



**方興地產**  
**FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED**  
**方興地產(中國)有限公司**

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00817)

截至二零零七年十二月三十一日止年度業績公布

**財務摘要**

- 截至2007年12月31日止年度之收入為港幣1,269.1百萬元，較2006年同期增長81%
- 本公司股東應佔溢利為港幣2,162.8百萬元，較2006年同期增長943%
- 2007年的毛利率達61%，較2006年之38%大幅增長
- 截至2007年12月31日止年度之資產總值達港幣17,619.1百萬元，較2006年同期增長172%
- 每股基本盈利為87.23港仙
- 擬派末期股息為每股2港仙

方興地產(中國)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2007年12月31日止年度之綜合業績如下：

## 綜合收益表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
收入	4	1,269,054	700,828
銷售成本		<u>(493,202)</u>	<u>(437,963)</u>
毛利		775,852	262,865
其他收入和收益	4	2,518,462	183,246
銷售和營銷開支		(49,187)	(13,075)
管理費用		(187,495)	(87,464)
其他費用		(2,043)	(3,029)
融資成本	6	(116,898)	(27,822)
分佔聯營公司虧損		<u>(410)</u>	<u>—</u>
稅前利潤	5	2,938,281	314,721
稅項	7	<u>(770,951)</u>	<u>(65,012)</u>
年度利潤		<u><b>2,167,330</b></u>	<u>249,709</u>
下列應佔部分：			
本公司權益持有人		2,162,771	207,289
少數股東權益		<u>4,559</u>	<u>42,420</u>
		<u><b>2,167,330</b></u>	<u>249,709</u>
股息	8	<u><b>98,305</b></u>	<u>2,918</u>
本公司普通股權益持有人 應佔每股盈利			
基本	9	<u><b>0.87</b></u>	<u>0.66</u>

綜合資產負債表  
2007年12月31日

	附註	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		303,706	291,808
發展中物業		3,744,701	1,719,080
投資物業		4,964,576	873,109
預付土地租賃款項		104,843	100,360
可供出售投資		299	558
預付款項		—	14,737
已抵押存款		267,200	—
遞延稅項資產		14,000	3,769
非流動資產總值		<u>9,399,325</u>	<u>3,003,421</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		429,870	269,147
持作出售物業		598,377	2,475,027
存貨		2,583	1,967
應收貿易賬款	10	148,394	5,095
預付款項、按金和其他應收款		69,684	37,189
應收關連方款項		220,169	290,485
可收回稅項		28,706	19,670
已抵押存款		427,520	—
現金和現金等價物		6,294,489	385,395
流動資產總值		<u>8,219,792</u>	<u>3,483,975</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款和應付票據	11	897,953	1,126,387
其他應付款項和應計款項		2,539,527	373,696
計息銀行貸款和其他借款		3,083,488	1,547,707
應付關連方款項		268,355	302,623
應付稅項		54,638	11,112
土地增值稅準備		278,782	132,845
流動負債總額		<u>7,122,743</u>	<u>3,494,370</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>1,097,049</u>	<u>(10,395)</u>
總資產減流動負債		<u>10,496,374</u>	<u>2,993,026</u>

	附註	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款和其他借款		780,224	1,336,078
遞延稅項負債		718,399	141,775
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		1,498,623	1,477,853
		<hr/>	<hr/>
淨資產		8,997,751	1,515,173
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		4,915,264	472,500
儲備		3,600,248	763,889
擬派末期股息		98,305	—
		<hr/>	<hr/>
少數股東權益		8,613,817	1,236,389
		383,934	278,784
		<hr/>	<hr/>
權益總額		8,997,751	1,515,173
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 公司資料及集團重組

方興地產(中國)有限公司(「本公司」)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。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道會展廣場辦公大樓47樓4702-4703室。

董事認為，本公司的直屬控股公司為於香港註冊成立的中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)，而本公司的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。中國中化集團公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

本公司股份於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板掛牌上市。

本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要在中國內地從事物業發展、酒店經營、物業投資及管理業務(「相關業務」)。於本公司註冊成立前，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。

為了整頓本集團現時的企業架構，本集團自本公司註冊成立起採取下列主要措施，以將中化香港於相關公司擁有的權益轉讓予本公司(「重組事項」)：

- (a) 於2004年10月，本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(相等於港幣17,929,000元)。
- (b) 於2005年6月，本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(相等於港幣45,054,000元)。
- (c) 於2006年3月，本公司向中化香港的全資子公司福斯特拉有限公司收購中化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(相等於港幣93,096,000元)。
- (d) 於2006年4月，本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(相等於港幣59,415,000元)，已於2005年支付。
- (e) 於2006年6月，本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(相等於港幣21,835,000元)。
- (f) 於2007年12月，本公司向中化香港收購寶福企業有限公司(「寶福」)的全部股本，現金代價為港幣826,000,000元。寶福分別於王府井飯店管理及中化物業管理擁有餘下之75%權益。於收購完成後，王府井飯店管理及中化物業管理成為本公司的全資子公司。

- (g) 於2007年12月，本公司向中化香港收購持有凱晨置業餘下50%股本權益之盛榮國際投資有限公司（「盛榮」）的全部股本，現金代價為港幣1,413,000,000元。中化香港於2007年4月向一名少數股東收購盛榮的全部股本權益，現金代價為123,394,000美元（相等於港幣964,414,000元）。於完成收購上述收購後，凱晨置業成為本公司的全資子公司。

於截至2007年及2006年12月31日止年度，本公司收購為相關公司權益向中化香港支付的成本總額分別為港幣2,239,000,000及港幣114,931,000元，視作向權益擁有人分派。

## 2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會（「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」）（包括所有《香港財務報告準則》、《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而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業及若干可供出售投資則按公平值計量。財務報表以港幣（「港幣」）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。

### 綜合基準

根據重組事項，本公司成為本集團現時旗下所有公司的控股公司。由於本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」），以合併會計法之原則入賬。除自非關連方收購的權益利用收購會計法入賬外，本集團作出的所有其他子公司收購乃利用合併會計法入賬。

合併會計法涉及列入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。

綜合收益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。

少數股東權益指於本公司的子公司業績及淨資產中，並非由本集團持有的外界股東權益。收購少數股東權益乃按權益法列賬，據此，所收購資產淨值的代價與所佔賬面值之間的差額確認為股權交易。

## 2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下新訂及經修訂之香港財務報告準則。除若干情況導致採用新訂及經修訂的會計政策和披露其他資料外，採納該等新訂和經修訂準則及詮釋並無對此等財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
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9號	重估內含衍生工具
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

