「香港財務報告準則管理賬目」)。

相關期間的財務資料(包括中化物業管理於相關期間的利潤及利潤分配表、現金流量表及權益變動表, 以及中化物業管理於2004年、2005年、2006年12月31日以及2007年3月31日的資產負債表) 連同有關附註, 乃根據中化物業管理於相關期間的香港財務報告準則管理賬目編製。

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「售股章程及申報會計師」執行其他必要程序。我們認為無需調整中化物業管理於相關期間的香港財務報告準則管理賬目, 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」審閱由中化物業管理董事負責的2006年3月31日財務資料(包括中化物業管理截至2006年3月31日止三個月的利潤及利潤分配表、權益變動表及現金流量表)。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。

中化物業管理的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及審閱, 就相關期間的財務資料和2006年3月31日財務資料發表獨立意見和審閱結果, 並分別將我們的意見和審閱結論向閣下報告。

我們認為, 就本報告而言, 相關期間的財務資料真實且公平地反映中化物業管理於2004年、

2005年、2006年12月31日以及2007年3月31日的財務狀況，以及中化物業管理於相關期間的業績及現金流量。

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) 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 .....	4	74,644	79,302	92,653	25,156	25,331
銷售成本 .....		(32,998)	(42,548)	(47,942)	(13,991)	(11,975)
銷售毛利 .....		41,646	36,754	44,711	11,165	13,356
其他收入和收益 .....	4	24,088	77,728	52,282	4,059	18,430
銷售和營銷開支 .....		(1,055)	(771)	(1,086)	(307)	(411)
管理費用 .....		(12,604)	(12,735)	(12,684)	(1,713)	(2,481)
其他費用淨額 .....		(781)	(91)	(983)	—	(44)
融資成本 .....	5	(7,202)	(6,340)	(5,753)	(1,485)	(1,409)
<b>稅前利潤</b> .....	6	44,092	94,545	76,487	11,719	27,441
稅項 .....	9	(17,176)	(33,711)	(28,586)	(4,539)	26,661
<b>年度／期間利潤</b> .....		26,916	60,834	47,901	7,180	54,102
<b>股息</b> .....	10	398	1,693	2,918	2,886	—

## (b) 資產負債表

	附註	於12月31日			於
		2004年	2005年	2006年	3月31日
		千港元	千港元	千港元	2007年
				千港元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	11	17,926	17,009	13,889	13,695
投資物業	12	697,480	790,738	873,109	904,281
非流動資產總值		715,406	807,747	886,998	917,976
<b>流動資產</b>					
存貨	13	1,076	1,094	1,162	1,219
應收貿易賬款	14	682	593	2,693	2,678
預付款項、按金和其他應收款	15	1,220	3,490	4,728	5,021
應收同系子公司款項	16	15,140	15,497	16,077	21,458
現金和銀行結存	17	14,121	12,545	17,431	17,198
流動資產總值		32,239	33,219	42,091	47,574
<b>流動負債</b>					
應付貿易賬款	18	2,609	3,276	1,745	1,880
其他應付款項和應計款項	19	19,233	21,077	24,223	23,906
計息其他借款	20	130,660	116,257	103,657	101,150
應付最終控股公司款項	21	88,460	90,320	92,683	241
應付同系子公司款項	16	627	952	1,527	2,288
應付稅項		4,050	4,717	8,780	10,263
應付股息		—	530	1,296	1,315
流動負債總額		245,639	237,129	233,911	141,043
<b>流動負債淨額</b>		(213,400)	(203,910)	(191,820)	(93,469)
<b>總資產減流動負債</b>		502,006	603,837	695,178	824,507
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	22	81,326	113,990	141,021	113,974
淨資產		420,680	489,847	554,157	710,533
<b>權益</b>					
實繳股本		247,764	247,764	247,764	341,530
儲備		172,916	242,083	306,393	369,003
權益總額		420,680	489,847	554,157	710,533

