

年度報告
2007



方興地產（中國）有限公司

（於香港註冊成立的有限公司）

股票代碼：00817





公司簡介

方興地產(中國)有限公司是中國一家大型優質房地產項目的開發商和投資商，專注開發商用房地產。本公司於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市(股票代碼00817)。本集團已在北京、上海和珠海相繼開發多個地產項目，其中包括北京「凱晨世貿中心」、上海「財富廣場」、上海「張楊濱江苑」、上海「高陽國際客運中心」及珠海「每一間花園」等。本集團以中國「環渤海」、「長三角」、「珠三角」為重點發展區域，致力於一線城市黃金地段發展技術先進、環保、節能及具有獨特藝術設計的高端商業項目。本集團將銳意進取，不斷提升品牌價值，打造中國商業地產的領先企業。



目錄

- 2 公司資料
- 3 兩年財務摘要圖示
- 4 主席致辭
- 8 管理層討論與分析
- 34 董事及高級管理層簡介
- 42 企業管治報告
- 52 董事會報告
- 75 獨立核數師報告
- 77 綜合收益表
- 78 綜合資產負債表
- 80 綜合權益變動表
- 81 綜合現金流量表
- 83 資產負債表
- 84 財務報表附註
- 156 四年財務資料

公司資料

公司名稱

方興地產(中國)有限公司

主要辦事處

香港灣仔港灣道一號會展廣場
辦公大樓47樓4702-4703室

非執行董事

潘正義先生(主席)
李麟女士(副主席)
王紅軍先生

執行董事

李雪花女士(首席執行官)
賀斌吾先生(副總裁)
江南先生(首席財務官)

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
高世斌博士

首席財務官

江南先生

合資格會計師

廖繼勤先生

公司秘書

廖繼勤先生

授權代表

李雪花女士
江南先生

法律顧問

安理國際律師事務所
香港中環交易廣場第三座9樓

北京市天元律師事務所
中華人民共和國
北京市西城區金融大街35號
國際企業大廈C座11樓

核數師

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

股份代碼

00817

股份過戶登記處

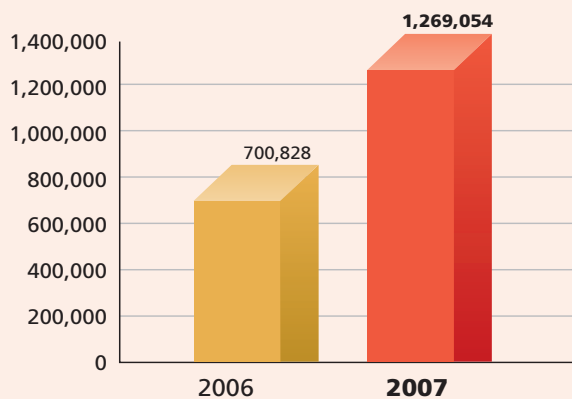
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

合規顧問

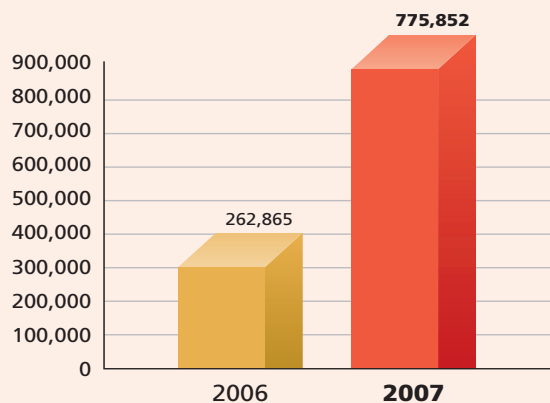
派傑亞洲有限公司
香港金鐘道89號力寶中心1座39樓

兩年財務摘要圖示

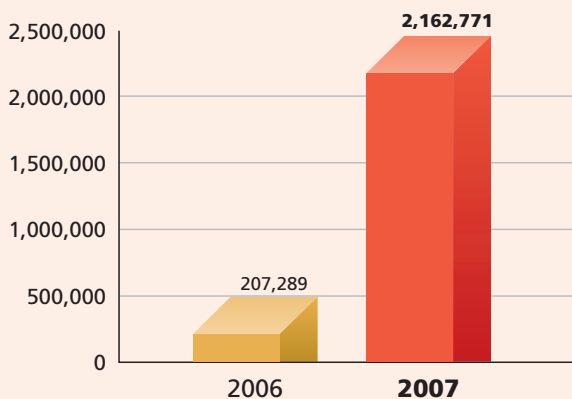
i. 收入 (港幣千元)



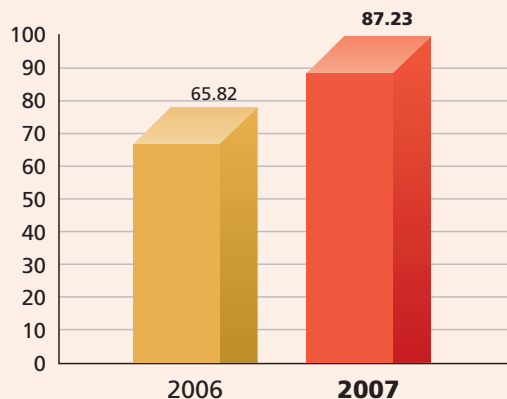
ii. 毛利 (港幣千元)



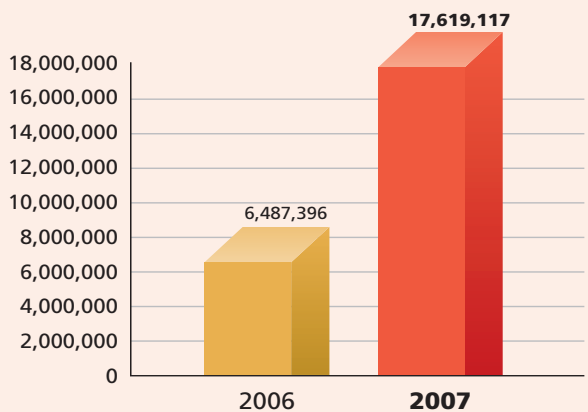
iii. 股東應佔溢利 (港幣千元)



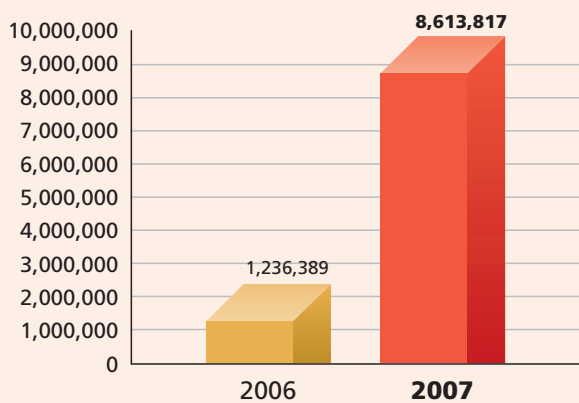
iv. 每股盈利 – 基本 (港仙)



v. 資產總額 (港幣千元)



vi. 股東權益 (港幣千元)



主席致辭



主席
潘正義先生

尊敬的各位股東：

本人謹代表方興地產(中國)有限公司(「方興地產」、「本公司」)董事會提呈本公司及其子公司(「本集團」、「我們」)截至2007年12月31日止十二個月(「回顧期」)之全年業績。

回顧期內，本公司股東應佔溢利達到港幣2,162.8百萬元，較去年上升943%，每股基本盈利為87.23港仙。未計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達到港幣468.2百萬元，較去年上升171%。本公司董事會建議派發末期股息每股2港仙，建議末期股息需待股東大會批准後生效。

2007年中國國民經濟保持平穩快速發展，呈現出增長較快、結構優化、效益提高、民生改善的良好運行態勢。根據中國國家統計局數據，2007年，全年國內生產總值人民幣246,619億元，比上年增長11.4%。全年國內生產總值連續5年增速達到或超過10%。居民收入快速增長，全年城鎮居民人均可支配收入人民幣13,786元，比上年增長17.2%。

在保持經濟迅速發展的同時，國家統計局數據也顯示了國家發展迅速、經濟結構面臨調整的挑戰。2007年，房地產開發投資明顯加快，全年房地產開發投資人民幣25,280億元，比上年增長30.2%。房屋銷售價格上漲較多，70個大中城市房屋銷售價格比上年上漲7.6%。為保障房地產行業的健康及穩步發展，中央政府頒佈多項新的行政和經濟措施，對中國房地產市場的價格趨勢以至於未來的營運模式產生深遠影響。

2007年同時是方興地產奮力發展、迅速提升的一年。2007年8月17日，本公司成功在香港聯合交易所有限公司上市，成功登陸國際資本市場，為集團的長遠發展奠定更穩固的根基。

主席致辭 (續)

回顧期內，本集團應市場需要，穩步加快項目發展及業務布局。北京凱晨世貿中心已開始向外出售及出租並取得良好業績；上海高陽國際客運中心項目六座沿江辦公樓主體結構已基本完成；同時匯山碼頭東塊地塊項目正在進行該地塊的前期工作及施工準備；珠海每一間項目開始預售，市場反應熱烈。十二月，本集團順利完成收購北京凱晨世貿中心、中化大廈及王府井大飯店項目，集團實力進一步增強。

面對國家的調控政策，方興地產因其獨特而具前瞻性及互補性的商業房地產「開發—投資—運營」的業務模式，受到調控的影響較小。同時，作為中國一家大型優質商業地產開發及運營商以及一線城市地標地產項目的投資者，集團成功達致2007年所定下的經營目標，取得了可觀的回報。

我們認為，中國的商業地產市場發展方興未艾，全國一線城市對核心商業區樓宇供應以及地標式建築的需求殷切。本集團將繼續保持平穩有序的發展態勢，致力發展和拓展公司業務，銳意發展成為全國各大城市和經濟區的主要物業開發商和投資者。

本集團已制定下列策略以達致上述目標：

- 通過不斷收購黃金地點的土地開發權以及重組併購等方式，銳意創新，開發和收購市場領先的項目
- 增加本集團投資物業的比例，平衡各種收入來源
- 繼續鞏固、提高「方興」品牌和相關產品的知名度
- 繼續建立和加強與地方合作夥伴的戰略性合作關係
- 繼續奉行國際同業最佳實務，保持高效的組織架構

展望未來，本人對中國商業地產市場和本集團的發展前景充滿信心。方興地產已準備就緒把握中國商用物業市場的快速增長，秉承其以「一線城市、黃金地段、優質商業物業開發和持有」的戰略，持續擴大經營規模，提升經營內涵，藉以實現本集團業務的穩步發展。

本人謹代表董事會向客戶、業務夥伴、股東以及集團全人致以深深謝意。方興地產將繼續努力，憑其獨特的業務模式及競爭優勢，在中國商業房地產市場不斷前進，取得更佳業績，為集團開創更秀麗的前景。

潘正義

主席

香港

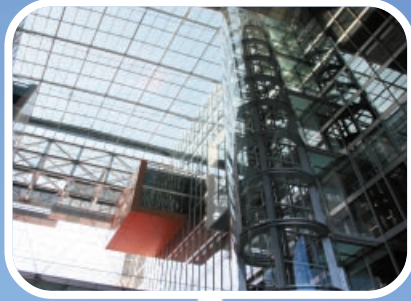
2008年4月22日

CHEMSUNNY

World Trade Centre

凱晨世貿中心





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的開發商和投資者，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，中央政府繼續公佈一系列宏觀經濟調控措施，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給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，成交量和租金水平均有所上升。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。

管理層討論與分析 (續)

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。



於2007年8月17日上市典禮合照

公司經營業務回顧

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。

管理層討論與分析 (續)

截至二零零七年十二月三十一日

	總建築面積 (平方米)	開發 項目類型	完成階段	估計 竣工日期	本公司 應佔權益 (%)
上海－發展中項目					
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%
珠海－發展中項目					
珠海每一間花園項目	136,416	住宅	在建	2008年	100%
北京－已竣工項目					
北京凱晨世貿中心項目	193,936	寫字樓	已落成	2006年	100%
總計	827,477				



管理層討論與分析 (續)

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%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月已全面開始玻璃幕牆安裝，局部完成浦江綠化帶，綠化覆蓋率近50%。



以上為上海高陽國際客運中心的效果圖



管理層討論與分析 (續)

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，並通過遊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，以及遊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。

管理層討論與分析 (續)

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。



以上為珠海每一間花園的效果圖

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。



管理層討論與分析 (續)

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日首次開盤預售，一期開盤共推出548套單位，7.7萬平米，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。



北京凱晨世貿中心(北京復興門內大街28號)



管理層討論與分析 (續)

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特點，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制冷成本；(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。

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4,964.4百萬元，乃根據本集團的會計政策按公平值列賬。本集團投資物業主要為北京凱晨世貿中心和中化大廈。

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。



中化大廈(北京復興門外大街A2號)

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舖。

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。

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。

管理層討論與分析 (續)



王府井大飯店(北京王府井大街57號)



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，對遊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。

管理層討論與分析 (續)

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。同時本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。

管理層討論與分析 (續)

榮譽和獎項

本集團在北京、上海和珠海的多個地產項目，獲得業界及公眾的廣泛好評，並榮獲多項獎項。

本集團已竣工的項目北京凱晨世貿中心於2007年先後獲得「中國商務地產大獎之最具價值寫字樓」獎、「北京地產頂級寫字樓代表作」大獎以及「2006-2007北京寫字樓年度風雲榜年度頂級寫字樓」大獎。同年北京凱晨世貿中心在「2006十大領袖地產頒獎暨迪拜－東西亞地產交流峰會」活動上，榮獲唯一的中國頂級寫字樓示範項目大獎；並在「中國房地產品牌價值排行榜」評選活動中入選「2007北京房地產(樓盤)品牌價值10強」，為唯一之頂級寫字樓品牌；在其後的第六屆全國寫字樓年會上，北京凱晨世貿中心榮獲全國寫字樓年會特別推薦獎。

在2008年2月舉行的「2007-2008第四屆北京寫字樓年度風雲榜」評選中，北京凱晨世貿中心又榮獲了2007-2008北京寫字樓年度風雲榜頂級寫字樓大獎。

本集團發展中項目珠海每一間花園項目於2006年在「推廣中國卓越地產文化活動」中評選為「中國城市特色型樓盤」、「中國最佳創新文化樓盤」、「中國最佳景觀型樓盤」；並於2007年評選為中國珠海最具品牌樓盤以及最佳海景樓盤。

本集團發展中項目上海高陽國際客運中心地塊B項目於2007年被上海市建築工程安全質量監督總站評為市監項目優質結構工程。

管理層討論與分析 (續)

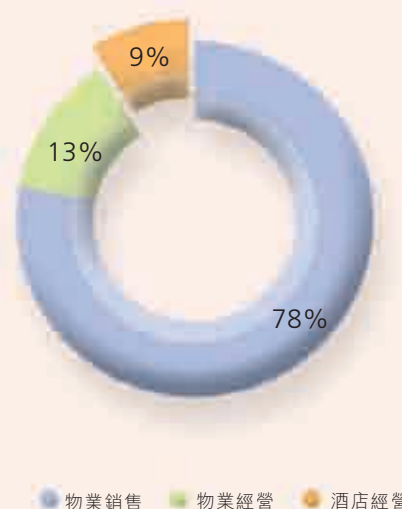
財務回顧

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。

按業務分佈劃分之收入

	截至12月31日止年度				
	2007年		2006年		按年變動 百分比 (%)
	估總收入 之百分比 港幣百萬元	(%)	估總收入 之百分比 港幣百萬元	(%)	
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	1,269.1	100%	700.8	100%	81%



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年物業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。

管理層討論與分析 (續)

銷售成本及毛利率

截至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。

按業務分佈劃分之毛利率

	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：

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。

管理層討論與分析 (續)

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。

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。

首次公開招股籌得的資金存放銀行產生的利息收入。

銷售和營銷開支

截至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百分比為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

截至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、上市費用增加以及物業管理費用開支增加所致。

融資成本

截至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。

管理層討論與分析 (續)

稅項

截至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

截至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%)。若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)，增加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	2,162.8	207.3
扣除：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	(1,694.6)	(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	468.2	172.7
基本每股盈利(港仙)	87.23	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)	18.88	54.83

管理層討論與分析 (續)

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、中化物業管理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致。

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。

管理層討論與分析 (續)

計息銀行貸款和其他借款

於2007年12月31日，計算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資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額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	3,863.7	2,883.8
減：現金和現金等價物	(6,294.5)	(385.4)
淨債務	(2,430.8)	2,498.4
權益	8,997.8	1,515.2
加：應付關聯方款項	268.3	302.6
調整後資本	9,266.1	1,817.8
債務與調整後資本比率	-26%	137%

管理層討論與分析 (續)