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

### (a) 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」

該準則要求本集團提供相關披露，以便財務報表使用者能夠評價本集團金融工具的重要性及金融工具所產生風險的性質和範圍。該等新披露已包含於財務報表中。儘管該準則對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，本集團已於適當時載入／修訂比較資料。

### (b) 香港會計準則第1號修訂本：「呈列財務報表－資本披露」

該修訂要求本集團提供相關披露，以便財務報表使用者能夠評估本集團資本管理的目標、政策及程序。

### (c) 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第8號：「香港財務報告準則第2號的範圍」

該詮釋要求香港財務報告準則第2號應用於下述安排：本集團授出股本工具或產生負債(根據本集團股本工具的價值計算)作為代價換取貨品或服務，而部分或全部該等貨品或服務的價值無法確定，但似乎低於所授股本工具或所產生負債的公平值。由於本公司並未根據本公司的購股權計劃向其僱員發行任何股本工具，因此該詮釋對財務報表並無影響。

(d) 香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第9號：「重估內含衍生工具」

該詮釋規定，就內含衍生工具是否須與主合約分開並作為衍生工具入賬而進行的評估日期須為本集團首次成為合約訂約方當日，且隨後不得重新評估，惟合約有變致使現金流量出現大幅變動則除外。由於本集團現行的衍生工具會計處理政策符合此項詮釋的規定，故此項詮釋並無對本集團的財務報表構成影響。

(e) 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」

本集團於2007年1月1日開始採納該詮釋。該詮釋規定，如果於過往之中期期間就商譽、分類為可供出售的權益投資或以成本列賬的金融資產確認減值虧損，則該減值其後不得撥回。由於本集團過往並無撥回該等資產的減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況及經營業績並無影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並未於此等財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號 (重訂)	以股份為基礎的付款 – 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號 (重訂)	業務合併 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號 (重訂)	財務報表的重列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號 (重訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 (重訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>5</sup>
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 <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>4</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號	香港會計準則第19號 – 界定利益資產之限制、最低撥款規定及其相互關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2007年3月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2008年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效

經修訂的香港財務報告準則第2號規範了「歸屬條件」為包括明確或未直接載明提供服務之要求。任何其他條件均為非歸屬條件，須在釐定股本工具之公平值時予以考慮。倘實體或對手方在其可控制的範圍內未能履行非歸屬條件，致使相關獎勵不能歸屬，則須列賬為註銷。由於本集團並無訂立任何附帶非歸屬條件之以股份為基礎的支付計劃，故預期以股份為基礎的付款會計處理不會對本集團構成重大財務影響。

經修訂的香港財務報告準則第3號闡述了有關業務合併會計處理的多項變動，該等變動將影響商譽金額之確認、收購發生期間及以後期間呈報的業績。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號「分類呈報」，說明實體應如何根據可供主要經營決策者分配資源和評估績效的實體各組成部分的資料，呈報有關其經營分部的資料。該準則亦規定須披露有關分部所提供的產品和服務、本集團的經營地區及來自本集團主要客戶的收益的資料。本集團預計於2009年1月1日開始採納香港財務報告準則第8號。

經重訂的香港會計準則第1號改變財務報表的呈列及披露方式，但並無改變其他香港財務報告準則規定之特定交易及其他事項的確認、計量或披露方式。

經重訂的香港會計準則第23號規定，購置、建造或生產符合條件的資產直接相關的借貸成本須撥充資本。由於本集團目前關於借貸成本的政策符合經重訂準則的要求，因此該經重訂的準則對本集團並無任何財務影響。根據經重訂準則的過渡性條款規定，倘符合條件的資產之相關借貸成本於2009年1月1日或以後開始撥充資本，則本集團日後須就相關借貸成本應用經重訂的準則。

經重訂的香港會計準則第27號規定，子公司的股東權益變動被視作權益交易列賬。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生損益。此外，經修訂的準則就子公司產生的虧損及失去子公司控制權的會計處理亦作出更改。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號規定，僱員獲授本集團股本權益工具之安排須列為股權結算計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方購買或由股東提供。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號亦註明涉及本集團內兩個或以上實體的以股份支付交易的會計方法。由於本集團現時並無該類交易，因此該詮釋不大可能對本集團構成任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號規定，公共及私人服務特許權安排項下之營運商須根據合約安排的條款，將用作換取建造服務的已收或應收代價確認為金融資產及／或無形資產。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號亦說明，對於政府或公共部門實體就建造用作提供公共服務及／或供應公共服務的基本建設授出合約之服務特許權安排，營運商應如何應用現行香港財務報告準則，將自該等安排產生的責任及權利列賬。由於本集團目前並無該等安排，該詮釋不大可能對本集團構成任何財務影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號規定，如授予客戶忠誠獎勵作為銷售交易一部分，須作為銷售交易之獨立部分入賬。在銷售交易中的所收代價乃按忠誠獎勵及其他銷售部分分配。分配予忠誠獎勵之金額乃經參考其公平值釐訂及遞延直至該獎勵獲贖回或負債已獲清償。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號註明如何根據香港會計準則第19號「僱員福利」，評估一項可確認為資產的定額福利計劃（特別是存在最低撥款規定時）在未來供款時退款或減額的限額。

由於本集團目前並無客戶忠誠獎勵及定額福利計劃，因此香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號並不適用於本集團，故不大可能對本集團構成任何財務影響。

本集團正在評估首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響。至目前為止，本集團認為雖然採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（重訂）後，或須作出新的披露或修訂披露資料，但該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 分類資料

分類資料乃以本集團按業務劃分之主分類報告基準呈報。在釐定本集團之地區分類時，乃按客戶所在位置將收入分類，並按資產所在位置將資產分類。由於本集團之客戶及業務均位於中國內地，故並無呈報地區分類資料。

本集團經營業務的結構及管理乃按其經營性質與所提供產品及服務分開處理。本集團各項業務分類代表一項提供產品及服務的策略性業務單位，其風險及回報與其他業務分類有所不同。業務分類之詳情概述如下：

- (a) 物業發展分部：從事物業發展及銷售；
- (b) 物業投資及管理分部：包括寫字樓及商用物業租賃，以及提供物業管理服務；及
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿服務。

