

 **方興地產(中國)有限公司**
FRANSHION PROPERTIES (CHINA) LIMITED
(於香港註冊成立的有限公司)

股票代號：00817

2008 年報

各項目簡介

物業開發項目（發展中及已竣工）

上海港國際客運中心地塊B項目



上海港國際客運中心位於上海市黃浦江西岸，緊鄰外灘，與東方明珠電視塔隔江相望，是一個集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務開發項目。該項目分為地塊A和地塊B，地塊A將用於開發碼頭及港務大樓，地塊B將用於開發寫字樓、藝術畫廊、音樂文化中心等相關建築群。本集團持有對地塊B開發的經濟權益，預計竣工後總建築面積將約為302,080平方米。該地塊的建築工程已於2004年5月動工，預期2009年竣工。詳見本年報第20頁。

上海國際航運服務中心項目



上海國際航運服務中心項目位於上海市北外灘，與陸家嘴地區隔江相望，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。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。本項目將以遊艇港池為特色，形成與航運主題相符的沿江現代化辦公及商業區域。該項目分東、中、西三幅地塊，預計竣工後總建築面積將約為527,720平方米。該項目已於2008年動工，預期2012年竣工。詳見本年報第22頁。

珠海每一間花園項目



珠海每一間花園位於珠海市情侶路北側，總建築面積約為137,225平方米，由13幢8層至31層的住宅公寓組成。該項目憑借「新雅典主義」設計原則、及廣闊海景面景觀，成為珠海創新性高端住宅，被評選為中國（珠海）最具品牌價值樓盤。該項目已於2008年竣工，銷售情況良好。詳見本年報第29頁。

物業開發項目（儲備）

金茂世界遺產公園重建項目



金茂世界遺產公園重建項目位於雲南省麗江世界遺產公園原址，佔地面積約333,330平方米，該項目旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，在中國建造最具特色的高端度假酒店及別墅，預計建成後總建築面積約為100,000平方米。詳見本年報第26頁。

金茂玉龍雪山度假酒店項目



金茂玉龍雪山度假酒店項目位於雲南省麗江玉龍雪山甘海子，佔地面積約54,241平方米，該項目計劃將開發成為一座超五星級豪華酒店，預計總建築面積約為16,000平方米。詳見本年報第26頁。

上海崇明島項目



上海崇明島項目位於上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住社區，該地塊佔地面積約為220,000平方米。同時本集團還租借了相鄰的佔地面積約為955,478平方米的地塊。本集團計劃將租借地塊開發成為高爾夫球場，將受讓的地塊開發成為集高爾夫會所、別墅、酒店、產權式酒店於一體的濱江高檔休閒、運動、度假中心。詳見本年報第27頁。

投資物業項目

北京凱晨世貿中心



北京凱晨世貿中心位於北京市復興門內大街，毗鄰西長安街，建築面積約為194,530平方米，由三幢平行且互相連通的14層寫字樓組成，分東、中、西三座。該項目憑藉黃金地理位置、獨特的設計風格，成功樹立了高檔寫字樓的高端定位，榮獲全球城市建設金牌工程之中國頂級寫字樓經典案例大獎。詳見本年報第32頁。

金茂大廈



金茂大廈位於上海市浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一，共有88層，高420.5米，總建築面積約為292,475平方米，第3至第50層為甲級寫字樓，53-87層為超豪華五星級酒店，88層為觀光大廳，該項目是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合，被評選為中國最具影響力城市地標。詳見本年報第36頁。

中化大廈



中化大廈位於北京市復興門外大街，矗立在金融街商區內，共有26層，建築面積約為49,066平方米，包括寫字樓及商鋪，是智能化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓，該項目曾獲得國家優質工程獎—中國建築工程魯班獎。詳見本年報第34頁。

酒店經營項目

金茂三亞麗思卡爾頓酒店



金茂三亞麗思卡爾頓酒店位於海南三亞亞龍灣風景區，於2008年4月開業，總建築面積約為83,000平方米，擁有450間設施完善的客房，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私家別墅。酒店配備專為商務會議、大型研討會及各項特別盛會而設面積達1,700平方米的室內會議空間、中國唯一的室外海景婚禮禮堂以及面積達2,788平方米的水療中心。該酒店在開業之初即獲得世界旅遊大獎「亞洲區領軍新酒店」的榮譽稱號。詳見本年報第40頁。

金茂北京威斯汀大飯店



金茂北京威斯汀大飯店位於北京市朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，於2008年6月開業，總建築面積約為75,446平方米，酒店共有34層，擁有566間客房，酒店配備了面積達720平方米的宴會廳以及提供了最新的視聽技術的7間小型會議室。該酒店在北京奧運會期間成功接待了包括美國前總統喬治·W·布什家族等眾多外國首腦及體育、商界精英人士，受到了廣泛的好評。被評為「2008全球最佳新酒店獎」。詳見本年報第44頁。

上海金茂君悅大酒店



上海金茂君悅大酒店坐落於金茂大廈第53層至第87層內，於1999年開業，總建築面積約為80,410平方米，擁有555間豪華客房。酒店配備了包括能容納1200人大宴會廳、800人的嘉賓廳及10個多功能廳，成功完成了如財富論壇、APEC會議等多項高級別的論壇及會議等重大活動的接待。被評選為「中國最佳頂級奢華酒店」。詳見本年報第48頁。

金茂三亞希爾頓大酒店



金茂三亞希爾頓大酒店位於海南三亞亞龍灣風景區，於2006年開業，總建築面積約為76,666平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘。酒店配備6間各具特色的餐廳及面積達3,000平方米的會議中心。被授予「中國最佳度假酒店」的稱號。詳見本年報第50頁。

王府井大飯店



王府井大飯店位於北京市王府井大街的北段，於1995年開業。該飯店樓高14層，設有405間客房，以及多個會議室、餐飲及其他設施。酒店總建築面積約為41,349平方米。該飯店在北京奧運會期間成為北京奧運會指定接待酒店，其優質的服務受到業界的一致好評。被評選為「最受國外客戶喜愛的品牌酒店」。詳見本年報第52頁。

金茂深圳JW萬豪酒店



金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田区，該酒店已於2009年1月竣工，並於當月開始試營業。總建築面積約為52,000平方米，擁有411間客房，酒店配備了可供容納400人同時用餐的宴會廳及5間提供最新視聽技術的會議室。該酒店將以其獨特的設計風格及優質的服務致力成為深圳頂級的超豪華五星級商務酒店。詳見本年報第54頁。

我們的酒店品牌：





目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席致辭
8	公司大事記
12	榮譽和獎項
14	業務回顧
60	財務回顧
68	投資者關係報告
70	企業社會責任報告
74	董事及高級管理層簡介
78	企業管治報告
85	董事會報告
101	獨立核數師報告
103	經審核財務報表
110	財務報表附註
176	五年財務資料

關於方興地產

方興地產（中國）有限公司是中國一家大型的高端商業地產項目的開發商和投資商，專注開發、持有商用地產及酒店。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）。本公司已在北京、上海、深圳、三亞等地相繼開發多個優質地產項目，亦投資持有多家五星級豪華酒店。通過對一系列精品項目的開發和成功運營，本公司已成為在中國商業地產界佔據重要地位的發展商及運營商。

我們的關注

我們專注於一線城市黃金地段及著名旅遊風景區的發展機會，確立了以高端商業項目開發、物業租賃及酒店經營三大業務板塊協同發展的模式。

我們為什麼能成功

- (i) 三大業務板塊協同發展的戰略，將使我們的盈利體系更趨平衡。透過對優質地產項目的開發，我們將在高速發展的中國房地產業中把握更多的商機；透過持有位於優質地段的高品質商用物業及豪華酒店，我們將從中獲得穩定可觀的收益，並從未來的物業增值中受益。
- (ii) 同時，我們擁有的優秀管理團隊將保證戰略得到有效實施。
- (iii) 此外，我們作為中國中化集團公司地產業務的平台企業，在資源獲取和資源整合方面將更多受惠於母公司，這將使我們未來實現跨越式的增長。

我們的未來

我們將繼續通過擴大在中國高端商業地產的版圖，不斷提升旗下品牌價值，致力成為中國最具影響力的地產企業，持續為社會創造財富，以實現股東價值最大化。

物業開發
板塊

物業租賃
板塊

酒店經營
板塊



方興地產
業務板塊

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1號會展廣場
辦公大樓47樓4702-4703室

非執行董事

何操先生(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

貝克•麥堅時律師事務所
香港夏慤道10號和記大廈14樓

普衡律師事務所
香港中環花園道1號中銀大廈22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

投資者聯絡方式

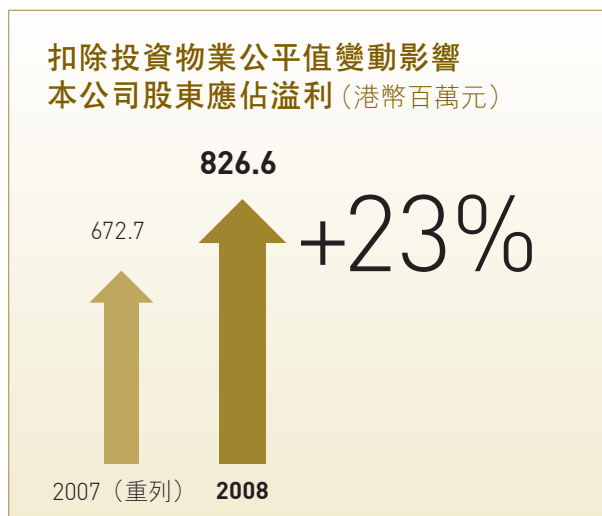
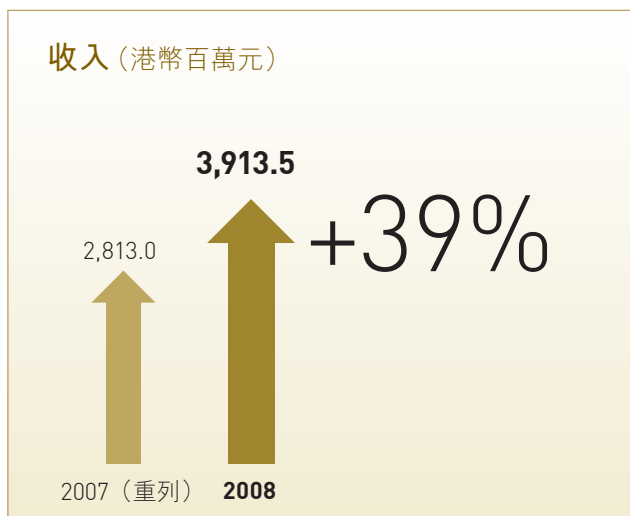
電話：852-28299668
傳真：852-28240300
電子郵件：franshion@sinochem.com

財務摘要

	2008年 (港幣百萬元)	2007年(重列) (港幣百萬元)	變動 [%]
收入	3,913.5	2,813.0	39
毛利	2,198.0	1,677.6	31
本公司股東應佔溢利－扣除投資物業公平值 收益(已扣除遞延稅項)	826.6	672.7	23
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	74.3	1,847.6	-96
本公司股東應佔溢利	900.9	2,520.3	-64
資產總額	34,546.9	31,701.9	9
本公司權益持有人應佔權益	11,040.0	12,035.1	-8
每股基本盈利(港仙)	14.76	68.72	-79
每股基本盈利－扣除投資物業公平值收益 (已扣除遞延稅項)(港仙)	13.54	18.34	-26
股息(港仙)			
－末期息每股	2.00	2.00	–
淨債務與調整後資本比率(%)	26	6	不適用

註：

根據合併會計處理原則，本公司已將金茂集團2007年及以前年度的財務數據並入本公司，並對本公司2007年及以前年度數據重新列示。
 淨債務與調整後資本比率=(計息銀行貸款和其他借款－現金和現金等價物－受限制銀行結存及已抵押存款)/(權益總額+應付關連方款項)。



主席致辭

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(「董事會」)提呈本公司及其子公司(「本集團」、「我們」)截至2008年12月31日止十二個月(「回顧期」、「本年度」)之全年業績。

回顧期內，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826.6百萬元，較去年上升23%。由於本集團在2007年將持作銷售物業重新分類為投資物業，當年投資物業公平值收益佔本集團利潤很大比重，而在2008年，本集團並未將任何持作出售物業重新分類為投資物業，本年的投資物業公平值收益同比上年有大幅下降。若將投資物業公平值收益影響計

入，則本公司股東應佔溢利達到港幣900.9百萬元，較去年下降64%，每股基本盈利為14.76港仙。董事會建議派發末期股息每股2港仙，建議末期股息需待本公司股東大會(「股東大會」)批准後生效。

2008年世界經濟發展極不平凡，金融海嘯造成全球經濟的持續滑坡、以及中國政府曾一度執行的適度從緊的宏觀調控政策，使中國房地產業經受了前所未有的考驗。面對紛繁複雜的內外環境和罕見挑戰，本集團堅定奉行積極穩健的經營策略，充分發揮自身特長，在管理團隊的卓越領導、全體員工的敬業勤勉和廣大股東的熱誠支持下，本集團在回顧期內仍創下良好經營業績。



回顧期內，本集團獲得飛躍發展，物業開發、物業租賃及酒店經營三大板塊的重要項目均取得豐碩的階段性成果。本年度本公司還順利完成了對中國金茂（集團）有限公司（「金茂集團」、「金茂」）的收購，此項收購大幅提升了本集團寫字樓和酒店經營組合的資產規模，強化了本集團在中國高端商業地產領域的領先地位。

物業開發板塊：本集團致力於在中國最具價值的商業地段，打造頂級的地標性項目，在獲得優良回報的同時，為社區及地方經濟的發展做出貢獻。我們正在上海開發的兩大項目，即充分體現了這一理念。目前中國政府已通過了「推進上海

建設成為國際航運中心的意見」，提出了到2020年將上海基本建成具有全球航運資源配置能力的國際航運中心的構想。而本集團早在本世紀初，就已捕捉到上海致力成為「國際航運中心」這一戰略機遇，開始以戰略夥伴的身份參與上海航運中心的開發建設。回顧期內，上海港國際客運中心（原上海高陽國際客運中心）項目B地塊建築群基本完成結構封頂，部份建築已簽訂預售合同或達成銷售意向，面積超過項目總面積的2/3。上海國際航運服務中心（原滙山碼頭地塊）項目已全面進入開發建設階段。以上兩大項目建成後，將在上海外灘首尾相連，形成約2公里的濱江高端商業項目群，向西與外灘傳統金融區相接，向南與小陸

“本集團獲得飛躍發展，物業開發、物業租賃及酒店經營三大板塊的重要項目均取得豐碩的階段性成果。”

主席
何操先生




家嘴金融貿易區隔江呼應，構築上海中央商務區的「金三角」格局，將成為上海國際航運中心的重要區域。本集團在其他城市的項目，也取得了階段性進展。珠海每一間花園項目於2008年9月開始順利辦理入住，此外，在上海崇明島和雲南麗江，本集團計劃興建三座商業地產項目，預計總建築面積約20萬平方米。