## (c) 權益變動表

	附註	實繳股本	資本儲備	匯兌 波動儲備	保留利潤	權益總額
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2004年1月1日 .....		247,764	3,490	(409)	142,736	393,581
年度利潤 .....		—	—	—	26,916	26,916
已宣派2003年末期股息 .....	10	—	—	—	(398)	(398)
匯兌調整 .....		—	—	581	—	581
於2004年12月31日						
及2005年1月1日 .....		247,764	3,490	172	169,254	420,680
年度利潤 .....		—	—	—	60,834	60,834
已宣派2004年末期股息 .....	10	—	—	—	(1,693)	(1,693)
匯兌調整 .....		—	—	10,026	—	10,026
於2005年12月31日						
及2006年1月1日 .....		247,764	3,490	10,198	228,395	489,847
年度利潤 .....		—	—	—	47,901	47,901
已宣派2005年末期股息 .....	10	—	—	—	(2,918)	(2,918)
匯兌調整 .....		—	—	19,327	—	19,327
於2006年12月31日						
及2007年1月1日 .....		247,764	3,490	29,525	273,378	554,157
期間利潤 .....		—	—	—	54,102	54,102
匯兌調整 .....		—	—	8,508	—	8,508
注資 .....		93,766	—	—	—	93,766
於2007年3月31日 .....		341,530	3,490	38,033	327,480	710,533
於2006年1月1日 .....		247,764	3,490	10,198	228,395	489,847
期間利潤(未經審核) .....		—	—	—	7,180	7,180
已宣派2005年末期股息 (未經審核) .....		—	—	—	(2,886)	(2,886)
匯兌調整(未經審核) .....		—	—	3,638	—	3,638
於2006年3月31日(未經審核) ...		247,764	3,490	13,836	232,689	497,779

## (d) 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
<b>經營活動產生的現金流量</b>					
稅前利潤	44,092	94,545	76,487	11,719	27,441
已就下列各項作出調整：					
利息收入	4 (180)	(197)	(163)	(52)	(62)
投資物業的公平值收益	4 (23,533)	(76,894)	(51,648)	(3,855)	(18,113)
融資成本	5 7,202	6,340	5,753	1,485	1,409
出售物業、廠房及設備項目 的虧損／(收益)	6 732	(24)	961	—	44
折舊	6 3,941	4,180	3,875	987	484
	32,254	27,950	35,265	10,284	11,203
存貨減少／(增加)	158	6	(26)	(13)	(40)
應收貿易賬款減少／(增加)	104	105	(2,078)	(263)	54
預付款項、按金和其他應收款 減少／(增加)	35	(2,243)	(1,108)	23	(222)
應收同系子公司款項 減少／(增加)	263	(22)	(1)	(3,611)	(5,142)
應付貿易賬款增加／(減少)	359	603	(1,654)	(1,756)	110
其他應付款項和應計款項 增加／(減少)	(1,628)	1,423	2,358	75	(677)
應付同系子公司款項 增加／(減少)	(1,115)	312	575	800	738
匯率變動影響淨額	(28)	170	483	(173)	(145)
經營業務產生的現金	30,402	28,304	33,814	5,366	5,879
已收利息	180	197	163	52	62
已付利息	(7,230)	(6,340)	(5,789)	(1,294)	(1,219)
已付中國企業所得稅	(414)	(2,646)	(2,522)	(1,208)	(984)
經營活動產生的現金流入 淨額	22,938	19,515	25,666	2,916	3,738

續／.....

	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入淨額 ..	22,938	19,515	25,666	2,916	3,738
<b>投資活動產生的現金流量</b>					
購入物業、廠房及設備項目 ....	(2,100)	(2,897)	(1,177)	(97)	(135)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項 .....	107	54	73	—	4
投資活動現金流出淨額 .....	(1,993)	(2,843)	(1,104)	(97)	(131)
<b>籌資活動產生的現金流量</b>					
償還其他借款 .....	(18,800)	(17,294)	(16,944)	(6,775)	(4,046)
已付股息 .....	(398)	(1,169)	(2,189)	(2,886)	—
注資 .....	—	—	—	—	93,766
應付最終控股公司款項減少 ....	(3,004)	(97)	(1,011)	(38)	(93,819)
籌資活動產生的現金流出淨額 ..	(22,202)	(18,560)	(20,144)	(9,699)	(4,099)
<b>現金和現金等價物</b>					
增加／(減少)淨額 .....	(1,257)	(1,888)	4,418	(6,880)	(492)
年／期初的現金和現金等價物 ..	15,353	14,121	12,545	12,545	17,431
匯率變動影響淨額 .....	25	312	468	93	259
年／期終的現金和現金等價物 ..	14,121	12,545	17,431	5,758	17,198
<b>現金和現金等價物結餘分析</b>					
現金和銀行結存 .....	14,121	12,545	17,431	5,758	17,198