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、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，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	3,083.5	1,547.7
第二年	32.1	715.3
第三年至第五年，包括首尾兩年	748.1	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子公司以及匯港房地產的少數股東所提供合共港幣1,031.4百萬元的委託貸款，預期該等委託貸款將在到期日續期。

管理層討論與分析 (續)

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日訂立委託貸款框架協議，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託貸款協議。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：

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。

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。

融資活動現金流入淨額約港幣8,564.5百萬元，主要來自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。

管理層討論與分析 (續)

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 (港幣百萬元)	2006年 (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。

管理層討論與分析 (續)

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。



管理層討論與分析 (續)

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。

管理層討論與分析 (續)

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，抵禦行業週期波動風險。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、短週期的高檔住宅項目。

WANGFUJING Grand Hotel 王府井大飯店





董事及高級管理層簡介

董事

潘正義先生 主席兼非執行董事

53歲，於2006年3月加入本公司，並自此出任本公司主席。潘先生自1984年9月起擔任中國中化集團公司多個高級職位，並於2000年6月獲委任為中國中化集團公司副總裁。潘先生負責(其中包括)中國中化集團公司的物業投資和發展業務。目前，潘先生還擔任中國中化集團公司戰略規劃委員會主席、中化香港化工國際有限公司主席、香港立豐實業有限公司主席、北京凱晨置業有限公司及中化國際物業酒店管理有限公司主席。潘先生亦曾出任中化國際招標有限責任公司主席、中化寧波(集團)有限公司主席及中化(青島)實業有限公司主席。潘先生在企業管治、物業投資和開發方面擁有超過20年的經驗。潘先生於1975年畢業於中國遼寧外語專科學校，於1978年至1980年期間就讀於日本東京外國語大學經營管理學和日本近代經濟發展史專業，於2004年取得北京大學工商管理碩士學位。

李麟女士 副主席兼非執行董事

55歲，自2004年6月負責組建本公司並出任本公司副主席、執行董事並兼任首席執行官至2005年12月底。李女士現為本公司副主席兼非執行董事。李女士於1977年2月加入中國中化集團公司，先後在中國中化集團公司旗下數家子公司擔任多個高級職位。目前，李女士還擔任中化香港集團公司副董事長、香港立豐實業有限公司和方興實業有限公司副董事長兼總經理，並兼任上海東方散貨包裝公司、青島港興包裝公司、天津北方包裝有限公司、天津北海實業公司，上海東方儲罐有限公司和中化興源石油儲運(舟山)有限公司等合資公司副董事長。於2006年2月之前的十幾年間，李女士曾先後出任上海浦東金鑫房地產開發有限公司、上海港國際客運中心開發有限公司、上海科怡房地產開發有限公司、上海科怡方興商務諮詢有限公司、廣州新康房地產開發有限公司、王府井飯店管理有限公司的副董事長、中化方興房地產開發(珠海)有限公司董事長及北京凱晨置業有限公司董事。自1980年代以來，李女士已參與中國中化集團公司的物業投資和開發項目，且自1993年起主要負責董事會層級的重要戰略決策及本集團所開發的所有物業項目的實際項目管理和營運，在企業經營管理及房地產開發等方面擁有多年的豐富經驗。李女士於1975年取得北京外國語學院學士學位。

王紅軍先生 非執行董事

43歲，於2007年3月加入本公司，並自此出任本公司非執行董事。王先生於1995年6月加入中國中化集團公司，自2004年起出任中國中化集團公司戰略規劃部總經理。目前，王先生為凱晨置業、中化寧波(集團)有限公司、中化(青島)實業有限公司、中化國際招標有限責任公司、中國對外經濟貿易信託投資有限公司、中國新技術發展貿易有限責任公司和中化日本有限公司的非執行董事。王先生在企業管理方面擁有超過十年的經驗。王先生於1985年取得瀋陽建築工程學院學士學位、於1991年取得中國人民大學經濟學碩士學位，並於2003年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

董事及高級管理層簡介 (續)

李雪花女士 執行董事兼首席執行官

50歲，於2005年12月加入本公司，並自此出任本公司執行董事兼首席執行官，負責本公司的日常經營和管理。李女士於2004年10月加入中國中化集團公司，出任中化匯富公司副總經理，以及中化匯富基金管理有限公司執行董事。目前，李女士出任中化國際物業酒店管理有限公司副主席、王府井飯店管理有限公司副主席、中化方興房地產開發(珠海)有限公司執行董事及上海浦東金鑫房地產發展有限公司、上海科怡方興商務諮詢有限公司、上海港國際客運中心開發有限公司、上海匯港房地產開發有限公司、北京凱晨置業有限公司和北京世紀凱農物業管理有限公司的非執行董事。李女士亦於2006年7月至2007年3月期間出任遠洋地產有限公司的董事。於加入中國中化集團公司之前，李女士曾出任中國機械進出口(集團)有限公司多個高級財務管理職位。李女士在企業財務管理方面擁有逾20年經驗。李女士於1987年取得中國京橋大學文憑證書，並於1997年取得對外經濟貿易大學碩士學位。

賀斌吾先生 執行董事兼副總裁

59歲，自2004年6月(本公司註冊成立之日)起出任公司執行董事兼副總裁。賀先生於1995年1月加入上海浦東金鑫房地產發展有限公司，並自此出任其董事和總經理。賀先生自1987年起出任方興實業有限公司董事和副總經理。目前，他亦出任上海科怡方興商務諮詢有限公司、上海港國際客運中心開發有限公司和上海匯港房地產開發有限公司的董事和總經理，以及廣州新康房地產開發有限公司的非執行董事。賀先生於2003年7月至2006年9月期間曾出任中化方興房地產開發(珠海)有限公司的非執行董事。賀先生在房地產開發業方面擁有逾15年經驗。於2007年1月，賀先生獲頒發2006年、2007年上海市重點工程實事立功競賽(建設功臣)。賀先生於1976年取得上海交通大學文憑證書。

江南先生 執行董事兼首席財務官

34歲，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。江先生自2007年3月起出任本公司執行董事。江先生負責本公司的財務和風險的指導、戰略規劃和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港司庫，負責處理財務管理和投資事務，包括其物業項目的財務管理工作。江先生於2006年9月至2007年3月亦曾出任中化方興房地產開發(珠海)有限公司的非執行董事。目前，江先生為北京凱晨置業有限公司、上海浦東金鑫房地產發展有限公司、上海科怡方興商務諮詢有限公司和上海匯港房地產開發有限公司的非執行董事。江先生在企業融資及會計管理方面擁有逾12年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。目前，江先生修讀廈門大學工商管理碩士學位課程。江先生於1999年取得會計師資格證書。

董事及高級管理層簡介 (續)

劉漢銓先生 獨立非執行董事 金紫荊星章，太平紳士

60歲，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生現任中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。他亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荊星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：旭日企業有限公司、越秀投資有限公司、越秀交通有限公司、勤+緣媒體服務有限公司、僑福建設企業機構及永亨銀行有限公司。他還出任中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Ltd.、Sun Hon Investment & Finance Ltd.、Wydoff Ltd.及Wytex Ltd.的董事。劉先生也曾於1988年至1994年任中西區區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員（於1997年至1998年為臨時立法會成員）。他在法律實務方面擁有逾35年經驗及在企業管理方面擁有逾10年經驗。劉先生於1969年取得倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。

蘇錫嘉教授 獨立非執行董事

53歲，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇教授於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。蘇教授亦在廣州暨南大學和上海財經大學擔任副教授。蘇教授專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇教授自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別調查員。蘇教授亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇教授曾出任深圳賽格股份有限公司獨立董事，該公司自2002年6月起在深圳證券交易所上市。蘇教授自2007年2月起亦出任深圳市拓日電子科技有限公司的獨立董事。蘇教授在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。他曾於1984年擔任大華會計師事務所有限公司（現為安永大華會計師事務所有限公司）的審計助理，並自1987年至1988年任職於廈門大學會計師事務所。蘇教授分別於1982年和1987年取得廈門大學會計學學士和碩士學位。他於1996年取得加拿大協和大學哲學博士學位。

劉洪玉教授 獨立非執行董事

46歲，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。劉教授於1996年6月至2000年4月期間在清華大學土木工程系擔任教授，而自2004年4月起則在清華大學建設管理系擔任教授。自1996年起，劉教授亦出任清華大學房地產研究所所長。劉教授專攻房地產經濟學、房地產投資與金融、房屋政策和土地管理。自2006年4月、2002年6月及2002年4月起，劉教授分別出任兩家均於深圳證券交易所上市的公司中糧地產（集團）股份有限公司和招商局地產控股股份有限公司的獨立董事，以及上海證券交易所上市公司北京天鴻實業房地產股份有限公司的獨立董事。劉教授是中國房地產估價師與房地產經紀人學會副會長和亞洲房地產學會理事。劉教授也是香港大學榮譽教授和英國皇家特許測量師學會資深會員，在建築工程方面擁有逾19年經驗。劉教授分別於1985年和1988年取得清華大學建設結構工程專業學士學位和管理工程專業碩士學位。他也是中國合資格房地產估價師。

董事及高級管理層簡介 (續)

魏偉峰先生 獨立非執行董事

46歲，自2007年5月起出任本公司獨立非執行董事。魏先生自2006年12月起出任中國人壽保險股份有限公司獨立非執行董事，以及自2004年10月起出任中國3C集團有限公司獨立非執行董事。他還擔任KCS Limited (前畢馬威會計師事務所及均富會計師事務所企業服務部) 董事兼上市服務主管；香港特許秘書公會副會長兼中國事務委員會主席。魏先生也擔任信東(香港)有限公司、信東金融(亞洲)有限公司、香港城市建設有限公司、亞洲商務顧問(香港)有限公司及益加國際發展有限公司董事。魏先生2005年曾任中國工商銀行(亞洲)公司秘書及秘書處主管，2001年至2003年曾任中國聯通股份有限公司公司秘書，1999年至2001年曾任東聯控股有限公司執行董事兼公司秘書及首席財務官。魏先生為特許秘書及英國特許公認會計師公會會員，擁有超過18年高級管理工作經驗，其中大部分經驗與包括大型H股及紅籌公司在內的發行商的財務、會計、內部控制和合規有關。魏先生1992年畢業於美國密歇根州安德魯大學，獲得工商管理碩士學位，並於2002年畢業於香港理工大學，獲得企業融資碩士學位。他現在在上海財經大學攻讀金融學博士學位。

高世斌博士 獨立非執行董事

44歲，自2007年7月起出任本公司獨立非執行董事。高博士自2003年起在中國仲量聯行任職，目前出任中國區董事，就中國的房地產投資、開發項目和資產買賣而提供房地產交易管理服務及向機構投資者提供諮詢服務。高博士曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理，並參與房地產投資的開發、經營和管理，以及房地產投資組合的風險管理。高博士在房地產投資和管理業方面擁有逾10年經驗。高博士分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得曼徹斯特大學物業發展及管理專業博士學位。高博士是英國皇家特許測量師學會會員。

董事及高級管理層簡介 (續)

高級管理層

李雪花女士

於2005年12月加入本公司，並自此出任本公司首席執行官。有關李女士的經驗詳情，請參閱上文「董事」。

賀斌吾先生

自2004年6月起出任本公司副總裁。有關賀先生的經驗詳情，請參閱上文「董事」。

藍海青女士

42歲，自2007年12月起出任本公司副總裁，藍女士自2005年2月至今擔任王府井飯店管理有限公司董事長，自2002年1月至今擔任王府井飯店管理有限公司總經理。藍女士曾於1997年5月至2001年12月擔任青島黃金海岸大酒店總經理。藍女士在有關酒店管理方面擁有近20年經驗。藍女士於1998年自中國山東大學(EMBA)結業，並於2000年6月取得瑞士「理諾士酒店管理學院」碩士學位。藍女士自2002年起至2005年在清華大學、中化管理學院參與公司治理、資本運營等培訓。

楊寶建先生

50歲，自2007年12月起出任本公司副總裁。楊先生於1996年6月加入中國中化集團公司，並自2007年1月以來擔任中化國際物業酒店管理有限公司總經理。在加入本公司之前，楊先生曾於1996年6月至2007年1月期間擔任北京怡生園國際會議中心總經理，1978年至1996年期間任職於北京前門飯店，於1989年起擔任北京前門飯店副總經理。楊先生在有關酒店管理和物業管理方面擁有近30年經驗。

江南先生

於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官。有關江先生的經驗詳情，請參閱上文「董事」。

董事及高級管理層簡介 (續)

蓋劍高先生

33歲，自2007年1月起出任本公司副總裁。蓋先生於2000年7月加入中國中化集團公司，並自2005年至2007年1月出任法律事務部副總經理。於加入中國中化集團公司之前，蓋先生於1997年7月至2000年6月期間在榮寶齋工作，負責有關中國藝術產品的法律服務和拍賣工作。蓋先生在企業法律事務方面擁有逾十年經驗。蓋先生於1997年取得首都經濟貿易大學法學學士學位。蓋先生於2000年3月取得中國律師資格，並於2003年1月成為合資格企業法律顧問。

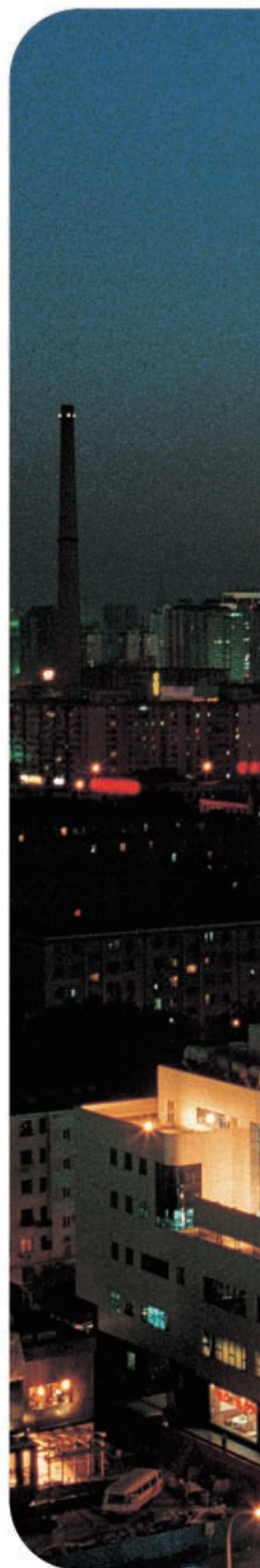
高波先生

39歲，於2007年8月起出任本公司總裁助理。高先生自2002年5月以來一直擔任北京凱晨置業有限公司副總經理和助理總經理，並自2007年5月以來擔任北京凱晨置業有限公司董事。高先生於1993年加入中國中化集團公司，曾出任中國中化集團公司多個高級職位，並管理和統籌包括金茂大廈和北京凱晨世貿中心在內的多個房地產發展項目。他在房地產開發業方面擁有逾12年經驗。高先生於1991年取得東南大學土木工程學學士學位。

廖繼勤先生

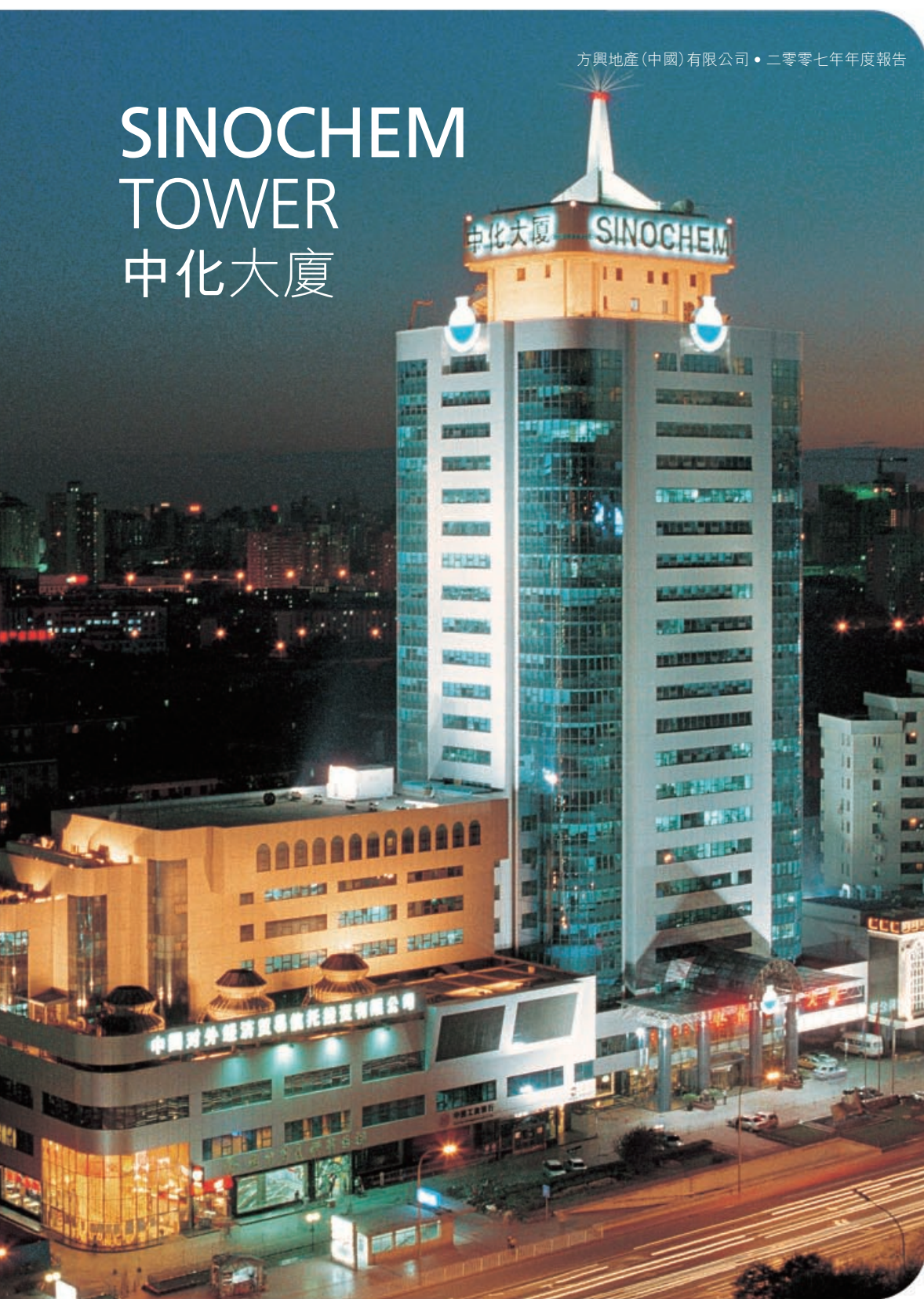
40歲，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師。在加入本公司之前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業投資和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾10年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士(榮譽)學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

