

A. 經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

1. 經擴大集團於2006年12月31日的未經審核備考綜合資產負債表

以下為經擴大集團於2006年12月31日的未經審核備考綜合資產負債表，編製該報表旨在說明收購寶福企業有限公司（該公司分別擁有王府井飯店管理和中化物業管理的75%權益）（「收購事項」）對本集團綜合資產負債表的影響，猶如收購事項已於2006年12月31日完成。該報表是根據本集團於2006年12月31日的經審核綜合資產負債表、王府井飯店管理於2006年12月31日的經審核財務資料及中化物業管理於2006年12月31日的經審核財務資料而編製，並按下文附註所述作出進一步調整。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團的財務狀況。

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3		金額	附註	
				千港元	千港元		千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	6,531	271,388	13,889	291,808			291,808
投資物業	—	—	873,109	873,109			873,109
發展中物業	1,719,080	—	—	1,719,080			1,719,080
預付土地租金	—	100,360	—	100,360			100,360
於聯營公司的投資	129,136	—	—	129,136	(129,136)	4	—
可供出售投資	558	—	—	558			558
預付款項	14,737	—	—	14,737			14,737
遞延稅項資產	3,769	—	—	3,769			3,769
非流動資產總值	1,873,811	371,748	886,998	3,132,557			3,003,421

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	金額 千港元	附註	千港元
流動資產							
發展中物業	269,147	—	—	269,147			269,147
持作出售物業	2,475,027	—	—	2,475,027			2,475,027
存貨	—	805	1,162	1,967			1,967
應收貿易賬款	—	2,402	2,693	5,095			5,095
預付款項、按金和其他應收款 ...	19,376	3,117	4,728	27,221			27,221
關連方欠款	284,355	21	16,077	300,453			300,453
可收回稅項	19,670	—	—	19,670			19,670
現金和現金等價物	233,526	134,438	17,431	385,395	(826,000)	5	(440,605)
流動資產總值	3,301,101	140,783	42,091	3,483,975			2,657,975
流動負債							
應付貿易賬款和應付票據	(1,118,418)	(6,224)	(1,745)	(1,126,387)			(1,126,387)
其他應付款項和應計款項	(150,448)	(13,698)	(24,223)	(188,369)			(188,369)
計息銀行貸款和其他借款	(1,335,468)	(108,582)	(103,657)	(1,547,707)			(1,547,707)
結欠關連公司款項	(392,442)	(2)	(94,210)	(486,654)			(486,654)
應付稅項	—	(2,332)	(8,780)	(11,112)			(11,112)
土地增值稅準備	(132,845)	—	—	(132,845)			(132,845)
應付股息	—	—	(1,296)	(1,296)			(1,296)
流動負債總額	(3,129,621)	(130,838)	(233,911)	(3,494,370)			(3,494,370)
流動資產／(負債)淨值	171,480	9,945	(191,820)	(10,395)			(836,395)
總資產減流動負債	2,045,291	381,693	695,178	3,122,162			2,167,026
非流動負債							
計息銀行貸款和其他借款	(992,217)	(343,861)	—	(1,336,078)			(1,336,078)
遞延稅項負債	—	(754)	(141,021)	(141,775)			(141,775)
非流動負債總額	(992,217)	(344,615)	(141,021)	(1,477,853)			(1,477,853)
淨資產	1,053,074	37,078	554,157	1,644,309			689,173

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
					金額	附註	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元		千港元
權益							
股本	472,500	199,222	247,764	919,486	(93,074)	4	472,500
					(353,912)	5	
法定盈餘公積	28,654	—	3,490	32,144	(873)	4	31,271
匯兌波動儲備	18,464	(2,008)	29,525	45,981	(6,879)	4	39,102
合併儲備	—	—	—	—	(472,088)	5	(472,088)
保留利潤／(累計虧損)	254,672	(160,136)	273,378	367,914	(28,310)	4	339,604
	774,290	37,078	554,157	1,365,525			410,389
少數股東權益	278,784	—	—	278,784			278,784
權益總額	<u>1,053,074</u>	<u>37,078</u>	<u>554,157</u>	<u>1,644,309</u>			<u>689,173</u>