分部間銷售及轉撥乃參考按當時市價向第三方銷售的售價進行。

## 業務分類

下表呈列本集團截至2007年及2006年12月31日止年度按業務劃分的收入、利潤以及若干資產、負債及開支資料：

截至2007年 12月31日止年度	物業發展 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	酒店經營 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：					
向外間客戶銷售	986,120	166,875	116,059	—	1,269,054
分類間銷售	—	5,894	—	(5,894)	—
總計	<u>986,120</u>	<u>172,769</u>	<u>116,059</u>	<u>(5,894)</u>	<u>1,269,054</u>
分類業績	<u>736,287</u>	<u>2,352,507</u>	<u>26,872</u>	<u>(197,218)</u>	<u>2,918,448</u>
利息收入及未分配收益					137,141
分佔聯營公司虧損					(410)
融資成本					(116,898)
稅前利潤					2,938,281
稅項					(770,951)
年度利潤					<u>2,167,330</u>
資產及負債					
分類資產	6,391,038	5,019,715	390,066	(1,213,616)	10,587,203
企業及其他未分配資產					7,031,914
資產總值					<u>17,619,117</u>
分類負債	4,918,712	227,413	24,869	(1,186,376)	3,984,618
企業及其他未分配負債					4,636,748
負債總額					<u>8,621,366</u>
其他分類資料：					
確認預付土地租賃款項	—	—	2,666	—	2,666
出售物業、廠房及設備項目 的虧損	61	388	1,594	—	2,043
折舊	730	2,375	19,498	—	22,603
資本開支	5,343	3,004	6,808	—	15,155
投資物業公平值收益	—	2,259,453	—	—	2,259,453

截至2006年 12月31日止年度	物業發展 港幣千元	物業投資 及管理 港幣千元	酒店經營 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入：					
向外間客戶銷售	<u>500,674</u>	<u>92,653</u>	<u>107,501</u>	<u>—</u>	<u>700,828</u>
分類業績	<u>108,567</u>	<u>82,077</u>	<u>24,733</u>	<u>—</u>	<u>215,377</u>
利息及股息收入與未分配收益					127,166
融資成本					(27,822)
稅前利潤					314,721
稅項					(65,012)
年度利潤					<u>249,709</u>
資產及負債					
分類資產	4,788,811	911,658	378,093	—	6,078,562
企業及其他未分配資產					408,834
資產總值					<u>6,487,396</u>
分類負債	1,794,153	130,254	22,256	—	1,946,663
企業及其他未分配負債					3,025,560
負債總額					<u>4,972,223</u>
其他分類資料：					
確認預付土地租賃款項	—	—	648	—	648
出售物業、廠房及 設備項目的虧損	76	961	1,360	—	2,397
折舊	1,593	3,875	19,681	—	25,149
資本開支	1,600	1,177	106,148	—	108,925
投資物業之公平值收益	<u>—</u>	<u>51,648</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>51,648</u>

#### 4. 收入、其他收入和收益

收入亦為本集團的營業額，指物業銷售所得款項總額(扣除營業稅)、投資物業的已收及應收租金收入總額以及酒店經營、物業管理及相關服務之收入。

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	<b>986,120</b>	500,674
酒店經營	<b>116,059</b>	107,501
物業管理費	<b>48,085</b>	33,497
租金收入總額	<b>118,790</b>	59,156
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,269,054</b>	700,828
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	<b>137,141</b>	5,433
可供出售投資的股息收入	—	17,382
項目管理費收入	—	1,674
投資物業之公平值收益	<b>2,259,453</b>	51,648
出售子公司所得收益	<b>108,720</b>	—
出售可供出售投資所得收益	—	104,351
其他	<b>13,148</b>	2,758
	<hr/>	<hr/>
	<b>2,518,462</b>	183,246
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
賺取租金之投資物業所產生的 直接營運成本(包括維修保養)	51,968	47,942
已售物業及所提供服務之成本	493,202	437,963
折舊	22,603	25,149
減：在發展中物業資本化的金額	(21)	(315)
	<u>22,582</u>	<u>24,834</u>
根據經營租賃就土地及樓宇支付的 最低租金款項	28,483	2,024
確認預付土地租賃款項	2,666	648
核數師酬金	2,771	38
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	73,415	54,528
退休金計劃供款*	7,160	4,597
減：在發展中物業化資本化的金額	(7,015)	(11,011)
	<u>73,560</u>	<u>48,114</u>
匯兌差額淨額	3,044	697
出售物業、廠房及設備項目虧損**	2,043	2,397
	<u>2,043</u>	<u>2,397</u>

\* 於2007年12月31日，本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(2006年：無)。

\*\* 已計入綜合收益表內「其他費用」項下。

## 6. 融資成本

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	169,146	29,417
直系控股公司和一家同系子公司的其他貸款利息	24,379	109,343
	<hr/>	<hr/>
並非按公平值於損益中列賬的金融負債利息開支總額	193,525	138,760
減：在發展中物業資本化的利息	(76,627)	(110,938)
	<hr/>	<hr/>
	<b>116,898</b>	<b>27,822</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 稅項

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
本集團：		
即期		
中國企業所得稅	99,292	25,799
土地增值稅	138,390	19,532
	<hr/>	<hr/>
	237,682	45,331
遞延	533,269	19,681
	<hr/>	<hr/>
年度稅項支出總額	<b>770,951</b>	<b>65,012</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

### 香港利得稅

由於本集團於年內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（2006年：無）。

### 中國企業所得稅

本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，就年內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%（2006年：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。

本集團若干位於中國的子公司，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。新企業所得稅法將於2008年1月1日生效，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%。根據新企業所得稅法，地方企業的企業所得稅稅率將由33%減至25%，於2008年1月1日生效。此外，就享有較低優惠稅率（如15%）的企業而言，優惠稅率將於未來五年逐步撤銷。

### 土地增值稅

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則之規定，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。

## 8. 股息

	附註	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
擬派末期股息每股普通股港幣2仙（2006年：無）	(a)	<b>98,305</b>	—
已付當時股東之股息	(b)	—	2,918
		<b>98,305</b>	<b>2,918</b>

(a) 本年度之擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

(b) 此等股息由本集團之成員公司於重組前向其股東宣派。

## 9. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃根據年內本公司普通股權益持有人應佔利潤及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2007年及2006年12月31日止年度並無存在攤薄事件，因此並無披露該等年度之每股攤薄盈利之金額。

每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
<b>盈利</b>		
本公司普通股權益持有人應佔利潤	<u>2,162,771</u>	<u>207,289</u>
	股份數目	
	2007年	2006年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<u>2,479,357,000</u>	<u>314,946,000</u>

## 10. 應收貿易賬款

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
應收貿易賬款	<u>148,394</u>	<u>5,095</u>

本集團的應收貿易賬款主要來自銷售物業、租賃投資物業以及提供酒店和物業管理服務。

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款支付。本集團與若干客戶就租賃投資物業及提供酒店和物業管理服務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。

本集團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，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故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，按照發票日期及已扣除準備的本集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
1個月內	14,531	2,014
1至3個月	16,503	3,079
4至6個月	109	—
6個月以上	117,251	2
	<b>148,394</b>	<b>5,095</b>
	<b>148,394</b>	<b>5,095</b>