FORTUNE
PLAZA
財富廣場



方興地產(中國)有限公司 • 二零零七年年報

SINOCEM TOWER 中化大廈



企業管治報告

本公司自成立以來，一直致力提高本公司的管治水平。本公司已採納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》（「企業管治守則」）來提高自身的管治水平。自本公司上市至2007年12月31日（包括該日）止，本公司一直應用及遵守企業管治守則之條文。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，現將本公司2007年度的企業管治情況回顧如下：

董事會

董事會須向股東負責，並有責任領導及監控本公司，共同制訂本公司的整體策略、業務方針、年度營運預算、年度及中期業績、董事委任及其他重大財務及政策事宜等，以達致本公司之策略目標。董事會已將日常營運及行政事務委派予管理層處理。

截止本報告日期，董事會由以下十一位董事組成：

非執行董事

潘正義先生 (主席)
李麟女士 (副主席)
王紅軍先生

執行董事

李雪花女士 (首席執行官)
賀斌吾先生 (副總裁)
江南先生 (首席財務官)

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
高世斌博士



全體董事合照

企業管治報告 (續)

有關各董事之履歷，載於本年報第34至37頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事為公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。

遵照上市規則之規定，本公司有五名獨立非執行董事，當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多數據。所有董事和各董事委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

為審視本公司特定方面之事宜，已成立四個董事委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會、投資委員會。

董事會會議

董事會定期開會，並每年至少舉行四次會議，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

除通過向所有董事會成員傳閱書面決議案取得共識外，回顧年度內董事會共舉行11次會議，董事於會上考慮及批准重大事宜包括本公司之上市及進行香港公開發售和國際發售。各董事就2007年度舉行之董事會會議之出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
非執行董事	潘正義先生	11/11	100%
非執行董事	李麟女士	11/11	100%
非執行董事	王紅軍先生*	9/9	100%
執行董事	李雪花女士	11/11	100%
執行董事	賀斌吾先生	10/11	91%
執行董事	江南先生*	9/9	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生*	9/9	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授*	9/9	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授*	8/9	89%
獨立非執行董事	魏偉峰先生*	5/5	100%
獨立非執行董事	高世斌博士*	3/4	75%

* 王紅軍先生於2007年3月出任本公司非執行董事。

* 江南先生於2007年3月出任本公司執行董事。

* 劉漢銓先生於2007年3月出任本公司獨立非執行董事。

* 蘇錫嘉教授於2007年3月出任本公司獨立非執行董事。

* 劉洪玉教授於2007年3月出任本公司獨立非執行董事。

* 魏偉峰先生於2007年5月出任本公司獨立非執行董事。

* 高世斌博士於2007年7月出任本公司獨立非執行董事。

所有董事均可獲得公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及委員會會議記錄由指定秘書保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新資訊予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

主席及首席執行官

潘正義先生擔任本公司主席，李雪花女士擔任首席執行官，為兩個明確劃分的不同職位，以確保權利和授權的分佈平均。

主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。

首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負責，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

委任、重選及罷免董事規則

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司組織章程，董事會有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。

董事責任

每位董事須不時了解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎態度和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了標準守則A.5.2(a)至(d)的職能。

對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營狀況及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第75至76頁之「獨立核數師報告」載述。

薪酬及提名委員會

本公司薪酬及提名委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉教授以及潘正義先生，均為非執行董事。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 對董事候選人和經理人選進行審查並提出建議；
- 就董事及其他高級管理人員的薪酬政策、期權激勵計劃及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 釐訂全體執行董事及其他高級管理人員的薪酬待遇。

薪酬及提名委員會於2007年度共進行了兩次會議，審議並批准了部分高管任命、董事和高管薪酬方案以及公司期權激勵計劃等，各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	2/2	100%
非執行董事	潘正義先生	2/2	100%

審核委員會

本公司審核委員會成員包括蘇錫嘉教授、劉洪玉教授、王紅軍先生以及魏偉峰先生。審核委員會主席為蘇錫嘉教授。

企業管治報告 (續)

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退的問題；
- 就外聘提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告(若擬刊發)的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及
- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層提出的任何提問以及董事會的及時回應。

審核委員會於2007年度共進行了兩次會議，審閱並通過了公司2007年上半年經營業績，討論了公司二零零七年年終審計計劃、全年盈利預測及編製2007年度報告的工作安排。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	2/2	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授	2/2	100%
非執行董事	王紅軍先生	1/2	50%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	2/2	100%

公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該兩次會議。

獨立董事委員會

本公司獨立董事委員會成員包括劉漢銓先生、高世斌博士、魏偉峰先生、劉洪玉教授以及蘇錫嘉教授。獨立董事委員會主席為劉漢銓先生，全體委員均為獨立非執行董事。

企業管治報告 (續)

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的「不競爭承諾」，由中國中化集團公司授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及不競爭業務或中國中化集團公司名下物業重建業務、由中國中化集團公司以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 至少每半年審閱相關六個月內所有就是否行使選擇權或接納新機會及就中國中化集團公司遵從和執行不競爭承諾所做出的決定；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2007年度進行了兩次會議，審議了公司有關關連交易及是否行使中國中化集團公司控股的中國金茂(集團)股份有限公司擬投資的某新業務機會。各委員就該等會議的出席率如下：

職位	姓名	出席次數	出席率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	2/2	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	2/2	100%
獨立非執行董事	高世斌博士	2/2	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	2/2	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授	2/2	100%

投資委員會

本公司投資委員會成員包括李雪花女士、潘正義先生、賀斌吾先生、江南先生以及高世斌博士。投資委員會主席為李雪花女士。

企業管治報告 (續)

投資委員會的職責包括：

- 制定公司長期投資規劃；
- 審議公司經營管理層提交的年度投資預算；及
- 審議公司經營管理層提交的調整年度投資預算的申請。

投資委員會於2007年度進行了一次會議，審議並通過了公司2007年投資預算。各委員就該次會議的出席率均為100%。

外部核數師

於回顧期內，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金合共為港幣2,230,000元，其中港幣2,200,000元為支付審計服務，港幣30,000元為支付非審計服務(稅務服務)。

此外，已付／應付部分子公司核數師之酬金合共為港幣571,000元，全部為支付審計服務。

內部控制

董事會須負全責維持良好及有效之內部監控措施，以保障本公司之資產及股東權益。董事確認，本公司透過其內部監控部門對辦工程序、慣例及系統作定期檢查，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。定期審核也涵蓋所有重大監控，包括：財務、營運及遵紀守法等方面監控，以及本公司之風險管理職能。

本公司董事均認為本集團目前的內部監控系統運行有效。

股價敏感資料

本公司對於股價敏感資料會採取極為審慎的預防措施來處理。本公司針對公司涉及股價敏感的資料制定了行之有效的保密制度和措施。凡接觸到股價敏感資料的人員須負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露公司有關敏感資料信息。公司與聘請的顧問、中介機構均簽訂了嚴格的保密協議。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則，以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認由本公司上市至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。

本集團所有員工交易公司證券必須遵守公司參照上市規則附錄十之規定制定的《方興地產員工買賣公司證券的規定》。

股東權利

股東有權利對有關公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和公司組織章程規定的公司重大事項，享有知情權和參與權。

股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。本公司於2007年11月22日召開特別股東大會，審議並批准了本公司股票期權計劃。

投資者關係

本公司採取開放積極的投資者關係策略，旨在加深投資界人士對本公司之企業發展策略、業內競爭情況、營運及財務表現方面之認識及了解，從而讓公眾投資者能在知情之情況下作出投資決定。本公司特設投資者關係部以達到此目標。

投資者關係部由本公司執行董事兼首席財務官領導，與公眾投資者進行雙向互動溝通，以協助投資者評估本公司之價值、發展潛力及前景。本公司以公平、準確及適時披露公司資料為首任，以確保維持高透明度。

董事會報告

董事提呈本公司及本集團截至2007年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主要業務為房地產項目開發和投資，專注於商用房地產開發、酒店投資和物業經營，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註第124至126頁。

股票發行與上市

於2007年8月17日，本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。香港公開發售及國際配售之方式按每股2.35港元之發行價發售及發行1,622,764,000股股份（包括因超額配股權獲行使而發行之股份）。

業績及股息

本集團截至2007年12月31日止年度之業績載於本年報第77頁之綜合收益表。

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）。截止2007年6月30日止6個月並未派付中期股息。建議末期股息需待股東大會批准方生效。

末期股息將派付於2008年6月18日登記在本公司股東名冊上之股東。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至1716室，以辦理股份過戶登記手續。

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。

儲備

本公司及本集團在年度內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註33及綜合權益變動表。

董事會報告 (續)

可供分派儲備

於2007年12月31日，根據香港《公司條例》(香港法例第32章)第79B條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣469,157,000元，其中港幣98,305,000元乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司的股份溢價賬港幣2,022,833,000元可按繳足紅股的方式分派。

主要客戶及供應商

本財政年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供應商採購之資料如下：

	截至2007年12月31日止年度 佔總營業額之 百分比
五大客戶	79%
最大客戶	30%

	佔總採購額之 百分比
五大供應商	77%
最大供應商	58%

上述本集團之五大客戶及供應商均為獨立第三方。本公司的董事、其聯繫人或任何持有本公司股本超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

銀行貸款及其他貸款

本公司及本集團於2007年12月31日止之銀行貸款及其他貸款詳情載於財務報表附註29。

捐贈

本年度內本集團並無慈善捐款。

董事會報告 (續)

物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註14及17。

於本公司在2007年8月6日刊發的招股章程內，本集團的酒店物業(按成本計入上文)於2007年5月31日估值為人民幣 8.25 億元(約港幣8.47億元)。倘本集團的酒店物業截至2007年12月31日止年度期間一直按該等估值計算金額計入財務報表內，則會自截至2007年12月31日止年度的綜合收益表中扣除額外折舊開支港幣13.5百萬元。

普通股

本公司普通股於年內之變動載於財務報表附註32。

財務摘要

本集團過去四個財政年度之業績及資產負債情況載於本年報第156頁。

董事

本公司於本報告刊發日止的董事為：

執行董事

李雪花女士(首席執行官)

賀斌吾先生(副總裁)

江南先生(首席財務官)

非執行董事

潘正義先生(主席)

李麟女士(副主席)

王紅軍先生

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

高世斌博士

董事會報告 (續)

董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員的履歷載於本年報第34至39頁。

董事服務合約

截至2007年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償(法定補償除外)而予以終止之服務合約。

董事酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

董事的合約權益

於年終時或本年度內任何時間，並無任何本公司董事在本公司或其子公司之任何重大合約上直接或間接擁有任何重大權益。

控股股東的合約權益

中國中化集團公司為本公司的最終控股股東。中國中化集團公司及其子公司、中化香港與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的持續關連交易及中國中化集團公司與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾。

中國中化集團公司已作出書面確認，表明中國中化集團公司及其子公司(構成本集團一部分者除外)已履行不競爭承諾項下的責任。

退休計劃

本集團在中國每月向中國有關省市政府設立之各項定項供款退休福利計劃(退休計劃)作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃在僱員退休時向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，毋須承諾向僱員支付其他退休後福利責任。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃(強積金計劃)，該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2007年12月31日止年度之退休福利計劃供款為港幣7,160,000元。

董事會報告 (續)

管理合約

本年度內，本公司及其子公司並無簽署任何管理合約。

股票期權計劃

本公司於2007年11月22日已採納一項股票期權計劃，旨在加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。

根據公司股票期權計劃的規定，董事會有權自計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者按認購價認購一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事；任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工。為避免疑問，參與者不包括本公司的獨立非執行董事。截至2007年12月31日，本公司並未向任何參與者授予期權。

董事權益

於2007年12月31日，除下文披露外，本公司董事、最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人士並未於本公司及其相連法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部分)股份、相關股份及債券中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8部分知會本公司及聯交所的權益和淡倉(包括根據《證券及期貨條例》條文規定被列為或視作擁有的權益或淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

姓名	好倉／淡倉	身份	普通股數目	佔已發行股本之百分比
潘正義	好倉	實益持有人	24,000	0

主要股東權益

於2007年12月31日，按《證券及期貨條例》第336條所規定設置的登記冊所示記錄，下列為持有本公司股份的主要股東的權益及淡倉，已依照《證券及期貨條例》第XV部第2及3部分向本公司披露。

名稱	好倉／淡倉	身份／ 權益性質	普通股數目	佔已發行股本之百分比
中化香港	好倉	實益擁有人	3,292,500,000	66.99
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益	3,292,500,000	66.99

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所示，截至2007年12月31日，本公司並無獲任何人士(本公司董事或高級行政人員除外)知會於本公司股份及相關股份的任何權益或淡倉。

董事會報告 (續)

持續關連交易

回顧期內，本公司訂立了若干非豁免持續關連交易，本公司持續關連交易包括：(i)本公司作出背對背擔保、(ii)向本公司關連人士出租物業、(iii)向本公司關連人士提供委託貸款、(iv)本公司關連人士向本公司提供物業管理服務及出租物業、(v)本公司向關連人士提供諮詢服務、(vi)委託貸款框架協議。就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的披露規定。以下為各項該等交易的概要：

2007年度本公司已經批准的本年度關連交易限額及實際完成情況如下表：

關連人士	交易性質	貨幣	2007年 交易金額 (元)	已批准的 2007年 最高限額 (元)	生效期間	
不獲豁免持續關連交易						
1	上海國際港務(集團)股份有限公司	本公司做出背對背擔保	人民幣	150,000,000	3,000,000,000	2006年至2011年
2A	中國中化集團公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心	人民幣	21,445,513	24,075,000	2007年至2009年
2B	中化化肥有限公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心	人民幣	6,319,536	7,278,000	2007年至2009年
2C	中化國際石油公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心	人民幣	5,753,477	6,686,000	2007年至2009年
2D	中化國際實業公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心	人民幣	302,941	351,000	2007年至2009年
2E	中化石油勘探開發有限公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心	人民幣	5,889,282	6,761,000	2007年至2009年
2F	中國對外經濟貿易 信托投資有限公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心	人民幣	3,288,283	3,723,000	2007年至2009年
2G	遠東國際租賃有限公司	向本公司租用北京凱晨世貿中心	人民幣	338,544	372,000	2007年至2009年
3A	中化國際招標有限公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	—	1,227,000	2007年至2010年
3B	中化塑料公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	187,456	550,000	2007年至2010年
3C	中國種子集團公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	—	698,000	2007年至2010年
3D	中種迪卡股份有限公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	—	11,000	2007年至2008年
3E	中國對外經濟貿易 信托投資有限公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	130,094	131,000	2007年至2009年

董事會報告 (續)