2. 經擴大集團於2007年3月31日的未經審核備考綜合資產負債表

以下為經擴大集團於2007年3月31日的未經審核備考綜合資產負債表，編製該報表旨在說明收購寶福企業有限公司（該公司分別擁有王府井飯店管理和中化物業管理的75%權益）（「收購事項」）對本集團綜合資產負債表的影響，猶如收購事項已於2007年3月31日完成。該報表是根據本集團於2007年3月31日的經審核綜合資產負債表、王府井飯店管理於2007年3月31日的經審核財務資料及中化物業管理於2007年3月31日的經審核財務資料而編製，並按下文附註所述作出進一步調整。

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團的財務狀況。

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
					金額	附註	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元		千港元
非流動資產							
物業、廠房及設備	6,418	273,061	13,695	293,174			293,174
投資物業	—	—	904,281	904,281			904,281
發展中物業	1,552,301	—	—	1,552,301			1,552,301
預付土地租金	—	101,194	—	101,194			101,194
於聯營公司的投資	169,951	—	—	169,951	(169,086)	4	865
可供出售投資	566	—	—	566			566
預付款項	621,856	—	—	621,856			621,856
遞延稅項資產	26,378	589	—	26,967			26,967
非流動資產總值	2,377,470	374,844	917,976	3,670,290			3,501,204

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	金額 千港元	附註	千港元
流動資產							
發展中物業	568,434	—	—	568,434			568,434
持作出售物業	2,516,494	—	—	2,516,494			2,516,494
存貨	—	1,077	1,219	2,296			2,296
應收貿易賬款	—	3,602	2,678	6,280			6,280
預付款項、按金和其他應收款 . . .	44,291	2,799	5,021	52,111			52,111
關連方欠款	278,831	120	21,458	300,409			300,409
可收回稅項	29,264	—	—	29,264			29,264
現金和現金等價物	299,358	77,630	17,198	394,186	(826,000)	5	(431,814)
流動資產總值	3,736,672	85,228	47,574	3,869,474			3,043,474
流動負債							
應付貿易賬款和應付票據	(922,726)	(5,483)	(1,880)	(930,089)			(930,089)
其他應付款項和應計款項	(511,299)	(14,265)	(23,906)	(549,470)			(549,470)
計息銀行貸款和其他借款	(1,861,421)	(29,637)	(101,150)	(1,992,208)			(1,992,208)
結欠關連公司款項	(409,476)	(2)	(2,529)	(412,007)			(412,007)
應付稅項	—	(2,140)	(10,263)	(12,403)			(12,403)
土地增值稅準備	(131,226)	—	—	(131,226)			(131,226)
應付股息	—	—	(1,315)	(1,315)			(1,315)
流動負債總額	(3,836,148)	(51,527)	(141,043)	(4,028,718)			(4,028,718)
流動資產／(負債)淨值	(99,476)	33,701	(93,469)	(159,244)			(985,244)
總資產減流動負債	2,277,994	408,545	824,507	3,511,046			2,515,960
非流動負債							
計息銀行貸款和其他借款	(1,169,265)	(348,968)	—	(1,518,233)			(1,518,233)
遞延稅項負債	—	—	(113,974)	(113,974)			(113,974)
非流動負債總額	(1,169,265)	348,968	(113,974)	(1,632,207)			(1,632,207)
淨資產	1,108,729	59,577	710,533	1,878,839			883,753

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
					金額	附註	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元		千港元
權益							
股本	472,500	224,489	341,530	1,038,519	(118,062)	4	472,500
					(447,957)	5	
法定盈餘公積	12,930	—	3,490	16,420	(873)	4	15,547
匯兌波動儲備	26,451	(1,473)	38,033	63,011	(9,141)	4	53,870
合併儲備	—	—	—	—	(378,043)	5	(378,043)
保留利潤／(累計虧損)	255,484	(163,439)	327,480	419,525	(41,010)	4	378,515
	767,365	59,577	710,533	1,537,475			542,389
少數股東權益	341,364	—	—	341,364			341,364
權益總額	<u>1,108,729</u>	<u>59,577</u>	<u>710,533</u>	<u>1,878,839</u>			<u>883,753</u>