不視為出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
概無逾期或減值	31,261	—
逾期少於1個月	4,757	2,014
逾期1至3個月	1,496	3,079
逾期3個月以上	110,880	2
	<b>148,394</b>	<b>5,095</b>
	<b>148,394</b>	<b>5,095</b>

概無逾期未付或出現減值之應收款乃與眾多不同類別客戶有關，客戶在近期並無拖欠款項之記錄。

逾期未付但並無出現減值之應收款涉及若干獨立客戶。本公司董事根據過往經驗認為，由於信譽並無重大轉變，且該等結餘被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信用提升。

## 11. 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：

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
於1年內到期或按要求償還	<u>897,953</u>	<u>1,126,387</u>

本集團於2007年12月31日的應付貿易賬款包括應付上海國際港務(集團)有限公司(「上海港務」，本集團若干子公司的少數股東)的開發成本港幣267,200,000元(2006年：港幣249,175,000元)。

本集團於2006年12月31日的應付貿易賬款包括應付北京中遠廣田裝飾工程有限公司(由凱晨置業一名少數股東控制的公司)的開發成本港幣165,882,000元。

應付貿易賬款為免息及無抵押。該等結餘的賬面值與其公平值相若。

## 管理層討論與分析

### 概況

本集團是中國一家大型優質房地產項目開發商和投資者，專注開發和投資於商用房地產。受惠於中國經濟持續高增長、人民幣持續升值和繁榮的房地產市場，本集團憑藉其各方面的競爭優勢，包括：(i)高檔商業地產的市場定位；(ii)擁有地標性的優質投資物業和黃金地段土地儲備的使用權；(iii)穩健的擴展策略及收購黃金地段土地／高品質投資物業的能力；(iv)中化集團公司的鼎力支持及優良資產的注入；(v)經驗豐富的管理執行團隊；(vi)穩定的現金流，在2007年錄得優秀業績。截至2007年12月31日止年度，本公司股東應佔溢利為港幣2,162.8百萬元，較2006年度港幣207.3百萬元增加943%，扣除投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)之股東應佔溢利為港幣468.2百萬元，較2006年度港幣172.7百萬元增加171%。

### 業務回顧

#### 市場回顧

2007年，中央政府繼續公布一系列宏觀調控措施，旨在透過控制貨幣供應、信貸供應及固定資產投資規模，以遏制經濟增長由偏快轉向過熱，使經濟發展趨於更均衡、更持久。中央政府通過加強控制土地供應、上調人民幣基準利率及金融機構存款準備金率、上調購置第二套住房的首付比率和貸款率以及加強土地增值稅的徵收監管等方式調控中國房地產市場。

中央政府的貨幣政策直接影響到房地產商的融資渠道，房地產企業通過資本市場融得資金仍是杯水車薪，行業門檻的提高將帶來更多的整合機會。同時，越來越嚴格的政府調控也讓房地產企業土地囤積帶來更多的資金壓力和風險。

儘管政府不斷出台緊縮性政策及限制措施控制外資對房地產的直接投資，但受強勁的經濟增長、人民幣升值、外國在華企業業績增長等因素影響支撐，辦公樓市場依然保持活躍，成交量和租金水平有所上升。隨著金融與信息服務業客戶支付能力的提升，未來高端市場仍具備很大的發展空間。

## 上市回顧

本公司於2007年8月17日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，其優良的業績及穩健的擴張策略獲得投資者的信心。國際配售部分共獲得40倍認購，香港公開發行部分共獲得170倍認購，最終以港幣2.35元在發行價格區間的高端部分定價。

## 公司經營業務回顧

### 1. 物業開發

於2007年12月31日，本集團在全國共擁有四個處於不同開發階段的地產開發項目，分別位於上海、珠海及北京。

截至二零零七年十二月三十一日					本公司
	總建築面積	開發項目	完成階段	估計	應佔權益
	(平方米)	類型		竣工日期	(於最後
					可行日期)
					(%)
<b>上海－發展中項目</b>					
上海高陽國際客運中心地塊B項目	297,125	混合用途	在建	2009年	50%
匯山碼頭東塊地塊項目	200,000	混合用途	勘探設計	2012年	50%
<b>珠海－發展中項目</b>					
珠海每一間花園項目	136,416	住宅	在建	2008年	100%
<b>北京－已竣工項目</b>					
北京凱晨世貿中心項目	193,936	寫字樓	已落成	2006年	100%
總計	<u>827,477</u>				

## 上海－發展中項目

### 上海高陽國際客運中心地塊B項目

上海高陽國際客運中心的設計目的是成為上海中心地帶集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務區域。本集團與上海港務(集團)股份有限公司(「上海港務」)建立合作夥伴關係，當中將發展兩個項目：一個位於地塊A，另一個位於地塊B。本集團持有地塊B開發項目的50%經濟權益，而並沒有持有地塊A開發項目的權益。在地塊B，本集團計劃建造八幢寫字樓、一幢公寓式酒店(正在變更為寫字樓)、一個音樂文化中心和一個畫廊。該綜合項目位於黃浦江西岸，靠近外灘，擁有880米長的沿江岸線，毗鄰兩條上海地鐵線並與東方明珠電視塔隔江對望。目前在該黃金地段的房地產開發土地供應量有限。

上海高陽國際客運中心項目地塊B佔地共約85,089平方米。竣工後，地塊B的總建築面積將約為297,125平方米。建築工程已於2004年5月動工，本集團預期2009年全面竣工。

本集團通過擁有50%權益的子公司上海浦東金鑫房地產發展有限公司(「上海浦東金鑫」)持有上海高陽國際客運中心項目地塊B的權益。根據合約安排，本集團擁有上海高陽國際客運中心項目地塊B的50%的經濟利益。

至2007年12月31日，上海高陽國際客運中心地塊B項目已完成了項目土建工程量的60%，2007年11月已開始玻璃幕牆安裝，局部完成浦江綠化帶，綠化覆蓋率近50%。

### 匯山碼頭東塊地塊項目

匯山碼頭項目的設計目的是體現上海市航運服務業的核心功能和規模效應，以達到跨國航運企業集聚的作用。為此，本項目圍繞航運交易與商務的需要，強化航運服務的商務及配套功能，並通過游艇港池等體現航運特色，形成與航運主題相符的沿江經典建築群，實現以航運中心為特色的現代化辦公及商業區域功能。該地區功能定位包括辦公、商業、會議、酒店及公寓式酒店，以及游艇港池在內的所有設施。