關連人士	交易性質	貨幣	2007年 交易金額 (元)	已批准的 2007年 最高限額 (元)	生效期間	
不獲豁免持續關連交易						
3F	中宏人壽保險有限公司 北京分公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	2,460,071	2,653,000	2007年至2009年
3G	中化國際信息公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	—	142,000	2007年至2010年
3H	中化國際(控股)股份 有限公司北京分公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	—	602,000	2007年至2010年
3I	中國中化集團公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	416,877	417,000	2007年至2009年
3J	中化泉州石化有限公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	—	—	2007年至2008年
3K	香港立豐實業有限公司 北京代表處	向本公司租用中化大廈	人民幣	—	—	2007年至2008年
3L	中化廣東公司	向本公司租用中化大廈	人民幣	—	—	2007年至2010年
4	上海滙港房地產開發有限公司	本公司提供的委托貸款	人民幣	400,000,000	400,000,000	2007年至2008年
5	上海港國際客運中心 開發有限公司	本公司提供的委托貸款	人民幣	250,000,000	250,000,000	2007年至2009年
6	北京世紀凱農物業 管理有限公司	向本公司提供物業管理服務	人民幣	13,707,948	40,000,000	2007年至2009年
獲豁免獨立股東批准的持續關聯交易						
7	中化香港(集團)有限公司	向本公司出租香港的物業	港幣	961,644	962,000	2007年至2009年
8	上海浦東金鑫房地產 發展有限公司	本公司提供的諮詢服務	美元	500,000	500,000	2007年至2009年

1. 與上海房地產經營(集團)有限公司(「上海房地產」)和上海浦東金鑫作出背對背擔保

上海港務是本公司子公司上海港國際客運中心開發有限公司(「上海港客運中心」)及匯港房地產的主要股東，因此屬本公司的關連人士。

上海港客運中心獲得銀團貸款融資人民幣30億元，從2006年9月28日起至2011年9月27日止為期五年。該貸款將按中國人民銀行公佈的基準貸款年利率減10個百分點計息。就此，上海港客運中心就銀團貸款簽訂一項物業按揭。由於上海港客運中心動用該筆人民幣30億元的貸款僅用作開發地塊B，而貸款不會用作開發地塊A，故上海浦東金鑫、上海房地產和本公司於2006年9月15日以上海港務為受益人訂立一項共同及個別的背對背擔保，其年期與貸款融資的年期一致。根據此項背對背擔保，本公司、上海房地產與上海浦東金鑫須共同及個別負責償還該筆銀團貸款及因此產生的一切成本及費用。此外，本公司、上海房地產與上海浦東金鑫已協定就上海港務因該筆銀團貸款產生的任何負債向上海港務作出賠償。

2. 中化集團在北京凱晨世貿中心租賃的物業

中國中化集團公司是本公司的控股股東，因此，其為本公司的關連人士。中國中化集團公司及其六家子公司已經與凱晨置業訂立租賃協議。

2A 中國中化集團公司

中國中化集團公司於2007年5月25日與凱晨置業訂立一份租賃協議，租賃協議的年期由2007年6月1日起至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，中國中化集團公司須向凱晨置業支付月租約人民幣4,417,901元和物業管理費約人民幣466,310元。租賃協議乃經公平磋商後按一般商業條款協定。

截至2009年12月31日止三個年度，預計中國中化集團公司根據租賃協議應付凱晨置業的款項不超過人民幣24,075,000元、人民幣71,597,000元及人民幣71,597,000元。建議上限主要根據中國中化集團公司依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載每年租金檢討的條文而釐定。

2B 中化化肥有限公司

中化化肥(中國中化集團公司的子公司)的間接全資子公司中化化肥有限公司(「中化化肥公司」)於2007年6月8日與凱晨置業訂立一項租賃協議，租賃協議的年期從2007年6月1日至2009年12月31日。根據租賃協議，中化化肥公司須向凱晨置業支付月租人民幣1,297,296元和物業管理費人民幣144,144元。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協議。

截至2009年12月31日止三個年度，預計中化化肥公司應付凱晨置業的款項不超過人民幣7,278,000元、人民幣21,476,000元及人民幣21,476,000元。建議上限主要根據中化化肥公司依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載每年租金檢討的條文而釐定。

2C 中化國際石油公司

中國中化集團公司的子公司中化國際石油公司(「中化國際石油」)於2007年5月25日與凱晨置業訂立一項租賃協議，租賃協議的年期從2007年6月1日至2009年12月31日。根據租賃協議，中化國際石油須向凱晨置業支付月租人民幣1,184,885元和物業管理費約人民幣136,717元。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協議。

截至2009年12月31日止三個年度，預計中化國際石油應付凱晨置業的款項不超過人民幣6,686,000元、人民幣19,715,000元及人民幣19,715,000元。建議上限主要根據中化國際石油依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載每年租金檢討的條文而釐定。

2D 中化國際實業公司

中國中化集團公司的子公司中化國際實業公司(「中化實業」)與凱晨置業於2007年5月25日訂立一份租賃協議，租賃協議的年期從2007年6月1日起至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，中化實業須向凱晨置業支付月租約人民幣62,363元和物業管理費約人民幣7,195元。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協議。

截至2009年12月31日止三個年度，中化實業應付凱晨置業的款額預期不超過人民幣351,000元、人民幣1,038,000元和人民幣1,038,000元。建議上限主要根據中化實業依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及有關租賃協議所載的租金檢討條文而釐定。

2E 中化石油勘探開發有限公司

中國中化集團公司的子公司中化石油勘探開發有限公司(「中化石油勘探」)於2007年5月25日與凱晨置業訂立一項租賃協議，租賃協議的年期從2007年6月1日至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，中化石油勘探須向凱晨置業支付月租人民幣1,207,585元和物業管理費約人民幣144,910元。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協議。

截至2009年12月31日止三個年度，預計中化石油勘探應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費分別不超過人民幣6,761,000元、人民幣20,015,000元和人民幣20,015,000元。建議上限主要根據中化石油勘探依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載的租金檢討條文而釐定。

2F 中國對外經濟貿易信託投資有限公司

中國中化集團公司的子公司中國對外經濟貿易信託投資有限公司(「外經貿信託」)於2007年5月25日與凱晨置業訂立一項租賃協議，租賃協議的年期從2007年6月1日起至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，外經貿信託須向凱晨置業支付月租約人民幣653,600元和物業管理費約人民幣85,252元。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協議。

截至2009年12月31日止三個年度，預計外經貿信託應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費分別不超過人民幣3,723,000元、人民幣10,989,000元及人民幣10,989,000元。建議上限主要根據外經貿信託依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載的租金檢討條文而釐定。

2G 遠東國際租賃有限公司

遠東國際租賃有限公司於2007年5月25日與凱晨置業訂立一項租賃協議，租賃協議的年期從2007年6月1日起至2009年12月31日屆滿。根據租賃協議，遠東國際租賃有限公司須向凱晨置業支付月租約人民幣68,452元和物業管理費約人民幣8,928元。租賃協議是經公平磋商後按一般商業條款協議。

截至2009年12月31日止三個年度，預計遠東國際租賃有限公司應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費分別不超過人民幣372,000元、人民幣1,118,000元及人民幣1,118,000元。建議上限主要根據遠東國際租賃有限公司依據租賃協議應付凱晨置業的租金、物業管理費、停車費、公用事業收費和其他雜費，並顧及協議所載的租金檢討條文而釐定。

由於上文2A至2G段所述的租約都已由凱晨置業及中化集團的成員公司訂立，故已根據上市規則第14A.25條合併處理該等租約。

3. 中國中化集團公司及其子公司與中化物業管理之持續關連交易

本公司已於2007年12月18日完成收購中化物業管理，自此，中化物業管理成為本集團全資子公司。根據上市規則，中化物業管理與中化集團公司及其子公司(「租用人公司」)根據租賃協議進行之持續交易已成為本集團的持續關連交易。

有關持續關連交易及其項下擬進行的持續交易的詳情載列如下：

3A 中化國際招標有限公司

中化國際招標有限公司(「中化招標」)與中化物業管理於2007年11月8日訂立一份租賃協議，租賃協議之租期由2007年11月1日至2010年10月31日。根據租賃協議，中化招標須向中化物業管理支付月租金約人民幣512,613.91元及每月物業管理費約人民幣100,671.35元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

預計截至2007年12月31日止兩個月中化招標根據該租賃協議向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣1,227,000元，截至2009年12月31日止兩個年度的數額分別不會超過人民幣7,359,000元及人民幣7,359,000元，而截至2010年12月31日止十個月的數額不會超過人民幣6,133,000元。年度上限主要基於中化招標根據租賃協議應付中化物業管理之租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3B 中化塑料公司

中化塑料公司(「中化塑料」)與中化物業管理於2007年10月22日訂立一份租賃協議，中化塑料向中化物業管理承租中化大廈第7層及第3層326室。該租賃協議之第7層租期為2007年10月1日至2010年9月30日，第3層326室租期為2007年12月1日至2010年9月30日。根據租賃協議，中化塑料須向中化物業管理就第7層支付月租金人民幣147,728.08元及每月物業管理費人民幣33,557.03元。就第3層326室而言，中化塑料須向中化物業管理支付月租金人民幣4,977.82元及物業管理費人民幣1,193.03元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

就第7層而言，預計截至2007年12月31日止三箇月中化塑料應向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣544,000元，截至2009年12月31日止兩個年度的數額不會超過人民幣2,175,000元及人民幣2,175,000元，而截至2010年9月30日止九箇月的數額不會超過人民幣1,632,000元。而就第3層326室而言，預計截至2007年12月31日止一個月中化塑料應向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣6,000元，截至2009年12月31日止兩個年度的數額分別不會超過人民幣74,000元及人民幣74,000元，而截至2010年9月30日止九箇月的數額不會超過人民幣56,000元。年度上限主要基於中化塑料根據租賃協議應付中化物業管理之租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3C 中國種子集團公司

中國種子集團公司(「中國種子」)與中化物業管理於2007年11月6日訂立一份租賃協議，租賃協議之租期由2007年10月16日至2010年10月15日。根據租賃協議，中國種子須向中化物業管理支付月租金人民幣232,335.24元及每月物業管理費約人民幣46,681.68元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

預計截至2007年12月31日止兩個月十六日中國種子向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣698,000元，截至2009年12月31日止兩個年度的數額分別不會超過人民幣3,348,000元及人民幣3,348,000元，而截至2010年10月15日止九個月十五日的數額不會超過人民幣2,651,000元。年度上限主要基於中國種子根據租賃協議應付中化物業管理之租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3D 中種迪卡股份有限公司

中種迪卡股份有限公司(「中種迪卡」)與中化物業管理於2007年10月29日訂立一份租賃協議，租賃協議之租期由2007年12月16日至2008年12月15日。根據租賃協議，中種迪卡須向中化物業管理支付月租金約人民幣17,861.34元及每月物業管理費約人民幣3,430.32元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

預計截至2007年12月31日止十六日中種迪卡向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣11,000元，截至2008年12月15日止十一個月十五日的數額不會超過人民幣245,000元。年度上限主要基於中種迪卡根據租賃協議應付中化物業管理之租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3E 外經貿信託

外經貿信託與中化物業管理於2007年11月29日訂立一份租賃協議，外經貿信託向中化物業管理承租中化大廈第3層306室及第8層810及812室。租賃協議有關第3層306室之租期由2007年10月15日至2007年12月31日；及有關第8層810及812室之租期由2007年10月17日至2009年10月16日。根據租賃協議，外經貿信託須就第3層306室須向中化物業管理支付月租金約人民幣36,927元及每月物業管理費約人民幣8,613元。就第8層810及812室而言，外經貿信託須向中化物業管理支付月租金人民幣5,566.22元及每月物業管理費約人民幣1,188.39元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

就3層306室而言，預計截至2007年12月31日止兩個月十七日外經貿信託向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣114,000元。而就8層810及812室而言，預計截至2007年12月31日止兩個月十五日外經貿信託向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣17,000元，截至2008年12月31日止年度的數額不會超過人民幣80,000元，而截至2009年10月16日止九個月十六日的數額不會超過人民幣64,000元。年度上限主要基於外經貿信託根據租賃協議應付中化物業管理之租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3F 中宏人壽保險有限公司北京分公司

中宏人壽保險有限公司北京分公司(「中宏人壽北京分公司」)與中化物業管理於2006年2月16日訂立一份租賃協議，租賃協議之租期由2006年2月20日至2009年2月19日。根據租賃協議，中宏人壽北京分公司須向中化物業管理支付月租金約人民幣176,196.60元及每月物業管理費約人民幣44,863.20元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

預計截至2008年12月31日止兩個年度中宏人壽北京分公司向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣2,653,000元及人民幣2,653,000元，而截至2009年2月19日止一個月十九日的數額不會超過人民幣332,000元。年度上限主要基於中宏人壽北京分公司根據租賃協議應付中化物業管理之租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3G 中化國際信息公司

中化國際信息公司(「中化信息」)與中化物業管理於2007年11月14日訂立一份租賃協議，租賃協議的租期由2007年10月16日至2010年10月15日。根據租賃協議，中化信息須向中化物業管理支付月租金人民幣47,321.27元及每月物業管理費約人民幣9,507.97元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

預計截至2007年12月31日止兩個月十六日中化信息向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣142,000元，截至2009年12月31日止兩個年度的數額分別不會超過人民幣682,000元及人民幣682,000元，而截至2010年10月15日止九個月十五日的數額不會超過人民幣540,000元。年度上限主要基於中化信息根據租賃協議應付中化物業管理的租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3H 中化國際(控股)股份有限公司北京分公司

中化國際(控股)股份有限公司北京分公司(「中化國際北京分公司」)與中化物業管理於2007年11月29日訂立一份租賃協議，中化國際北京分公司向中化物業管理承租中化大廈第18層及第11層1108室。有關第18層的租賃協議租期由2007年10月1日至2010年9月30日，而有關第11層1108室的租賃協議租期由2008年1月1日至2008年12月31日。根據租賃協議，關於第18層，中化國際北京分公司須向中化物業管理支付每月租金人民幣167,013.73元及物業管理費約人民幣33,557.03元。關於第11層1108室，中化國際北京分公司須向中化物業管理支付每月租金人民幣75,793.19元及物業管理費約人民幣16,778.65元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

就第18層而言，預計截至2007年12月31日止三個月中化國際北京分公司向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣602,000元，截至2009年12月31日止兩個年度的數額分別不會超過人民幣2,407,000元及人民幣2,407,000元，而截至2010年九月三十日止九個月的數額不會超過人民幣1,805,000元。而就第11層1108室而言，預計截至2008年12月31日止年度中化國際北京分公司向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣1,111,000元。年度上限主要基於中化國際北京分公司根據租賃協議應付中化物業管理的租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

31 中國中化集團公司

中國中化集團公司與中化物業管理於2007年11月29日訂立一份租賃協議，中國中化向中化物業管理承租中化大廈第4層、第3層308A室及第3層308B室及323室。租賃協議有關第4層及第3層308A室的租期由2007年10月13日至2009年10月12日，而有關第3層308B室及323室的租期由2007年10月13日至2008年12月31日。根據租賃協議，中國中化集團公司須就第4層向中化物業管理支付每月租金約人民幣53,425.21元及物業管理費約人民幣11,826.95元。中國中化集團公司須就第3層308A室向中化物業管理支付每月租金約人民幣57,602.40元及物業管理費約人民幣12,751.68元。中國中化集團公司須就第3層308B室及323室向中化物業管理支付每月租金約人民幣25,601.98元及物業管理費約人民幣5,667.62元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

就第4層而言，預計截至2007年12月31日止兩個月十九日中國中化集團公司向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣163,000元，截至2008年12月31日止年度的數額不會超過人民幣783,000元，而截至2009年10月12日止九個月十二日的數額不會超過人民幣620,000元。而第3層308A室而言，預計截至2007年12月31日止兩個月十九日中國中化集團公司向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣176,000元，截至2008年12月31日止年度的數額不會超過人民幣844,000元，而截至2009年10月12日止九個月十二日的數額不會超過人民幣668,000元。而就第3層308B室及323室而言，預計截至2007年12月31日止兩個月十九日中國中化集團公司向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣78,000元，而截至2008年12月31日止年度的數額不會超過人民幣375,000元。年度上限主要基於中國中化集團公司根據租賃協議應付中化物業管理的租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3J 中化泉州石化有限公司

中化泉州石化有限公司(「中化泉州」)與中化物業管理於2007年11月29日訂立一份租賃協議，租賃協議的租期由2008年1月1日至2008年12月31日。根據該租賃協議，中化泉州須向中化物業管理支付每月租金人民幣85,436.09元及物業管理費人民幣16,778.65元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

預計截至2008年12月31日止年度中化泉州向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣1,227,000元。年度上限主要基於中化泉州根據租賃協議應付中化物業管理的租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3K 香港立豐實業有限公司北京代表處

香港立豐實業有限公司北京代表處(「立豐北京代表處」)與中化物業管理於2007年11月29日訂立一份租賃協議，租賃協議的租期由2008年1月1日至2008年12月31日。根據該租賃協議，立豐北京代表處須向中化物業管理支付每月租金人民幣20,042.27元及物業管理費人民幣4,026.97元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