3. 經擴大集團截至2006年12月31日止年度的未經審核備考綜合利潤及利潤分配表

以下為經擴大集團截至2006年12月31日止年度的未經審核備考利潤及利潤分配表，編製該報表旨在說明收購事項對本集團綜合利潤及利潤分配表的影響，猶如收購事項已於2006年1月1日完成。該報表是根據本集團截至2006年12月31日止年度的經審核綜合利潤及利潤分配表、王府井飯店管理截至2006年12月31日止年度的經審核財務資料及中化物業管理截至2006年12月31日止年度的經審核財務資料而編製，並按下文附註所述作出進一步調整。

未經審核備考利潤及利潤分配表僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團的業績。

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
					金額	附註	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元		千港元
收入	500,674	107,501	92,653	700,828			700,828
銷售成本	(362,972)	(27,049)	(47,942)	(437,963)			(437,963)
銷售毛利	137,702	80,452	44,711	262,865			262,865
其他收入和收益	130,188	776	52,282	183,246			183,246
銷售和營銷開支	(7,288)	(4,701)	(1,086)	(13,075)			(13,075)
管理費用	(25,704)	(49,076)	(12,684)	(87,464)			(87,464)
其他費用淨額	(104)	(1,942)	(983)	(3,029)			(3,029)
融資成本	(705)	(21,364)	(5,753)	(27,822)			(27,822)
分佔聯營公司利潤和虧損	12,585	—	—	12,585	(12,585)	4	—
稅前利潤	246,674	4,145	76,487	327,306			314,721
稅項	(34,718)	(1,708)	(28,586)	(65,012)			(65,012)
年度利潤	211,956	2,437	47,901	262,294			249,709
下列各項應佔：							
本公司權益持有人	169,536	2,437	47,901	219,874	(12,585)	4	207,289
少數股東權益	42,420	—	—	42,420			42,420
	211,956	2,437	47,901	262,294			249,709

4. 經擴大集團截至2007年3月31日止三個月的未經審核備考綜合利潤及利潤分配表

以下為經擴大集團截至2007年3月31日止三個月的未經審核備考利潤及利潤分配表，編製該報表旨在說明收購事項對本集團綜合利潤及利潤分配表的影響，猶如收購事項已於2007年1月1日完成。該報表是根據本集團截至2007年3月31日止三個月的經審核綜合利潤及利潤分配表、王府井飯店管理截至2007年3月31日止三個月的經審核財務資料及中化物業管理截至2007年3月31日止三個月的經審核財務資料而編製，並按下文附註所述作出進一步調整。

未經審核備考利潤及利潤分配表僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團的業績。

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
					金額	附註	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元		千港元
收入	—	21,584	25,331	46,915			46,915
銷售成本	—	(6,728)	(11,975)	(18,703)			(18,703)
銷售毛利	—	14,856	13,356	28,212			28,212
其他收入和收益	571	396	18,430	19,397			19,397
銷售和營銷開支	(18,127)	(1,109)	(411)	(19,647)			(19,647)
管理費用	(17,789)	(11,789)	(2,481)	(32,059)			(32,059)
其他費用淨額	(117)	(771)	(44)	(932)			(932)
融資成本	(36,477)	(6,232)	(1,409)	(44,118)			(44,118)
分佔聯營公司利潤和虧損	12,803	—	—	12,803	(12,700)	4	103
稅前利潤／(虧損)	(59,136)	(4,649)	27,441	(36,344)			(49,044)
稅項	21,627	1,346	26,661	49,634			49,634
期內利潤／(虧損)	(37,509)	(3,303)	54,102	13,290			590
下列各項應佔：							
本公司權益持有人	(14,912)	(3,303)	54,102	35,887	(12,700)	4	23,187
少數股東權益	(22,597)	—	—	(22,597)			(22,597)
	(37,509)	(3,303)	54,102	13,290			590

5. 經擴大集團截至2006年12月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團截至2006年12月31日止年度的未經審核備考現金流量表，編製該報表旨在說明收購事項對本集團綜合現金流量表的影響，猶如收購事項已於2006年1月1日完成。該報表是根據本集團截至2006年12月31日止年度的經審核綜合現金流量表、王府井飯店管理截至2006年12月31日止年度的經審核財務資料及中化物業管理截至2006年12月31日止年度的經審核財務資料而編製，並按下文附註所述作出進一步調整。