該項目位於上海市虹口區北外灘地區，與浦東小陸家嘴地區隔江相望。該地塊與西側的上海港國際客運中心相連，形成一個兩倍於外灘長度的濱江區域。整個項目分為東、西、中三幅地塊組成。

本集團已購得該項目東幅地塊，面積約35,210平方米土地的使用權，本集團計劃利用該幅土地開發寫字樓等商業物業。本集團預期開發後，其總建築面積將約為200,000平方米。

本集團通過擁有50%權益的子公司上海匯港房地產開發有限公司（「匯港房地產」）持有匯山碼頭項目東幅地塊的權益，從而擁有該地塊的50%經濟利益。

目前，本集團正在進行該地塊的前期工作及施工準備。

## 珠海－發展中項目

### 珠海每一間花園項目

珠海每一間花園項目為由13幢8層至31層的住宅公寓樓組成的樓群，位於南中國海海岸，珠海港口東側，依山傍水，風景秀美。

珠海每一間花園項目用地約43,499平方米。珠海每一間花園項目於2006年6月開始施工，預期將於2008年竣工。竣工後，該開發項目總建築面積將約為136,416平方米，本集團預期將建造約700個公寓單位，其中80%公寓單位各自的建築面積在80至150平方米之間。其餘單位的建築面積預期約為200平方米。本集團預期還將開發約729個停車位。

珠海每一間花園公寓樓宇的設計加入了一系列技術先進的設計元素與便利設施，其中包括：

- 便利設施，包括零售商店、俱樂部和一個可停放大約729輛車輛的地下停車場；
- 現代化信息技術基礎設施，包括高速互聯網和有線電視連接；
- 節能設計，令空氣流通良好，冬暖夏涼；
- 現代化保安系統，保護樓群與租戶；及
- 精妙設計，陽光穿越樓宇。

本集團通過擁有100%權益的子公司中化方興房地產開發(珠海)有限公司（「方興珠海」）持有珠海每一間花園項目100%的權益。本集團於2007年7月開始預售公寓。

2007年珠海每一間花園項目進展順利，總體形象進度完成80%，室外裝修和設備安裝完成80%，樓盤外立面初具形象。樁基礎及主體工程通過驗收質量合格，珠海每一間花園項目工地獲2007年上半年「珠海市文明樣板工地」，預計2008年8月竣工入住。

珠海每一間花園項目自2007年7月15日首次開盤，一期開盤共推出548套單位，7.7萬平方米，當日出售一期推出樓盤的70%。至2007年12月31日本集團累計實現預售506套，約7萬平方米，佔一期推出預售套數和面積的92%。

## 北京－已竣工項目

### 北京凱晨世貿中心項目

北京凱晨世貿中心座落於北京金融區內復興門內大街，由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分別為東座、中座及西座大樓。該開發項目距離兩條地鐵線路的步行路程均不到10分鐘，且與二環路西段僅相隔一個街區。

該項目建築用地約21,659平方米。三幢寫字樓的建築面積約為193,936平方米。寫字樓通過封閉式連橋相互連接。地下各層則為停車位和倉儲區。北京凱晨世貿中心於2004年4月開始施工，室內裝修以外的主要建築工程已於2006年12月竣工。

本集團預期大廈能為約80至120家公司提供辦公地點，可容納5,000名員工。為了在北京房地產市場上獨樹一幟，本集團為該項目注入了許多獨特的設計元素與物點，包括：(i)由一家瑞士工程公司設計一幅面積達50,000平方米的雙層玻璃幕牆，可實現樓宇內高效溫度調節並節省保暖與製冷成本；(ii)高57米的雙中庭，總面積合共3,000平方米，自然光可穿越三幢寫字樓；(iii)2,800平方米的頂層花園和4,675平方米的園景水池。

於2007年，本集團通過與中國中化集團公司和中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)訂立收購協議，藉以增購北京凱晨置業有限公司(「凱晨置業」)50%權益。有關收購已於2007年12月完成。本集團通過擁有100%權益的子公司凱晨置業持有北京凱晨世貿中心項目100%的權益。

本集團持作長期投資的北京凱晨世貿中心的中座大樓和西座大樓可供出租，而東座大樓則以樓層為單位供出售。東座大樓建築面積約為44,939平方米。

本集團於2006年10月正式開始預售北京凱晨世貿中心東座大樓。截止2007年12月31日，東座寫字樓總建築面積44,939平方米中已出售24,481平方米；出售車位59個。

## 2. 物業租賃及服務

截止2007年12月31日，本集團持有投資物業的賬面價值約為港幣4,964.6百萬元，乃根據本集團的會計政策按公平值列賬。本集團之投資物業主要為北京凱晨世貿中心和中化大廈。

### (a) 北京凱晨世貿中心租賃業務

按照集團平衡收入來源的策略，本集團將持有北京凱晨世貿中心中座大樓和西座大樓作為長期投資。中座大樓和西座大樓可出租總面積約為102,739平方米。截止2007年12月31日，北京凱晨世貿中心中座大樓和西座大樓的出租率為41.3% (2006年：不適用)。主要客戶為中國中化集團公司及其關連公司，以及金融、地產、諮詢等行業的優秀公司。

### (b) 中化大廈租賃業務

中化大廈為一幢26層高的辦公大樓，位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，屬於北京市金融區，毗鄰紫禁城、天安門廣場及中南海等著名地標。中化大廈的地盤面積約為5,833平方米，寫字樓的建築面積約為49,066平方米。約有30,365平方米建築面積用作寫字樓單位，而約有15,005平方米建築面積用作零售商鋪。

截止2007年12月31日，中化大廈的出租率為82.8% (2006年：97.3%)。主要客戶為金融、軟件、諮詢等行業的優秀公司及本集團關連公司。

於2007年，本集團通過與中化香港及中國中化集團公司訂立收購協議，藉以增購中化國際物業酒店管理有限公司(「中化物業管理」)75%權益。有關收購已於2007年12月完成。本集團通過擁有100%權益的子公司中化物業管理持有中化大廈100%的權益。

### (c) 物業服務業務

本集團目前為至少九項物業(建築面積超過110萬平方米)提供物業管理服務，中化大廈、北京凱晨世貿中心即為其中之一。

本集團物業服務全年經營平穩。於2007年9月，本集團向遠洋地產有限公司成功增購北京世紀凱晨物業管理有限公司（「凱晨物業管理」）的60%權益。本集團現已擁有凱晨物業管理100%權益。經整合的集團物業服務進一步強化了集團房地產開發價值鏈的一體化操作，對提升集團的品牌優勢和資產價值發揮著重要作用。展望未來，本集團預期物業管理業務將會為集團帶來更多直接和間接的收益。