預計截至2008年12月31日止年度立豐北京代表處向中化物業管理支付的數額不會超過人民幣289,000元。年度上限主要基於立豐北京代表處根據租賃協議應付中化物業管理的租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

3L 中化廣東公司

中化廣東公司(「中化廣東」)與中化物業管理於2007年11月29日訂立一份租賃協議，租賃協議的租期由2008年1月1日至2010年12月31日。根據該租賃協議，中化廣東須按月向中化物業管理支付每月租金人民幣28,497.34元及物業管理費人民幣6,152.03元。該租賃協議乃經公平磋商後按正常商業條款議定。

預計截至2010年12月31日止三個年度中化廣東向中化物業管理支付的數額分別不會超過人民幣416,000元、人民幣416,000元及人民幣416,000元。年度上限主要基於中化廣東根據租賃協議應付中化物業管理的租金及物業管理費，並經計及其中所載年度租金檢討條款釐定。

由於上述持續關連交易均由中化物業管理與中國中化集團公司及其子公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

4. 向匯港房地產提供委託貸款

匯港房地產為上海港務(本公司子公司上海港客運中心的主要股東)的一家聯營公司，因此，其為本公司的關連人士。

凱晨置業與交通銀行上海浦東分行(「交通銀行」)於2007年5月24日訂立委託貸款協議，據此，凱晨置業將於2007年5月25日起至2008年5月24日止期間在交通銀行寄存人民幣4億元。根據該協議，交通銀行將一次性或多次向凱晨置業指示的借款人借出合共不超過人民幣4億元，且於扣除交通銀行的行政費用和營業稅(如有)後，向凱晨置業支付利息。根據凱晨置業、交通銀行與匯港房地產於2007年5月24日訂立的貸款協議，凱晨置業指示交通銀行於2007年5月25日起至2008年5月24日止期間借予匯港房地產人民幣4億元(年利率為6.57釐，而每月行政費用率為0.01%)。在凱晨置業同意的情況下，匯港房地產可提前償還交通銀行有關貸款。匯港房地產和凱晨置業亦可協議延長該筆貸款的年期，並指示交通銀行完成有關手續。董事確認，該貸款協議的條款是按一般商業條款作出，特別是有關利率與年期相若的貸款的現行市場利率相符。預計截至2008年12月31日止兩個年度每年凱晨置業將會借出的金額最多不會超過人民幣4億元。

5. 向上海港客運中心提供委託貸款

上海港客運中心是上海房地產的聯營公司上海浦東金鑫的子公司，而上海房地產是本公司子公司上海浦東金鑫的主要股東。由於上海港客運中心是本公司主要股東的聯營公司的子公司，因此，其為本公司的關連人士。

上海港客運中心、上海房地產和本公司於2007年7月12日訂立委託貸款總協議(「總協議」)，據此，本公司和上海房地產(或其各自的代名人)可委任招商銀行上海金角分行(或任何其他獲准提供委託貸款的金融機構)向上海港客運中心提供委託貸款人民幣5億元，以開發上海高陽國際客運中心地塊B。由於本公司和上海房地產於上海港客運中心所擁有的上海高陽國際客運中心地塊B分別持有50%權益，因此，本公司和上海房地產將分別提供總貸款人民幣5億元中的人民幣2.5億元。

根據總協議，本公司和上海房地產須於提供有關貸款時分別與上海港客運中心和相關銀行訂立貸款分協議。貸款協議的期限將於2009年12月31日屆滿，而上海港客運中心可預先償還貸款。貸款的利息將比中國人民銀行公佈的每年基準貸款利率高出30%，且每年均應支付。本公司和上海房地產將向相關銀行支付為該貸款金額0.022%的行政費用。董事確認，該總協議的條款是按一般商業條款作出，特別是有關利率與年期相若的貸款的現行市場利率相符。預計截至2009年12月31日止三個年度各年本公司借出的最高金額將不會超過人民幣2.5億元。

6. 凱晨物業管理提供物業管理服務

於2007年9月21日，本公司完成收購遠洋地產持有凱晨物業管理60%的權益後，凱晨物業管理不再是本公司的關連人士，而是本公司的子公司。因此凱晨置業之後支付給凱晨物業管理的物業管理費不再是關連交易，而是本集團的內部交易。自2007年1月26日凱晨物業管理與凱晨置業簽訂的物業管理服務協議生效開始至2007年9月20日，凱晨置業支付給凱晨物業管理的物業管理費為人民幣13,707,948元。

7. 向中化香港租賃香港的物業

中化香港是本公司的直接控股股東，因此，其為本公司的關連人士。

中化香港於2007年7月11日與本公司訂立一份租賃協議，據此，中化香港向本公司出租香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室，作為本公司於香港的辦公樓面。租賃協議的年期從2007年7月1日至2009年12月31日。本公司每月須支付租金、管理費、差餉及空調費。月租由中化香港與本公司經公平磋商後按當時市價協議，符合正常商業條款。

截至2009年12月31日止三個年度，預計本公司根據該協議應付中化香港的租金、管理費、差餉及空調費將不會超過港幣962,000元、港幣2,060,000元和港幣2,207,000元。建議上限主要基於本公司根據該協議應付中化香港的租金、管理費、差餉及空調費，並已計及有關協議所載的租金檢討條文而釐定。

8. 向上海浦東金鑫提供諮詢服務

上海浦東金鑫是上海房地產(本公司子公司的主要股東)的一家聯營公司，因此，其為本公司的關連人士。

本公司與上海浦東金鑫於2007年6月20日訂立諮詢服務協議，據此，本公司須就上海高陽國際客運中心的發展繼續向上海浦東金鑫提供諮詢服務，包括協調該開發項目的設計和建築工程，諮詢服務年費為500,000美元(約為港幣3,910,000元)。費用是基於有關協調服務將引致的估計成本計算，協調服務包括物色、聘用、聯絡合適的規劃師、設計師、建築師和其他專業人士，並與其進行交流，斟酌有關設計和圖表，以及在參與各方之間提供其他協調服務。該筆費用每半年支付一次。協議的期限由2007年1月1日開始至2009年12月31日止屆滿。

截至2009年12月31日止三個年度各年，預計上海浦東金鑫應付的數額將不會超過500,000美元(約為港幣3,910,000元)。建議上限是基於上海浦東金鑫根據該協議應付本公司的實際費用計算，有關費用於參考市場上可資比較的費用後，與上海房地產經公平磋商後訂立。

9. 委託貸款框架協議

為使本集團營運資金的使用率達到最大化及促進本集團成員公司之間的有效資源分配，2007年12月31日，本公司及本集團其他成員公司按公平合理的一般商業條款訂立框架協議，據此，本集團成員公司之間可根據框架協議的條款及條件訂立委託貸款協議。該框架協議的有效期為三年。

上海港客運中心、匯港房地產、上海科怡方興商務諮詢有限公司(「科怡諮詢」)及上海浦東金鑫為本公司的關連人士。因此，本集團任何成員公司向上海港客運中心、匯港房地產、科怡諮詢或上海浦東金鑫提供委託貸款(包括四名關連人士之間提供委託貸款)，將構成財務資助及持續關連交易。而由於一個或多個根據上市規則第14.07條計算的適用百分比比率按年計算超過2.5%及年度交易價值超過10,000,000港元，故須遵守上市規則14A.45至14A.48條及第14A.52至14A.54條項下申報、公告及獨立股東批准規定，以及上市規則第14A.37至14A.41條項下年度審核規定。然而，根據上市規則第12A.65(4)條，上述四名關連人士向本公司、方興珠海、凱晨置業、中化物業管理及／或王府井飯店管理提供委託貸款，獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定，原因是並無就財務資助而以本公司、方興珠海、凱晨置業、中化物業管理及／或王府井飯店管理的資產作抵押，以及該等另行簽署的委託貸款協議乃按一般商業條款為本集團利益而訂立。

截至2010年12月31日止三個年度各年的持續關連交易年度上限分別為人民幣50億元、人民幣50億元及人民幣50億元。

獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2007年12月31日的須予以披露的持續關連交易均：

- 屬本集團的日常業務；
- 按照一般商務條款進行，或如無足夠可作比較的交易，則按照並不遜於本集團可從獨立第三方處獲得或提供予獨立第三方(視乎情況而定)的條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事會已收到由本公司核數師出具的函件，說明持續關連交易：

- 已獲本公司董事會核准；
- 根據持續關連交易的有關協議的條款進行；
- 並無超逾其各自截至二零零七年十二月三十一日止年度的上限；及
- 根據本公司與獨立第三方進行同類交易的定價政策而進行。

足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

董事會報告 (續)

買賣或贖回股份

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。

審核委員會之審閱

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，並已就本公司的核數、內部監控及財務申報事宜(包括審閱年度內的財務報表)進行了討論。

重大收購及出售

於2007年4月，本公司向一名獨立第三方出售其於中怡華海的65%權益，代價港幣1.37億元乃參照中怡華海所持物業的獨立估值而釐定。同月，本公司向一名獨立第三方出售其於珠海泓華的65%權益，代價港幣1,700萬元乃參照投資成本及定額回報率而釐定。本公司於出售上述兩家子公司後，獲得收益合共約港幣1.09億元。

於2007年，本公司購入方興珠海餘下的35%權益，代價港幣700萬元乃參照收購的實繳股本金部分而釐定。方興珠海其後成為本公司的全資子公司。

於2007年8月28日，本公司、遠洋地產有限公司及凱晨置業訂立一項有條件買賣協議(凱晨置業物業管理收購協議)，據此，本公司同意購入遠洋地產有限公司於凱晨物業管理的60%權益，代價為港幣330萬元(相當於人民幣320萬元)。代價乃基於遠洋地產有限公司佔凱晨物業管理繳足資本的比例及凱晨物業管理截至2007年6月30日的純利而釐定。本公司於2007年9月21日完成上述收購協議。凱晨物業管理其後成為本公司的全資子公司。

董事會報告 (續)

於2007年7月26日，本公司與中國中化集團公司及中化香港訂立盛榮收購協議及寶福收購協議。根據盛榮收購協議，本公司同意購買中化香港於凱晨置業的50%權益，代價為港幣14.13億元，該代價是根據獨立專業合資格估值師就凱晨置業所擁有物業編製的估值的折讓釐定。根據寶福收購協議，本公司同意購買中國中化集團公司於王府井飯店管理及中化物業管理各自的75%權益，代價為港幣8.26億元，該代價是按照合資格獨立專業估值師就王府井飯店管理和中化物業管理所擁有的物業而編製的估值以折價釐定。本公司於2007年12月18日完成上述收購協議。自此，凱晨置業、王府井飯店管理和中化物業管理成為本公司全資子公司。

重大訴訟

本公司截至2007年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成重大不利影響的重大訴訟。

結算日後事項

本集團之結算日後主要事項載於財務報表附註41。

核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議將提呈應屆股東週年大會審議。

獨立核數師報告



致：方興地產(中國)有限公司列位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師行已完成審核方興地產(中國)有限公司載於第77至155頁的財務報表，包括於2007年12月31日的綜合及公司資產負債表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例編製真實與公平的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並根據公司條例第141條僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地呈列財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告 (續)

致：方興地產(中國)有限公司列位股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2007年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心2期18樓

2008年4月22日

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	5	1,269,054	700,828
銷售成本		(493,202)	(437,963)
毛利		775,852	262,865
其他收入和收益	5	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	7	(116,898)	(27,822)
分佔聯營公司虧損		(410)	—
稅前利潤	6	2,938,281	314,721
稅項	10	(770,951)	(65,012)
年度利潤		2,167,330	249,709
下列應佔部分：			
本公司權益持有人	11	2,162,771	207,289
少數股東權益		4,559	42,420
		2,167,330	249,709
股息	12	98,305	2,918
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本	13	0.87	0.66

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	303,706	291,808
發展中物業	15	3,744,701	1,719,080
投資物業	17	4,964,576	873,109
預付土地租賃款項	18	104,843	100,360
可供出售投資	21	299	558
預付款項	24	—	14,737
已抵押存款	26	267,200	—
遞延稅項資產	31	14,000	3,769
非流動資產總值		9,399,325	3,003,421
流動資產			
發展中物業	15	429,870	269,147
持作出售物業	16	598,377	2,475,027
存貨	22	2,583	1,967
應收貿易賬款	23	148,394	5,095
預付款項、按金和其他應收款	24	69,684	37,189
應收關連方款項	25	220,169	290,485
可收回稅項		28,706	19,670
已抵押存款	26	427,520	—
現金和現金等價物	26	6,294,489	385,395
流動資產總值		8,219,792	3,483,975
流動負債			
應付貿易賬款和應付票據	27	897,953	1,126,387
其他應付款項和應計款項	28	2,539,527	373,696
計息銀行貸款和其他借款	29	3,083,488	1,547,707
應付關連方款項	25	268,355	302,623
應付稅項		54,638	11,112
土地增值稅準備	30	278,782	132,845
流動負債總額		7,122,743	3,494,370
流動資產／(負債)淨額		1,097,049	(10,395)
總資產減流動負債		10,496,374	2,993,026
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	29	780,224	1,336,078
遞延稅項負債	31	718,399	141,775
非流動負債總額		1,498,623	1,477,853
淨資產		8,997,751	1,515,173

綜合資產負債表 (續)

2007年12月31日

	附註	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	32	4,915,264	472,500
儲備	33(a)	3,600,248	763,889
擬派末期股息	12	98,305	—
		8,613,817	1,236,389
少數股東權益		383,934	278,784
權益總額		8,997,751	1,515,173

李雪花
董事

江南
董事

綜合權益變動表

截至2007年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔												
	附註	已發行股本 港幣千元 附註32	股份溢價賬 港幣千元 附註32	資本儲備 港幣千元 附註33(a)(iii)	中國法定盈餘公積 港幣千元 附註33(a)(iv)	合併儲備 港幣千元 附註33(a)(ii)	可供出售投資 重估儲備 港幣千元	匯兌波動 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	擬派末期 股息 港幣千元	總計 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於2006年1月1日		313,200	—	3,512	18,613	361,914	104,351	13,102	176,617	—	991,309	226,394	1,217,703
匯兌調整		—	—	—	—	—	—	26,000	—	—	26,000	9,970	35,970
於出售可供出售投資時撥回		—	—	—	—	—	(104,351)	—	—	—	(104,351)	—	(104,351)
直接在權益確認的收入和													
開支總額		—	—	—	—	—	(104,351)	26,000	—	—	(78,351)	9,970	(68,381)
年度利潤		—	—	—	—	—	—	—	207,289	—	207,289	42,420	249,709
年度收入和開支總額		—	—	—	—	—	(104,351)	26,000	207,289	—	128,938	52,390	181,328
發行股份	32	159,300	—	—	—	—	—	—	—	—	159,300	—	159,300
轉發至儲備		—	—	—	9,146	—	—	—	(9,146)	—	—	—	—
股東注資		—	—	—	—	74,691	—	—	—	—	74,691	—	74,691
視作向權益擁有人分派 相關公司已付中國 中化集團公司的股息	1,33(a)(v) 12	—	—	—	—	(114,931)	—	—	—	—	(114,931)	—	(114,931)
於2006年12月31日		472,500	—*	3,512*	27,759*	321,674*	—*	39,102*	371,842*	—	1,236,389	278,784	1,515,173
於2007年1月1日		472,500	—	3,512	27,759	321,674	—	39,102	371,842	—	1,236,389	278,784	1,515,173
匯兌調整		—	—	—	—	—	—	257,670	—	—	257,670	21,442	279,112
年度利潤		—	—	—	—	—	—	—	2,162,771	—	2,162,771	4,559	2,167,330
年度收入和開支總額		—	—	—	—	—	—	257,670	2,162,771	—	2,420,441	26,001	2,446,442
發行股份	32	4,442,764	2,190,731	—	—	—	—	—	—	—	6,633,495	—	6,633,495
發行股份開支	32	—	(167,898)	—	—	—	—	—	—	—	(167,898)	—	(167,898)
轉發至儲備		—	—	—	(9,258)	—	—	—	9,258	—	—	—	—
擬派2007年末期股息	12	—	—	—	—	—	—	—	(98,305)	98,305	—	—	—
中化香港收購一家子公司的 少數權益		—	—	(944,023)	—	964,414	—	—	—	—	20,391	(20,391)	—
收購少數權益		—	—	(4,414)	—	—	—	369	—	—	(4,045)	(2,955)	(7,000)
股東注資		—	—	—	—	714,044	—	—	—	—	714,044	—	714,044
一名少數股東注資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	271,584	271,584
出售子公司	35	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,189)	(15,189)
視作向權益擁有人分派 已付一名少數股東的股息	1,33(a)(v)	—	—	—	—	(2,000,132)	—	—	(238,868)	—	(2,239,000)	—	(2,239,000)
於2007年12月31日		4,915,264	2,022,833*	(944,925)*	18,501*	—*	—*	297,141*	2,206,698*	98,305	8,613,817	383,934	8,997,751