物業租賃板塊：本集團目前持有的高端寫字樓全部位於北京、上海最核心地段。其中，北京凱晨世貿中心、上海金茂大廈的出租率及租金水平，均穩居當地同類寫字樓前列。在國際金融危機不斷擴大，地產行業持續低迷的大環境中，本集團高端寫字樓仍取得了驕人業績。

酒店經營板塊：本集團目前已擁有6家豪華酒店，客房近2,900間，這些酒店全部位於國內一線城市的黃金地段或5A級景區。面對外部環境對旅遊酒店業產生的巨大沖擊，本集團旗下的各家酒店充分發揮自身特長，盡可能地減少不利因素帶來的影響。回顧期內，本集團新開業兩家五星級酒店。其中，金茂北京威斯汀大飯店在北京奧運會期間，接待了包括美國前總統布什家族在內的國際貴賓，獲得了廣泛好評；金茂三亞麗思卡爾頓酒店，也以一流的設施和優質的服務，在三亞高端酒店市場贏得優勢地位。旗下其他酒店也取得了較好的經營業績。2009年年初，本集團的第六家豪華酒店金茂深圳JW萬豪酒店開始營業，目前運營良好。

展望2009年，我們認為中國房地產業仍將受到全球經濟滑坡的影響，面臨諸多困難。但危機背後



展望未來，我們堅信方興地產將在「一綫城市、黃金地段、優質商業物業開發和持有」的戰略指引下，走出一條極具競爭力、卓有成效的發展之路，最終成為「中國最具影響力的地產企業」。

蘊藏希望，目前，中國經濟仍保持着平穩較快發展，國家貨幣政策的調整、利率的下調將創造更為寬松的國內融資環境，政府的經濟刺激政策已初見成效。諸多利好因素將使中國房地產業重現發展曙光，本集團將充分發揮自身獨有優勢，以審慎和進取之精神，抓住難得的歷史機遇，謀求速度更快，水平更高的發展。

正如中國國務院總理溫家寶所說：「信心比黃金更珍貴」，本集團自始對中國經濟、中國房地產市場和本集團的發展前景充滿信心。展望未來，我們堅信方興地產將在「一線城市、黃金地段、優質商業物業開發和持有」的戰略指引下，走出一條極具競爭力、卓有成效的發展之路，最終成為「中國最具影響力的地產企業」。

於2009年2月，由本人接替潘正義先生出任本公司非執行董事兼公司主席。本集團擁有優良的資產、明確的戰略目標以及出色的管理團隊。本人作為新任主席對集團充滿信心。在此，本人謹代表董事會，向本公司前任主席、客戶、業務夥伴、股東以及全體員工致以誠摯的謝意。方興地產將繼續努力，不斷前進，取得更佳業績，為股東和員工創造財富，為本集團開創更為輝煌的前景。



主席
何操

香港
2009年4月23日



公司大事記

2008年3月

方興地產成功中標上海虹口北外灘
匯山碼頭中地塊 ▶



金茂三亞麗思卡爾頓

For The Successful Project Completion of



2008年4月

◀ 金茂三亞麗思卡爾頓酒店隆重開業

2008年6月

金茂北京威斯汀大飯店隆重開業 ▶





2008年7月

◀ 方興地產股東特別大會通過以總代價人民幣110億元收購金茂100%權益的決議

2008年8月

金茂集團正式完成對雲南麗江項目收購及接管工作

金茂北京威斯汀大飯店、王府井大飯店順利完成奧運接待任務▶



2008年9月

◀ 珠海每一間花園項目竣工，開始辦理業主入住

2008年11月

上海港國際客運中心項目預售簽約儀式▶

金茂集團正式受讓上海崇明島項目的土地使用權



公司大事記

2008年12月

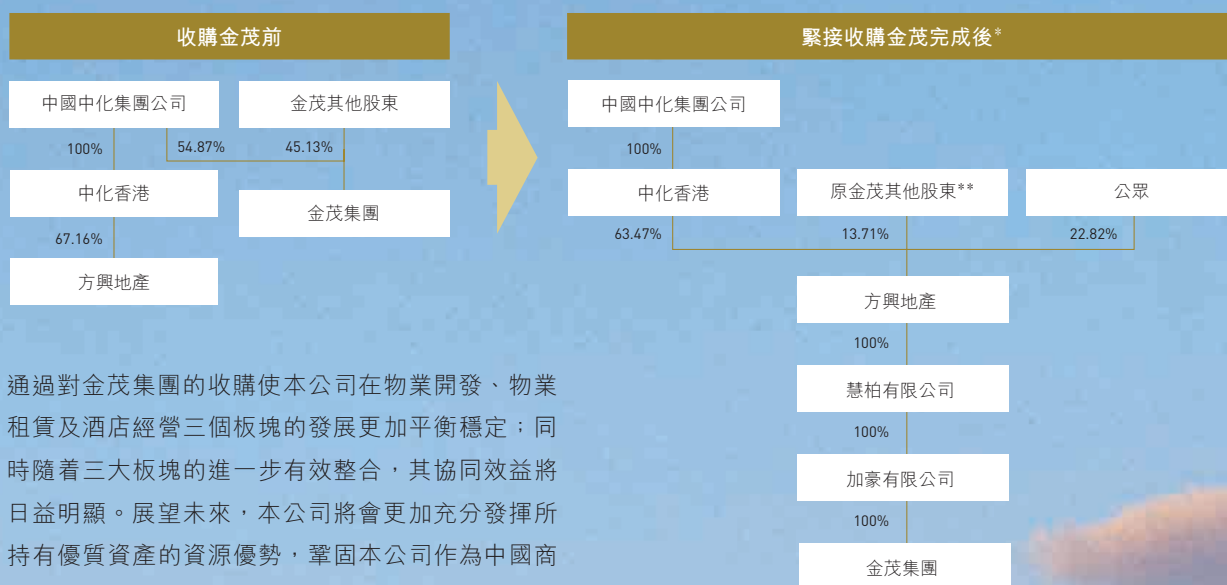
- 方興地產完成對金茂集團的收購

金茂集團主要從事高端商業不動產的開發、持有和運營，重點在精選地段開發地標性和精品特色的高級酒店和寫字樓。於2008年12月31日，金茂集團擁有金茂大廈（上海金茂君悅大酒店及一個甲級寫字樓區坐落於此）、金茂深圳JW萬豪酒店、金茂三亞麗思卡爾頓酒店及金茂北京威斯汀大飯店項目的全部股本權益及金茂三亞希爾頓大酒店60%股本權益。通過一系列精品項目的開發和成功運營，「金茂」已成為中國專注於高級酒店及商業物業開發及管理的知名品牌。

於2008年4月22日本公司召開獨立董事委員會通過了向中國中化集團公司行使選擇權以收購其對金茂集團54.87%的權益，於2008年6月5日本公司與中國中化集團公司、中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）、以及其他金茂集團股東訂立收購協議以收購金茂集團100%的權益，於2008年7月18日本公司召開股東特別大會，正式通過了收購金茂集團100%的權益的決議案，並於2008年12月29日完成了收購金茂集團73.23%的權益，其後於2009年1月5日完成了收購金茂集團剩餘的26.77%的權益，從而完成了對金茂集團100%權益的收購。



股權架構變化



通過對金茂集團的收購使本公司在物業開發、物業租賃及酒店經營三個板塊的發展更加平衡穩定；同時隨着三大板塊的進一步有效整合，其協同效益將日益明顯。展望未來，本公司將會更加充分發揮所持有優質資產的資源優勢，鞏固本公司作為中國商業地產領先企業的市場地位，努力為股東創造最大的價值。

* 收購金茂100%權益已於2009年1月5日完成。

** 原金茂其他股東於收購完成後納入本公司公眾股東之列。

榮譽和獎項

2008.12

- 方興地產獲《投資者關係》雜誌頒發「最佳投資者關係大獎——香港聯交所上市之香港、內地及台灣IPO組」優異獎
- 金茂大廈獲世界品牌實驗室頒發「2008年中國最具影響力城市地標」、金茂集團榮獲「中國品牌年度大獎NO.1 (不動產業)」
- 金茂北京威斯汀大飯店獲世界旅遊大獎頒發「2008全球最佳新酒店獎」

2008.11

- 金茂集團獲亞洲酒店論壇中心頒發「中國最佳度假酒店業主」
- 金茂三亞希爾頓大酒店獲亞洲酒店論壇中心頒發「中國度假酒店最佳投資項目」
- 王府井大飯店獲北京市旅遊局頒發「奧運接待先進集體獎」

2008.10

- 王府井大飯店獲全球酒店論壇頒發「最受國外客戶喜愛的品牌酒店」

2008.7

- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店獲國際優質服務學會頒發「國際優質服務標準推廣示範企業」
- 王府井大飯店獲全國旅遊星級飯店評定委員會頒發「金葉」級綠色旅遊飯店證書

2008.6

- 金茂三亞麗思卡爾頓酒店獲世界旅遊大獎組委會頒發「亞洲區領軍新酒店」
- 金茂三亞希爾頓大酒店獲世界旅遊大獎組委會頒發「亞洲領先水療度假酒店」
- 金茂集團獲世界品牌實驗室頒發「2008年中國500強最具品牌價值」
- 金茂三亞希爾頓大酒店獲美國檀香山建築師聯合會頒發「最佳設計獎」

2008.2

- 北京凱晨世貿中心獲北京寫字樓信息網、北京市商務房地產商會、北京商鋪信息網頒發「2007-2008北京寫字樓年度風雲榜頂級寫字樓大獎」



2007.12

- 金茂集團獲世界品牌實驗室頒發「2007年中國品牌年度大獎No.1(不動產類)」
- 金茂集團獲中國休閒產業經濟論壇組委會頒發「中國十大特色休閒基地」

2007.11

- 北京凱晨世貿中心獲第六屆全國寫字樓年會頒發「全國寫字樓年會特別推薦獎」

2007.9

- 北京凱晨世貿中心獲《中國房地產報》、新浪網、北京名牌資產評估有限公司頒發「2007北京房地產(樓盤)品牌價值10強」

2007.6

- 金茂集團獲世界品牌實驗室頒發「2007年中國500強最具品牌價值」

2007.2

- 北京凱晨世貿中心獲樓市傳媒、全球CEO俱樂部頒發「2006十大領袖地產頒獎暨迪拜——東西亞地產交流峰會中國頂級寫字樓示範項目大獎」

- 北京凱晨世貿中心獲全球城市建設金牌工程頒發「中國頂級寫字樓經典案例大獎」

- 上海金茂君悅大酒店獲中國酒店星光獎評審委員會頒發「中國十大最具魅力酒店」、「中國最佳頂級奢華酒店」

- 金茂三亞希爾頓大酒店獲中國酒店星光獎評審委員會頒發「中國十佳會議會展酒店」、「中國最佳陽光海灘酒店」

2007.1

- 北京凱晨世貿中心獲北京寫字樓信息網頒發「2006-2007北京寫字樓年度風雲榜年度頂級寫字樓」大獎

- 北京凱晨世貿中心獲《安家》雜誌、北京市住宅房地產業商會頒發「北京地產頂級寫字樓代表作」大獎

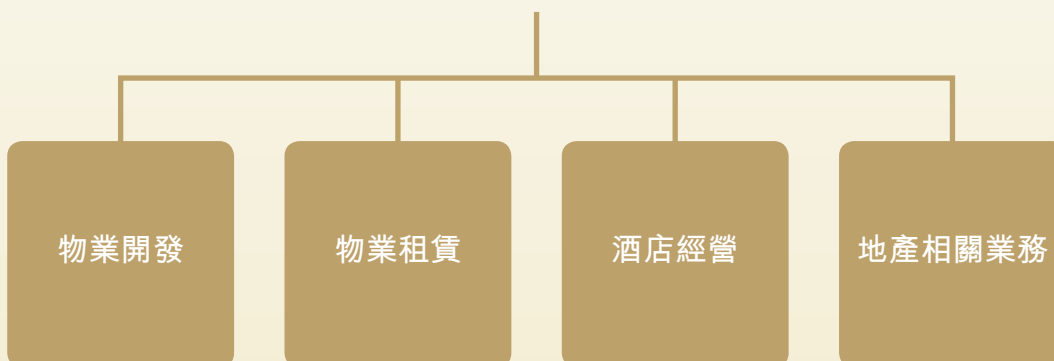
- 北京凱晨世貿中心獲《新地產》頒發「中國商務地產大獎之最具價值寫字樓」



業務回顧

我們的版圖

方興地產（中國）有限公司



北京

- 北京凱晨世貿中心
- ▲ 金茂威斯汀大飯店
- 中化大廈
- ▲ 王府井大飯店

上海

- 金茂大廈
- ▲ 上海金茂君悅大酒店
- 上海港國際客運中心項目
- 上海國際航運服務中心項目
- 上海崇明島項目

珠海

- 珠海每一間花園項目

三亞

- ▲ 金茂三亞麗思卡爾頓酒店
- ▲ 金茂三亞希爾頓大酒店

麗江

- 金茂世界遺產公園重建項目
- 金茂玉龍雪山度假酒店項目

深圳

- ▲ 金茂深圳JW萬豪酒店

- 物業開發
- 物業租賃
- ▲ 酒店經營



北京

上海

麗江

深圳

珠海

三亞

業務回顧

項目信息

1. 按板塊劃分面積

方興地產 總建築面積：1,715,411平方米						
物業開發 總建築面積：942,670平方米			物業租賃 總建築面積：363,870平方米		酒店經營 總建築面積：408,871平方米 客房數：2,888間	
已竣工項目： (未售部份)	發展中項目：	儲備項目：	已竣工項目： (投資物業部份)	新開業酒店：	運營中酒店：	發展中酒店：
北京凱晨世貿中心東座及車位： 54,874平方米	上海港國際客運中心項目地塊B：302,080平方米*	金茂世界遺產公園重建項目： 100,000平方米*	北京凱晨世貿中心中西座：102,739平方米	金茂三亞麗思卡爾頓酒店： 83,000平方米，450間房	上海金茂君悅大酒店： 80,410平方米，555間房	金茂深圳JW萬豪酒店： 52,000平方米，411間房
珠海每一間花園：60,381平方米	上海國際航運服務中心項目東幅及中幅地塊： 331,150平方米*	金茂玉龍雪山度假酒店項目： 16,000平方米*	金茂大廈(不含酒店)： 212,065平方米	金茂威斯汀大飯店： 75,446平方米，566間房	金茂三亞希爾頓大酒店： 76,666平方米，501間房	
		上海崇明島項目： 78,185平方米*	中化大廈：49,066平方米		王府井大飯店： 41,349平方米，405間房	

2. 投資物業項目

物業項目名稱	總建築面積 (平方米)	其中包括：		
		可供出租寫字樓面積 (平方米)	可供出租商業面積 (平方米)	車位 (個)
北京凱晨世貿中心中西座	102,739	97,592	5,147	302
金茂大廈(不含酒店部分)	212,065	122,131	22,986	800
中化大廈	49,066	28,940	8,707	260
小計	363,870	248,663	36,840	1,362