## II. 財務資料附註

### 1. 呈報基準

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）以及香港公認會計原則編製。財務資料乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業則按公平值計量。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。

儘管中化物業管理於2007年3月31日錄得流動負債淨額，財務資料乃根據持續經營基準編製，原因是 貴公司已同意向中化物業管理提供持續財務支援和足夠的資金，使其能於負債到期時履行償還責任。

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，中化物業管理已於整個相關期間提早採納下列新訂及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24號	關連方披露
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40號	投資物業
香港財務報告準則第1號	首次採納《香港財務報告準則》
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第21號	所得稅—收回經重估的不可折舊資產
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

中化物業管理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中化物業管理的營業分類、按分類提供的產品和服務、中化物業管理經營業務所在地區，以及來自中化物業管理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日和2008年1月1日或之後開始的會計期間。

中化物業管理現正評估這些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中化物業管理的經營業績及財務狀況造成重大影響。

## 2. 主要會計政策

中化物業管理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：

### 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(不包括存貨、投資物業及金融資產)，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，則在此情況下，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，有關方將被視為中化物業管理的關連方：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制中化物業管理、受中化物業管理控制，或與中化物業管理受共同控制；(ii)擁有中化物業管理的權益，並可對中化物業管理發揮重大影響力；或(iii)與他人共同控制中化物業管理；
- (b) 有關方為中化物業管理或其控股公司的主要管理人員；
- (c) 有關方為(a)或(b)項所述任何個人的直系親屬；或
- (d) 有關方為直接或間接受(b)或(c)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：

傢具、裝置及寫字樓設備 .....	8%至18%
汽車 .....	18%

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（包括根據經營租賃就一項應符合投資物業定義的物業持有的租賃權益），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的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。

### 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。如中化物業管理為出租人，則中化物業管理根據經營租賃出租的資產會計入非流動資產，而經營租賃下

的應收租金則以直線法於租賃期內計入利潤及利潤分配表。如中化物業管理為承租人，經營租賃下的應付租金則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。

### 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以公平值計量且變動計入損益的金融資產、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。中化物業管理於首次訂立合同時，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。

中化物業管理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。

所有循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日(即中化物業管理承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售金融資產，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。

## 金融資產減值

中化物業管理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。

中化物業管理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。

如在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)顯示中化物業管理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。

## 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；

- 中化物業管理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
- 中化物業管理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。

如中化物業管理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，則該資產會以中化物業管理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中化物業管理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，則中化物業管理繼續參與的程度，將為中化物業管理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)，則中化物業管理繼續參與的程度，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、應付最終控股公司款項、應付同系子公司款項及計息其他借款)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。

## 存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本以先入先出法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

## 現金和現金等價物

就現金流量表而言，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的短期高流動性投資。

## 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，惟倘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則除外。

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，惟倘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則除外。

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中化物業管理及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 租金收入，於租賃期按時間比例基準確認；
- (b) 物業管理費收入，於提供管理服務時確認；及
- (c) 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。

### 僱員福利

在中國內地營運的中化物業管理的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。中化物業管理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。

### 股息

董事建議派發的末期股息在獲得董事會批准前，歸類為資產負債表中權益項下獨立分配的保留利潤。在董事會批准及宣派這些股息後，這些股息會確認為負債。

## 外幣

中化物業管理的功能貨幣為人民幣。就本報告而言，財務資料以港元(即貴公司的功能和呈報貨幣)呈報。

於結算日，中化物業管理的資產及負債按於結算日的適用匯率換算為港元，而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。

就現金流量表而言，現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港元。於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為港元。