未經審核備考綜合現金流量表僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團的現金流量。

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3		金額	附註	
				千港元	千港元		千港元
經營活動產生的現金流量							
稅前利潤	246,674	4,145	76,487	327,306	(12,585)	4	314,721
經以下項目調整：							
融資成本	705	21,364	5,753	27,822			27,822
分佔聯營公司利潤和虧損	(12,585)	—	—	(12,585)	12,585	4	—
利息收入	(4,494)	(776)	(163)	(5,433)			(5,433)
出售可供出售投資收益	(104,351)	—	—	(104,351)			(104,351)
出售物業、廠房及設備項目的							
虧損	76	1,360	961	2,397			2,397
投資物業的公平值收益	—	—	(51,648)	(51,648)			(51,648)
折舊	1,278	19,681	3,875	24,834			24,834
確認預付土地租金	—	648	—	648			648
	127,303	46,422	35,265	208,990			208,990

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3		金額	附註	千港元
發展中物業減少	533,098	—	—	533,098			533,098
持作出售物業增加	(2,128,406)	—	—	(2,128,406)			(2,128,406)
存貨減少／(增加)	—	267	(26)	241			241
應收貿易賬款減少／(增加)	56,612	(383)	(2,078)	54,151			54,151
預付款項、按金和其他應收款							
減少／(增加)	127,166	(217)	(1,108)	125,841			125,841
關連方欠款增加	(272,175)	—	(1)	(272,176)			(272,176)
應付貿易賬款增加／(減少)	903,451	(609)	(1,654)	901,188			901,188
其他應付款項和應計款項增加／ (減少)	(337,486)	(219)	2,358	(335,347)			(335,347)
結欠關連方款項增加	3,297	—	575	3,872			3,872
匯率變動影響淨額	—	106	483	589			589
經營活動產生／(動用)的現金	(987,140)	45,367	33,814	(907,959)			(907,959)
已收利息	4,494	776	163	5,433			5,433
已付利息	(111,643)	—	(5,789)	(117,432)			(117,432)
已付中國企業所得稅	(20,382)	(989)	(2,522)	(23,893)			(23,893)
經營活動現金流入／(流出)							
淨額	(1,114,671)	45,154	25,666	(1,043,851)			(1,043,851)

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3		金額	附註	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
投資活動產生的現金流量							
購買物業、廠房及設備項目	(1,600)	(2,493)	(1,177)	(5,270)			(5,270)
出售物業、廠房及設備項目所得 款項	—	79	73	152			152
出售一項可供出售投資所得 款項	278,357	—	—	278,357			278,357
預付土地租金	—	(103,598)	—	(103,598)			(103,598)
視作重組時向權益擁有人作出 的分派	(114,931)	—	—	(114,931)			(114,931)
收購子公司	—	—	—	—	(826,000)	5	(826,000)
投資活動現金流入／(流出)							
淨額	161,826	(106,012)	(1,104)	54,710	(826,000)	5	(771,290)
籌資活動產生的現金流量							
發行新股	159,300	—	—	159,300			159,300
注資所得款項	—	74,691	—	74,691			74,691
新增銀行和其他借款	2,317,689	103,598	—	2,421,287			2,421,287
關連方墊款	167,848	—	—	167,848			167,848
償還銀行和其他借款	(1,460,969)	(4,984)	(16,944)	(1,482,897)			(1,482,897)
償還關連方墊款	(193,975)	(4,190)	(1,011)	(199,176)			(199,176)
已付股息	—	—	(2,189)	(2,189)			(2,189)
已付利息	—	(21,132)	—	(21,132)			(21,132)
籌資活動現金流入／(流出)							
淨額	989,893	147,983	(20,144)	1,117,732			1,117,732

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
					金額	附註	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元		千港元
現金和現金等價物增加／(減少)							
淨額	37,048	87,125	4,418	128,591			(697,409)
年初現金和現金等價物	188,601	45,609	12,545	246,755			246,755
匯率變動影響淨額	7,877	1,704	468	10,049			10,049
年末現金和現金等價物	233,526	134,438	17,431	385,395	(826,000)	5	(440,605)
現金和現金等價物結餘分析							
現金和銀行結存	227,057	134,438	17,431	378,926	(826,000)	5	(447,074)
收購時原到期日在三個月內的							
無抵押定期存款	6,469	—	—	6,469			6,469
	233,526	134,438	17,431	385,395			(440,605)