### 3. 酒店經營

於2007年，本集團通過與中國中化集團公司和中化香港訂立收購協議，收購王府井飯店管理有限公司（「王府井飯店管理」）剩餘之75%權益，因此現在擁有其100%權益。王府井大飯店位於北京主要的商業及購物區王府井大街的北段，毗鄰紫禁城、天安門廣場及北海公園。

王府井大飯店因位置便利，對游客和商務旅客同樣吸引。尤其是，王府井大飯店與多家跨國公司建立了業務關係，令飯店的業務有了穩定的基礎。

王府井大飯店於1995年開業。該大樓樓高14層，設有405間客房，以及多個會議室、食堂、餐飲及其他設施。酒店佔地面積9,858平方米，總建築面積約為41,349平方米。

2007年，王府井大飯店穩定提高服務水平，推進品牌建設，積極開拓市場。截止2007年12月31日，王府井大飯店客房平均入住率為75.1%（2006年：77.7%），高於市場競爭對手的平均水平。

### 土地儲備

截止2007年12月31日，本集團已購得面積約35,210平方米的土地，已開發用於匯山碼頭東塊地塊項目。

於2008年3月31日，本集團與上海市房屋土地資源管理局訂立土地使用權出讓合同，以收購上海虹口北外灘匯山碼頭中塊地塊，該地塊土地面積約為19,039平方米，規劃地上建築面積預計約為73,790平方米。

考慮目前在中國內地大面積進行土地儲備所面臨的政策風險和法律風險，本集團重點收購一線城市黃金地段的稀缺性地塊，在充分考慮市場風險和謹慎評估未來贏利性的前提下取得土地，力求快速將投資轉化為利潤收益。

本集團堅持一線城市、黃金地段、優質地塊的發展思路，持續關注和參與城市中心區優質地塊的研究和獲取，期內研究和考察多個一線城市重點項目。同時集團秉承以合理成本獲得土地，重點獲取具有不可複製的區位優勢的地塊。為保證未來長遠可持續發展，目前本集團在環渤海、長三角、珠三角地區正積極開展項目儲備工作，與地方政府及相關公司進行了廣泛的接觸與洽商，重點關注高端辦公樓，商業酒店及別墅項目。部分項目已聘請專業顧問進行了非常深入的研究，其中數個項目已列入本集團重點推進範圍，在儲備優質土地資源方面取得了較好的進展。

## 收購選擇權

根據不競爭承諾，中國中化集團公司已授予本集團選擇權，收購其於中國金茂(集團)股份有限公司的54.87%權益、中國世貿投資有限公司的15%權益和中化香港於上海銀匯房地產發展有限公司的55%權益。

截至2007年12月31日，本集團尚未行使該收購選擇權，惟本公司獨立董事委員會將繼續不時並至少每半年一次檢討選擇權並以公告形式披露決定是否行使選擇權的理由。

## 財務回顧

### 收入

截至2007年12月31日止年度，本集團收入達港幣1,269.1百萬元(2006年：港幣700.8百萬元)，較2006年增長81%，主要為物業銷售水平上升所致。

### 按業務分布劃分之收入

	截止12月31日止年度				
	2007年		2006年		按年變動 百分比 (%)
	港幣 百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	港幣 百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	
物業銷售	986.1	78%	500.7	72%	97%
物業經營	166.9	13%	92.6	13%	80%
酒店經營	116.1	9%	107.5	15%	8%
總計	<b>1,269.1</b>	<b>100%</b>	<b>700.8</b>	<b>100%</b>	<b>81%</b>

本集團致力於開發高端的優質房地產項目，物業銷售收入為港幣986.1百萬元，佔收入總額78%，較2006年增長97%。銷售面積上升至26,959平方米，較2006年增加35%。2007年銷售收入源自出售北京凱晨世貿中心部分樓層，2006年銷售收入主要源自出售上海財富廣場。同時本集團穩步增加投資物業的比例，以平衡各種收入來源，物業經營、酒店經營分別錄得80%及8%的增長。

### 銷售成本及毛利率

截止2007年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣493.2百萬元(2006年：港幣438.0百萬元)。2007年銷售毛利率為61%，較2006年之38%有所增長，主要受惠於：持續升溫的內地房地產市場以及本集團開發的高品質物業，使我們可以在銷售價格上獲取一定溢價。

### 按業務分布劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2007年 毛利率 (%)	2006年 毛利率 (%)
整體	61%	38%
物業銷售	59%	28%
物業經營	63%	48%
酒店經營	77%	75%

### 其他收入和收益

截至2007年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣2,518.5百萬元(2006年：港幣183.3百萬元)，主要包括：

#### 1. 投資物業的公平值收益

根據萊坊測計師行有限公司於2007年12月31日編撰的估值報告，本集團持有中化大廈取得港幣19.5百萬元的公平值收益，扣除有關遞延所得稅項後的公平值收益為港幣14.6百萬元。

根據萊坊測計師行有限公司於2007年12月31日編撰的估值報告，本集團持有北京凱晨世貿中心取得港幣2,240.0百萬元的公平值收益，扣除有關遞延所得稅項後的公平值收益為港幣1,680.0百萬元。

## 2. 出售子公司收益

本集團於2007年4月出售兩家珠海子公司中怡華海及珠海泓華的權益之收益港幣108.7百萬元。

## 3. 首次公開招股籌得資金存放銀行產生的利息收入。

### **銷售和營銷開支**

截止2007年12月31日止年度，銷售和營銷開支約為港幣49.2百萬元(2006年：港幣13.1百萬元)，主要包括與本集團物業廣告和推廣、支付予相關營銷專業人士的費用以及其他市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之4%(2006年：2%)，主要在於銷售北京凱晨世貿中心及預售珠海每一間花園項目所產生營銷開支增長所致。

### **管理費用**

截止2007年12月31日止年度，本集團之管理費用約為港幣187.5百萬元(2006年：港幣87.5百萬元)，主要包括員工成本、諮詢費用、交際費及一般辦公開支。管理費用佔本集團總收入之百分比為15%(2006年：12%)，主要在於集團規模擴大導致員工薪酬和工資的上升，諮詢費用增加、上市費用以及物業管理費用開支增加所致。

### **融資成本**

截止2007年12月31日止年度，本集團之融資成本約為港幣116.9百萬元(2006年：港幣27.8百萬元)。融資成本增加主要在於北京凱晨世貿中心項目於2006年12月落成導致資本化利息金額的減少。