## 3. 主要會計判斷及估計

### 判斷

在應用中化物業管理的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務資料的已確認金額影響至為重大：

#### 經營租賃承諾－中化物業管理作為出租人

中化物業管理已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。中化物業管理決定，在按經營租賃出租物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

### 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。

#### 中國企業所得稅

中化物業管理須繳納中國所得稅。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。倘該等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。

#### 投資物業的公平值

投資物業於結算日由獨立專業估值師根據現時用途按市值進行重估。該等估值乃根據若干假設，其涉及不明朗因素及可能與實際結果有重大差異。在作出估計時，會考慮所得同類物業於活躍市場的現價資料，而所用假設主要根據於結算日的市場狀況。

#### 4. 收入、其他收入和收益

收入也是中化物業管理的營業收入，指於相關期間及截至2006年3月31日止三個月自投資物業收取及應收的總租金收入及物業管理費收入。

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
<u>收入</u>					
投資物業總租金收入及					
物業管理費收入 .....	74,644	79,302	92,653	25,156	25,331
<u>其他收入和收益</u>					
投資物業的公平值收益(附註12) ..	23,533	76,894	51,648	3,855	18,113
銀行利息收入 .....	180	197	163	52	62
雜項收入 .....	375	637	471	152	255
	<u>24,088</u>	<u>77,728</u>	<u>52,282</u>	<u>4,059</u>	<u>18,430</u>

## 5. 融資成本

	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					
其他借款利息 .....	7,202	6,340	5,753	1,485	1,409

## 6. 稅前利潤

中化物業管理的稅前利潤已扣除／(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
淨租金收入 .....		(33,981)	(32,721)	(22,934)	(4,570)	(4,843)
提供服務成本 .....		17,405	24,980	32,770	13,991	11,975
折舊 .....	11	3,941	4,180	3,875	987	484
僱員福利開支 (不包括董事酬金(附註7))：						
工資及薪金 .....		13,856	14,828	21,207	4,450	4,512
退休金計劃供款 .....		1,060	1,178	1,401	294	314
		14,916	16,006	22,608	4,744	4,826
根據經營租賃支付的						
最低租金款項 .....		475	354	583	133	134
匯兌差額淨額 .....		1	37	5	(10)	(12)
審計師酬金* .....		38	14	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目						
虧損／(收益) .....		732	(24)	961	—	44

\* 截至2006年12月31日止年度為數約2萬港元的審計師酬金由最終控股公司承擔。

## 7. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則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 .....	239	241	246	56	65
業績獎金* .....	61	38	—	—	—
退休金計劃供款 .....	18	22	26	6	7
	<u>318</u>	<u>301</u>	<u>272</u>	<u>62</u>	<u>72</u>

\* 中化物業管理一名董事有權獲支付獎金，金額乃參考中化物業管理的表現釐定。

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	業績獎金 千港元	退休金 計劃供款 千港元	薪酬總額 千港元
2006年					
執行董事：					
王汝哲先生 .....	—	246	—	26	272
張志銀先生 .....	—	—	—	—	—
李雪花女士 .....	—	—	—	—	—
顏衛東先生 .....	—	—	—	—	—
程永先生 .....	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>246</u>	<u>—</u>	<u>26</u>	<u>272</u>
2005年					
執行董事：					
王汝哲先生 .....	—	241	38	22	301
張志銀先生 .....	—	—	—	—	—
李雪花女士 .....	—	—	—	—	—
顏衛東先生 .....	—	—	—	—	—
程永先生 .....	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>241</u>	<u>38</u>	<u>22</u>	<u>301</u>

	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
2004年					
執行董事：					
王汝哲先生 .....	—	239	61	18	318
范曉復先生 .....	—	—	—	—	—
趙延紅先生 .....	—	—	—	—	—
程永先生 .....	—	—	—	—	—
	—	239	61	18	318
	=====	=====	=====	=====	=====
2007年—截至2007年3月31日止三個月					
執行董事：					
潘正義先生 .....	—	—	—	—	—
楊寶建先生 .....	—	65	—	7	72
李雪花女士 .....	—	—	—	—	—
顏衛東先生 .....	—	—	—	—	—
程永先生 .....	—	—	—	—	—
	—	65	—	7	72
	=====	=====	=====	=====	=====
2006年—截至2006年3月31日止三個月 (未經審核)					
執行董事：					
王汝哲先生 .....	—	56	—	6	62
張志銀先生 .....	—	—	—	—	—
李雪花女士 .....	—	—	—	—	—
顏衛東先生 .....	—	—	—	—	—
程永先生 .....	—	—	—	—	—
	—	56	—	6	62
	=====	=====	=====	=====	=====