6. 經擴大集團截至2007年3月31日止三個月的未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團截至2007年3月31日止三個月的未經審核備考現金流量表，編製該報表旨在說明收購事項對本集團綜合現金流量表的影響，猶如收購事項已於2007年1月1日完成。該報表是根據本集團截至2007年3月31日止三個月的經審核綜合現金流量表、王府井飯店管理截至2007年3月31日止三個月的經審核財務資料及中化物業管理截至2007年3月31日止三個月的經審核財務資料而編製，並按下文附註所述作出進一步調整。

未經審核備考綜合現金流量表僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團的現金流量。

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3		金額	附註	
				千港元	千港元		千港元
經營活動產生的現金流量							
稅前利潤／(虧損)	(59,136)	(4,649)	27,441	(36,344)	(12,700)	4	(49,044)
經以下項目調整：							
融資成本	36,477	6,232	1,409	44,118			44,118
分佔聯營公司利潤和虧損	(12,803)	—	—	(12,803)	12,700	4	(103)
利息收入	(551)	(396)	(62)	(1,009)			(1,009)
出售物業、廠房及設備項目的 虧損	87	68	44	199			199
投資物業的公平值收益	—	—	(18,113)	(18,113)			(18,113)
折舊	432	4,614	484	5,530			5,530
確認預付土地租金	—	654	—	654			654
其他應收款減值	30	—	—	30			30
	(35,464)	6,523	11,203	(17,738)			(17,738)

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
					金額	附註	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元		千港元
發展中物業增加	(95,654)	—	—	(95,654)			(95,654)
持作出售物業增加	(4,691)	—	—	(4,691)			(4,691)
存貨增加	—	(260)	(40)	(300)			(300)
應收貿易賬款減少/(增加)	—	(1,164)	54	(1,110)			(1,110)
預付款項、按金和其他應收款							
減少/(增加)	(628,311)	121	(222)	(628,412)			(628,412)
關連方欠款減少/(增加)	1,393	(98)	(5,142)	(3,847)			(3,847)
應付貿易賬款增加/(減少)	(211,208)	(833)	110	(211,931)			(211,931)
其他應付款項和應計款項增加/ (減少)	356,773	500	(677)	356,596			356,596
結欠關連方款項增加	12,299	—	738	13,037			13,037
匯率變動影響淨額	—	219	(145)	74			74
經營活動產生/(動用)的現金	(604,863)	5,008	5,879	(593,976)			(593,976)
已收利息	551	396	62	1,009			1,009
已付利息	(43,508)	—	(1,219)	(44,727)			(44,727)
已付中國企業所得稅	(10,065)	(225)	(984)	(11,274)			(11,274)
已付土地增值稅	(3,573)	—	—	(3,573)			(3,573)
經營活動現金流入/(流出)							
淨額	(661,458)	5,179	3,738	(652,541)			(652,541)

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3		金額	附註	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元
投資活動產生的現金流量							
購買物業、廠房及設備項目	(312)	(2,325)	(135)	(2,772)			(2,772)
出售物業、廠房及設備項目所得 款項	—	—	4	4			4
預付土地租金	—	—	—	—			
股東注資	80,368	—	—	80,368			80,368
向聯營公司注資	(25,258)	—	—	(25,258)			(25,258)
收購子公司	—	—	—	—	(826,000)	5	(826,000)
投資活動現金流入／(流出)							
淨額	54,798	(2,325)	(131)	52,342			(773,658)
籌資活動產生的現金流量							
注資所得款項	—	25,267	93,766	119,033			119,033
新增銀行和其他借款	972,586	—	—	972,586			972,586
結欠最終控股公司款項減少	—	—	(93,819)	(93,819)			(93,819)
償還銀行和其他借款	(303,339)	(80,557)	(4,046)	(387,942)			(387,942)
已付利息	—	(6,368)	—	(6,368)			(6,368)
籌資活動現金流入／(流出)							
淨額	669,247	(61,658)	(4,099)	603,490			603,490

