

下文為王府井飯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：

以下為我們就王府井飯店管理有限公司(「王府井飯店管理」)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」)而編製的報告，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日後收購王府井飯店管理的招股書(「招股書」)。

王府井飯店管理為於2003年5月7日於中華人民共和國(「中國」)成立的中外投資有限公司。王府井飯店管理主要在中國從事酒店營運及管理業務。

王府井飯店管理以12月31日為其財政年度結算日。王府井飯店管理就截至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，王府井飯店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」)編製王府井飯店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(包括王府井飯店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,以及王府井飯店管理於2004年、2005年、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,乃根據王府井飯店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。我們認為無需調整王府井飯店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」審閱由王府井飯店管理董事負責的2006年3月31日財務資料(包括王府井飯店管理截至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。

王府井飯店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的意見和審閱結果,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而公平地反映王府井飯店管理於2004年、2005年、2006年12月31日以及2007年3月31日的財務狀況,以及王府井飯店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	82,862	99,398	107,501	21,034	21,584
銷售成本		(22,912)	(26,363)	(27,049)	(6,391)	(6,728)
銷售毛利		59,950	73,035	80,452	14,643	14,856
其他收入	4	685	797	776	141	396
銷售和營銷開支		(4,150)	(4,132)	(4,701)	(931)	(1,109)
管理費用		(45,396)	(46,095)	(49,076)	(10,717)	(11,789)
其他費用淨額		(1,091)	(1,128)	(1,942)	(181)	(771)
融資成本	5	(202)	(14,638)	(21,364)	(4,276)	(6,232)
稅前利潤／(虧損)	6	9,796	7,839	4,145	(1,321)	(4,649)
稅項	9	(3,663)	(3,333)	(1,708)	280	1,346
年度／期間利潤／(虧損)		6,133	4,506	2,437	(1,041)	(3,303)

(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	
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	293,113	279,502	271,388	273,061
預付土地租賃款項	12	—	—	100,360	101,194
遞延稅項資產	13	1,083	—	—	589
非流動資產總值		294,196	279,502	371,748	374,844
流動資產					
存貨	14	1,174	1,069	805	1,077
應收貿易賬款	15	1,547	1,946	2,402	3,602
預付款項和其他應收款	16	545	299	3,117	2,799
應收同系子公司款項	21	2	20	21	120
現金和銀行結存	17	140,931	45,609	134,438	77,630
流動資產總值		144,199	48,943	140,783	85,228
流動負債					
應付貿易賬款	18	4,933	6,587	6,224	5,483
其他應付款項和應計款項	19	15,213	13,187	13,698	14,265
計息其他借款	20	—	4,804	108,582	29,637
應付最終控股公司款項	22	460,286	4,041	2	2
應付稅項		305	1,349	2,332	2,140
流動負債總額		480,737	29,968	130,838	51,527
流動資產／(負債)淨額		(336,538)	18,975	9,945	33,701
總資產減流動負債		(42,342)	298,477	381,693	408,545
非流動負債					
計息其他借款	20	—	336,280	343,861	348,968
遞延稅項負債	13	—	916	754	—
非流動負債總額		—	337,196	344,615	348,968
淨資產／(負債)		(42,342)	(38,719)	37,078	59,577
權益／(資產虧絀)					
實繳股本	23	124,531	124,531	199,222	224,489
儲備		(166,873)	(163,250)	(162,144)	(164,912)
權益／(資產虧絀)總額		(42,342)	(38,719)	37,078	59,577

(c) 權益變動表

	附註	實繳股本	匯兌波動 儲備	保留利潤/ (累計虧損)	權益/ (資產虧絀) 總額
		千港元	千港元	千港元	千港元
於2004年1月1日		—	497	(173,212)	(172,715)
注資	23	124,531	—	—	124,531
年度利潤		—	—	6,133	6,133
匯兌調整		—	(291)	—	(291)
於2004年12月31日及2005年1月1日		124,531	206	(167,079)	(42,342)
年度利潤		—	—	4,506	4,506
匯兌調整		—	(883)	—	(883)
於2005年12月31日及2006年1月1日		124,531	(677)	(162,573)	(38,719)
年度利潤		—	—	2,437	2,437
注資	23	74,691	—	—	74,691
匯兌調整		—	(1,331)	—	(1,331)
於2006年12月31日及2007年1月1日		199,222	(2,008)	(160,136)	37,078
期間虧損		—	—	(3,303)	(3,303)
匯兌調整		—	535	—	535
注資	23	25,267	—	—	25,267
於2007年3月31日		224,489	(1,473)	(163,439)	59,577
於2006年1月1日		124,531	(677)	(162,573)	(38,719)
期間虧損(未經審核)		—	—	(1,041)	(1,041)
匯兌調整(未經審核)		—	(289)	—	(289)
於2006年3月31日(未經審核)		124,531	(966)	(163,614)	(40,049)