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。

## 8. 五名最高薪酬僱員

於相關期間及截至2006年3月31日止三個月，中化物業管理的五名最高薪酬僱員包括一名

董事，而該名董事的酬金詳情載於上文附註7。其餘四名最高薪酬非董事僱員於相關期間及截至2006年3月31日止三個月的酬金詳情如下：

	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 .....	591	535	545	181	213
業績獎金 .....	104	43	44	—	25
退休金計劃供款 .....	73	87	104	29	30
	<u>768</u>	<u>665</u>	<u>693</u>	<u>210</u>	<u>268</u>

所有最高薪酬非董事僱員的酬金介乎「零至1,000,000港元」。

## 9. 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
即期—年度／期間中國企業					
所得稅支出 .....	4,278	3,216	6,322	1,982	2,331
遞延(附註22) .....	12,898	30,495	22,264	2,557	(28,992)
年度／期間稅項支出／(抵免)					
總額 .....	<u>17,176</u>	<u>33,711</u>	<u>28,586</u>	<u>4,539</u>	<u>(26,661)</u>

中國企業所得稅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33%計算。

於第十屆全國人大第五次會議上(於2007年3月16日閉幕)，《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修訂，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中化物業管理造成的財務影響。

以下為就各相關期間及截至2006年3月31日止三個月，採用中化物業管理註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤的稅項開支／(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：

	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	%
稅前利潤 .....	44,092		94,545		76,487		11,719		27,441	
按法定所得稅率計算										
的稅項 .....	14,550	33.0	31,200	33.0	25,241	33.0	3,867	33.0	9,056	33.0
稅率下降對期初遞延稅項										
的影響 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	(34,516)	(125.7)
無須課稅收入 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,772)	(6.5)
不可扣稅開支 .....	20	—	193	0.2	147	0.2	—	—	9	—
其他 .....	2,606	5.9	2,318	2.5	3,198	4.2	672	5.7	562	2.0
按實際稅率計算的稅項										
支出／(抵免) .....	17,176	38.9	33,711	35.7	28,586	37.4	4,539	38.7	(26,661)	(97.2)

## 10. 股息

	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
末期股息 .....		398	1,693	2,918	2,886
					—

## 11. 物業、廠房及設備

	傢具、 裝置及寫 字樓設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元
成本：			
於2004年1月1日	79,904	4,417	84,321
添置	2,100	—	2,100
出售	(7,546)	(832)	(8,378)
匯兌調整	127	7	134
於2004年12月31日及2005年1月1日	74,585	3,592	78,177
添置	2,897	—	2,897
出售	(110)	(152)	(262)
匯兌調整	1,650	79	1,729
於2005年12月31日及2006年1月1日	79,022	3,519	82,541
添置	1,177	—	1,177
出售	(9,781)	(688)	(10,469)
匯兌調整	2,952	131	3,083
於2006年12月31日及2007年1月1日	73,370	2,962	76,332
添置	135	—	135
出售	(467)	—	(467)
匯兌調整	1,086	44	1,130
於2007年3月31日	74,124	3,006	77,130

	傢具、 裝置及寫 字樓設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元
累計折舊：			
於2004年1月1日	60,796	2,955	63,751
年內折舊準備	3,673	268	3,941
出售	(6,792)	(749)	(7,541)
匯兌調整	95	5	100
於2004年12月31日及2005年1月1日	57,772	2,479	60,251
年內折舊準備	3,906	274	4,180
出售	(95)	(137)	(232)
匯兌調整	1,278	55	1,333
於2005年12月31日及2006年1月1日	62,861	2,671	65,532
年內折舊準備	3,649	226	3,875
出售	(8,794)	(619)	(9,413)
匯兌調整	2,349	100	2,449
於2006年12月31日及2007年1月1日	60,065	2,378	62,443
期內折舊準備	448	36	484
出售	(419)	—	(419)
匯兌調整	892	35	927
於2007年3月31日	60,986	2,449	63,435
賬面淨值：			
於2004年12月31日	16,813	1,113	17,926
於2005年12月31日	16,161	848	17,009
於2006年12月31日	13,305	584	13,889
於2007年3月31日	13,138	557	13,695