3. 已竣工項目－未售部份

物業項目名稱	未售總建築面積 (平方米)	其中包括：	
		持作出售商業及住宅面積 (平方米)	持作出售車位 (個)
北京凱晨世貿中心東座及車位	54,874	8,021	689
珠海每一間花園項目	60,381	27,647	593
小計	115,255	35,668	1,282

4. 各項目信息

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期
A. 發展中項目							
上海港國際客運中心項目地塊B	中國上海市虹口區東大名路610號	85,089	302,080*	商業	持有及 出售	50%	2009年
上海國際航運服務中心項目東幅 及中幅地塊	中國上海市虹口區提籃橋街道81街坊	54,249	331,150*	商業	持有及 出售	50%	2012年
B. 儲備項目							
金茂世界遺產公園重建項目	中國雲南省麗江市麗江世界遺產公園	333,330	100,000*	商業	持有	100%	2013年
金茂玉龍雪山度假酒店項目	中國雲南省麗江市玉龍雪山甘海子	54,241	16,000*	商業	持有	100%	2013年
上海崇明島項目	上海市崇明島陳家鎮濱江休閒運動居住社區	220,000	78,185*	商業	持有及 出售	100%	2012年

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本公司 所佔權益	竣工日期	已售出 面積	未出售 面積	持有面積 (平方米)	酒店面積 (平方米)
C. 已竣工項目											
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區復興門內大街26、28及30號	21,659	194,530	寫字樓	持有及 出售	100%	2006年	36,917	54,874	102,739	-
珠海每一間花園項目	中國廣東省珠海市香洲區情侶北路11號	43,499	137,225	住宅	出售	100%	2008年	76,844	60,381	-	-
中化大廈	中國北京市西城區復興門外大街A2號	5,833	49,066	寫字樓	持有	100%	1995年	-	-	49,066	-
金茂大廈 (包括酒店)	中國上海市浦東新區世紀大道88號	23,611	292,475	寫字樓	持有	100%	1999年	-	-	212,065	80,410

項目名稱	地點	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	項目類型	經營類型	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數 (間)
D. 酒店經營項目								
王府井大飯店	中國北京市東城區王府井大街57號	9,858	41,349	酒店	持有	100%	1995年	405
上海金茂君悅大酒店	中國上海市浦東新區世紀大道88號	**	80,410	酒店	持有	100%	1999年	555
金茂三亞希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	108,610	76,666	酒店	持有	60%	2006年	501
金茂三亞麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣度假區	153,375	83,000	酒店	持有	100%	2008年	450
金茂威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區新源南路1-3號	24,195	75,446	酒店	持有	100%	2008年	566
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區深南大道6005號	4,471	52,000	酒店	持有	100%	2009年	411

* 預計建築面積

** 上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內



An architectural rendering of a modern building with a glass facade and a rooftop garden. The building is shown from a high-angle perspective, with a large glass facade on the left side. The rooftop garden features several white, mushroom-shaped structures and a grid-like pattern. The background shows a city skyline with tall buildings.

業務回顧 物業開發板塊

於2008年12月31日，本集團在全國共擁有六個處於不同開發階段的物業開發項目，分別位於北京、珠海、上海、雲南麗江。回顧期內，已竣工項目銷售情況良好，為本集團貢獻了豐厚的收益；同時本集團以戰略伙伴的身份參與上海航運中心的開發建設中，發展中的兩大項目施工進展良好，部分已實現了預售，未來將成為上海國際航運中心的重要區域。另外，本集團分別在雲南麗江及上海崇明島購得三幅地塊，計劃興建高檔酒店及商業項目。

業務回顧 — 物業開發板塊 — 發展中項目

上海港國際客運中心地塊B項目

(本集團佔有50%權益)



上海港國際客運中心位於黃浦江西岸，緊鄰外灘，擁有880米長的黃金沿江岸線，毗鄰兩條上海地鐵線並與東方明珠電視塔隔江相望。上海港國際客運中心是一個集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務開發項目，包括國際客運碼頭、港務大樓、寫字樓以及藝術畫廊、音樂文化中心等相關建築和設施。其國際客運碼頭面積約20,000平方米，水深9~13米，可以同時停靠3艘豪華游輪，碼頭年通過能力達到100萬人次，其主要設施布置在一個近50,000平方米的綠地下面，而地上部份則為一個「飄浮」在綠化帶上的不規則玻璃球體，在提供客運服務的同時，也成為黃浦江邊又一道靚麗的風景線。

本集團與上海港務(集團)股份有限公司(「上海港務」)建立合作夥伴關係共同開發上海港國際客運中心地塊。該地塊分兩個項目，一個位於地塊A，另一個位於地塊B，兩地塊緊密相接，形成上海港國際客運中心項目的整體。其中，地塊A主要用於開發國際客運中心碼頭及港務大樓，地塊B主要用於開發寫字樓、藝術畫廊、音樂文化中心等相關建築群。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，本集團計劃建造九幢寫字樓(原計劃興建的兩幢公寓式酒店已變更為寫字樓)，一個音樂文化中心和一個畫廊，九幢寫字樓中前排的六幢寫字樓為集功能和景觀為一體的獨立式辦公樓，單體面積15,000~20,000 平方米，每幢均具有獨立的命名權，適合作為世界級企業的總部或地區總部；後排兩幢高層景觀寫字樓和一幢多層寫字樓，以滿足不同商務企業的需求；半地下的商業中心將匯集世界級的時尚品牌，同時音樂文化中心和多個休閒廣場將成為引領上海生活品質的先鋒地帶。

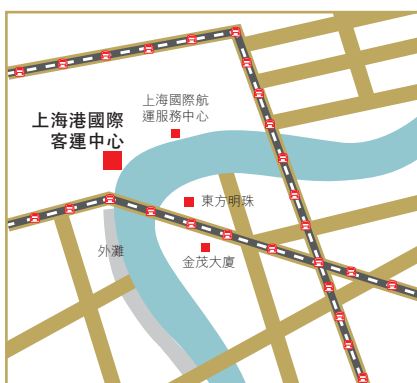
上海港國際客運中心項目地塊B佔地約85,089平方米，預計竣工後總建築面積將約為302,080平方米。該地塊的建築工程已於2004年5月動工，預期2009年竣工。

本公司通過擁有50%權益的子公司上海浦東金鑫房地產開發有限公司(上海浦東金鑫)持有上海港國際客運中心項目地塊B的權益。根據合約安排，本集團擁有上海港國際客運中心項目地塊B的50%經濟利益。

至2008年12月31日，該項目除音樂文化中心以外，所有單體建築已經全部結構封頂，沿江六座寫字樓的內幕牆安裝施工已收尾，正在對內部進行設備安排及其他內部裝飾的施工；其他建築正在進行幕牆安裝和設備施工，施工整體上進展順利。

2008年11月，上海市虹口區人民政府等單位在上海國際客運中心舉行了「七大集團(公司)進駐北外灘航運服務集聚區簽約儀式」。在此次簽字儀式上，上海港國際客運中心項目地塊B的部份樓棟實現了預售或達成了銷售意向。

位置圖



業務回顧 — 物業開發板塊 — 發展中項目

上海國際航運服務中心項目

(本集團佔有50%權益)



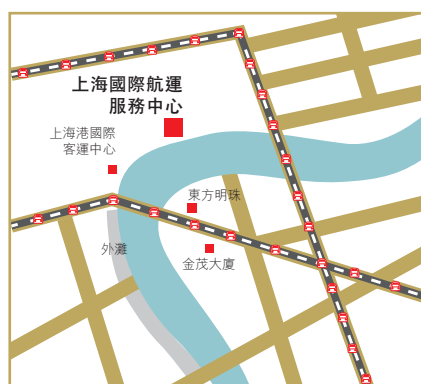
上海國際航運服務中心項目位於上海市虹口區北外灘地區，與浦東陸家嘴地區隔江相望。該地塊與西側的上海港國際客運中心相連，形成一個兩倍於外灘長度的濱江區域。設立上海國際航運服務中心項目是為了體現上海市航運服務業的核心功能和規模效應，以達到跨國航運企業集聚的目的。為此，本項目圍繞航運交易與商務的需要，強化航運服務的商務及配套功能，以遊艇港池體現航運特色，形成與航運主題相符的沿江經典建築群，實現以航運中心為特色的現代化辦公及商業區域。該地區功能定位包括辦公、商業、會議、酒店及公寓式酒店、以及遊艇港池在內的所有設施。整個項目由東、西、中三幅地塊組成。



本集團已於2007年購得該項目東幅地塊的土地使用權，面積約為35,210平方米，預計開發總建築面積將為約200,000平方米。於2008年3月，本集團又購得該項目的中幅地塊的土地使用權，面積約為19,039平方米。目前，本公司通過擁有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」）持有上海國際航運服務中心項目東幅和中幅地塊的50%經濟利益。同時，根據本公司與中國中化集團公司於2007年7月6日簽署的不競爭承諾（「不競爭承諾」），中國中化集團公司已授予本集團選擇權以收購其於上海銀匯房地產開發有限公司（「上海銀匯」）50%的權益。通過收購上海銀匯50%的權益，本集團將獲得上海銀匯所擁有的對該項目西幅地塊面積約為43,172平方米的土地使用權。

本集團計劃整合開發東、西、中三幅地塊，現已對該項目的多個整體設計方案進行優化，現已上報相關政府部門審批，預計整合開發後該項目總計建築面積約為527,720平方米。目前該項目已進入施工階段，整個項目預計2012年完工。

位置圖

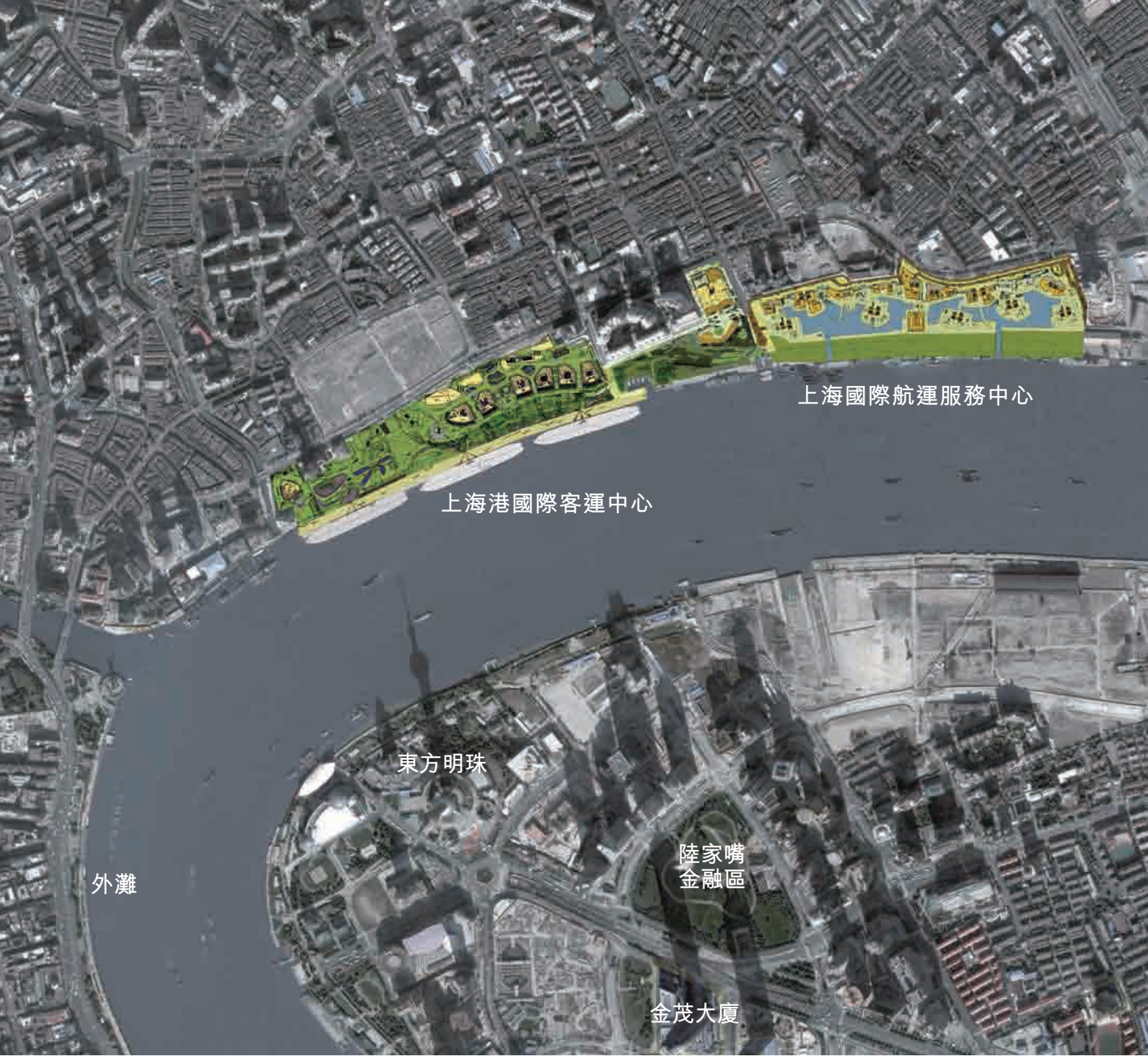


目前中國政府已通過了
“推進上海建設成為國際航運中心的意見”，
提出了到2020年將上海基本建成具有全球航運資源
配置能力的國際航運中心的構想。而本集團早在本世紀初
就已捕捉到上海致力成為**“國際航運中心”**
這一戰略機遇，開始以戰略夥伴的身份參與
上海航運中心的開發建設。

上海港國際客運中心和上海國際航運服務中心兩大項目
建成後，將在上海外灘首尾相連，形成約2公里的
濱江高端商業項目群，向西與外灘傳統金融區相接，
向南與小陸家嘴金融貿易區隔江呼應，構築上海中央商務區的
“金三角”格局，成為上海國際航運中心的重要區域。



上海港國際客運中心



上海國際航運服務中心

上海港國際客運中心

東方明珠

陸家嘴
金融區

外灘

金茂大廈



上海國際航運服務中心

雲南麗江項目

(本集團佔有100%權益)

雲南麗江因其豐富的旅遊資源而聞名於世，尤其是因其三處世界級遺產：麗江古城、三江並流和東巴文化。麗江古城於2007年12月由「二零零七年博鰲國際旅遊論壇」授予第一批「國家旅遊名片」稱號。

於2008年3月，本集團收購兩處高質素土地資源，分別位於麗江古城世界遺產公園原址（位於麗江城市北郊，香格里拉街北端）及玉龍縣甘海子（位於玉龍雪山上，毗鄰玉龍雪山高爾夫球場）。根據初步發展計劃，該兩處土地將被開發及興建為以下兩個項目：

金茂世界遺產公園重建項目

該項目位於麗江世界遺產公園原址，土地面積約為333,330平方米。本集團計劃將該項目發展成為綜合商業項目（其中至少包括一座五星級度假酒店），旨在將納西文化與國際設計理念融為一體，在中國建造最具特色的高端度假酒店及別墅，預計總建築面積約為100,000平方米。