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表內的綜合儲備港幣3,600,248,000元(2006年：港幣763,889,000元)。

綜合現金流量表

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
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		2,938,281	314,721
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	116,898	27,822
分佔聯營公司虧損		410	—
利息收入	5	(137,141)	(5,433)
出售可供出售投資的收益	5	—	(104,351)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	2,043	2,397
投資物業的公平值收益	5	(2,259,453)	(51,648)
折舊	6	22,582	24,834
出售子公司的收益	5, 35	(108,720)	—
確認預付土地租賃款項	6, 18	2,666	648
		577,566	208,990
發展中物業減少／(增加)		(2,201,573)	533,098
持作出售物業減少／(增加)		404,291	(2,128,406)
存貨減少／(增加)		(474)	241
應收貿易賬款減少／(增加)		(141,447)	54,151
預付款項、按金和其他應收款減少／(增加)		(29,282)	115,873
應收關連方款項增加		—	(262,208)
應付貿易賬款和應付票據增加／(減少)		(311,216)	901,188
其他應付款項和應計款項增加／(減少)		2,127,686	(519,378)
應付關連方款項增加		24,461	187,903
匯率變動影響淨額		—	589
經營業務產生／(動用)的現金		450,012	(907,959)
已收利息		137,141	5,433
已付利息		(193,525)	(138,564)
已付中國企業所得稅		(58,582)	(23,893)
已付土地增值稅	30	(7,522)	—
應付少數股東股息		(155,196)	(2,189)
經營活動現金流入／(流出)淨額		172,328	(1,067,172)

綜合現金流量表 (續)

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
投資活動產生的現金流量			
購入物業、廠房及設備項目	14	(15,155)	(5,270)
收購少數權益		(7,000)	—
出售物業、廠房及設備項目所得款項		—	152
收購一家子公司	34	4,984	—
出售子公司	35	152,675	—
視作向權益擁有人分派	1, 33(a)(v)	(2,239,000)	(114,931)
出售可供出售投資所得款項		—	278,357
已抵押存款增加		(694,720)	—
於一家聯營公司之投資		(2,083)	—
預付土地租賃款項	18	—	(103,598)
投資活動現金流入／(流出)淨額		(2,800,299)	54,710
籌資活動產生的現金流量			
發行新股所得款項	32	6,633,495	159,300
發行股份開支	32	(167,898)	—
股東注資所得款項		985,628	74,691
新增銀行貸款和其他借款		6,355,683	2,421,287
關連方的墊款		243,894	167,848
向關聯公司所作墊款		(220,169)	—
償還銀行貸款和其他借款		(5,253,067)	(1,482,897)
關聯公司償還墊款		311,498	—
償還關連方墊款		(324,514)	(199,176)
籌資活動產生的現金流入淨額		8,564,550	1,141,053
現金和現金等價物增加淨額			
年初的現金和現金等價物		385,395	246,755
匯率變動影響淨額		(27,485)	10,049
年終的現金和現金等價物		6,294,489	385,395
現金和現金等價物結餘分析			
現金和銀行結存	26	2,904,372	378,926
購入時原到期日少於三個月的非抵押定期存款	26	3,390,117	6,469
		6,294,489	385,395

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,691	54
於子公司之權益	19	4,381,913	312,754
於聯營公司之投資	20	—	124,229
非流動資產總值		4,383,604	437,037
流動資產			
預付款項、按金和其他應收款	24	4,768	144
應收關連方款項	25	—	274,387
現金和現金等價物	26	3,026,722	34,160
流動資產總值		3,031,490	308,691
流動負債			
其他應付款項和應計款項	28	7,840	7,502
應付關連方款項	25	—	93,096
流動負債總額		7,840	100,598
流動資產淨額		3,023,650	208,093
總資產減流動負債		7,407,254	645,130
非流動負債			
計息其他借款	29	—	54,442
淨資產		7,407,254	590,688
權益			
已發行股本	32	4,915,264	472,500
儲備	33(b)	2,393,685	118,188
擬派末期股息	12	98,305	—
權益總額		7,407,254	590,688

李雪花
董事

江南
董事

財務報表附註

2007年12月31日

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)。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

1. 公司資料及集團重組(續)

- (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」)的全部股本權益，現金代價為港幣1,413,000,000元。中化香港於2007年4月向一名前少數股東收購盛榮的全部股本，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，本公司為收購相關公司權益而支付的成本總額分別為港幣2,239,000,000及港幣114,931,000元，列入視作向權益擁有人分派(33(a)(v))。

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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

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。新披露資料載於財務報表附註40。

(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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

(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 ¹
香港財務報告準則第3號(重訂)	業務合併 ⁵
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(重訂)	財務報表的重列 ¹
香港會計準則第23號(重訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(重訂)	綜合及獨立財務報表 ⁵
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 ²
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
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 ⁴

¹ 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2007年3月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2008年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

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。

2.4 主要會計政策概要

子公司

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

子公司的業績按已收及應收股息計入本公司的收益表。本公司於子公司權益按成本減任何減值虧損後列賬。

聯營公司

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

聯營公司業績按已收及應收股息計入本公司的收益表。本公司於聯營公司的投資列作非流動資產處理，並按成本減任何減值虧損列賬。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

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、發展中物業、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公平值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

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

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

關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連方：

- (a) 有關方直接或透過一名或多名中介人間接：(i)控制本集團、受本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團的權益，並可對本集團發揮重大影響力；或(iii)與他人共同控制本集團；
- (b) 有關方為聯營公司；
- (c) 有關方為本集團或其控股公司的主要管理人員；
- (d) 有關方為(a)或(c)項所述任何個人的直系親屬；或
- (e) 有關方為直接或間接受(c)或(d)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響的實體或該實體的重大投票權直接或間接歸屬其所有。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自收益表扣除。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%至5%
租賃物業裝修	18%
傢具、裝置及寫字樓設備	4.5%至33%
汽車	12.5%至20%

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

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

物業、廠房及設備項目於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產的年度在收益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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

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

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在收益表入賬。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收益表確認。

持作出售物業轉撥至投資物業時，須在收益表確認有關物業當日之公平值與其過往賬面值兩者之差額。

當本集團完成自建投資物業的建造或開發時，該物業轉撥至投資物業，而該物業轉讓當日的公平值和其先前的賬面值之間的任何差額在收益表中確認。

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。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租賃期內計入收益表；倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金(扣除任何出租人提供的優惠)以直線法於租賃期內在收益表扣除。

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。

財務報表附註 (續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要 (續)

發展中物業

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

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

持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

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

投資及其他金融資產

香港會計準則第39號範圍內的金融資產可適當地分類為貸款及應收款以及可供出售金融資產。金融資產初步按公平值另加直接應佔交易成本計量。

本集團於首次訂立合同時，會評估該合同是否附有內含衍生工具，以及當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時，評估內含衍生工具是否須與主體合同分開處理。只有在合同條款之變動將大幅改變按原合同規定的現金流量時，方會重新進行評估。

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

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

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

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減任何減值準備列賬。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收益表確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產包括非上市股本證券及會所會籍，乃指列為可供出售類別或並未列入其他類別的非衍生金融資產。於首次確認後，可供出售金融資產以公平值計量，而公平值變動產生的收益或虧損則確認為權益的獨立部分，直至有關投資已解除確認或被確定已減值為止，屆時，前期於權益入賬的累計收益或虧損會計入收益表。利息及股息應根據下文載列於「收益確認」之政策分別呈報為利息收入及股息收入，並於收益表確認為「其他收入」。該等投資項目產生之減值虧損於收益表確認為「可供出售金融資產之減值虧損」，並從可供出售投資重估儲備轉撥。

公平值

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

金融資產減值

本集團於各個結算日評估是否存在客觀證據顯示一項或一組金融資產出現減值。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產減值(續)

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。減值虧損金額於收益表確認。倘預期貸款及應收款將來不可能收回，則貸款與應收款項連同任何相關之準備應被撇銷。

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透過調整備抵賬予以撥回。其後撥回的任何減值虧損會在收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過其於撥回當日的攤銷成本。

就應收貿易賬款和其他應收款而言，若有客觀證據(如債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難，以及科技、市場經濟或法律環境的重大變更對債務人有不利影響)顯示本集團將無法按照發票的原定條款收回所有到期款項，則會作出減值準備。應收款的賬面值會通過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會解除確認。

可供出售金融資產

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

解除確認金融資產

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

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 本集團保留自資產收取現金流量的權利，但已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

解除確認金融資產(續)

- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，並(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

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

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

按攤銷成本入賬的金融負債(包括計息銀行貸款和其他借款)

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

當解除確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在收益表確認。

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收益表確認。

存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

現金和現金等價物

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

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

準備

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

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

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，或如與於相同或不同期間直接在權益確認的項目有關，則在權益確認。

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

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

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於子公司和聯營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

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

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

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

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收入能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

- (a) 已竣工物業銷售所得收入，於物業所有權的風險及回報已轉移至買方時(即相關物業的建築工程已完成，並已根據銷售協議向買方交付物業，且能合理保證收取有關應收款時)確認；
- (b) 租金收入，於租賃期按時間比例基準確認；
- (c) 物業管理服務及酒店服務收入，於提供服務時確認；
- (d) 利息收入，以應計基準，採用實際利息法按估計於金融工具的預計年期內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算；及
- (e) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

退休福利計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

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

股息

董事建議的末期股息須分類為資產負債表內權益部分的獨立保留溢利項目，直至獲得董事會批准為止。股息獲董事會批准及宣派後，確認為負債。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

2.4 主要會計政策概要(續)

借貸成本

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

外幣

財務報表以港幣(即本公司的功能和呈報貨幣)呈報。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於結算日的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入收益表。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。

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

就綜合現金流量表而言，海外子公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港幣。海外子公司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幣。

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響於記錄日期的收入、開支、資產及負債之呈報金額及或然負債之披露。然而，該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

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

經營租賃承諾—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租賃。本集團決定，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有之其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途之情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

判斷(續)

投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各結算日重新估值。

估計的不明朗因素

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

應收貿易賬款和其他應收款準備

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

中國企業所得稅

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

財務報表附註(續)

2007年12月31日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

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

遞延稅項資產

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

有關於2007年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值約為港幣14,000,000元(2006年：港幣3,769,000元)(附註31)。

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。

投資物業於二零零七年十二月三十一日的賬面值為4,964,576,000港元。

財務報表附註 (續)

2007年12月31日

4. 分類資料

分類資料乃以本集團按業務劃分之主要分類報告基準呈報。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。

財務報表附註 (續)

2007年12月31日

4. 分類資料 (續)

(a) 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	986,120	172,769	116,059	(5,894)	1,269,054
分類業績	736,287	2,352,507	26,872	(197,218)	2,918,448
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					2,167,330
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					17,619,117
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					8,621,366
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

財務報表附註(續)

2007年12月31日

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

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	500,674	92,653	107,501	—	700,828
分類業績	108,567	82,077	24,733	—	215,377
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					<u>408,834</u>
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					<u>3,025,560</u>
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	—	51,648	—	—	51,648

財務報表附註(續)

2007年12月31日

5. 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
收入		
物業銷售	986,120	500,674
酒店經營	116,059	107,501
物業管理費	48,085	33,497
租金收入總額	118,790	59,156
	1,269,054	700,828
其他收入及收益		
銀行利息收入	137,141	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(附註17)	2,259,453	51,648
出售子公司所得收益(附註35)	108,720	—
出售可供出售投資所得收益	—	104,351
其他	13,148	2,758
	2,518,462	183,246

財務報表附註(續)

2007年12月31日

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	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	14	22,603	25,149
減：在發展中物業資本化的金額		(21)	(315)
		22,582	24,834
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	18	2,666	648
核數師酬金		2,771	38
僱員福利開支(包括董事酬金(附註8))：			
工資及薪金		73,415	54,528
退休金計劃供款*		7,160	4,597
減：在發展中物業資本化的金額		(7,015)	(11,011)
		73,560	48,114
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

* 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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

7. 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
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)
	116,898	27,822

8. 董事酬金

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露的本年度董事酬金如下：

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
袍金	880	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,089	1,501
業績獎金*	1,152	388
退休金計劃供款	78	22
	4,319	1,911
	5,199	1,911

* 本公司數位執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

年內，並無作出董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

8. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

年內已付獨立非執行董事的袍金如下：

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
劉漢銓先生	200	—
劉洪玉先生	200	—
蘇錫嘉先生	200	—
魏偉峰先生	160	—
高世斌先生	120	—
	880	—

(b) 執行董事及非執行董事

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2007年					
執行董事：					
李雪花女士	—	1,374	479	26	1,879
賀斌吾先生	—	1,182	580	26	1,788
江南先生	—	533	93	26	652
	—	3,089	1,152	78	4,319
非執行董事：					
潘正義先生	—	—	—	—	—
李麟女士	—	—	—	—	—
王紅軍先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	3,089	1,152	78	4,319

財務報表附註(續)

2007年12月31日

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	業績獎金 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2006年					
執行董事：					
李雪花女士	—	840	—	11	851
賀斌吾先生	—	661	388	11	1,060
	—	1,501	388	22	1,911
非執行董事：					
潘正義先生	—	—	—	—	—
李麟女士	—	—	—	—	—
王引平先生	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—
	—	1,501	388	22	1,911

9. 五名最高薪酬人士

年內，五名最高薪酬人士包括三名董事(2006年：兩名)，彼等的酬金詳情載於上文附註8。本年度其餘兩名(2006年：三名)最高薪酬非董事人士的酬金詳情如下：

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	305	1,608
業績獎金	1,937	424
退休金計劃供款	76	49
	2,318	2,081

財務報表附註(續)

2007年12月31日

9. 五名最高薪酬人士(續)

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事人士的人數如下：

	人數	
	2007年	2006年
零至港幣1,000,000元	—	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	2	1
	2	3

10. 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(附註30)	138,390	19,532
	237,682	45,331
遞延(附註31)	533,269	19,681
年度稅項支出總額	770,951	65,012

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。

10. 稅項(續)

中國企業所得稅(續)

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)、中化方興房地產開發(珠海)有限公司以及珠海凱明諮詢服務有限公司(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。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

10. 稅項(續)

以下為採用本公司及其子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤的稅項開支與按照實際稅率計算的稅項開支的對賬：

本集團－2007年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤	174,730		2,763,551		2,938,281	
按法定所得稅稅率計算	30,578	17.5	911,972	33.0	942,550	32.1
省或地方當局特惠稅率	—		(13,466)		(13,466)	
遞延稅率變動的影響	—		(221,619)		(221,619)	
無須課稅收入	(40,652)		(1,669)		(42,321)	
不可扣稅開支	10,074		8,390		18,464	
動用過往期間的稅項虧損	—		(385)		(385)	
就過往期間之稅項所作調整	—		(3,337)		(3,337)	
土地增值稅(附註30)	—		138,390		138,390	
土地增值稅的稅務影響	—		(45,669)		(45,669)	
其他	258		(1,914)		(1,656)	
按本集團實際稅率計算的稅項支出	258	0.1	770,693	27.9	770,951	26.2

財務報表附註(續)

2007年12月31日

10. 稅項(續)

本集團 – 2006年

	香港		中國大陸		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元	%
稅前利潤	116,698		198,023		314,721	
按法定所得稅稅率計算	20,423	17.5	65,348	33.0	85,771	27.3
省或地方當局特惠稅率	—		(21,533)		(21,533)	
無須課稅收入	(21,664)		—		(21,664)	
不可扣稅開支	1,241		1,390		2,631	
未確認的稅項虧損	—		24		24	
土地增值稅(附註30)	—		19,532		19,532	
土地增值稅的稅務影響	—		(2,930)		(2,930)	
其他	—		3,181		3,181	
按本集團實際稅率計算的稅項支出	—	—	65,012	32.8	65,012	20.7

11. 本公司權益持有人應佔利潤

於截至2007年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔綜合利潤包括利潤港幣350,969,000元(2006年：利潤港幣117,457,000元)，乃於本公司的財務報表中處理(附註33(b))。

12. 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	(a)	98,305	—
已付當時權益持有人之股息	(b)	—	2,918
		98,305	2,918

(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重組事項前的權益持有人宣派。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

13. 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。

每股攤薄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計算，而計算所用之普通股加權平均數乃用於計算每股基本盈利時所用之年內已發行普通股數目，以及假設視作行使或兌換所有潛在攤薄普通股為普通股而無償發行之普通股加權平均數。

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
盈利		
本公司普通股權益持有人應佔利潤	2,162,771	207,289

	股份數目	
	2007年	2006年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	2,479,357,000	314,946,000

財務報表附註(續)