(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
經營活動產生的現金流量					
稅前利潤／(虧損)	9,796	7,839	4,145	(1,321)	(4,649)
已就下列各項作出調整：					
利息收入	4	(685)	(797)	(141)	(396)
融資成本	5	202	14,638	4,276	6,232
折舊	6	21,235	20,458	5,067	4,614
確認預付土地租賃款項	6	—	—	—	654
出售物業、廠房及設備 項目的虧損	6	992	800	61	68
	31,540	42,938	46,422	7,942	6,523
存貨減少／(增加)	(455)	131	267	174	(260)
應收貿易賬款增加	(903)	(365)	(383)	(1,831)	(1,164)
預付款項和其他應收款					
減少／(增加)	(216)	258	(217)	(25)	121
應收同系子公司款項					
減少／(增加)	19	(19)	—	(19)	(98)
應付貿易賬款增加／(減少)	3,171	1,545	(609)	(459)	(833)
其他應付款項和應計款項					
增加／(減少)	1,282	(2,933)	(219)	24	500
匯率變動影響淨額	(7)	92	106	182	219
經營業務產生的現金	34,431	41,647	45,367	5,988	5,008
已收利息	685	797	776	141	396
已付中國企業所得稅	(1,540)	(308)	(989)	—	(225)
經營活動現金流入淨額	33,576	42,136	45,154	6,129	5,179
投資活動產生的現金流量					
購入物業、廠房及設備項目	(10,805)	(1,355)	(2,493)	(379)	(2,325)
出售物業、廠房及設備項目					
所得款項	174	198	79	—	—
預付土地租賃款項	—	—	(103,598)	—	—
投資活動現金流出淨額	(10,631)	(1,157)	(106,012)	(379)	(2,325)

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
投資活動現金流出淨額	(10,631)	(1,157)	(106,012)	(379)	(2,325)
籌資活動產生的現金流出淨額					
應付最終控股公司款項減少	—	(466,430)	(4,190)	(3,113)	—
其他新借款	6,956	345,888	103,598	—	—
注資的收益	124,531	—	74,691	—	25,267
償還其他借款	(16,356)	(4,804)	(4,984)	—	(80,557)
已付利息	(219)	(14,074)	(21,132)	(3,593)	(6,368)
籌資活動現金 流入／(流出)淨額	114,912	(139,420)	147,983	(6,706)	(61,658)
現金和現金等價物					
增加／(減少)淨額	137,857	(98,441)	87,125	(956)	(58,804)
年／期初的現金和現金等價物 ..	3,069	140,931	45,609	45,609	134,438
匯率變動影響淨額	5	3,119	1,704	337	1,996
年／期末的現金和現金等價物 ..	140,931	45,609	134,438	44,990	77,630
現金和現金等價物結餘分析					
現金和銀行結存	140,931	45,609	134,438	44,990	77,630

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。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，王府井飯店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（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

王府井飯店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王府井飯店管理的營業分類、按分類提供的產品和服務、王府井飯店管理經營業務所在地區，以及來自王府井飯店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日及2008年1月1日或之後開始的會計期間。

王府井飯店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王府井飯店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

王府井飯店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、遞延稅項資產及金融資產)，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（並非若干金融資產）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，有關方將被視為王府井飯店管理的關連方：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制王府井飯店管理、受王府井飯店管理控制，或與王府井飯店管理受共同控制；(ii)擁有王府井飯店管理的權益，並可對王府井飯店管理發揮重大影響力；或(iii)與他人共同控制王府井飯店管理；
- (b) 有關方為王府井飯店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：

酒店物業	2%至9%
樓宇	2%
租賃物業裝修	18%
傢具、裝置及寫字樓設備	4.5%至30%
汽車	7.5%至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。