## 12. 投資物業

	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／期初	672,905	697,480	790,738	873,109
公平值調整產生的淨收益	23,533	76,894	51,648	18,113
匯兌調整	1,042	16,364	30,723	13,059
於年／期終	697,480	790,738	873,109	904,281

投資物業位於中國內地及按長期租賃持有。

投資物業於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年3月31日由獨立專業的合資格估值師萊坊測計師行有限公司根據現時用途按公開市場基準重估，重估值分別為人民幣7.42億元、人民幣8.23億元、人民幣8.76億元及人民幣8.94億元。投資物業根據經營租賃出租予第三方、中化物業管理的若干同系子公司及最終控股公司。

### 13. 存貨

	於12月31日			於
	2004年	2005年	2006年	3月31日
	千港元	千港元	千港元	2007年
消耗品和工具 .....	1,076	1,094	1,162	1,219

### 14. 應收貿易賬款

中化物業管理與客戶的貿易條款主要為信貸條款，但新客戶一般需要預先付款。信貸期一般為一個月，而主要客戶可延長至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。中化物業管理致力保持嚴格控制其未償還應收款，並設立信貸控制部門，將信貸風險減至最低。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及中化物業管理的應收貿易賬款涉及大量不同種類客戶，信貸風險的集中程度並不嚴重。應收貿易賬款為不計利息。所有應收貿易賬款結餘的賬齡均少於90日。

應收貿易賬款的賬面值與其公平值相若。

### 15. 預付款項、按金和其他應收款

	於12月31日			於
	2004年	2005年	2006年	3月31日
	千港元	千港元	千港元	2007年
預付款項 .....	834	643	462	313
按金和其他應收款 .....	386	2,847	4,266	4,708
	1,220	3,490	4,728	5,021

預付款項、按金和其他應收款的賬面值與其公平值相若。

## 16. 應收／應付同系子公司款項

應收／應付同系子公司款項是無抵押、免息及按通知即時償還。應收／應付同系子公司款項的賬面值與其公平值相若。

中化物業管理的董事確認，於2007年3月31日應收／應付同系子公司的未償還結餘將於貴公司上市前結清。

## 17. 現金和銀行結存

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年3月31日，中化物業管理以人民幣計值的現金和銀行結存分別約為人民幣1,336.1萬元、人民幣1,151.2萬元、人民幣1,623.5萬元及人民幣1,706.2萬元。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》，中化物業管理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。

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。現金和現金等價物的賬面值與其公平值相若。

## 18. 應付貿易賬款

應付貿易賬款為不計利息，且一般須於60日還款期內清償。所有應付貿易賬款結餘的賬齡均少於90日。應付貿易賬款的賬面值與其公平值相若。

## 19. 其他應付款項和應計款項

	於12月31日			於
	2004年	2005年	2006年	3月31日
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應付款項 .....	14,475	14,002	16,986	14,753
預收款項 .....	3,642	6,499	6,043	5,229
應計款項 .....	1,116	576	1,194	3,924
	<u>19,233</u>	<u>21,077</u>	<u>24,223</u>	<u>23,906</u>

其他應付款項為不計利息。其他應付款項、預收款項和應計款項的賬面值與其公平值相若。

## 20. 計息其他借款

	於12月31日									於3月31日		
	2004年			2005年			2006年			2007年		
	實際 利率(%)	到期日	千港元									
<b>即期</b>												
其他借款—無抵押 ...	5.22	2005	130,660	5.22	2006	116,257	5.58	2007	103,657	5.67	2007	101,150

其他借款指以人民幣計值的借款，這些借款來自中國對外經濟貿易信託投資有限公司（貴公司的同系子公司，也是獲中國人民銀行批准的金融機構），且須於每個結算日起計一年內償還。於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年3月31日，該等結餘分別按介乎5.04%至5.67%的固定年利率計息。該等其他借款的賬面值與其公平值相若。