金茂玉龍雪山度假酒店項目（原金茂玉龍雪山高爾夫球場配套設施會員別墅項目）

該項目位於麗江玉龍雪山甘海子，為國家5A級景點，毗鄰玉龍雪山高爾夫球場，其佔地面積約為54,241平方米。本集團計劃將該項目開發為一座超五星級豪華酒店，目標客戶為當地及外地的高級游客，預計總建築面積約為16,000平方米。

以上兩個項目都將與國際品牌掛鉤進行管理及營運，以達成規模效益及協同效應。此兩個項目的整個發展及興建期估計為4年。



業務回顧 — 物業開發板塊 — 儲備項目

上海崇明島項目

(本集團佔有100%權益)

上海崇明島以其優異的生態環境和獨特的地理位置其投資價值正日益突顯。隨著其「國際生態島」發展規劃穩步推進、基礎設施建設逐步完善、以及未來長江隧橋通車，上海崇明島正迎來全新的發展機遇。

2008年11月，本集團與上海市崇明縣房屋土地管理局在崇明簽署「國有建設用地使用權出讓合同」，正式受讓陳家鎮濱江生態休閒運動居住社區4號地塊的土地使用權。該地塊佔地面積約220,000平方米。同時本集團還與上海陳家鎮資產經營公司簽置了與4號地塊相鄰的一幅地塊的租借協議，佔地面積約為955,478平方米。根據初步發展計劃，本集團租借地塊將被開發為高爾夫球場，受讓的地塊將被開發及興建為集高爾夫會所、別墅、酒店、產權式酒店於一身的濱江高檔休閒、運動、度假中心。



業務回顧 — 物業開發板塊 — 已竣工項目

北京凱農世貿中心項目

(本集團佔有100%權益)

本集團於2006年10月正式開始預售北京凱農世貿中心東座大樓。截至2008年12月31日，東座寫字樓總建築面積44,939平方米中已累計出售36,917平方米，累計出售車位59個，其中在2008年年內出售東座寫字樓三層，共計12,436平方米。

(有關該項目的介紹詳見物業租賃板塊中「北京凱農世貿中心租賃業務」的內容)



業務回顧 — 物業開發板塊 — 已竣工項目

珠海每一間花園項目

(本集團佔有100%權益)

珠海每一間花園坐落在珠海情侶路北側。該項目作為珠海創新型住宅，有著廣闊的海景面，不僅擁有珍藏山海資源的寧靜，而且享有周全的配套生活設施，進可享受都市繁華，退可保持安靜閒雅。

該項目用地約43,499平方米，總建築面積約為137,225平方米，由13幢8層至31層的住宅公寓樓組成。本集團建造約728個公寓單位，其中80%公寓單位各自的建築面積在80至170平方米之間，其餘單位的建築面積約200平方米。本項目還包括了商業及會所及約713個地下停車位。

本公司通過擁有100%權益的子公司中化方興房地產開發（珠海）有限公司持有珠海每一間花園項目100%的權益。

珠海每一間花園項目於2006年6月開始施工，於2008年下半年竣工入住。本集團已於2007年7月開始預售公寓，市場反應熱烈。截至2008年12月31日，本集團累計已出售560套單位，約76,844平方米，佔可供出售住宅總面積的75%。





業務回顧

物業租賃板塊

於2008年12月31日，本集團在全國共擁有三處投資物業，兩處位於北京、一處位於上海，全部位於城市的最核心地段。根據本集團的會計政策投資物業按公平值列賬，約為港幣11,359.4百萬元。回顧期內，本集團所擁有的各項投資物業經營狀況良好，均保持著較高的出租率，租金水平也穩步上升，為本集團提供了穩定的收益。



業務回顧 — 物業租賃業務

北京凱晨世貿中心租賃業務

(本集團佔有100%權益)



北京凱晨世貿中心坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街與金融街隔街相望，距離兩條地鐵線路步行路程均不到10分鐘，與二環路西段僅相隔一個街區。

該項目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，總建築面積約為194,530平方米。北京凱晨世貿中心於2004年4月開始施工，主體建築工程於2006年12月竣工。

該大廈能為約80至120家公司提供辦公地點，可容納5,000名員工。其獨特的設計元素與特點在北京高檔寫字樓市場上獨樹一幟，主要包括：

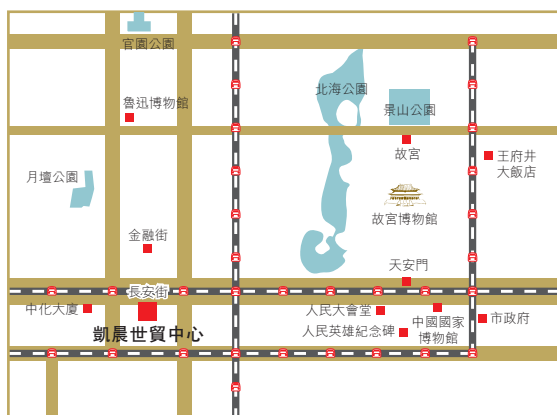
- (i) 大廈整體設計根據中國的文字筆畫和佛教的萬字符重新拆解，組合出豐富的斜對稱立面效果；
- (ii) 智能雙層玻璃幕牆面積達50,000平方米，在保證外立面平整如鏡的同時，引入自然新風，使室內空氣保持鮮活並節省保潔與制冷成本；
- (iii) 高57米雙挑空中庭大堂，總面積達3,000平方米，讓自然光穿越三幢寫字樓；中庭內的兩部全透明VIP豪華觀光電梯，直達頂層，更加彰顯尊貴；
- (iv) 2,800平方米的頂層花園和4,675平方米的突破性環樓水景設計，使大廈融入更多的人文氣息。

本集團對北京凱晨世貿中心的中座大樓和西座大樓持作長期投資對外出租，可出租總面積約為102,739平方米，而對東座大樓則以樓層為單位對外供出售。

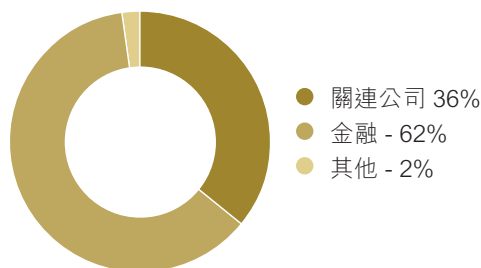
由於所處的黃金地段、優異的品質、以及先進的產品設計和高端配套，該物業贏得了市場及客戶的廣泛認可，知名的國內外企業先後入住北京凱晨世貿中心。截至2008年12月31日，北京凱晨世貿中心中座大樓和西座大樓的出租率為95.2%（2007年12月31日：41.3%）。該物業的主要客戶為中國中化集團公司及其關連公司、以及金融、諮詢等行業的優秀公司。

目前本公司通過擁有100%權益的子公司北京凱晨置業有限公司（「凱晨置業」）持有北京凱晨世貿中心項目100%的權益。

位置圖



北京凱晨世貿中心租戶結構



業務回顧 — 物業租賃業務

中化大廈租賃業務

(本集團佔有100%權益)



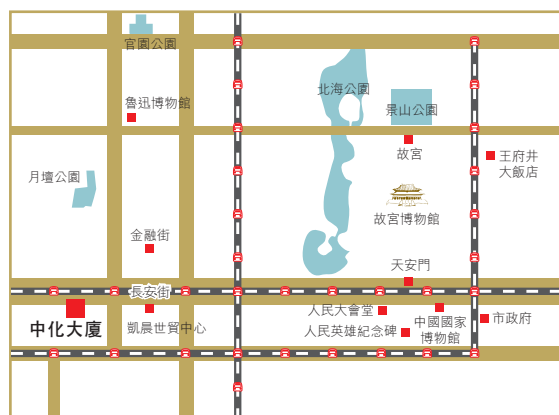
中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智能化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。藍色玻璃幕牆與碧空渾為一體，挺拔軒昂，盡顯穩健端莊氣質；內部大開間結構戶型，南北通透，充滿創意挑戰的辦公格局，想像空間從此不受阻礙；全面網絡化管理，實現科技辦公理念。



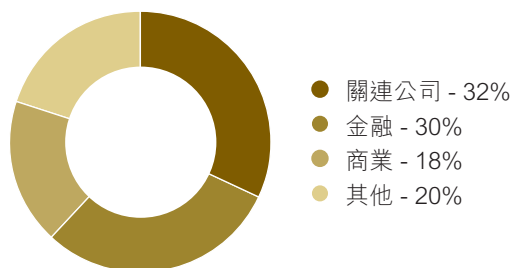
中化大廈共有26層，總建築面積約為49,066平方米。由於所處的黃金地段和優異的品質，該物業在中國中化集團公司及其關連公司整體遷出後，在2008年內積極招租，租戶爭相入住。截至2008年12月31日，中化大廈的出租率已從年初的82.8%增長為97.3%，其主要租戶為金融、軟件、諮詢等行業的優秀公司及本集團關連公司。

目前，本公司通過擁有100%權益的子公司中化國際物業酒店管理有限公司（「中化物業管理」）擁有中化大廈100%的權益。

位置圖



中化大廈租戶結構



業務回顧 — 物業租賃業務

金茂大廈租賃業務

(本集團佔有100%權益)

金茂大廈位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一，吸引了國內外眾多商務、旅遊和觀光人士。金茂大廈共有88層，高420.5米，總建築面積約為292,475平方米，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合。

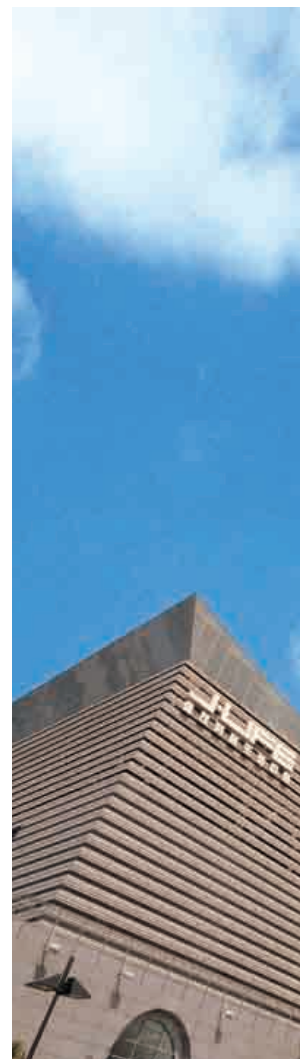


大都市景觀盡收眼底；與大廈相連的裙房，已建成金茂「時尚生活中心」，成為上海全新的時尚新地標；同時，坐落於裙房一層的金茂音樂廳是上海又一處欣賞高雅文化藝術的場所。

金茂大廈的現代建築設計融合了中國傳統建築（寶塔）的特點，往上修建時呈節奏性緩緩收縮。大廈選用最先進的玻璃幕牆，對幕牆框架作了鱗化處理，基本消除了光污染；寫字樓區配置有26部高速電梯，分成五組，可確保即使處於高峰期等待時間也最多不超過35秒直達辦公樓層。

金茂大廈1-2層為寬敞明亮、氣勢宏偉的門廳大堂；3-50層是層高4米，淨高2.7米的大空間無柱辦公區；51-52層為機電設備層；53-87層為超豪華五星級酒店—上海金茂君悅大酒店，特別是高152米，直徑27米的酒店中庭，28道環廊在霓虹燈的照射下光彩迷人，仿佛置身在時空隧道；設在88層的觀光大廳，可將上海日新月異的國際化

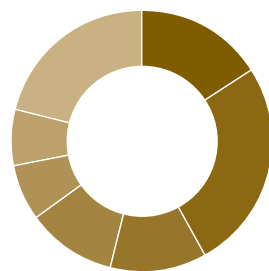
金茂大廈第3至第50層為甲級寫字樓，可出租寫字樓總面積約為122,131平方米，其鑽石的地段，卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一。目前已有多家財富500強公司或福布斯2000公司租用金茂大廈寫字樓。截至2008年12月31日，金茂大廈寫字樓出租率為96.9%（2007年12月31日：98.1%）。



位置圖



金茂大廈租戶結構



- 關連公司 - 16%
- 金融 - 26%
- 諮詢 - 12%
- 科技 - 11%
- 貿易 - 7%
- 製造 - 7%
- 其他 - 21%



位於金茂大廈裙房內的金茂「時尚生活中心」，建築面積約為22,986平方米，匯集了零售、私人護理及個性服務以及中西餐飲等知名品牌的多家旗艦店，成為上海浦東高端的生活服務中心之一，極大地提升了金茂大廈的整體品質。

目前，本公司通過擁有100%權益的金茂集團擁有金茂大廈100%的權益。

J·LIFE
金茂時尚生活中心

業務回顧

酒店經營板塊

於2008年12月31日，本集團在全國共擁有六家酒店，分別位於北京、上海、三亞、深圳。其中王府井大飯店為本集團自營酒店，其他酒店均為委託世界著名國際酒店管理公司經營管理的高檔豪華酒店。回顧期內，本集團各酒店經營受到外部環境的各種影響，酒店的經營業績受到一定的波動，但整體上仍保持穩定。本集團在本年度分別在北京及三亞新開業兩家五星級酒店，並於2009年初在深圳又開業一家五星級酒店，從而進一步增強本集團在酒店經營板塊的規模，也將為本集團未來提供穩定的收益。





業務回顧 — 新開業酒店項目

金茂三亞麗思卡爾頓酒店

(本集團佔有100%權益)