在建工程指租賃物業裝修、傢具及裝置，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

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。倘王府井飯店管理為出租人，則王府井飯店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按租賃期以直線法計入利潤及利潤分配表。

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。王府井飯店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。

王府井飯店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(即王府井飯店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。該等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

可供出售金融資產乃指列為可供出售類別或不屬其他兩類任何一類的上市及非上市股本證券的非衍生金融資產。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，先前於權益入賬的累計收益或虧損會計入利潤及利潤分配表。

當非上市股本證券的公平值因(a)該投資的合理公平值估算範圍變化很大，或(b)在上述範圍內的各項估算的概率不能夠合理地評估及用於估計公平值，而無法可靠計量時，則這類證券以成本減任何減值虧損計量。

金融資產減值

王府井飯店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)現值的差額而計量。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。

王府井飯店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)顯示王府井飯店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。

可供出售金融資產

倘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。

如債務工具公平值的回升能客觀地與在利潤及利潤分配表中確認其減值虧損後發生的某事項相關，債務工具的減值虧損可通過利潤及利潤分配表進行回撥。

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；
- 王府井飯店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
- 王府井飯店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。

如王府井飯店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，則該資產會以王府井飯店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王府井飯店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，則王府井飯店管理繼續參與的程度，將為王府井飯店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)，則王府井飯店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、應付直系控股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之短期高流動性投資。

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按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計提，有關稅率是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王府井飯店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) 酒店收入，於提供服務期間確認；
- (b) 租金收入，於租賃期按時間比例基準確認；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

在中國內地營運的王府井飯店管理的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。王

府井飯店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。

外幣

王府井飯店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，王府井飯店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

在應用王府井飯店管理的會計政策時，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－王府井飯店管理作為出租人

王府井飯店管理已就其酒店物業訂立商用物業租賃。王府井飯店管理決定，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

王府井飯店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。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。

資產減值評估

王府井飯店管理層定期檢討各項資產可能的出現減值。資產可收回性是按資產賬面值與其公平值減銷售成本的比較衡量。如管理層認為該等資產將減值，則該減值按該類資產的賬面值超出其估計公平值減出售成本的差額計算。在分析公平值時，王府井飯店管理運用多項基於不同假設及估計進行的獨立評估。

物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目的可使用年期及剩餘價值時，王府井飯店管理須考慮多項因素，例如這類資產的預期用途、預計損耗、資產保養及維修，以及對資產用途的法律或類似限制。資產可使用年期的估計乃根據王府井飯店管理於以類似方式使用同類資產的經驗而作出。如物業、廠房及設備項目的估計可使用年期及／或剩餘價值與先前的估計不同，則會作額外折舊。於每個財政年度的年結日均會根據情況的變化而對可使用年期及剩餘價值作出檢討。

4. 收入和其他收入

收入也是王府井飯店管理的營業收入，指於相關期間及截至2006年3月31日止三個月自酒店物業收取及應收的總酒店收入以及總租金收入。

收入和其他收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2004年	2005年	2006年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
<u>收入</u>					
總酒店收入：					
房間	59,389	71,269	76,677	14,084	14,825
食品及飲料	11,549	14,908	16,631	3,134	3,324
其他	1,821	2,261	3,302	984	712
	<u>72,759</u>	<u>88,438</u>	<u>96,610</u>	<u>18,202</u>	<u>18,861</u>
自酒店物業的總租金					
收入(附註6)	10,103	10,960	10,891	2,832	2,723
	<u>82,862</u>	<u>99,398</u>	<u>107,501</u>	<u>21,034</u>	<u>21,584</u>
<u>其他收入</u>					
銀行利息收入	685	797	776	141	396
	<u>685</u>	<u>797</u>	<u>776</u>	<u>141</u>	<u>396</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	2005年	2006年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
須於五年內全數償還的					
其他借款利息	202	14,638	21,364	4,276	6,232
	<u>202</u>	<u>14,638</u>	<u>21,364</u>	<u>4,276</u>	<u>6,232</u>

6. 稅前利潤／(虧損)