### **稅項**

截止2007年12月31日止年度，本集團之稅項約為港幣771.0百萬元(2006年：港幣65.0百萬元)。主要由於重估本集團之投資物業所產生的遞延稅項開支港幣564.9百萬元及經營利潤增加所致。本集團於2007年的實際稅率為26%(2006年：21%)。2007年實際稅率的增加主要在於銷售物業所帶來土地增值稅的上升。

## 本公司股東應佔溢利

截止2007年12月31日止年度，本公司股東應佔溢利約為港幣2,162.8百萬元，較2006年度港幣207.3百萬元增加943%。2007年本公司股東應佔溢利率為170%（2006年：30%）。未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的股東應佔溢利約為港幣468.2百萬元（2006年：港幣172.7百萬元），增長171%。

每股基本盈利為87.23港仙（2006年：65.82港仙）。若未計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）將為18.88港仙（2006年：54.83港仙）。

計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司股東應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度	
	2007年 (港幣百萬元)	2006年 (港幣百萬元)
本公司股東應佔溢利	<b>2,162.8</b>	207.3
扣除：投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)	<b>(1,694.6)</b>	(34.6)
未計入投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項) 本公司 股東應佔溢利	<b>468.2</b>	172.7
基本每股盈利 (港仙)	<b>87.23</b>	65.82
未計入投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項) 基本每股盈利 (港仙)	<b>18.88</b>	54.83

## 首次公開發售所得額用途

本公司股份於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市，首次公開發售所得額款項淨額約港幣3,620百萬元。約港幣440百萬元用於支付收購王府井飯店管理、中化物業及凱晨置業股權的部分代價，約港幣300百萬元用於項目資金用途。於2007年12月31日，餘款約港幣2,880百萬元作為銀行存款。

## 投資物業

於2007年12月31日，投資物業包括中化大廈和北京凱晨世貿中心中座及西座。投資物業由2006年12月31日的港幣873.1百萬元增至2007年12月31日的港幣4,964.6百萬元，主要是由於北京凱晨世貿中心中、西座竣工增加出租物業所至。

## 發展中物業

於2007年12月31日，發展中物業的非流動部分包括上海高陽國際客運中心地塊B項目和匯山碼頭東塊地塊項目的物業開發成本，而發展中物業的流動部分則包括珠海每一間花園項目的物業開發成本。發展中物業(流動和非流動)由2006年12月31日的港幣1,988.2百萬元增至2007年12月31日的港幣4,174.6百萬元，主要是由於上海高陽國際客運中心地塊B項目、匯山碼頭東塊地塊項目及珠海每一間花園項目新投入的成本所致，而部分額外成本於本集團出售其於中怡華海及珠海泓華的權益後將本集團珠海物業項目的開發成本轉撥而被抵銷。

## 持作出售物業

於2007年12月31日，持作出售物業包括北京凱晨世貿中心東座物業。持作出售物業由2006年12月31日的港幣2,475.0百萬元減至2007年12月31日港幣598.4百萬元，主要由於北京凱晨世貿中心東座部分樓層的出售，同時部分持作出售物業調至投資物業所致。

## 計息銀行貸款和其他借款

於2007年12月31日，計息銀行貸款和其他借款為港幣3,863.7百萬元，較2006年12月31日的港幣2,883.8百萬元增加港幣979.9百萬元。計息銀行貸款和其他借款增加，主要是由於匯港房地產增加動用銀行貸款和其他借款以收購土地使用權所致。

## 資產負債比率

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控成本，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聯方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2007年12月31日及2006年12月31日的債務與調整後資本比率如下：

	截至12月31日	
	2007年 (港幣百萬元)	2006年 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款	<b>3,863.7</b>	2,883.8
減：現金和現金等價物	<b>(6,294.5)</b>	(385.4)
淨債務	<b><u>(2,430.8)</u></b>	<u>2,498.4</u>
權益	<b>8,997.8</b>	1,515.2
加：應付關聯方款項	<b>268.3</b>	302.6
調整後資本	<b><u>9,266.1</u></b>	<u>1,817.8</u>
債務與調整後資本比率	<b>-26%</b>	137%

## 流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本(主要是支付土地出讓金和拆遷成本)、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關連方款項及關連方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行貸款及發行新股滿足其流動資金需求。

截止2007年12月31日，本集團擁有現金和現金等價物港幣6,294.5百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。

於2007年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣3,863.7百萬元（2006年12月31日：港幣2,883.8百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	截至12月31日	
	2007年 (港幣百萬元)	2006年 (港幣百萬元)
一年內	<b>3,083.5</b>	1,547.7
第二年	<b>32.1</b>	715.3
第三年至第五年，包括首尾兩年	<b>748.1</b>	296.9
五年以上	—	323.9

計息銀行貸款及其他借款約港幣3,083.5百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債，其中包括本集團一家附屬公司以及匯港房地產的少數股東所提供合共港幣1,031.4百萬元的委托貸款，預期該等委托貸款將在到期日續期。

本集團所有借款以人民幣及美元計值並按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2007年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣6,713.7百萬元，全部以人民幣計值。已動用銀行信貸額度為港幣3,863.7百萬元，而未動用銀行信貸額度則為港幣2,850.0百萬元。

本集團成員公司於2007年12月31日訂立委托貸款框架協議，本集團成員公司之間可根據框架協議的條款及條件另行訂立委托貸款協議。該協議將於2008年1月1日生效。

本集團截至2007年12月31日止年度的現金流入淨額為港幣5,936.6百萬元，包括：

1. 經營活動現金流入淨額港幣172.4百萬元，主要是由於銷售北京凱晨世貿中心、預售珠海每一間花園所致，部分因支付建築成本及銷售管理費用而被抵銷。
2. 投資活動現金流出淨額約港幣2,800.3百萬元，主要是收購凱晨置業、中化物業管理以及王府井飯店管理的股權所致，部分因本集團子公司的少數股東注資及處置子公司所得而被抵銷。

3. 融資活動現金流入淨額約港幣8,564.5百萬元，主要來自向股東發行新股所得資金、IPO募集資金及新增銀行貸款及其他借款，部分因償還銀行貸款和其他借款所抵銷。

### **抵押資產**

於2007年12月31日，本集團獲授的若干借款乃以本集團公平值為港幣956.6百萬元之投資物業及銀行存款港幣694.7百萬元作抵押。

### **或然負債**

於2007年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

### **資本承擔**

於結算日，本集團的資本承擔如下：

	截至12月31日	
	2007年	2006年
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
就於中國的發展中物業已訂約 但未提撥準備的資本開支	740.1	730.2

### **市場風險**

本集團的資產主要為投資物業、發展中物業及持作出售物業。倘物業市場嚴重回落，則該等資產未必可即時變現。

### **利率風險**

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的現金和現金等價物及長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團目前並沒有運用任何衍生工具控制利率風險。由於定期存款屬短期性質，因此銀行存款並無重大的公平值利率風險。