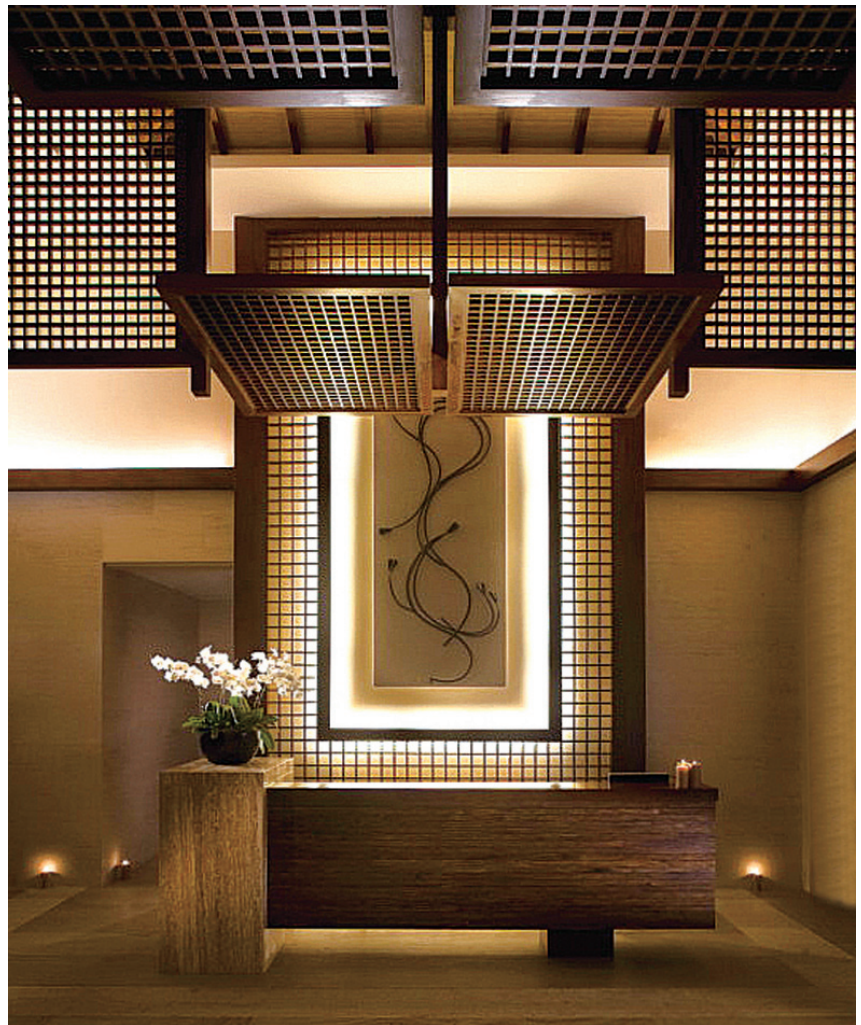


金茂三亞麗思卡爾頓酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的麗思卡爾頓國際管理公司經營管理。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店於2008年4月開業，總建築面積約為83,000平方米，擁有450間設施完善的客房，單間客房面積均超過60平方米，其中包括21間豪華套房和33座備有私人管家及獨立泳池的私家別墅，全部坐落於亞龍灣幽靜的細白沙灘和紅樹林保護區之間，下榻賓客可盡享南中國海景及紅樹林醉人美景、及面對水天相接的無邊際泳池，暢享悠閒假日。

位置圖



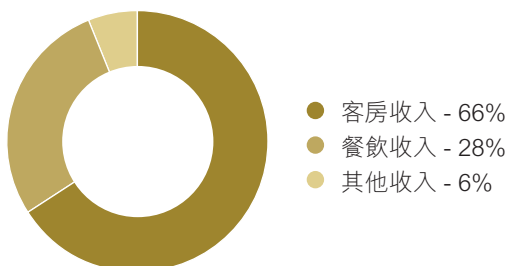


該酒店提供包括：專為商務會議、大型研討會及各項特別盛會而設面積達1,700平方米的室內會務空間；中國唯一的室外海景婚禮禮堂；8間各具特色的食肆；及由全球著名ESPA設計的面積為2,788平方米亞州最大的麗思卡爾頓水療中心。此外，該酒店設有路易威登等多家國際奢侈品牌專賣店。

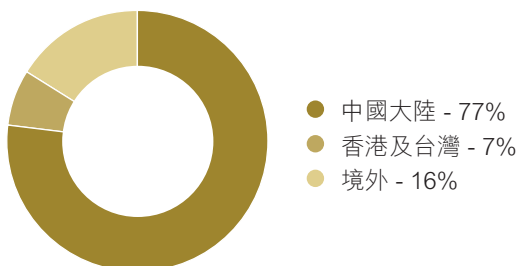
回顧期內，金茂三亞麗思卡爾頓酒店受到國內外環境經濟形勢的影響較小，總體上運營平穩，酒店開業之初就確立明顯的競爭優勢。

目前，本公司通過擁有100%權益的子公司金茂集團擁有金茂三亞希爾頓大酒店100%的權益。

金茂三亞麗思卡爾頓酒店收入結構



金茂三亞麗思卡爾頓酒店客源結構





業務回顧 — 新開業酒店項目

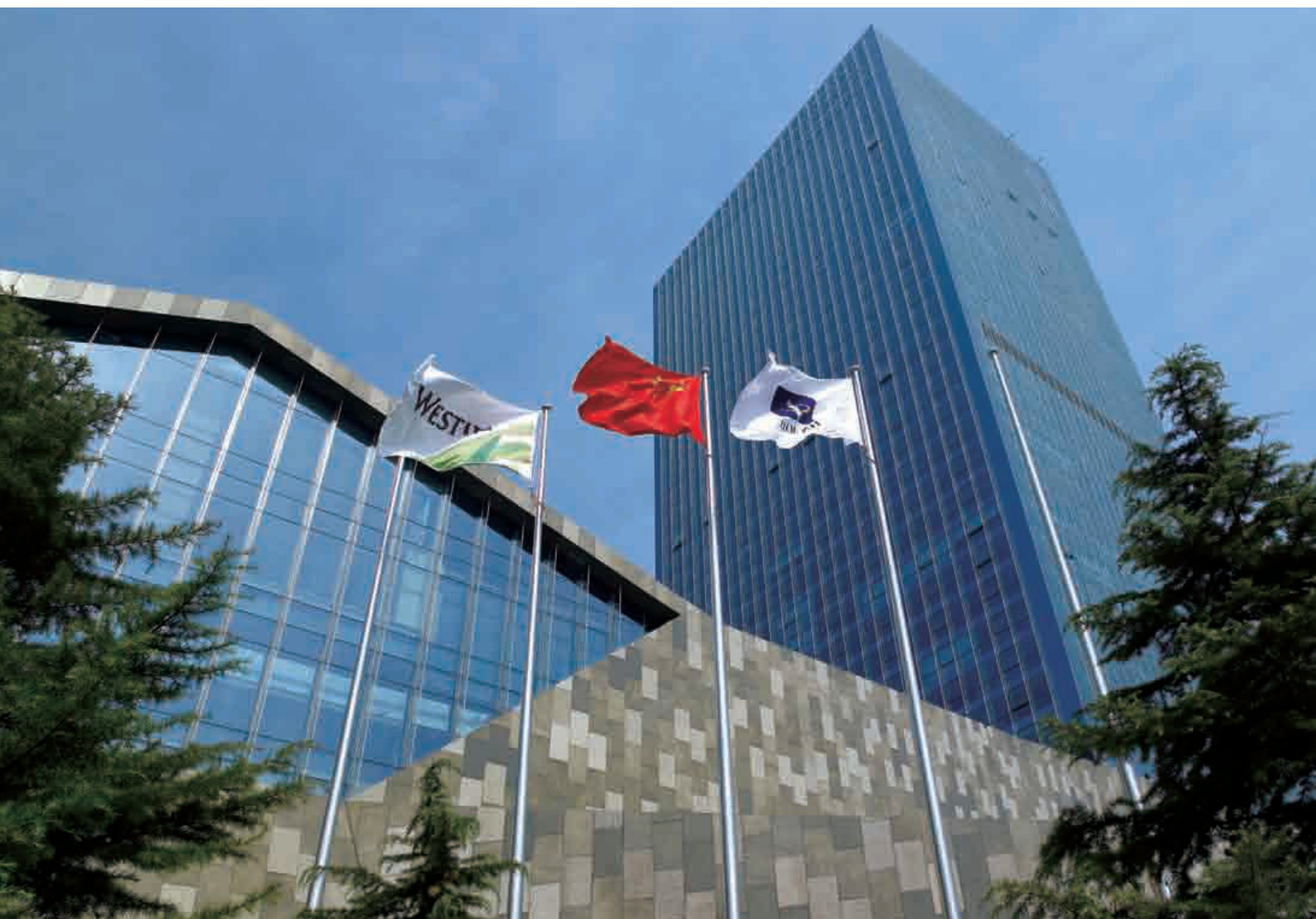
金茂北京威斯汀大飯店

(本集團佔有100%權益)

THE WESTIN

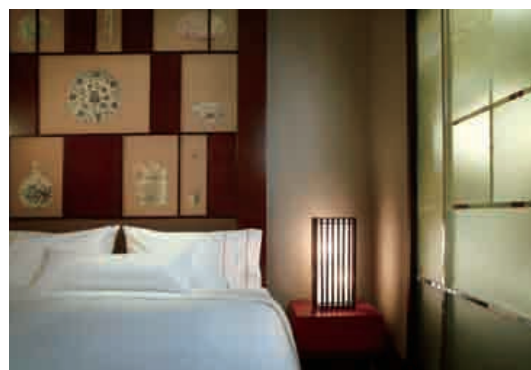
BEIJING
CHAOYANG

金茂北京威斯汀大飯店

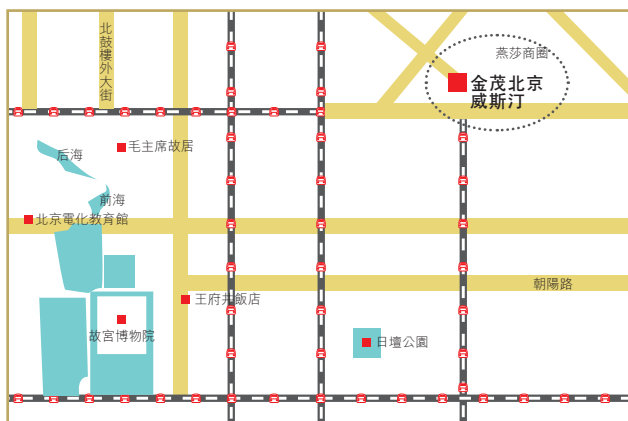


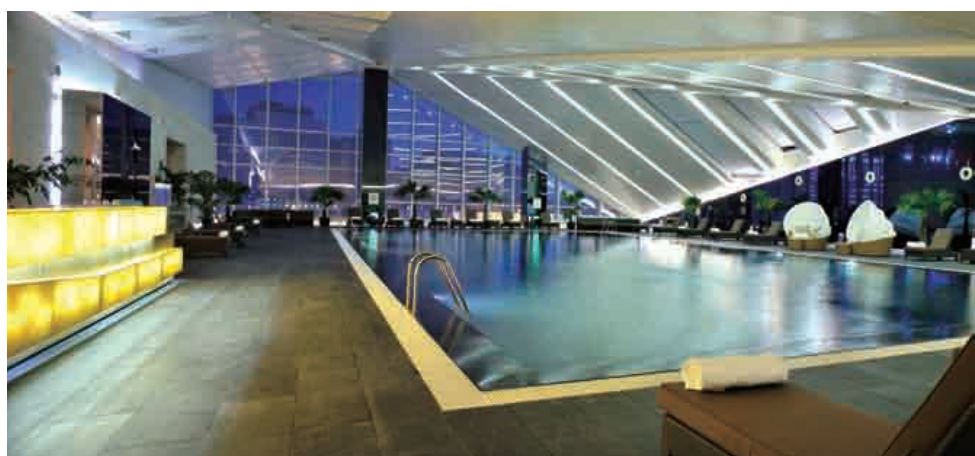
金茂北京威斯汀大飯店位於北京朝陽區燕莎商圈，毗鄰京城使館區，距離首都國際機場僅25分鐘車程。該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的喜達屋酒店及度假村管理集團公司經營管理。

金茂北京威斯汀大飯店於2008年6月開業，總建築面積約為75,446平方米，酒店共有34層，擁有566間客房，從最小40平方米的豪華客房至320平方米的總統套間均提供多項舒緩、休憩的便捷設施，使每位客人都能找到自己喜歡的放鬆方式。酒店的8間餐廳和酒吧分別側重於不同的風味和設計，帶給客人新穎健康的生活享受。酒店內的健身中心、水療中心和擁有自然光照的25米室內游泳池三大區域面積逾2,000平方米，其設計充分體現了金茂北京威斯汀大飯店滋養肌體，愉悅精神的理念。



位置圖



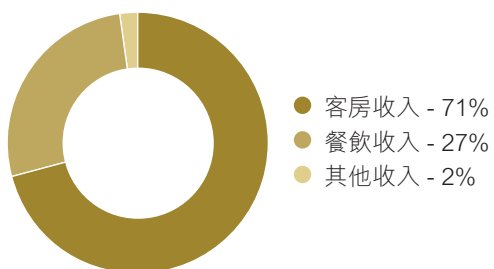


酒店720平方米的大宴會廳可招待多至600位賓客，而另外7間小型會議室則提供了最新的視聽技術，成為京城便捷的會議場所之選。金茂北京威斯汀大飯店在北京奧運會期間接待了美國前總統喬治·W·布什家族、新加坡總統納丹、沙特王子穆罕默德·本·納瓦夫、國際奧委會執行委員薩姆·拉姆薩米等眾多外國首腦及體育、商界精英人士，並受到了廣泛的好評。

回顧期內，金茂威斯汀大飯店雖受到國內外環境經濟形勢的影響，酒店經營受到一定影響，但酒店通過高調開業、奧運貴賓接待和有效的市場營銷推廣，初步確立了酒店的高端品牌形象。

目前，本公司通過擁有100%權益的子公司金茂集團擁有金茂北京威斯汀大飯店100%的權益。

金茂北京威斯汀大飯店收入結構



金茂北京威斯汀大飯店客源結構



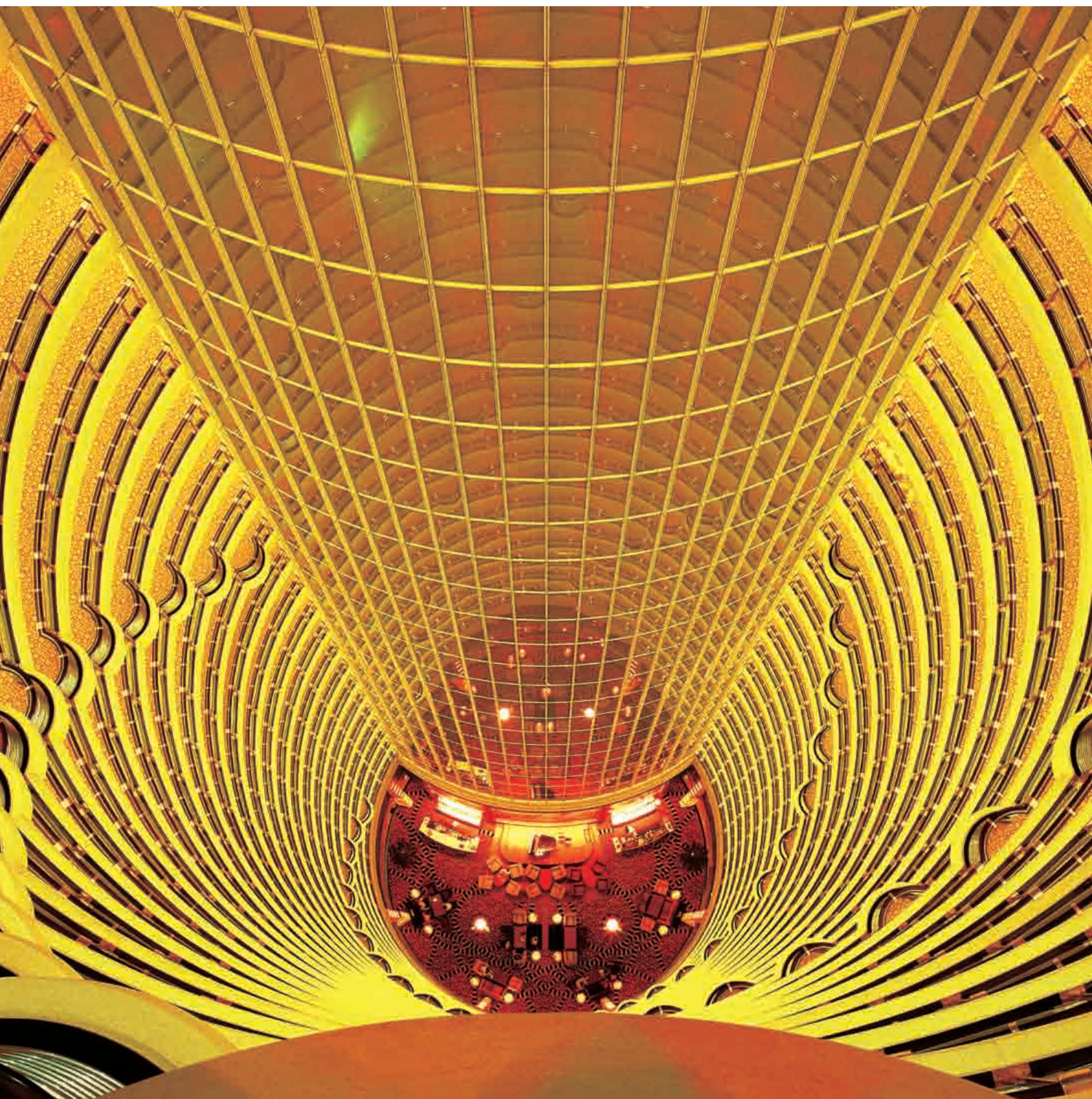


業務回顧 — 運營中酒店項目

上海金茂君悅大酒店

(本集團佔有100%權益)