王府井飯店管理的稅前利潤／(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
淨租金收入	4	(10,103)	(10,960)	(10,891)	(2,832)	(2,723)
出售存貨及提供服務成本 ..		22,912	26,363	27,049	6,391	6,728
折舊	11	21,235	20,458	19,681	5,067	4,614
確認預付土地租賃款項	12	—	—	648	—	654
審計師酬金*		—	—	—	—	—
僱員福利開支(不包括 董事酬金(附註7))：						
工資及薪金		14,060	14,555	16,137	3,287	4,328
退休金計劃供款		1,403	1,882	2,053	520	501
		<u>15,463</u>	<u>16,437</u>	<u>18,190</u>	<u>3,807</u>	<u>4,829</u>
匯兌差額淨額		9	710	375	92	689
出售物業、廠房及設備 項目虧損**		<u>992</u>	<u>800</u>	<u>1,360</u>	<u>61</u>	<u>68</u>

* 截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度，審計師酬金分別約為2萬港元、2.1萬港元及2.2萬港元，乃由王府井飯店管理的最終控股公司承擔。

** 出售物業、廠房及設備項目虧損計入利潤及利潤分配表內「其他費用淨額」項下。

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	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
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、津貼及實物利益	251	310	338	58	66
業績獎金*	135	186	214	—	—
退休金計劃供款	18	22	26	6	7
	404	518	578	64	73

* 王府井飯店管理一名執行董事有權獲支付獎金，金額參考王府井飯店管理的業績表現釐定。

	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：					
蘭海青先生	—	338	214	26	578
李雪花女士	—	—	—	—	—
Yu Lemin先生	—	—	—	—	—
	—	338	214	26	578
2005年					
執行董事：					
蘭海青先生	—	310	186	22	518
Chen Shumin先生	—	—	—	—	—
范曉復先生	—	—	—	—	—
羅東江先生	—	—	—	—	—
Yu Lemin先生	—	—	—	—	—
	—	310	186	22	518

	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：					
蘭海青先生	—	251	135	18	404
Chen Shumin先生	—	—	—	—	—
范曉復先生	—	—	—	—	—
羅東江先生	—	—	—	—	—
Yu Lemin先生	—	—	—	—	—
	—	251	135	18	404
2007年—截至2007年3月31日止 三個月					
執行董事：					
蘭海青先生	—	66	—	7	73
李雪花女士	—	—	—	—	—
Yu Lemin先生	—	—	—	—	—
	—	66	—	7	73
2006年—截至2006年3月31日止 三個月(未經審核)					
執行董事：					
蘭海青先生	—	58	—	6	64
Chen Shumin先生	—	—	—	—	—
范曉復先生	—	—	—	—	—
羅東江先生	—	—	—	—	—
Yu Lemin先生	—	—	—	—	—
	—	58	—	6	64

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，王府井飯店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	680	764	731	137	178
業績獎金	346	315	275	—	—
退休金計劃供款	73	87	104	24	27
	<u>1,099</u>	<u>1,166</u>	<u>1,110</u>	<u>161</u>	<u>205</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	—	1,333	1,901	—	—
遞延 (附註13)	3,663	2,000	(193)	(280)	(1,346)
年度／期間稅項支出／(抵免)					
總額	<u>3,663</u>	<u>3,333</u>	<u>1,708</u>	<u>(280)</u>	<u>(1,346)</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2007年3月16日閉幕的第十屆全國人大第五次會議上，《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)獲通過，自2008年1月1日起生效。新企業所得稅法作出多項修訂，當中包括(但不限於)將內資和外資企業所得稅稅率統一為25%。由於詳細的實施和管理細則和條例尚未公佈，因此現時無法合理估計新企業所得稅法對王府井飯店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，採用王府井飯店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／(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：

	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	%	千港元	%
稅前利潤／(虧損)	9,796		7,839		4,145		(1,321)		(4,649)	
按法定所得稅稅率										
計算的稅項	3,233	33.0	2,587	33.0	1,368	33.0	(436)	33.0	(1,534)	33.0
不可扣稅開支	430	4.4	746	9.5	340	8.2	156	(11.8)	188	(4.0)
按實際稅率計算的稅項										
支出／(抵免)	3,663	37.4	3,333	42.5	1,708	41.2	(280)	21.2	(1,346)	29.0