2007年12月31日

14. 物業、廠房及設備

本集團

	酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
2007年12月31日							
於2006年12月31日及 2007年1月1日：							
成本	335,974	4,863	49,121	1,204	181,352	10,125	582,639
累計折舊	(106,516)	(712)	(34,776)	—	(142,192)	(6,635)	(290,831)
賬面淨值	229,458	4,151	14,345	1,204	39,160	3,490	291,808
於2007年1月1日：							
扣除累計折舊	229,458	4,151	14,345	1,204	39,160	3,490	291,808
添置	8	—	—	2,604	7,042	5,501	15,155
收購一家子公司(附註34)	—	—	—	—	1,407	—	1,407
出售	—	—	—	—	(1,843)	(200)	(2,043)
年內折舊準備	(9,339)	(166)	(5,923)	—	(5,990)	(1,185)	(22,603)
出售子公司(附註35)	—	—	—	—	(644)	(38)	(682)
匯兌調整	16,205	294	790	196	2,810	369	20,664
於2007年12月31日：							
扣除累計折舊	236,332	4,279	9,212	4,004	41,942	7,937	303,706
於2007年12月31日：							
成本	360,282	5,215	52,674	4,004	197,198	14,223	633,596
累計折舊	(123,950)	(936)	(43,462)	—	(155,256)	(6,286)	(329,890)
賬面淨值	236,332	4,279	9,212	4,004	41,942	7,937	303,706

財務報表附註(續)

2007年12月31日

14. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	酒店物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	在建工程 港幣千元	傢具、 裝置及 寫字樓設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總計 港幣千元
2006年12月31日							
於2006年1月1日：							
成本	324,294	4,688	47,352	—	184,121	11,617	572,072
累計折舊	(94,214)	(530)	(26,238)	—	(140,514)	(7,668)	(269,164)
賬面淨值	230,080	4,158	21,114	—	43,607	3,949	302,908
於2006年1月1日：							
扣除累計折舊	230,080	4,158	21,114	—	43,607	3,949	302,908
添置	—	—	—	1,204	3,145	978	5,327
出售	(321)	—	—	—	(1,837)	(401)	(2,559)
年內折舊準備	(8,898)	(160)	(7,558)	—	(7,367)	(1,166)	(25,149)
匯兌調整	8,597	153	789	—	1,612	130	11,281
於2006年12月31日：							
扣除累計折舊	229,458	4,151	14,345	1,204	39,160	3,490	291,808
於2006年12月31日：							
成本	335,974	4,863	49,121	1,204	181,352	10,125	582,639
累計折舊	(106,516)	(712)	(34,776)	—	(142,192)	(6,635)	(290,831)
賬面淨值	229,458	4,151	14,345	1,204	39,160	3,490	291,808

財務報表附註 (續)

2007年12月31日

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	汽車 港幣千元	傢具、裝置及 寫字樓設備 港幣千元	總計 港幣千元
2007年12月31日			
於2007年1月1日，扣除累計折舊	—	54	54
添置	1,349	446	1,795
年內折舊準備	(68)	(90)	(158)
於2007年12月31日，扣除累計折舊	1,281	410	1,691
於2007年12月31日：			
成本	1,349	513	1,862
累計折舊	(68)	(103)	(171)
賬面淨值	1,281	410	1,691
		傢具、裝置 及寫字樓設備 港幣千元	
2006年12月31日			
於2006年1月1日，扣除累計折舊			—
添置			67
年內折舊準備			(13)
於2006年12月31日，扣除累計折舊			54
於2006年12月31日：			
成本			67
累計折舊			(13)
賬面淨值			54

財務報表附註(續)

2007年12月31日

15. 發展中物業

	附註	本集團	
		2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
於年初		1,988,227	2,338,523
匯兌調整		223,243	78,403
添置(包括開發成本、土地使用權及資本化支出)		2,278,221	1,919,643
出售子公司	35	(275,055)	—
轉撥自預付款項		—	95,630
轉撥至持作出售物業		(40,065)	(2,443,972)
於年終		4,174,571	1,988,227
列入以下分類部分：			
— 流動資產		429,870	269,147
— 非流動資產		3,744,701	1,719,080
		4,174,571	1,988,227

本集團所有發展中物業均位於中國內地及根據中期租賃持有。

於2006年12月31日，本集團若干賬面總值為港幣593,914,000元的發展中物業已質押作為一家同系子公司授予本集團的若干其他貸款的擔保(附註29(f))。有關資產抵押於2007年7月解除。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

16. 持作出售物業

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

於2006年12月31日，本集團若干賬面總值為港幣253,236,000元的土地使用權(其預付租賃款項已計入持作出售物業)已質押作為凱晨置業一名少數股東取得銀行貸款港幣398,680,000元的擔保。該抵押於2007年4月解除。

17. 投資物業

	附註	本集團	
		2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
於1月1日的賬面值		873,109	790,738
轉撥自持作出售物業		1,674,600	—
來自公平值調整的收益淨額	5	2,259,453	51,648
匯兌調整		157,414	30,723
於12月31日的賬面值		4,964,576	873,109

本集團的投資物業位於中國內地及根據長期租賃持有。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測計師行有限公司於2007年12月31日按公開市值及現時用途之基準進行重估，估值為人民幣4,645,000,000元(2006年：人民幣876,000,000元)。投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步詳情載列於財務報表附註37(a)。

於2007年12月31日，本集團賬面值為港幣956,576,000元(2006年：無)的投資物業已質押作為授予本集團的若干銀行貸款的擔保(附註29(i))。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

18. 預付土地租賃款項

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
於1月1日的賬面值	102,950	—
添置	—	103,598
年內確認金額	(2,666)	(648)
匯兌調整	7,336	—
於12月31日的賬面值	107,620	102,950
預付款項、按金和其他應收款的流動部分	(2,777)	(2,590)
非流動部分	104,843	100,360

租賃土地乃根據中期租約持有，並位於中國內地。

19. 於子公司權益

	附註	本公司	
		2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
非上市股份，按成本		3,579,172	131,780
墊款予子公司	(i)	736,823	114,380
貸款予子公司	(ii)	65,918	66,594
		4,381,913	312,754

附註：

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

財務報表附註 (續)

2007年12月31日

19. 於子公司權益 (續)

子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行 普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海科怡方興 商務諮詢有限公司 (「科怡諮詢」)*	中國	人民幣8,000,000元	50%#	—	投資控股
上海浦東金鑫 房地產發展有限公司 (「浦東金鑫」)*	中國	5,600,000美元	50%#	—	投資控股
上海科怡房地產 發展有限公司 (「科怡房地產」)**	中國	人民幣30,000,000元	—	50%#	物業發展 (於2007年6月 註銷註冊)
上海港國際客運 中心開發有限公司 (「上海港國際 客運中心」)**	中國	人民幣76,490,000元	—	40.2%®	物業發展
上海匯港房地產開發 有限公司(「匯港」)*	中國	人民幣530,000,000元	50%#	—	物業發展

續 / ……

財務報表附註 (續)

2007年12月31日

19. 於子公司權益 (續)

子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行 普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化方興房地產開發 (珠海)有限公司 (「方興珠海」)**	中國	人民幣490,000,000元	100%	—	物業發展
北京凱晨置業有限公司 (「凱晨置業」)**	中國	102,400,000美元	50%	50%	物業發展及投資
北京世紀凱晨物業 管理有限公司 (「凱晨物業管理」)*	中國	人民幣5,000,000元	85%	15%	物業管理
中化國際物業酒店 管理有限公司 (「中化物業管理」)**	中國	人民幣387,600,000元	25%	75%	物業投資及管理
王府井飯店管理 有限公司(「王府井 飯店管理」)**	中國	73,345,000美元	25%	75%	酒店管理
方興地產投資管理 (上海)有限公司 (「方興上海」)**	中國	8,000,000美元	100%	—	投資控股

續 / ……

財務報表附註(續)

2007年12月31日

19. 於子公司權益(續)

子公司的詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及 經營地點	已發行 普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化方興房地產 有限公司***	中國	人民幣150,000,000元	100%	—	投資控股
珠海凱明諮詢服務 有限公司**	中國	人民幣1,000,000元	—	100%	提供諮詢服務
寶福企業有限公司	英屬處女群島	2美元	100%	—	投資控股
盛榮國際投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
盛明投資有限公司	香港	港幣10,000元	—	100%	投資控股

* 根據中國法律註冊為中外合資企業。

** 根據中國法律註冊為有限公司。

*** 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

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

④ 本集團於上海港國際客運中心之權益乃透過本集團擁有50%權益之子公司浦東金鑫持有，而浦東金鑫持有上海港國際客運中心之80.4%股權。

年內，本公司向一名獨立第三方收購凱晨物業管理的餘下60%股權。有關該收購事項的其他詳情載於財務報表附註34。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

20. 於聯營公司之投資

	本公司	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
非上市股份，按成本	—	124,229

本公司於聯營公司之投資指分別於王府井飯店管理及中化物業管理之25%股本權益的投資成本。根據重組事項，上述兩家公司於2007年12月成為本集團的全資子公司。有關收購王府井飯店管理及中化物業管理各自的75%股本權益之詳情及兩家公司之詳細資料分別載於財務報表附註1及19。

21. 可供出售投資

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
會所會籍，按公平值	299	558

22. 存貨

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
原材料	588	739
消耗品和工具	1,974	1,162
酒店商品	21	66
	2,583	1,967

財務報表附註(續)

2007年12月31日

23. 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	148,394	5,095

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
	148,394	5,095

財務報表附註(續)

2007年12月31日

23. 應收貿易賬款(續)

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
	148,394	5,095

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。

該等結餘的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

24. 預付款項、按金和其他應收款

	附註	本集團		本公司	
		2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
預付款項	(a)	42,715	21,065	1,069	51
按金		4,953	3,833	706	—
其他應收款		22,016	17,060	2,993	93
應收一名少數股東款項	(b)	—	9,968	—	—
		69,684	51,926	4,768	144
非流動部分		—	(14,737)	—	—
流動部分		69,684	37,189	4,768	144

(a) 於2006年12月31日，本集團的預付款項包括收購中國內地土地使用權的預付款項港幣14,737,000元。

(b) 該等結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須應要求償還。

上述資產概無逾期或減值。上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠紀錄的應收款。

應收一名少數股東款項、按金及其他應收款的結餘的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

26. 現金和現金等價物及已抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
現金和銀行結存		2,904,372	378,926	548,536	34,160
定期存款		4,084,837	6,469	2,478,186	—
		6,989,209	385,395	3,026,722	34,160
減：已抵押定期存款					
長期銀行貸款抵押	29(g)	(267,200)	—	—	—
短期銀行貸款抵押	29(g)	(427,520)	—	—	—
		(694,720)	—	—	—
現金和現金等價物		6,294,489	385,395	3,026,722	34,160

於2007年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存為人民幣3,640,004,000元（2006年：人民幣312,819,000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》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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。短期定期存款的存放期間為一個月，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠紀錄的銀行。現金和現金等價物及已抵押存款的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

27. 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	897,953	1,126,387

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。

28. 其他應付款項和應計款項

附註	本集團		本公司	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
其他應付款項 (a)	85,198	82,335	—	—
已收按金和預收款項	2,381,477	78,772	—	6,500
應計款項	24,535	28,558	7,840	1,002
應付少數股東款項 (b)	48,317	184,031	—	—
	2,539,527	373,696	7,840	7,502

財務報表附註(續)

2007年12月31日

28. 其他應付款項和應計款項(續)

(a) 本集團和本公司於2006年12月31日的應計款項和其他負債包括應付本公司一家同系子公司款項港幣1,002,000元，該款項為非貿易性質、無抵押及免息。

(b) 該等結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須應要求償還。

其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

29. 計息銀行貸款和其他借款

本集團

	2007年			2006年		
	訂約利率 (%)	到期日	港幣千元	訂約利率 (%)	到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款，有抵押	6.12-6.57	2008年	1,031,392	—	—	—
銀行貸款，無抵押	4.30	2008年	2,030,720	4.00-6.12	2007年	69,769
其他貸款，有抵押	—	—	—	6.30-6.70	2007年	184,389
其他貸款，無抵押	—	—	—	4.80-6.12	2007年	1,288,565
長期銀行貸款的 流動部分，有抵押	6.75	2008年	21,376	—	—	—
長期其他貸款的 流動部分，無抵押	—	—	—	6.12	2007年	4,984
			3,083,488			1,547,707
非即期						
銀行貸款，有抵押	6.75-9.71	2010年	566,464	—	—	—
銀行貸款，無抵押	6.57	2009年— 2010年	213,760	—	—	—
其他貸款，有抵押	—	—	—	6.86	2008年	22,585
其他貸款，無抵押	—	—	—	5.76-6.86	2008年— 2015年	1,313,493
			780,224			1,336,078
			3,863,712			2,883,785
本公司						
非即期						
其他貸款，無抵押	—	—	—	5.88-5.98	2009年	54,442

財務報表附註(續)

2007年12月31日

29. 計息銀行貸款和其他借款(續)

	本集團		本公司	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
分析如下：				
須於下列期間償還的銀行貸款：				
一年內	3,083,488	69,769	—	—
第二年	32,064	—	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	748,160	—	—	—
	3,863,712	69,769	—	—
須於下列期間償還的其他貸款：				
一年內	—	1,477,938	—	—
第二年	—	715,292	—	—
第三至第五年，包括首尾兩年	—	296,861	—	54,442
五年以上	—	323,925	—	—
	—	2,814,016	—	54,442
	3,863,712	2,883,785	—	54,442

附註：

- (a) 於2006年12月31日，中化香港已向本公司提供貸款港幣54,442,000元。中化香港提供的貸款乃無抵押，按年利率5.88%至5.98%計息。有關已付該等貸款利息的進一步詳情載於附註39(a)(i)。該等貸款已於2007年5月悉數償還。
- (b) 除上文附註(a)披露的貸款外，本集團於2006年12月31日的所有其他貸款均借取自中國對外經濟貿易信託投資有限公司(「中國對外經濟貿易」)。該公司為本公司的同系子公司以及獲中國人民銀行認可的金融機構。該等貸款已於2007年6月悉數償還。有關已付該等其他貸款利息的進一步詳情載於附註39(a)(i)。
- (c) 除上文附註(a)項披露的貸款以美元計值並按固定利率計息外，所有其他銀行借款及其他借款均以人民幣計值並按浮動利率計息。
- (d) 本集團的最終控股公司已就本集團於2006年12月31日的若干銀行貸款提供擔保港幣149,505,000元。該等擔保已於2007年4月解除。
- (e) 上海浦東金鑫少數股東按其於上海浦東金鑫的持股比例就本集團於2006年12月31日的銀行貸款融資提供擔保港幣149,505,000元。該等擔保隨後於2007年4月解除。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

29. 計息銀行貸款和其他借款(續)

附註：(續)

- (f) 本集團於2006年12月31日的若干其他貸款乃以本集團於中國內地的發展中物業作抵押，該等物業於2006年12月31日的賬面總值為港幣593,914,000元(附註15)。有關資產抵押已於2007年7月解除。
- (g) 於2007年12月31日，本集團之若干銀行貸款乃以本集團之銀行存款作抵押，該等存款的賬面總值為港幣694,720,000元(2006年：無)(附註26)。
- (h) 於2007年12月31日，本集團之若干銀行貸款乃以本集團子公司之若干少數股東的銀行存款作抵押，該等存款的賬面總值為港幣871,072,000元(2006年：無)。
- (i) 於2007年12月31日，本集團之若干銀行貸款乃以本集團之投資物業作抵押，該等物業的賬面值為港幣956,576,000元(2006年：無)(附註17)。

本集團借款的賬面值與其公平值相若。

30. 土地增值稅準備

	本集團 港幣千元
於2006年1月1日	108,802
年內於綜合收益表扣除(附註10)	19,532
匯兌調整	4,511
於2006年12月31日及2007年1月1日	132,845
年內於綜合收益表扣除(附註10)	138,390
年內已付	(7,522)
匯兌調整	15,069
於2007年12月31日	278,782

財務報表附註 (續)

2007年12月31日

30. 土地增值稅準備 (續)

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

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

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

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

財務報表附註(續)

2007年12月31日

31. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	投資物業重估 港幣千元	超出相關折舊 的折舊準備 港幣千元	應計開支 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
於2006年1月1日	63,695	52,283	(627)	(445)	114,906
年內於綜合收益表扣除/ (計入)(附註10)	17,044	5,446	(687)	268	22,071
匯兌調整	2,768	2,078	(39)	(9)	4,798
於2006年12月31日及 2007年1月1日	83,507	59,807	(1,353)	(186)	141,775
年內於綜合收益表扣除/ (計入)(附註10)	544,024	(1,920)	1,393	193	543,690
匯兌調整	28,735	4,246	(40)	(7)	32,934
於2007年12月31日	656,266	62,133	—	—	718,399

財務報表附註(續)

2007年12月31日

31. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產

本集團

	可用以對銷 未來應課稅 利潤的虧損 港幣千元
於2006年1月1日	1,277
年內計入綜合收益表(附註10)	2,390
匯兌調整	102
於2006年12月31日及2007年1月1日	3,769
年內計入綜合收益表(附註10)	10,421
出售子公司(附註35)	(848)
匯兌調整	658
於2007年12月31日	14,000