上海金茂君悅大酒店



業務回顧 — 運營中酒店項目

金茂三亞希爾頓大酒店

(本集團佔有60%權益)



金茂三亞希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的希爾頓國際有限公司經營管理。

金茂三亞希爾頓大酒店於2006年開業，總建築面積約為76,666平方米，擁有501間客房、套房及別墅，並擁有400米長潔白細膩的優質沙灘。該酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融合到建築風格與服務特色中，處處滲透著濃鬱的中國南方特色。

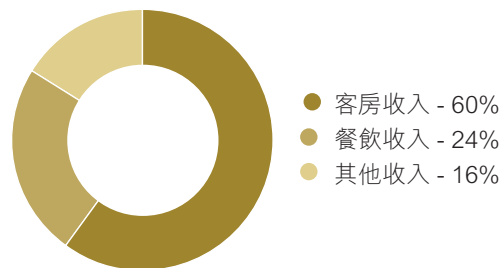
在酒店裡不僅可以欣賞到舒適怡人的自然美景，體驗豐富多彩的各種活動，還可以盡情體驗美味的餐飲。酒店以中國傳統五行金、木、水、火、土五大元素為底蘊，為中外旅客帶來極致美食體驗。同時酒店的水療體驗中心體現了數世紀的東方智慧與最新水療方式的完美結合。

該酒店還擁有獨立的會議中心建築並提供完備的會議宴會設施，總面積超過3,000平方米，分上下兩層建築，另有一寬敞區域專供展覽會、產品發佈會等使用。會議中心內設11個多功能廳和一個大宴會廳，宴會廳與佔地3,000平方米依山傍海的戶外草坪相連，設施完備，備有無線通訊，以供活動使用。

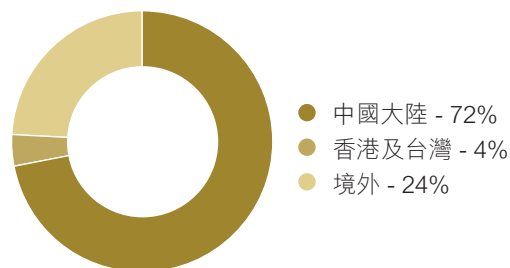
回顧期內，金茂三亞希爾頓大酒店受到國內外環境經濟形勢的影響較小，總體上運營平穩。截至2008年12月31日，酒店的平均入住率為68.5%（2007年12月31日：72.0%）。

目前，本公司通過擁有100%權益的子公司金茂集團擁有金茂三亞希爾頓大酒店60%的權益。

金茂三亞希爾頓大酒店收入結構



金茂三亞希爾頓大酒店客源結構



金茂三亞希爾頓大酒店	2007年	2008年
平均入住率	72.0%	68.5%
平均房價（人民幣元）	1,557	1,637
平均可出租客房收入（人民幣元）	1,121	1,121

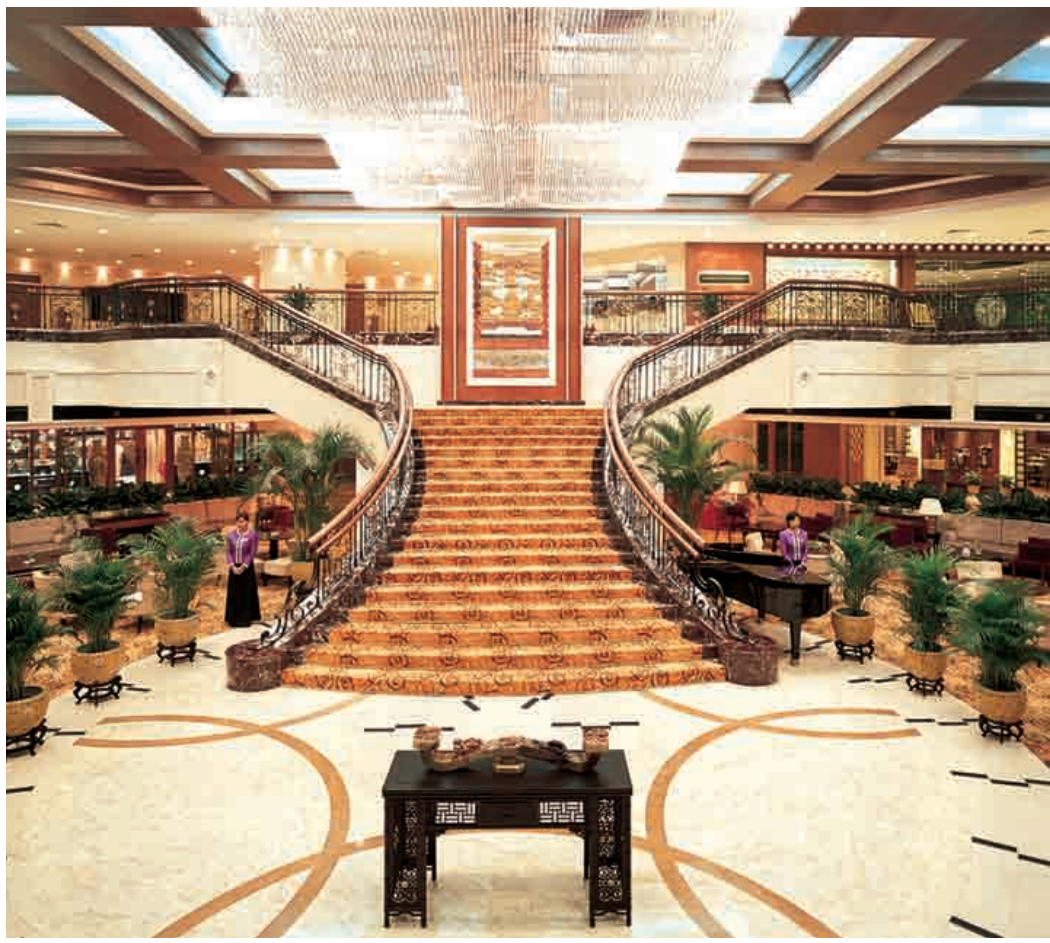
位置圖





業務回顧 — 運營中酒店項目 王府井大飯店

(本集團佔有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，地理位置得天獨厚。週邊人文歷史氛圍濃厚，毗鄰紫禁城、天安門廣場及北海公園，可俯瞰紫禁城全貌。週邊有中國美術館、北京人民藝術劇院等眾多文化設施，附近金融機構、大型豪華商場、著名商社鱗次櫛比，名品名店異彩紛呈。因其位置便利，王府井大飯店吸引了大量遊客入住。同時，王府井大飯店與多家跨國公司建立了業務關係，也吸引了大量商務人士，這令飯店的業務有了更加穩定的基礎。

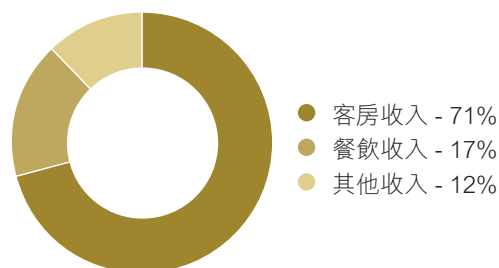
王府井大飯店	2007年	2008年
平均入住率	75.1%	69.3%
平均房價 (人民幣元)	775	896
平均可出租客房收入 (人民幣元)	582	621

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、餐飲及其他設施。酒店佔地面積約9,858平方米，總建築面積約為41,349平方米。

回顧期內，王府井大飯店雖然受到國內外環境經濟形勢的影響，但總體上運營平穩。特別是王府井大飯店作為北京奧運會指定接待酒店，在北京奧運期間圓滿地完成了奧運接待任務，在獲得社會廣泛的好評的同時也進一步提升了自身品牌。截至2008年12月31日，王府井大飯店客房平均入住率為69.3% (2007年12月31日：75.1%)。

目前，本公司通過擁有100%權益的子公司王府井飯店管理有限公司 (「王府井飯店管理」) 擁有王府井大飯店100%的權益。

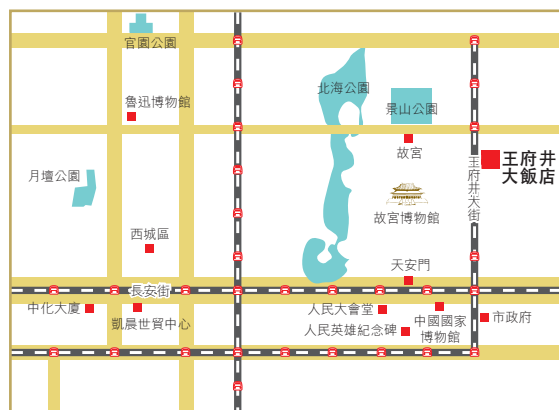
王府井大飯店收入結構



王府井大飯店客源結構



位置圖



業務回顧 — 發展中酒店項目

金茂深圳JW萬豪酒店

(本集團佔有100%權益)



JW MARRIOTT.
SHENZHEN
金茂深圳JW萬豪酒店





金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，該酒店為本集團委託世界著名國際酒店管理公司之一的萬豪國際管理集團公司經營管理。

金茂深圳JW萬豪酒店於2007年開工建設，已於2009年1月竣工，並於當月開始試營業。總建築面積約為52,000平方米，擁有411間客房，酒店配備了可供容納400人同時用餐的宴會廳及5間提供最

新視聽技術的會議室，其現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合。該酒店將以其獨特的設計風格及優質的服務致力成為深圳頂級的超豪華五星級商務酒店。

位置圖





業務回顧

地產相關業務



業務回顧 — 地產相關業務



本公司通過擁有100%權益的子公司中化物業管理、北京世紀凱晨物業管理有限公司和擁有60%權益的子公司上海金茂英泰設施管理有限公司為客戶提供最優質的物業管理服務。目前為多處物業提供服務，包括中化大廈、北京凱晨世貿中心、金茂大廈。

回顧期內，本集團物業管理服務經營平穩。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服務業務將會為本集團帶來更多直接和間接的收益。

位於金茂大廈88層的觀光廳作為全國首批4A旅遊景點，成為上海市備受推崇的旅遊熱點。兩台每秒運行9.1米的超高速垂直升降電梯，只需45秒鐘就可將遊客從地下一層直送88層，令人感受到前所未有的速度體驗。遊客登臨金茂之巔，極目遠眺，即可鳥瞰上海日新月異的國際化大都市景觀，又可欣賞申城動人心弦的璀璨夜景，盡情體會現代化都市的氣息。88層觀光廳年接待遊客100多萬人次，為本集團貢獻一塊穩定的收益。

坐落於金茂大廈裙房一層金茂音樂廳，定期舉辦音樂沙龍系列活動，定期邀請國內外知名音樂家和演奏家演出，成為上海高藝術水準的文化藝術場所，高雅的文化氛圍提升了金茂大廈的品質。

本集團還從事例如樓宇裝修、汽車服務、國際遊艇服務、廣告、諮詢及貿易相關業務，其主要目的在於為本集團現有產業提供支持性配套服務。例如，通過本集團旗下的貿易公司對外集中採購可大大減少採購成本，通過本集團旗下的廣告公司為本集團物業經營及酒店經營提供更好的推廣宣傳。本集團也將定期檢討該等業務的盈利性及與主要業務的協同性，以保證其為本集團帶來更多直接和間接的收益。



財務回顧

一、公司整體業績回顧

根據合併會計處理原則，本公司已將金茂集團2007年及以前年度的財務數據並入本公司，並對本公司2007年及以前年度數據重新列示。以下分析中的2007年數據都是基於以上原則重列後進行分析比較的。

截至2008年12月31日止年度，扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）之本公司股東應佔溢利為港幣826.6百萬元，較上年度港幣672.7百萬元（重列）增長23%。本集團在2007年將部份持作銷售物業重新分類為投資物業，當年投資物業公平值收益佔了本集團利潤很大比重，而在2008年，本集團並未將任何持作銷售物業重新分類為投資物業，當年的投資物業公平值收益同比上年有大幅下降。若計入投資物業公平值收益影響，本公司股東應佔溢利為港幣900.9百萬元，較上年度港幣2,520.3百萬元（重列）下降64%。

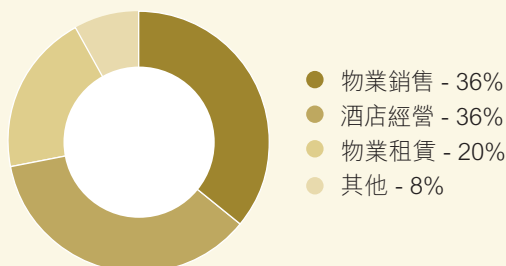
二、收入

截至2008年12月31日止年度，本集團收入達港幣3,913.5百萬元（2007年：港幣2,813.0百萬元（重列）），較2007年增長39%。主要為物業銷售及物業租賃水平上升所致。

按業務分布劃分之收入

	截至12月31日止年度				按年變動 百分比 [%]
	2008年	2007年（重列）	佔總收入 之百分比 [%]	佔總收入 之百分比 [%]	
	港幣 百萬元	港幣 百萬元			
物業銷售	1,399.6	986.1	36	35	42
物業租賃	786.1	413.0	20	15	90
酒店經營	1,393.9	1,117.6	36	40	25
其他	333.9	296.3	8	10	13
總計	3,913.5	2,813.0	100	100	39