10. 股息

王府井飯店管理於相關期間及截至2006年3月31日止三個月概無支付或宣派任何股息。

11. 物業、廠房及設備

	酒店物業		樓宇		租賃物業裝修		傢具、裝置及寫字樓設備		汽車		在建工程		總計	
	千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元		千港元	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
成本：														
於2004年1月1日	316,853		2,356		17,024		98,021		4,529		20,520		459,303	
添置	—		—		175		2,249		679		12,660		15,763	
出售	(90)		—		—		(2,293)		(1,005)		—		(3,388)	
轉撥	—		—		29,145		3,898		—		(33,043)		—	
匯兌調整	509		4		27		157		7		33		737	
於2004年12月31日	317,272		2,360		46,371		102,032		4,210		170		472,415	

	酒店物業	樓宇	租賃物業裝修	傢具、裝置 及寫字樓 設備	汽車	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本：							
於2005年1月1日	317,272	2,360	46,371	102,032	4,210	170	472,415
添置	—	—	—	1,372	—	—	1,372
出售	—	—	(45)	(4,597)	—	(173)	(4,815)
轉撥	—	—	—	—	—	—	—
匯兌調整	7,022	52	1,026	2,258	93	3	10,454
於2005年12月31日及 2006年1月1日	324,294	2,412	47,352	101,065	4,303	—	479,426
添置	—	—	—	1,346	—	1,204	2,550
出售	(437)	—	—	(2,905)	(1,890)	—	(5,232)
匯兌調整	12,117	90	1,769	3,776	161	—	17,913
於2006年12月31日及 2007年1月1日	335,974	2,502	49,121	103,282	2,574	1,204	494,657
添置	—	—	—	166	—	2,160	2,326
出售	—	—	—	(106)	—	—	(106)
匯兌調整	4,988	37	729	1,534	38	18	7,344
於2007年3月31日	340,962	2,539	49,850	104,876	2,612	3,382	504,221
累計折舊：							
於2004年1月1日	75,265	406	9,599	71,393	3,376	—	160,039
年內折舊準備	8,407	47	8,420	4,093	268	—	21,235
出售	(16)	—	—	(1,369)	(845)	—	(2,230)
匯兌調整	120	1	15	117	5	—	258
於2004年12月31日及 2005年1月1日	83,776	454	18,034	74,234	2,804	—	179,302
年內折舊準備	8,584	48	7,850	3,751	225	—	20,458
出售	—	—	(45)	(3,760)	—	—	(3,805)
匯兌調整	1,854	10	399	1,644	62	—	3,969
於2005年12月31日及 2006年1月1日	94,214	512	26,238	75,869	3,091	—	199,924
年內折舊準備	8,898	50	7,558	2,959	216	—	19,681
出售	(116)	—	—	(2,099)	(1,590)	—	(3,805)
匯兌調整	3,520	19	980	2,834	116	—	7,469
於2006年12月31日及 2007年1月1日	106,516	581	34,776	79,563	1,833	—	223,269
期內折舊準備	2,301	13	1,460	807	33	—	4,614
出售	—	—	—	(37)	—	—	(37)
匯兌調整	1,582	8	516	1,181	27	—	3,314
於2007年3月31日	110,399	602	36,752	81,514	1,893	—	231,160

	酒店物業	樓宇	租賃物業裝修	傢具、裝置 及寫字樓 設備	汽車	在建工程	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
賬面淨值：							
於2004年12月31日	233,496	1,906	28,337	27,798	1,406	170	293,113
於2005年12月31日	230,080	1,900	21,114	25,196	1,212	—	279,502
於2006年12月31日	229,458	1,921	14,345	23,719	741	1,204	271,388
於2007年3月31日	230,563	1,937	13,098	23,362	719	3,382	273,061

酒店物業中若干王府井飯店管理的店舖單位已按經營租賃出租予第三方，進一步的概要詳情載於財務資料的附註25。

12. 預付土地租賃款項

	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
年／期初賬面值	—	—	—	102,950
添置	—	—	103,598	—
年／期內確認金額	—	—	(648)	(654)
匯兌調整	—	—	—	1,526
年／期末賬面值	—	—	102,950	103,822
預付款項和其他應收款的流動				
部分(附註16)	—	—	(2,590)	(2,628)
非流動部分	—	—	100,360	101,194