## 21. 應付最終控股公司款項

中化物業管理的董事認為，中化物業管理的最終控股公司是中國中化集團公司，該公司為於中國國有資產監督管理委員會規管下在中國成立的國有企業。應付最終控股公司款項乃無抵押、免息及按通知即時償還。應付最終控股公司款項的賬面值與其公平值相若。

中化物業管理的董事確認，於2007年3月31日應付最終控股公司的未償還結餘將於貴公司上市前結清。

## 22. 遞延稅項負債

	投資 物業重估	其他	加速 折舊準備	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2004年1月1日	29,388	(548)	39,496	68,336
年內於利潤及利潤分配表扣除／(計入)				
(附註9)	7,766	(59)	5,191	12,898
匯兌調整	36	—	56	92
於2004年12月31日及2005年1月1日	37,190	(607)	44,743	81,326
年內於利潤及利潤分配表扣除／(計入)				
(附註9)	25,375	(98)	5,218	30,495
匯兌調整	1,130	(15)	1,054	2,169
於2005年12月31日及2006年1月1日	63,695	(720)	51,015	113,990
年內於利潤及利潤分配表扣除(附註9)	17,044	78	5,142	22,264
匯兌調整	2,768	(25)	2,024	4,767
於2006年12月31日及2007年1月1日	83,507	(667)	58,181	141,021
期內於利潤及利潤分配表扣除／(計入)				
(附註9)	(15,911)	124	(13,205)	(28,992)
匯兌調整	1,158	(8)	795	1,945
於2007年3月31日	68,754	(551)	45,771	113,974

## 23. 或有負債

於各結算日，中化物業管理並無任何重大或有負債。

## 24. 經營租賃安排

## (a) 作為出租人

中化物業管理根據經營租賃安排出租其投資物業(附註12)，租賃期議定為一至十年。租賃條款一般亦要求租戶支付按金，並規定根據當時市場狀況定期調整租金。

於相關期間各結算日，中化物業管理根據與租戶的不可撤銷經營租賃於下列期間的應收日後最低租金總額如下：

	於12月31日			於
	2004年	2005年	2006年	3月31日
	千港元	千港元	千港元	2007年
一年內	51,575	50,767	55,446	48,708
第二至第五年，包括首尾兩年	70,808	56,803	52,049	47,834
五年後	21,568	21,492	14,135	11,923
	<u>143,951</u>	<u>129,062</u>	<u>121,630</u>	<u>108,465</u>

#### (b) 作為承租人

中化物業管理根據經營租賃安排租賃其停車位，租賃期議定為一至兩年。

於2004年12月31日，中化物業管理根據不可撤銷經營租賃於一年內的日後最低租金款項總額為37.7萬港元。

## 25. 關連方交易

(a) 除財務資料附註16、20和21詳述的交易和結餘外，於相關期間及截至2006年3月31日止三個月，中化物業管理與關連方進行下列重大交易：

	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
租金收入及物業管理費收入：						
最終控股公司	(i)	15,293	15,314	13,661	3,488	4,015
同系子公司	(i)	17,391	20,502	19,855	5,372	5,993
一家同系子公司就其他借款 收取的利息開支	(ii)	7,202	6,340	5,753	1,485	1,409
		<u>39,886</u>	<u>42,156</u>	<u>39,269</u>	<u>10,345</u>	<u>11,417</u>

附註：

(i) 租金收入乃按中化物業管理與相關關連方相互協定的租值釐定，該租值按低於給予獨立第三方的租金收取。

(ii) 來自關連公司的其他借款利息開支乃按類似條款的銀行借貸利率收取。

(b) 中化物業管理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 . . . . .	995	857	835	237	303
離職後福利 . . . . .	91	109	130	35	37
支付予主要管理人員的報酬總額 . . .	<u>1,086</u>	<u>966</u>	<u>965</u>	<u>272</u>	<u>340</u>