本集團積極實施三大業務板塊協同發展的戰略，在收購金茂集團後，各業務板塊收入佔總收入的比重更趨平衡。2008年度，本集團物業銷售收入約為港幣1,399.6百萬元，佔收入總額36%，較上年增長42%，本年度收入主要源自出售北京凱晨世貿中心東座部份樓層及珠海每一間花園項目；物業租賃收入佔收入總額20%，較上年增長90%，增長主要源自北京凱晨世貿中心及金茂大廈租金收入的大幅提升；酒店經營收入佔收入總額36%，較上年增長25%，增長主要源自於本年度新開業酒店的收入貢獻；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、貿易、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的8%。



三、銷售成本及毛利率

截至2008年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為港幣1,715.5百萬元（2007年：港幣1,135.4百萬元（重列））。2008年本集團整體銷售毛利率為56%，較2007年60%有所下降。

本年度物業銷售毛利率較上年有所下降主要在於本年度物業銷售中包括部分住宅項目的銷售，而上一年主要來自於寫字樓的銷售；物業租賃毛利率較上年有所上升主要在於寫字樓出租率的提升及租金的上漲；酒店經營毛利率較上年有所下降主要在於本年度新開業酒店運營初期成本較高的影響；而其他業務毛利率仍在維持在正常水平。

按業務分布劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2008年 毛利率 [%]	2007年 (重列) 毛利率 [%]
整體	56	60
物業銷售	51	59
物業租賃	81	76
酒店經營	52	60
其他	36	37

四、其他收入和收益

截至2008年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為港幣381.3百萬元，較2007年同期的港幣3,277.6百萬元（重列）下降88%，主要由於：(i)2008年度本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益為港幣99.4百萬元，較2007年投資物業公平值收益港幣2,892.1百萬元（重列）下降97%；(ii)在2007年4月本集團出售兩家珠海子公司收益港幣108.7百萬元，而2008年本集團並無出售子公司收益。

其他收入和收益之分析

	截至12月31日止年度		
	2008年 (港幣百萬元)	2007年 (重列) (港幣百萬元)	按年變動 百分比 [%]
銀行利息收入	197.9	152.0	30
投資物業的公平值收益	99.4	2,892.1	-97
出售子公司所得收益	-	108.7	-100
股票投資所得收益	35.8	83.6	-57
外匯收益淨額	26.7	23.7	12
其他	21.5	17.5	23
總計	381.3	3,277.6	-88

五、銷售和營銷開支

截至2008年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為港幣168.9百萬元，較2007年同期港幣173.2百萬元（重列）相當。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與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%（2007年：6%（重列））。

六、管理費用

截至2008年12月31日止年度，本集團之管理費用為港幣494.6百萬元，較2007年同期港幣386.0百萬元（重列）增長28%，主要由於新開業酒店開辦費用及員工費用的增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為13%（2007年：14%（重列））。

七、融資成本

截至2008年12月31日止年度，本集團之融資成本為港幣405.6百萬元，較2007年同期港幣304.2百萬元（重列）增長33%。融資成本增加主要由於貸款的增加以及新開業的酒店正式進入運營後，其所發生的利息費用不再能資本化所致。

八、稅項

截至2008年12月31日止年度，本集團的稅項支出為港幣401.8百萬元，較2007年同期港幣1,241.9百萬元（重列）下降68%。稅項支出下降主要是由於2008年投資物業公平值收益遠遠小於上年同期水平，其所產生的遞延稅項開支也遠遠低於上年同期水平。本集團於2008年的實際稅率為27%（2007年：30%（重列））。

九、本公司股東應佔溢利

截至2008年12月31日止年度，本公司股東應佔溢利為港幣900.9百萬元，較2007年同期港幣2,520.3百萬元（重列）下降64%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司股東應佔溢利為港幣826.6百萬元，較2007年同期港幣672.7百萬元增長23%。

本年度每股基本盈利為14.76港仙，較2007年同期68.72港仙（重列）下降79%。每股基本盈利下降主要是由於2008年投資物業公平值收益遠遠小於上年同期水平，同時本年度年內已發行普通股加權平均數約為6,105.4百萬股，大大高於上年同期水平（上年普通股加權平均數約為3,667.3百萬股），進而攤薄了每股基本盈利。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為13.54港仙（2007年：18.34港仙（重列））。

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		
	2008年 (港幣百萬元)	2007年 (重列) (港幣百萬元)	按年變動 百分比 (%)
本公司股東應佔溢利	900.9	2,520.3	-64
扣除：投資物業公平值 收益（已扣除遞延稅項）	(74.3)	(1,847.6)	-96
未計及投資物業公平值 收益（已扣除遞延稅項） 本公司股東應佔溢利	826.6	672.7	23
每股基本盈利（港仙）	14.76	68.72	-79
未計及投資物業公平值 收益（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（港仙）	13.54	18.34	-26

十、投資物業

於2008年12月31日，本集團投資物業包括北京凱晨世貿中心中座及西座、金茂大廈（出租部份）、中化大廈。投資物業由2007年12月31日的港幣10,671.2百萬元（重列）增至2008年12月31日的港幣11,359.4百萬元，主要是由於投資物業評估增值以及匯率變動的影響所致。

十一、發展中物業

於2008年12月31日，本集團發展中物業的非流動部份包括上海國際航運服務中心項目東、中塊地塊產生的物業開發成本，而發展中物業的流動部份則包括上海港國際客運中心地塊B項目的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2007年12月31日的港幣4,174.6百萬元（重列）增至2008年12月31日的港幣6,736.5百萬元，主要是由於上海港國際客運中心地塊B項目、上海國際航運服務中心項目東、中塊地塊新投入成本；部份成本於珠海每一間花園項目竣工而轉撥而抵銷。

十二、持作出售物業

於2008年12月31日，本集團持作出售物業主要包括北京凱晨世貿中心東座及珠海每一間花園項目未售部份。

持作出售物業由2007年12月31日的港幣607.8百萬元（重列）增至2008年12月31日的港幣616.1百萬元，主要是由於珠海每一間花園項目竣工從發展中物業轉入，部份成本於出售北京凱晨世貿中心東座部份樓層及珠海每一間花園項目而被轉出。

十三、應收貿易賬款

於2008年12月31日，本集團應收貿易賬款為港幣126.2百萬元，較2007年12月31日的港幣245.7百萬元（重列）減少49%，主要是由於本年度收回了在2007年出售北京凱晨世貿中心東座部份樓層時產生的應收款所致。

十四、應付貿易賬款和應付票據

於2008年12月31日，本集團應付貿易賬款和應付票據為港幣900.9百萬元，較2007年12月31日的港幣1,195.3百萬元（重列）下降25%，主要是由於上海港國際客運中心地塊B項目及北京凱晨世貿中心項目應付工程款減少所致。

十五、計息銀行貸款及其他借款

於2008年12月31日，本集團計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為港幣10,628.6百萬元，較2007年12月31日的港幣9,777.2百萬元（重列）增長9%。計息銀行貸款和其他借款增加包括由本集團及本集團子公司的少數股東通過金融機構向本集團子公司提供的委託貸款，及用於酒店經營及新項目開發的對外貸款。

計息銀行貸款和其他借款分析

	截至12月31日		
	2008年 (港幣百萬元)	2007年 (重列) (港幣百萬元)	按年變動 百分比 [%]
計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）	10,628.6	9,777.2	9
扣除：委託貸款	(2,394.2)	[2,062.8]	21
以本集團銀行存款質押的貸款	(100)	-	不適用
扣除委託貸款及以本集團銀行存款質押的貸款後的計息銀行貸款及其他借款	8,134.4	7,714.4	5

十六、資產負債比率

本集團按淨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扣除限制性銀行結餘、已抵押存款及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和應付關連方款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。本集團於2008年12月31日及2007年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	截至12月31日	
	2008年 (港幣百萬元)	2007年 (重列) (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款(流動及非流動)	10,628.7	9,777.2
扣除：現金和現金等價物	(5,046.8)	(7,625.8)
限制性存款及抵押存款	(1,314.3)	(1,207.7)
淨債務	4,267.6	943.6
權益總額	13,924.1	15,380.5
加：應付關連方款項	2,776.2	278.3
調整後資本	16,700.3	15,658.8
淨債務與調整後資本比率(%)	26	6

十七、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搬遷成本）、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關連方款項及關連方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行貸款及發行新股滿足其流動資金需求。

於2008年12月31日，本集團有現金和現金等價物港幣5,046.8百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。

於2008年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合同共港幣10,628.6百萬元（2007年12月31日：港幣9,777.2百萬元（重列））。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	
	2008年 (港幣百萬元)	2007年 (重列) (港幣百萬元)
一年內	6,539.7	7,099.8
第二年	2,158.0	32.1
第三年至第五年，包括首尾兩年	1,658.3	2,303.3
五年以上	272.6	342.0
合計	10,628.6	9,777.2

計息銀行貸款及其他借款約港幣6,539.7百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債，其中包含本公司和本公司子公司的少數股東通過金融機構向本公司子公司所提供的合共約港幣1,826.4百萬元的委託貸款，預計將在到期日續期。須於第二年償還的計息銀行貸款及其他借款約港幣2,158.0百萬元中包含本公司和本公司子公司的少數股東通過金融機構向本公司子公司所提供的委託貸款合共約港幣567.8百萬元。本集團所有借款均以人民幣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2008年12月31日，本集團有銀行信貸額度港幣9,955.0百萬元，以人民幣及美元計值。已動用銀行信貸額度為港幣9,492.8百萬元。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，該協議已於2008年1月1日生效。本年度內，本集團成員公司之間訂立的委託貸款交易金額為港幣913.2百萬元。

本集團截至2008年12月31日止的現金流出淨額為港幣2,906.4百萬元，包括：

1. 經營活動現金流出淨額港幣324.0百萬元，主要是由於本集團支付建築成本、酒店經營成本、銷售費用及管理費用，部份因收到銷售珠海每一間花園售樓款及物業租金及酒店經營收入而被抵銷。
2. 投資活動現金流出淨額港幣3,092.9百萬元，主要是由於本集團支付收購金茂集團現金對價、購置酒店固定資產、對共同控制實體的投資及抵押存款的增加所致。
3. 融資活動現金流入淨額港幣510.5百萬元，主要是由於本公司少數股東注資給本公司子公司及新增銀行貸款及其他借款，部份因償還銀行貸款及其他借款及支付2007年度股利所抵銷。

十八、抵押資產

於2008年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的酒店物及樓宇港幣1,698.5百萬元、土地使用權港幣378.2百萬元、投資物業港幣7,870.0百萬元及銀行存款港幣1,297.1百萬元作抵押。

十九、或然負債

於2008年12月31日，本集團已就本集團出售的珠海每一間花園項目買方的按揭融資為數約港幣301.2百萬元提供擔保。根據合約要求，該擔保將在買方取得房產證時取消，該項作法為國內房地產業通常慣例。

二十、資本承擔

於結算日，本集團的資本承擔如下：

	截至12月31日	
	2008年 (港幣百萬元)	2007年 (重列) (港幣百萬元)
已訂約但未提撥準備資本開支的土地、建築物	171.6	719.8
已訂約但未提撥準備資本開支的發展中物業	165.4	740.1
合計	337.0	1,459.9

二十一、市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

二十二、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。

二十三、外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算。本集團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。

二十四、期後事項

本集團之期後主要事項載於財務報表附註43。

投資者關係報告



2008年投資者關係活動

一月	六月
出席里昂證券在香港舉辦的投資者會議 出席德意志銀行在香港舉辦的投資者會議	參加德意志銀行安排有關收購金茂的投資者電話會議 參加花旗集團安排有關收購金茂的投資者電話會議
四月	九月
公佈2007年全年業績 — 舉行新聞發佈會 — 舉行分析員推介會 出席在香港舉行的非交易路演 出席在新加坡舉行的非交易路演	公佈2008年中期業績 — 舉行新聞發佈會 — 舉行分析員推介會
五月	十月至十二月
出席在美國舉行的非交易路演 出席在中東地區舉行的非交易路演 出席在日本舉行的非交易路演	出席花旗在澳門舉辦的大中華區投資者大會 組織反向路演，並觀摩上海港國際客運中心集體簽約儀式 出席里昂證券在香港舉辦的地產行業投資者大會

“2008年3月，方興地產被納入恒生綜合指數系列及恒生流通指數系列。”

與股東溝通

本公司認為高素質的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用各種渠道保持雙方緊密溝通，以提高本公司信息披露的透明度，並確保他們有充分的機會對本公司的表現發表意見和建議。

本公司與股東之間一直保持着良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告 — 按照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會 — 本公司主席及其他高層管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；
- 公司的中期和全年業績發佈會 — 介紹本公司中期或全年的業績，接受投資者、媒體的提問。
- 主動發放公司資料 — 透過不同形式，包括舉行投資者會議、特別股東大會、電話訪談、

新聞稿發放、媒體訪問等，及時向市場宣布有關本公司的重大事項，並及時回應投資者和分析師的查詢。如在2008年6月，本公司以特別股東大會和新聞稿形式向投資者及媒體公佈了本公司對金茂集團和上海銀匯收購的進展狀況。

- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面 — 提供有關本公司業務的最新發展及非股價敏感資料，以擴大市場對公司的關注面。
- 組織投資者參觀項目與反向路演 — 通過組織投資者直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2008年本公司管理層參與了多個投資者會議，其中包括機構投資者研討會，以及非交易國際路演（包括香港、英國、美國、新加坡、中東及日本），以拓寬與國際和香港投資者會面。本公司全年先後接待投資者近500餘家次，招待200多名投資者參觀了本公司在上海、北京、珠海等地的項目。特別是在2008年5月，為了配合公司的非交易路演，投資者關係部門組織了參觀上海港國際客運中心項目的大型反向路演活動，受到了投資者的廣泛好評。



投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，本年度內本公司進行了多次對投資者意見的調研，深入廣泛的了解本公司對外溝通效果，以及收集投資者對本公司信息披露的要求和改進投資者關係的工作。調研工作得到投資者積極回應，並為本公司改善以後的投資者關係工作提供了方向。我們同時建立了投資者熱線及電郵聯繫。這些有效的溝通方式可讓相關投資者知悉本公司業務狀況，並促進有效溝通。

市場認可及榮譽

本公司在投資者關係方面的工作得到業界的廣泛好評。由國際知名的投資者關係領域權威雜誌《投資者關係雜誌》(《IR Magazine》)舉辦的2008年度「最佳投資者關係大獎——香港聯交所上市之香港、內地及台灣IPO組」獎項中，方興地產從數十家符合條件的新上市公司中脫穎而出，成為獲得提名的三家公司之一，並最終榮獲本組特別優異獎。

投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以提高公眾投資者對本公司戰略發展的認識。本公司致力確保全面遵守上市規則及其他適用香港法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞本公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。

投資者聯絡方式

電話：852-28299668

傳真：852-28240300

電子郵件：franshion@sinochem.com



企業社會責任報告



一、 社會公益

本集團秉持良好的企業公民信念，積極參與社會公益活動，並透過不同渠道和方式，不斷提升本集團及員工的社會責任意識，並努力實施取之社會、回饋社會的企業發展理念，積極創建和諧社會。