租賃土地乃作中期租約持有，並位於中國內地。預付土地租賃款項按租期40年攤銷。

13. 遞延稅項

遞延稅項負債

	加速折舊	應計開支	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2004年1月1日	—	—	—	—
年內於利潤及利潤分配表 (計入)／扣除(附註9)	781	(331)	133	583
於2004年12月31日及2005年1月1日	781	(331)	133	583
年內於利潤及利潤分配表 (計入)／扣除(附註9)	466	(286)	138	318
匯兌調整	21	(10)	4	15
於2005年12月31日及2006年1月1日	1,268	(627)	275	916
年內於利潤及利潤分配表 (計入)／扣除(附註9)	304	(687)	190	(193)
匯兌調整	54	(39)	16	31
於2006年12月31日及2007年1月1日	1,626	(1,353)	481	754
期內於利潤及利潤分配表扣除(附註9)	47	313	9	369
匯兌調整	25	(19)	6	12
於2007年3月31日	1,698	(1,059)	496	1,135

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	4,734
年內於利潤及利潤分配表扣除(附註9)	(3,080)
匯兌調整	12
於2004年12月31日及2005年1月1日	1,666
年內於利潤及利潤分配表扣除(附註9)	(1,682)
匯兌調整	16
於2005年12月31日、2006年1月1日、2006年12月31日及2007年1月1日	—
期內於利潤及利潤分配表計入(附註9)	1,715
匯兌調整	9
於2007年3月31日	1,724

	千港元
於2004年12月31日的遞延稅項資產淨額	1,083
於2005年12月31日的遞延稅項負債淨額	916
於2006年12月31日的遞延稅項負債淨額	754
於2007年3月31日的遞延稅項資產淨額	589

14. 存貨

	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
原料	978	991	739	726
酒店商品	196	78	66	351
	<u>1,174</u>	<u>1,069</u>	<u>805</u>	<u>1,077</u>

15. 應收貿易賬款

王府井飯店管理與若干客戶的貿易條款主要為信貸條款，但新公司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。王府井飯店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，以及王府井飯店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。

於結算日，按照發票日期，王府井飯店管理應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	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
90日內	1,475	1,913	2,400	3,418
91日至365日	72	33	2	184
	<u>1,547</u>	<u>1,946</u>	<u>2,402</u>	<u>3,602</u>

應收貿易賬款的賬面值與其公平值相若。

16. 預付款項和其他應收款

	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
其他應收款	545	299	527	171
預付土地租賃款項(附註12)	—	—	2,590	2,628
	<u>545</u>	<u>299</u>	<u>3,117</u>	<u>2,799</u>

其他應收款和預付款項的賬面值與其公平值相若。

17. 現金和銀行結存

於2004年、2005年、2006年12月31日及2007年3月31日，王府井飯店管理以人民幣計值的現金和銀行結存分別約為人民幣114,263,000元、人民幣34,533,000元、人民幣132,094,000元和人民幣56,434,000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》，王府井飯店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。短期定期存款的期間介乎一天至三個月不等，視乎王府井飯店管理的即時現金需求而定，並按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。

18. 應付貿易賬款

於結算日，按照發票日期，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	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
90日內	3,514	3,061	3,315	2,477
91日至365日	1,053	3,135	2,538	2,593
365日以上	366	391	371	413
	<u>4,933</u>	<u>6,587</u>	<u>6,224</u>	<u>5,483</u>

應付貿易賬款為不計利息，且一般須於90日還款期內清償。該等結餘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3月31日
	2004年	2005年	2006年	2007年
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應付款項	10,210	8,020	7,692	8,405
預收款項	3,594	3,306	3,426	3,661
應計款項	1,409	1,861	2,580	2,199
	<u>15,213</u>	<u>13,187</u>	<u>13,698</u>	<u>14,265</u>

其他應付款項為不計利息。其他應付款項、預收款項及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	實際 利率(%)	到期日	實際 利率(%)	到期日	實際 利率(%)	到期日	千港元			
即期												
其他借款—												
無抵押	—	—	—	—	—	6.12	2007	103,598	6.12	2007	24,579	
長期其他借款—												
無抵押的即期												
部分	—	—	4.20-	2006	4,804	5.00-	2007	4,984	6.12	2007	5,058	
			5.00			6.12						
					<u>4,804</u>			<u>108,582</u>			<u>29,637</u>	
非即期												
其他借款—												
無抵押	—	—	4.20-	2007-	336,280	5.00-	2008-	343,861	6.12	2015	348,968	
			5.00	2015		6.12	2015					
					<u>341,084</u>			<u>452,443</u>			<u>378,605</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
分析如下：				
須於下列期間償還的其他借款：				
一年內	—	4,804	108,582	29,637
第二年	—	4,804	4,984	5,058
第三至五年，包括首尾兩年	—	14,412	14,952	15,173
五年以上	—	317,064	323,925	328,737
	—	341,084	452,443	378,605