根據香港會計準則第12號，遞延稅款資產和遞延稅款負債應按照預期變現資產或清償負債之期間的適用稅率計量。因此，於截至2007年12月31日止年度，企業所得稅的稅率變動(詳情載於財務報表附註10)增加期初遞延稅項資產餘額港幣1,694,000元及減少期初遞延稅項負債餘額港幣35,380,000元。

於財務報表獲批准日期，新企業所得稅法之詳細實施及行政規定尚未公佈。該等詳細規定包括計算應課稅收入之規則，以及特定稅務優惠待遇及其相關過渡性條文。待公佈更多詳細規定時，本集團將進一步評估新企業所得稅法對其未來期間之經營業績及財務狀況之影響。

若有可能以未來應課稅利潤變現相關利益，則就稅項虧損結轉確認遞延稅項資產。於2007年12月31日，概無來自中國有關未動用稅項虧損的重大未確認遞延稅項資產(2006年：港幣385,000元)。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

32. 股本

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
法定：		
8,000,000,000股每股面值港幣1元的普通股 (2006年：472,500,000股)	8,000,000	472,500
已發行及繳足：		
4,915,264,000股每股面值港幣1元的普通股 (2006年：472,500,000股)	4,915,264	472,500

年內的股本變動如下：

- (a) 根據於2007年3月25日及2007年6月8日通過的普通決議案，本公司藉增設7,527,500,000股每股面值港幣1元的增發普通股，將其法定股本由港幣472,500,000元增加至港幣8,000,000,000元，增發普通股在各方面與本公司現有股本享有同等地位。
- (b) 於2007年4月26日、2007年5月17日、2007年5月31及2007年7月27日，按面值分別向中化香港配發及發行297,200,000股、355,000,000股、367,800,000股及1,800,000,000股每股面值港幣1元的繳足普通股。
- (c) 於2007年8月17日，本公司股份在聯交所上市，本公司按每股港幣2.35元配發及發行1,411,100,000股每股面值港幣1元的普通股，所得款項總額港幣3,316,085,000元。
- (d) 於2007年9月7日，在全球發售的超額配股權獲行使後，按每股港幣2.35元另行發行211,664,000股每股面值港幣1元的普通股，所得款項總額為港幣497,410,000元。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

32. 股本(續)

參照本公司已發行普通股股本的變動，於年內進行的交易概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於2006年1月1日	313,200,000	313,200	—	313,200
發行股份	159,300,000	159,300	—	159,300
於2006年12月31日及 2007年1月1日	472,500,000	472,500	—	472,500
發行股份(附註(b))	2,820,000,000	2,820,000	—	2,820,000
	3,292,500,000	3,292,500	—	3,292,500
就全球發售發行股份 (附註(c)及(d))	1,622,764,000	1,622,764	2,190,731	3,813,495
	4,915,264,000	4,915,264	2,190,731	7,105,995
發行股份開支	—	—	(167,898)	(167,898)
於2007年12月31日	4,915,264,000	4,915,264	2,022,833	6,938,097

財務報表附註(續)

2007年12月31日

33. 儲備

(a) 本集團

(i) 本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本年報第80頁之綜合權益變動表。

(ii) 合併儲備

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

(iii) 資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家子公司的少數股東權益後，收購成本與所收購少數股東權益兩者之差額。

(iv) 中國法定盈餘公積

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

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

(v) 視作向權益擁有人分派

該金額指本公司於重組事項(詳情載於財務報表附註1)為換取於子公司權益而支付予其控股公司及同系子公司的成本。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

33. 儲備(續)

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	可供出售 投資重估 儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總計 港幣千元
於2006年1月1日		—	104,351	731	105,082
於出售可供出售投資時撥回		—	(104,351)	—	(104,351)
年度利潤	11	—	—	117,457	117,457
於2006年12月31日及 2007年1月1日		—	—	118,188	118,188
發行股份	32	2,190,731	—	—	2,190,731
發行股份開支	32	(167,898)	—	—	(167,898)
年度利潤	11	—	—	350,969	350,969
擬派2007年末期股息	12	—	—	(98,305)	(98,305)
於2007年12月31日		2,022,833	—	370,852	2,393,685

財務報表附註(續)

2007年12月31日

34. 業務合併

財務報表附註1所述重組事項的主要事件被視為共同控制下的業務合併，並以合併會計法入賬。除該等主要事件外，本集團於2007年9月向一名獨立第三方增購凱農物業管理餘下的60%股權，現金代價為人民幣3,200,000元(約港幣3,310,000元)。收購完成後，凱農物業管理成為本集團的全資子公司。

所收購之凱農物業管理的可識別資產及負債於收購日期的公平值與緊接收購前的相關賬面值相若，呈列如下：

	2007年 港幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	1,407
應收貿易賬款	1,483
預付款項、按金和其他應收款	569
現金和銀行結存	8,294
其他應付款項和應計款項	(5,341)
應付貿易賬款	(1,301)
應付稅項	(143)
	4,968
支付方式：	
重新分類於一家聯營公司的權益	1,658
現金	3,310
	4,968
有關收購一家子公司產生的現金和 現金等價物流入淨額分析如下：	
現金代價	(3,310)
所得現金和銀行結存	8,294
有關收購一家子公司產生的現金和現金等價物淨額	4,984

於年內收購之子公司的業績對本集團截至2007年12月31日止年度的綜合營業額或利潤並無重大影響。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

35. 出售子公司

於2006年12月，本集團的子公司方興珠海進行重組(「方興珠海重組」)，據此，方興珠海分拆為三家公司，當中方興珠海作為續存實體持續經營，並於2006年12月28日成立兩家新實體，即中怡華海房地產開發(珠海)有限公司(「中怡華海」)和珠海泓華房地產發展有限公司(「珠海泓華」)。於2006年12月31日，上述三家公司的股權架構與方興珠海重組前方興珠海的架構相同。由前方興珠海開發的三個項目各自應佔的資產與負債於三家公司之間分配並分開列示。根據方興珠海重組，於2007年4月，本公司以現金代價總額約港幣1.54億元出售其於中怡華海和珠海泓華的全部權益。

	附註	2007年 港幣千元
出售淨資產：		
物業、廠房及設備	14	682
發展中物業	15	275,055
預付款項和其他應收款		14,970
可供出售投資		283
遞延稅項資產	31	848
現金和銀行結		878
其他應付款項和應計款項		(5)
銀行貸款和其他借款		(232,689)
少數股東權益		(15,189)
		44,833
出售子公司之收益	5	108,720
		153,553
支付方式：		
現金		153,553

財務報表附註(續)

2007年12月31日

35. 出售子公司(續)

有關出售子公司產生的現金和現金等價物流入淨額分析如下：

	2007年 港幣千元
現金代價	153,553
所出售現金和銀行結存	(878)
有關出售子公司產生的現金和現金等價物流入淨額	152,675

36. 或有負債

於結算日，本集團及本公司概無任何重大或有負債。

37. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)。租賃期議定為一至十六年。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。

於2007年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
一年內	203,210	55,446
第二至第五年，包括首尾兩年	272,223	52,049
五年後	62,396	14,135
	537,829	121,630

財務報表附註(續)

2007年12月31日

37. 經營租賃安排(續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。租賃物業的租賃期議定為一至十年。

於2007年12月31日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的日後最低租金付款總額如下：

	本集團		本公司	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
一年內	4,302	4,873	2,023	344
第二至第五年， 包括首尾兩年	2,448	2,123	1,730	132
	6,750	6,996	3,753	476

38. 承擔

除上文附註37(b)所詳述的經營租賃承擔外，於結算日，本集團有下列資本承擔：

	本集團	
	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
就於中國內地的發展中物業已訂約 但未提撥準備的資本開支	740,115	730,226

財務報表附註(續)

2007年12月31日

39. 關連方交易

- (a) 除於財務報表附註1、15、19、20、25、28及29詳述的交易和結餘外，本集團於年內與關連方進行下列重大交易：

	附註	本集團	
		2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
同系子公司：			
其他貸款利息開支	(i)	21,157	135,756
租金開支	(ii)	—	972
租金收入	(iii)	47,049	11,969
物業管理費收入	(iii)	8,038	7,886
其他服務收入	(iv)	4,470	95
直系控股公司：			
其他貸款利息開支	(i)	3,222	705
租金開支	(v)	1,582	—
最終控股公司：			
租金收入	(iii)	37,658	8,235
物業管理費收入	(iii)	6,324	5,426
其他服務收入	(iv)	3,553	384
酒店經營收入	(vi)	767	—
向一家關連公司出售可供出售投資	(vii)	—	278,357

附註：

- (i) 其他貸款的利息開支乃按條款相若的銀行貸款利率收取。來自同系子公司及直系控股公司的其他貸款的進一步詳情載於財務報表附註29。
- (ii) 截至2006年12月31日止年度的租金開支乃按低於市價的比率收取。
- (iii) 租金收入及物業管理費收入乃按本集團與本公司之相關同系子公司及最終控股公司訂立之相關協議的條款收取。
- (iv) 其他服務收入由本集團按提供予第三方之相若條款收取。
- (v) 租金開支乃按本公司與最終控股公司訂立之協議的條款收取。
- (vi) 酒店經營收入乃按提供予第三方之相若條款收取。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

39. 關連方交易(續)

(a) (續)

附註：(續)

(vii) 根據日期為2006年9月1日由本公司與Rillbulk Navigation Limited(「Rillbulk」)訂立的買賣協議，本公司向Rillbulk出售其於遠洋地產有限公司(「遠洋地產」)的全部17%股權，現金代價為人民幣279,990,000元(相等於港幣278,357,000元)。該代價是參考國有資產監督管理委員會就該項投資於2006年6月30日的價值編製的估值報告而釐定。中化香港擁有Rillbulk之30.8%權益。

(b) 本集團主要管理人員的報酬

	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
短期僱員福利	9,566	4,910
離職後福利	217	119
支付予主要管理人員的報酬總額	9,783	5,029

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

(c) 與其他國有企業的交易

本集團為中國中化集團公司旗下眾多成員公司之一，而中國中化集團公司本身由中國政府擁有。本集團所在業務經濟環境也是受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業(以下統稱「國有企業」)支配。於截至2007年12月31日止年度，本集團與國有企業進行了包括(但不限於)借貸、按金、銷售已開發物業及分包服務等交易。上文披露的關連方交易僅指與中國中化集團公司和受中國中化集團公司共同控制的企業的交易。與其他國有企業的交易是在日常業務過程中按正常商業條款進行。因此，本集團相信上文已就關連方交易作出充分披露。

附註39(a)所有項目涉及之關連方交易亦構成上市規則第14A章界定的關連交易或持續關連交易。

40. 財務風險管理目標及政策

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

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

市場風險

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

利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團的現金和現金等價物與長期債務。按浮動利率計息的借款使本集團須承受利率風險。按固定利率計息的借款則使本集團承受公平值利率風險。由於本集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大的公平值利率風險。本集團並無運用任何利率掉期以對沖其利率風險。由於定期存款均為短期，故銀行存款並無重大的公平值利率風險。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動(受浮息長期借貸的影響)對本集團稅前利潤的影響。有關變動不會對本集團的其他權益組成部分構成重大影響。

	本集團	
	基點	對稅前利潤
	上調/(下調)	增加/(減少)
		港幣千元
2007年12月31日		
人民幣	+54	(1,054)
人民幣	-54	1,054
2006年12月31日		
人民幣	+54	10,635
人民幣	-54	(10,635)

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年終時發生而釐訂，並已計入於該日存在之銀行借款和其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個年度結算日止期間利率之可能合理變動之評估。

外匯風險

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

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

財務報表附註(續)

2007年12月31日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

外匯風險(續)

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

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

本集團在中國可用以減低人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。至今，本集團並無訂立任何對沖交易，以減低外匯風險。儘管本集團日後可能決定訂立對沖交易，但該等對沖的可動用程度和效用可能有限，且本集團可能無法成功對沖風險，或根本無法對沖風險。下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，美元匯率的合理可能變動對本集團稅前利潤的影響(來自貨幣資產及負債的公平值變動)。有關變動不會影響本集團的其他權益組成部分。

港幣兌美元匯率的1%合理可能變動及人民幣兌美元匯率的5%合理可能變動將不會對本集團於截至2007年及2006年12月31日止年度的利潤產生重大影響，也不會對本集團權益的其他組成部分產生重大影響。

信貸風險

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

本集團其他金融資產(主要包括現金和現金等價物、可供出售金融資產及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。然而，本集團將審慎選擇交易對手，以盡量減低相關信貸風險。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

於結算日，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本集團

	2007年				總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	3,112,556	35,278	915,991	—	4,063,825
應付貿易賬款和應付票據	897,953	—	—	—	897,953
其他應付款項	85,198	—	—	—	85,198
應付關連方款項	268,355	—	—	—	268,355
	4,364,062	35,278	915,991	—	5,315,331

	2006年				總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	1,594,390	776,096	332,279	535,666	3,238,431
應付貿易賬款和應付票據	1,126,387	—	—	—	1,126,387
其他應付款項	82,335	—	—	—	82,335
應付關連方款項	302,623	—	—	—	302,623
	3,105,735	776,096	332,279	535,666	4,749,776

財務報表附註(續)

2007年12月31日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

本公司

	2007年				總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	
其他應付款項	7,840	—	—	—	7,840
	2006年				總計 港幣千元
	1年內或 按要求 港幣千元	1年以上 但少於2年 港幣千元	2年以上 但少於5年 港幣千元	5年以上 港幣千元	
計息銀行貸款和其他借款	—	—	63,507	—	63,507
其他應付款項	6,500	—	—	—	6,500
應付關連方款項	93,096	—	—	—	93,096
	99,596	—	63,507	—	163,103

公平值

並非在資產負債表以公平值列賬的金融資產及負債呈報如下：

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

這些結餘的賬面值與其公平值相若，原因是該等金融工具為即時或於短期內到期。

- (ii) 銀行貸款和其他借款

根據當時適用利率，銀行貸款和其他借款的賬面值與其公平值相若。

財務報表附註(續)

2007年12月31日

40. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

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

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、新股發行數目或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額(如資產負債表所示)減現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部分(包括少數股東權益)和應付關連方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於各結算日之債務與調整後資本比率如下：

		本集團	
	附註	2007年 港幣千元	2006年 港幣千元
計息銀行貸款和其他借款	29	3,863,712	2,883,785
減：現金和現金等價物	26	(6,294,489)	(385,395)
淨債務		(2,430,777)	2,498,390
權益總額		8,997,751	1,515,173
加：應付關連方款項	25	268,355	302,623
調整後資本		9,266,106	1,817,796
債務與調整後資本比率		-26%	137%

41. 結算日後事項

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授權出讓合同，以購入一幅位於中國上海的土地，現金代價為人民幣1,123,300,000元(約港幣1,246,751,000元)。

42. 財務報表之批准

財務報表於2008年4月22日經董事會批准並授權刊行。

四年財務資料

I. 主要利潤表數據(千元港幣)

	2004年	2005年	2006年	2007年
收入	157,506	1,308,008	700,828	1,269,054
銷售成本	(55,910)	(726,454)	(437,963)	(493,202)
毛利	101,596	581,554	262,865	775,852
其他收入和收益	29,695	84,506	183,246	2,518,462
銷售和營銷開支	(10,591)	(13,552)	(13,075)	(49,187)
管理費用	(66,714)	(75,610)	(87,464)	(187,495)
其他費用	(1,894)	(1,229)	(3,029)	(2,043)
融資成本	(21,995)	(27,789)	(27,822)	(116,898)
分佔聯營公司虧損	0	0	0	(410)
年度利潤	30,097	547,880	314,721	2,938,281
稅項	(18,516)	(197,184)	(65,012)	(770,951)
稅後利潤	11,581	350,696	249,709	2,167,330
由下列各方應佔：				
本公司權益持有人	22,306	207,839	207,289	2,162,771
少數股東損益	(10,725)	142,857	42,420	4,559

II. 主要資產負債表數據(千元港幣)

	2004年	2005年	2006年	2007年
非流動資產	2,341,943	2,581,031	3,003,421	9,399,325
流動資產	1,609,098	1,978,767	3,483,975	8,219,792
資產總值	3,951,041	4,559,798	6,487,396	17,619,117
流動負債	3,409,485	2,206,185	3,494,370	7,122,743
非流動負債	81,326	1,135,910	1,477,853	1,498,623
負債總值	3,490,811	3,342,095	4,972,223	8,621,366
本公司權益持有人應佔權益	402,050	991,309	1,236,389	8,613,817
少數股東權益	58,180	226,394	278,784	383,934



方興地產（中國）有限公司

香港灣仔

港灣道1號會展廣場

辦公大樓47樓4702-4703室