附錄二

經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料

	方興地產 (中國) 有限公司	王府井 飯店管理	中化 物業管理	總計	備考調整		備考未經 審核經 擴大集團
					金額	附註	
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元	千港元		千港元
現金和現金等價物增加／							
(減少)淨額	62,587	(58,804)	(492)	3,291			(822,709)
期初現金和現金等價物	233,526	134,438	17,431	385,395			385,395
匯率變動影響淨額	3,245	1,996	259	5,500			5,500
期末現金和現金等價物	299,358	77,630	17,198	394,186			(431,814)
現金和現金等價物結餘分析							
現金和銀行結存	293,276	77,630	17,198	388,104	(826,000)	5	(437,896)
收購時原到期日在三個月內的							
無抵押定期存款	6,082	—	—	6,082			6,082
	299,358	77,630	17,198	394,186			(431,814)

備考調整附註：—

- 1 該結餘摘錄自本招股書附錄一A所載本集團於所示日期或期間的經審核財務資料。
- 2 該結餘摘錄自本招股書附錄一C所載王府井飯店管理於所示日期或期間的經審核財務資料。
- 3 該結餘摘錄自本招股書附錄一B所載中化物業管理於所示日期或期間的經審核財務資料。
- 4 該項調整指按權益會計法撥回截至2006年12月31日止年度及截至2007年3月31日止三個月本

集團於收購事項前已擁有的王府井飯店管理和中化物業管理的25%股本權益。

- 5 鑑於本公司及王府井飯店管理和中化物業管理（「被收購方」）在收購前後均受中化最終控制，且該控制權並非暫時性，因此收購被收購方各自的75%權益被視為涉及受共同控制實體的業務合併。因此，根據香港會計師公會頒佈的《香港會計指引》第5號「共同控制合併的合併會計法」，該項收購將採用合併會計法入賬。該項調整指本集團應佔將予收購的被收購方實繳股本面值與以現金支付的收購成本826,000,000港元之間的差額，且有關差額在本集團合併儲備賬內確認。
- 6 於往績期內，凱晨置業已作為本公司的子公司入賬，而本公司根據盛榮收購協議建議收購凱晨置業50%少數股東權益事項完成的影響並未根據上市規則第4.28條於經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料中反映。

B. 有關經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料的函件

以下是由獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就經擴大集團的未經審核備考綜合財務資料而編製的報告全文，以供載入本招股書。



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：

我們就方興地產(中國)有限公司(「貴公司」)及其子公司(下文統稱為「貴集團」)的未經審核備考綜合財務資料(「未經審核備考綜合財務資料」)編製報告，未經審核備考綜合財務資料載於貴公司於2007年8月6日所刊發有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板上市的招股書(「招股書」)附錄二，由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供由於擬收購並非由 貴集團擁有的王府井飯店管理有限公司和中化國際物業酒店管理有限公司各自餘下75%股本權益而組成經擴大集團(「經擴大集團」)以致可能影響 貴集團所呈報財務資料的有關資料。未經審核備考綜合財務資料的編製基準載於本招股書附錄二。

責任

貴公司董事全權負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29條，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考綜合財務資料。

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定就未經審核備考綜合財務資料達致意見及僅向閣下報告。對於我們過往就任何用作編製未經審核備考綜合財務資料的財務資料發出的任何報告，除於這些報告刊發日期獲發報告的指定人士外，我們概不承擔任何責任。

意見基準

我們根據由香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行有關工作。我們的工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮支持調整的憑證及與貴公司董事討論未經審核備考綜合財務資料，而並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

由於我們的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港審驗應聘服務準則》所作的審核或審閱，因此，我們並無對未經審核備考綜合財務資料作出任何審核或審閱方面的保證。

我們在計劃及執行我們的工作時，以取得我們認為必要的資料和解釋為目標，藉以為我們提供充分的憑證，合理確保未經審核備考綜合財務資料已由貴公司董事按所列基準妥為編製，這些基準與貴集團的會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考綜合財務資料而言屬恰當。

我們並無根據美利堅合眾國的核數準則或其他公認的準則和慣例或美國上市公司會計監督委員會的核數準則執行工作，故不應當作我們的工作已遵照這些準則執行而加以依賴。

未經審核備考綜合財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設而編製，僅供說明之用，因其假設性質使然，並不保證或指示任何事件將於日後發生，也未必能反映：

- 假設這些交易於所示日期或任何未來日期實際發生後貴集團的財務狀況；或
- 貴集團於截至2006年12月31日止年度、截至2007年3月31日止三個月或任何未來期間的業績和現金流量。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考綜合財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 這些基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 這些調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考綜合財務資料而言屬恰當。

此致

方興地產(中國)有限公司
列位董事 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