董事酬金的其他詳情載於財務資料附註7。

(c) 與其他國有企業的交易

中化物業管理為中國中化集團公司的一家子公司，而中國中化集團公司本身由中國政府擁有。中化物業管理也與中國政府直接或間接擁有或控制的其他企業（「國有企業」）有業務往來。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，中化物業管理相信上文已就關連方交易作出充分披露。

## 26. 財務風險管理目標及政策

中化物業管理的主要金融工具包括計息其他借款以及現金和銀行結存。這些金融工具旨在為中化物業管理的經營業務籌集資金。中化物業管理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，乃直接產生自經營業務。

中化物業管理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。

中化物業管理的金融工具所產生主要風險包括現金流量利率風險、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，有關概要載於下文。

### 現金流量利率風險

中化物業管理所承受的市場利率變動風險，主要涉及中化物業管理的債務責任。由於中化物業管理僅訂立固定利率貸款，故並無重大的現金流量利率風險。

### 外匯風險

中化物業管理主要在中國內地經營業務，而其絕大部分貨幣資產、負債及交易主要以人民幣計值。中化物業管理因其功能貨幣以外貨幣計值的日後業務商業交易及借款而產生的外匯風險極微。

### 信貸風險

中化物業管理僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。根據中化物業管理的政策，凡有意以信貸形式交易的客戶，均須通過信貸審核程序。此外，中化物業管理亦會持續監察應收款結餘。

### 流動資金風險

中化物業管理的政策是維持足夠的現金和現金等價物，並通過其他借款提供可動用的資金，以應付其營運資金需要。

### 公平值

並非在資產負債表按公平值列值的金融資產及負債呈報如下：

- (i) 現金及銀行結餘、應收貿易賬款、預付款項、按金和其他應收款項、應付貿易賬款、其他應付款項、應計款項、應收／(應付)同系子公司和最終控股公司的款項

這些結餘的賬面值與其公平值相若，原因是這些金融工具為即時或於短期內到期。

- (ii) 其他借款

基於當期利率，其他借款的賬面值與其公平值相若。

## 資本管理

中化物業管理的資本管理主要旨在保障實體的持續經營能力，從而能夠繼續為股東和其他有關人士帶來回報和利益，並通過定價服務為股東帶來與風險水平對等的充足回報。

中化物業管理根據經濟狀況的變化管理其資本架構，並作出相應調整。為了維持或調整資本架構，中化物業管理可能會進行集資或出售資產以沖減負債。

中化物業管理依據負債經調整資本比率監控資本。該比率是按負債淨額除經調整資本計算，當中負債淨額按其他計息借貸總額減現金及銀行結餘計算。經調整資本包括所有權益部分及應付最終控股公司和同系子公司款項。中化物業管理致力將負債經調整資本比率維持在合理水平。於2004年、2005年、2006年12月31日及2007年3月31日的負債經調整資本比率載列如下：

	於12月31日			於
	2004年	2005年	2006年	3月31日
	千港元	千港元	千港元	2007年
				千港元
其他計息借貸 . . . . .	130,660	116,257	103,657	101,150
減：現金及銀行結餘 . . . . .	(14,121)	(12,545)	(17,431)	(17,198)
負債淨額 . . . . .	<u>116,539</u>	<u>103,712</u>	<u>86,226</u>	<u>83,952</u>
權益 . . . . .	420,680	489,847	554,157	710,533
加：應付最終控股公司款項 . . . . .	88,460	90,320	92,683	241
應付同系子公司款項 . . . . .	627	952	1,527	2,288
經調整資本 . . . . .	<u>509,767</u>	<u>581,119</u>	<u>648,367</u>	<u>713,062</u>
負債經調整資本比率 . . . . .	23%	18%	13%	12%

## III. 分類資料

由於中化物業管理超過90%的收入、業績及資產源自出租投資物業及提供物業管理服務，並且超過90%的收入來自中國內地的客戶，故並無呈報分類資料。

**IV. 結算日後事項**

於2007年3月31日後及截至本報告刊發日期，由於股東以現金作額外出資，中化物業管理的實繳股本由人民幣356,700,000元（相等於341,530,000港元）增加至人民幣387,600,000元（相等於372,881,000港元）。

**V. 結算日後財務報表**

中化物業管理並無就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