## 外匯風險

本集團主要在中國境內經營，絕大部分收入及成本均以人民幣結算。本公司於2007年8月17日首次公開發售股份所得款項全部為港幣。本公司以港元呈報財務業績。因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團目前並沒有利用對沖控制貨幣風險。即使日後本集團決定進行對沖，但本集團無法保證任何未來的對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。由於本集團的收入及成本主要以人民幣計值，因此並無面臨重大的外幣交易風險。

## 僱員及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團聘有合共1,144名職員。本集團向僱員提供具有競爭力的薪金和獎金以及其他福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、失業保險計劃、婚嫁保險計劃和房屋福利。本集團會定期按市場標準檢討本集團的薪金水平。2007年11月22日，股東特別大會通過了有關採納股票期權計劃之普通決議案。

本集團鼓勵及全力支持員工不斷自我增值和終身學習信念，並以完善的內部培訓體系為平台，著力進行內部課程的開發與講授。

## 社會責任及施工安全

本集團作為中國物業營運商及開發商，遵守多項由中國國家及省市政府所制定的環保法律，包括有關空氣和噪音污染以及排水排污的規定。本集團認為遵守現有環保法律法規並無對本集團財務狀況及經營業績構成任何重大負面影響，而管理層相信，日後亦不會出現該等影響。然而，本集團無法預測不可預見而可能出現的環保相關事項，或任何新頒或修訂的法律法規對本集團現有項目或日後可能建設或發展的物業帶來的影響。

本集團於項目設計階段，將會把必要環保控制系統納入有關項目設計。於施工階段中，本集團聘請相信將嚴格遵守環保規定的優質、經驗豐富且實力超群的承建商，此外本集團還聘請獨立第三方顧問監察對環境、社會、衛生及安全條例的合規情況。每個項目落成時，本集團於向客戶移交落成項目前，必須獲環保機關批准的有關報告。

本集團通過選擇合資格及資深的合作夥伴降低潛在的安全風險。這些合作夥伴憑藉豐富的經驗，能夠有效應付施工過程中出現的任何風險。本集團的所有承建商均已落實有關應急計劃，以確保可以在發生任何事故時及時有效地進行處理。本集團已成立了HSE管理部門，對施工項目進行安全檢查，以確保工地配備適當的設施，從而盡可能地降低可能發生的任何安全風險。

已竣工的北京凱晨世貿中心憑其良好的環保性獲得中國科學工程協會聯合會室內環境專業委員會頒發的綠色健康示範樓盤證書。在建項目上海高陽國際客運中心也將安裝智能和節能設施，以保持其冬暖夏涼。

## 期後事項

於2008年3月31日，本集團與上海市房屋土地資源管理局訂立土地使用權出讓合同，以收購上海虹口北外灘匯山碼頭中塊地塊，代價為人民幣1,123百萬元(約港幣1,247百萬元)。該地塊土地面積約為19,039平方米，規劃地上建築面積預計約為73,790平方米，計劃用於商業地產開發。

## 公司前景

中國本地經濟的整體持續良好發展，為整個行業以及本集團提供進一步擴展的空間。本集團將加快地區的擴展，增加持有的投資物業並擴大品牌知名度。

本集團堅持適度增加持有優質商業物業，以獲取長期穩定收益；通過持有經營與銷售並舉獲得業務協同效應，抵禦行業周期波動風險。本集團致力於發展高端商業物業品牌，追求在一線城市的黃金地段開發不可複製的建築精品，通過專業化的管理體系，為客戶提供最高品質的產品和最完善的服務。

2008年，我們對中國高端商業地產市場和本集團發展前景充滿信心。本集團將繼續按照一線城市、黃金地段、高端物業的核心戰略定位，積極推進在北京、上海、天津、珠海等城市的土地儲備工作，進一步提升本集團的持續經營實力，同時適當考慮高回報、短周期的高檔住宅項目。

## 其他資料

### 遵守企業管治常規守則

本公司自成立以來，一直致力提高本公司的管治水平。於2007年8月17日在聯交所上市起至2007年12月31日(包括該日)止，本公司一直應用並遵從聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治常規守則》的守則條文來提高自身的管治水平。本公司會繼續改善其企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度和股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

有關本公司詳細企業管治常規的其他資料，將刊載於2008年4月30日或之前所寄予股東的本公司2007年度之年報的企業管治報告內。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易》(「標準守則」)，以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，確認由上市日期至2007年12月31日(包括該日)止期間，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

### 末期股息

董事會建議就截至2007年12月31日止年度派發末期股息每股2港仙(2006年：不適用)。擬派末期股息獲本公司股東在2008年6月18日舉行的股東週年大會上批准後，將派付予在2008年6月18日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東。

### 暫停股份過戶登記手續

本公司將於2008年6月13日至2008年6月18日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶手續。如欲符合資格獲派上述建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於2008年6月12日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理股份過戶登記手續。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於2007年8月17日之前向中化香港配發及發行的股份如下：

配發日期	股份數目	註冊擁有人
2007年4月26日	297,200,000	中化香港
2007年5月17日	355,000,000	中化香港
2007年5月31日	367,800,000	中化香港
2007年7月27日	1,800,000,000	中化香港

本公司於2007年8月16日配發及發行1,411,100,000股新股份，該等股份於2007年8月17日在聯交所上市。本公司之上市保薦人行使超額配股權後，於2007年9月7日配發及發行211,664,000股新股份。

除上文所披露者外，於截至2007年12月31日止年度內，本公司或其任何子公司概無買賣或贖回任何股份。

## 審閱委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例（包括審閱本集團截至2007年12月31日止年度的業績），並已就本公司的核數、內部監控及財務申報事宜進行了討論。

## 股東週年大會

本公司的2007年股東週年大會將於2008年6月18日舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

## 於聯交所網站及本公司網站登載之業績公佈及年報

此年度業績公佈已在聯交所網站及公司網站 (<http://fx.etnet.com.hk>) 上刊載。而本公司截至2007年12月31日止年度之年報將在2008年4月30日或之前在本公司網站及聯交所網站上刊載。

## 致謝

最後，本人謹代表董事會向客戶、業績合作夥伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命  
方興地產(中國)有限公司  
潘正義  
主席

香港，二零零八年四月二十二日

於本公告日期，本公司董事為執行董事李雪花女士、賀斌吾先生及江南先生；非執行董事潘正義先生(主席)、李麟女士(副主席)及王紅軍先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉教授、劉洪玉教授、魏偉峰先生及高世斌博士。