其他借款指以人民幣計值的借款，該等借款來自中國對外經濟貿易信託投資有限公司（貴公司一家同系子公司，也是獲中國人民銀行批准的金融機構）。於2004年、2005年和2006年12月31日及2007年3月31日，該等結餘分別按2.8%、介乎4.2%至5%、介乎5%至6.12%及6.12%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. 應收同系子公司款項

應收同系子公司款項乃無抵押、免息及須按通知即時償還。應收同系子公司款項的賬面值與其公平值相若。

王府井飯店管理的董事確認，於2007年3月31日應收同系子公司的未償還結餘將於貴公司上市前結清。

22. 應付最終控股公司款項

王府井飯店管理的董事認為，王府井飯店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、免息及須按通知即時償還，惟於2004年12月31日按固定年利率4.2%計息的結餘除外。應付最終控股公司款項的賬面值與其公平值相若。

王府井飯店管理的董事確認，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。

23. 實繳股本

	千港元
於2004年1月1日	—
注資	124,531
於2004年12月31日、2005年1月1日、2005年12月31日及2006年1月1日	124,531
注資	74,691
於2006年12月31日及2007年1月1日	199,222
注資	25,267
於2007年3月31日	224,489

24. 或有負債

於各結算日，王府井飯店管理並無任何重大或有負債。

25. 經營租賃安排**作為出租人**

王府井飯店管理根據經營租賃安排出租其酒店物業(附註11)，租賃期議定為一至兩年。

於2004年、2005年、2006年12月31日及2007年3月31日，王府井飯店管理概無根據與租戶的不可撤銷經營租賃而應收的日後最低租金。

26. 承擔

除上文附註25所詳述的經營租賃承擔外，於各結算日，王府井飯店管理有下列資本承擔：

	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
已訂約但未提撥準備：				
租賃物業裝修	—	—	3,281	1,938

27. 關連方交易

(a) 除財務資料附註20、21及22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，王府井飯店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
最終控股公司：					
產品銷售 (i)	228	171	384	52	103
其他借款的利息開支 (ii)	—	10,845	—	—	—
同系子公司：					
產品銷售 (i)	59	188	95	2	1
其他借款的利息開支 (ii)	202	3,793	21,364	4,276	6,232

附註：

- (i) 產品銷售收入乃按王府井飯店管理與相關關連方相互協定的價格釐定。
(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) 王府井飯店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	1,412	1,575	1,558	195	244
離職後福利	91	109	130	30	34
支付予主要管理人員的報酬總額 . . .	1,503	1,684	1,688	225	278

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

王府井飯店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。王府井飯店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，王府井飯店管理相信上文已就關連方交易作出充分披露。

28. 財務風險管理目標及政策

王府井飯店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。該等金融工具旨在為王府井飯店管理的經營業務籌集資金。王府井飯店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。

王府井飯店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。

王府井飯店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

王府井飯店管理所承受的市場利率變動風險，主要涉及王府井飯店管理的債務責任。由於王府井飯店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

王府井飯店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。王府井飯店管理以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

王府井飯店管理僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。根據王府井飯店管理的政策，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，王府井飯店管理亦會持續監察應收款結餘。

流動資金風險

王府井飯店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列示如下：

- (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、其他應付款項及應計款項、應收同系子公司款項和一筆應付最終控股公司款項

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

王府井飯店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。

王府井飯店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，王府井飯店管理可能會進行集資或出售資產以沖減負債。

王府井飯店管理藉維持經營活動現金流入監控資本。王府井飯店管理的資本包括所有權益部分及應付最終控股公司款項。

III. 分類資料

於相關期間及截止2006年3月31日止三個月，王府井飯店管理主要在中國內地從事酒店營運，其超過90%的收入、業績及資產源自中國內地的客戶。因此，並無呈列業務或地區分類資料。

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，王府井飯店管理的實繳股本由28,600,000美元(相等於224,489,000港元)增加至73,345,589美元(相等於574,665,000港元)。

V. 結算日後財務報表

王府井飯店管理並無就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