5·12汶川大地震發生後，本集團除了積極捐資捐物，還開展賑災義賣、舉辦《四川，我們與你一起努力》攝影圖片展、並組織地震傷員家屬參觀金茂大廈等活動；本集團員工還自發組織獻血，以實際行動表達對災區人民的深情厚誼，為災區人民貢獻自己的愛心。本集團下屬子公司金茂集團還獲得了上海市紅十字會授予的「抗震救災傑出貢獻銀獎」的嘉獎。

在北京2008奧運會期間，本集團旗下的王府井大飯店作為「北京2008奧林匹克運動會官方接待酒店」，有針對性地實施了接待奧運團體的各項方案，安全圓滿地完成了接待任務，並獲得了由北京市旅遊局頒發的「奧運接待先進集體獎」的榮譽；本集團旗下的金茂北京威斯汀大飯店接待了包括美國前任總統布什家族、新加坡總統納丹等重要的奧運貴賓，其品質服務和細節服務以及良好的安全措施贏得了各方廣泛的贊譽。本集團也鼓勵員工積極投身奧運志願者行列，表現突出的員工還被北京奧組委評為「北京奧運會志願服務先進個人」的稱號。



除關注重大的社會民生事件外，本集團對日常社會公益事業熱誠持續不減。本集團旗下的金茂廣告公司在金茂三亞希爾頓大酒店舉辦了「亞龍灣—第七屆沙灘慈善音樂會」，其全部收入用於海南本地患有眼疾的兒童進行視力恢復手術；本集團鼓勵全體員工推行精益管理，將其在辦公能耗節省上的所得購置禦寒的衣物捐贈給在金茂深圳JW萬豪酒店工地務工的農民工，此舉還引起了上海世博局的關注，也帶動其參與到此次捐贈活動中來。



二、 環境保護

本集團一向重視環境保護，除一貫遵守由中國國家及省市政府所制定的環保法律及規定外，還積極努力地將環保的概念加入到項目實施的各環節中去。我們從項目的設計階段開始，就將必要的環保控制系統納入到相關的項目設計中去；在施工階段中，本集團聘請嚴格遵守環保規定的優質、經驗豐富且實力超群的承建商，並聘請獨立第三方顧問監察環境、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，必須獲得環保機關批准的有關報告。

本集團旗下的北京凱晨世貿中心憑借其獨特的設計和先進的節能環保技術榮獲北京市《十佳寫字樓》；在建項目上海港國際客運中心安裝了先進的智能和節能設施，以保證降低能耗，節約能源；今年交付使用的珠海每一間花園項目也以其良好的環保節能設計，得到業主的廣泛贊譽。

2008年本集團全面推行精益管理，鼓勵全體員工在日常工作中加入綠色環保概念，注重節能減排。本集團旗下的王府井大飯店因其一貫實施的綠色管理獲得全國旅遊星級飯店評定委員會評定的「金葉」級綠色旅遊飯店的殊榮。本集團除自身推行節能環保的各項活動外，還積極組織租戶及社會大眾加入到節能環保的隊伍中。本集團旗下的金茂大廈在租戶中舉辦「環保常繫心，節能我先行」宣傳月活動，在炎熱的夏季舉辦白領「涼裝週」活動，將寫字樓空調溫度適當調高，號召樓內白領以實際行動參與環保公益活動，組織租戶及社會大眾為節能降耗貢獻一份力量。





三、 安全管理

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。我們相信這些合作夥伴憑藉豐富的經驗，能夠有效應付施工過程出現的風險。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及實施安全的管理制度，從而盡可能地降低可能發生的安全風險。

2008年本集團對旗下的酒店全面實施了排查隱患、提高安全管理的整治工作，保證了酒店安全順利地完成奧運接待任務，實現了「平安奧運」的目標；在對旗下的投資物業實施安全管理的同時，也多次舉行安全疏散演練活動，以提高對突發情況的應對能力。

四、 員工發展

於2008年12月31日，本集團僱用5,410名員工，其主要為中國內地員工。本集團一直將人力資本視為企業發展的基石，竭力培育員工成長，並協助他們全面發揮自身的潛力，以確保其完全勝任相關的工作。為此，我們創造良好的工作環境，提供具有競爭力的薪金以及其他完善的福利，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。

本集團鼓勵員工持續進修，資助他們參與跟職能相關的外部課程及研討會，並提供內部培訓，以提升員工技能。本集團提供了一系列的培訓課程，涵蓋領導技巧、商業策略及技能培訓。本集團對新入職員工針對性的設計了一套系統的新員工培訓方案，使員工快速了解公司企業文化並投



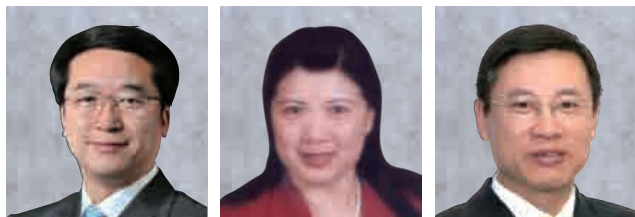
入到自己崗位中去。從事管理的員工還可參加由專家所主持的講座，加強其在人事管理、領導技巧方面能力的提升，以確保他們擁有良好的人事管理技巧，有效帶領團隊達成目標。

本集團注重員工的安全和健康，除為員工購買醫療及意外保險計劃，本集團還定期組織員工進行健康體檢以及為員工提供運動場所和設施，以增強員工的體魄。本集團也多次舉辦戶外活動，包括登樓比賽、員工籃球比賽、員工足球比賽等，受到員工一致歡迎。

本集團注重團隊建設和企業文化的推廣，回顧期內在員工中舉辦了以「方興地產願景和使命」為主題的研討會，進一步拉近了員工與企業之間的距離，增加員工對企業的歸屬感。同時本集團也開展戶外的拓展活動、歌詠比賽，加強員工之間的感情與凝聚力，並通過管理層與員工之間的互動溝通，創建活躍的工作氛圍和強大的團隊凝聚力。



董事及高級管理層簡介



何操先生

李麟女士

王紅軍先生

董事

何操先生

主席兼非執行董事

1955年9月生，於2009年2月加入本公司，出任本公司主席兼非執行董事。何先生於1979年加入中國中化集團公司，曾擔任中國中化集團公司財務管理、企業管理和投資企業的多個高級職位，2002年起獲委任為中國中化集團公司總裁助理。2002年以來，何先生出任中國金茂（集團）有限公司總裁、副董事長、董事長，成功運營上海金茂大廈，把握行業發展機遇，主持投資、收購、籌建多處一線城市和高檔旅遊度假區的豪華五星級酒店及物業，與國際知名酒店管理公司建立戰略合作關係，將金茂集團發展成為中國知名的高端商業不動產開發商和運營商。何先生在企業管治、酒店及物業租賃、開發和運營方面有超過20年的經驗。何先生於1978年畢業於吉林財貿學校，1983年至1986年在中國人民大學經濟學專業學習，於2004年獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。2003年起至今任上海市第十二屆、第十三屆人大代表，2007年獲評上海市勞動模範。

李麟女士

副主席兼非執行董事

1952年11月生，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，李女士一直參與中國中化集團公司的物業租賃和開發項目，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

1964年11月生，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，王先生為北京凱晨置業有限公司、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，於2003年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。



李雪花女士



賀斌吾先生



江南先生



劉漢銓先生

李雪花女士

執行董事兼首席執行官

1958年1月生，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，李女士出任北京凱晨置業有限公司和北京世紀凱晨物業管理有限公司及中化國際物業酒店管理有限公司主席兼執行董事、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的非執行董事及中國金茂(集團)有限公司董事兼總經理。李女士亦為本公司若干附屬公司的董事。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

1948年11月生，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

1973年4月生，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及中國中化集團公司境外資金運作事宜。目前，江先生出任中化國際物業酒店管理有限公司以及北京凱晨置業有限公司的執行董事、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、上海匯港房地產開發有限公司及中國金茂(集團)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14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。江先生於1999年取得會計師資格證書。

劉漢銓先生

獨立非執行董事金紫荊星章，太平紳士

1947年7月生，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：光匯石油(控股)有限公司、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。劉先生於1997年至2008年間出任北京控股有限公司獨立非執行董事。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.、Wydyoff 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



劉洪玉教授



魏偉峰先生



高世斌博士

蘇錫嘉教授

獨立非執行董事

1954年9月生，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

1962年10月生，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月及2002年4月起，劉教授分別出任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。彼於2002年至2008年間出任招商局地產控股股份有限公司（一間於深圳證券交易所有限公司上市的公司）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，在房地產業及建築工程方面擁有逾20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。

魏偉峰先生

獨立非執行董事

1962年1月生，自2007年5月起出任本公司獨立非執行董事。魏先生自2007年11月起出任中國鐵建股份有限公司獨立非執行董事，自2007年9月起出任波司登國際控股有限公司獨立非執行董事，並自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。彼於2004年至2007年間出任中國3C集團有限公司獨立非執行董事。他還擔任KCS Hong Kong 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會籍委員會主席。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。魏先生為英國特許公司秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員、英國特許公認會計師公會會員，以及香港會計師公會、香港董事學會及香港證券專業學會會員，擁有超過18年高級管理工作經驗，其中大部份經驗與包括大型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（論文階段）。

高世斌博士

獨立非執行董事

1964年3月生，自2007年7月起出任本公司獨立非執行董事。高博士自2008年6月起擔任Standard Chartered – Istithmar Real Estate Advisory Services (Hong Kong) Limited董事總經理，並於2003年至2008年在中國仲量聯行任職，離職前任中國區董事，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。



李從瑞先生



藍海青女士



楊寶建先生



蓋劍高先生



高波先生



廖繼勤先生

其他高級管理層

李從瑞先生

1971年3月出生，自2009年4月起任本公司副總裁。李先生於1997年加入中國中化集團公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司，中化國際實業公司多個高級管理職位。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在項目投資評價分析、投資決策、公司治理、項目管控、大型項目建設上積累了豐富的經驗，對企業的戰略管理、組織管理、流程管理、人力資源管理等也十分熟悉。李先生1994年獲得中國地質大學(武漢)石油系學士學位，1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，2007年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

藍海青女士

1966年7月生，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

1958年10月生，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。

蓋劍高先生

1974年11月生，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負責訴訟事務及房地產法律事務，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，負責有關風險控制和藝術品拍賣工作。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，於2003年1月取得企業法律顧問資格，並於2008年7月獲得香港特許秘書公會聯席成員身份。

高波先生

1969年1月生，於2007年8月起出任本公司總裁助理。高先生自2002年5月以來先後擔任北京凱晨置業有限公司總經理助理和副總經理，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士學位。

廖繼勤先生

1968年1月生，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。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。廖先生在有關物業租賃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。

企業管治報告

企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治常規守則，當中包含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」）所載全部守則條文（除下文所列外）以及大部份所建議的最佳常規。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，從而提升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。

企業管治守則第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事可於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉。本公司的作法與企業管治守則存在上述細微的區別，主要是考慮到填補充空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、從屬關係及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務授權管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化表現管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與夥伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；及
- 風險管理 — 透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險。

於本報告日期，董事會由以下十一位董事組成：

非執行董事

何操先生（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

潘正義先生已於2009年2月13日辭任本公司非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員及投資委員會委員。同時，董事會已於2009年2月13日委任何操先生為本公司之非執行董事兼公司主席、薪酬及提名委員會委員及投資委員會委員，並於其後之首次股東週年大會上接受股東選舉。

有關各董事之履歷，載於本年報第74至76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。

現任非執行董事並無參與本公司日常管理工作但為本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。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

遵照上市規則之規定，本公司有五名獨立非執行董事，亦滿足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已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，以取得更多資料。所有董事和各董事會專門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。

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。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行5次會議，董事於會上考慮及批准重大事宜包括本公司之收購金茂集團100%權益、公司2007年度業績報告以及公司2008年度中期業績報告等，各董事就2008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*	4/4	100%
非執行董事	李麟女士	4/4	100%
非執行董事	王紅軍先生	4/4	100%
執行董事	李雪花女士	5/5	100%
執行董事	賀斌吾先生	4/5	80%
執行董事	江南先生	5/5	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	5/5	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	5/5	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授	5/5	100%
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	5/5	100%

* 潘正義先生於2009年2月13日辭任，其於2008年度為本公司主席兼非執行董事，並出席所有董事會會議。

董事可適時於會議上及定期獲得清晰的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各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信息予各董事，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

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

潘正義先生自本公司上市以來擔任本公司主席及非執行董事，其於2009年2月13日辭任。2009年2月13日何操先生獲董事會委任擔任本公司主席及非執行董事。李雪花女士自本公司上市至今一直擔任本公司首席執行官。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分布平均。本公司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。本公司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。

提名、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，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦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，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。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。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬與提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

董事職責

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義務和履行職責的責任。

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，執行了企業管治守則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101至102頁之「獨立核數師報告」載述。

董事會專門委員會

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

薪酬及提名委員會

於本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉教授以及何操先生，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2008年度共進行了兩次會議，審議並批准了部份高管任命、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%

* 潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司董事，其於2008年度為本公司董事會薪酬及提名委員會委員，並出席有關會議。

審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外界核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。於本報告日期，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。審核委員會全體成員均擁有財務及／或法律知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。

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以及董事會提出的任何提問的及時回應。

2008年度，審核委員會曾進行的財務申報及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2007年年報、2008年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 檢討財務申報及審核程序和有關政策；及
- 與外界核數師討論財務申報、規章遵守、會計處理以及會計準則對本公司的影響。

審核委員會於2008年度共進行了3次會議，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	3/3	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授	3/3	100%
非執行董事	王紅軍先生	3/3	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	3/3	100%

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該3次會議。

獨立董事委員會

於本報告日期，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。

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日所作的非競爭承諾，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非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2008年度進行了4次會議，審議了本公司有關關連交易、是否行使中國中化集團公司控股的金茂集團擬投資的某新業務機會以及中國中化集團公司授予的三項獨立選擇權。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	4/4	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉教授	4/4	100%
獨立非執行董事	高世斌博士	4/4	100%
獨立非執行董事	魏偉峰先生	4/4	100%
獨立非執行董事	劉洪玉教授	4/4	100%

投資委員會

於本報告日期，本公司投資委員會成員包括李雪花女士、何操先生、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。

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2008年度進行了兩次會議，審議並通過了方興地產2008年投資工作報告、2009年投資計劃報告等。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
執行董事	李雪花女士	2/2	100%
非執行董事	潘正義先生*	2/2	100%
執行董事	賀斌吾先生	2/2	100%
執行董事	江南先生	2/2	100%
獨立非執行董事	高世斌博士	2/2	100%

* 潘正義先生於2009年2月13日辭任本公司董事，其於2008年度為本公司董事會投資委員會委員，並出席有關會議。

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4,508,000元，其中港幣4,468,000元為支付審計服務費用，港幣40,000元為支付非審計服務（稅務服務）費用。

此外，已付／應付部份子公司核數師之酬金合共為港幣1,993,000元，全部為支付審計服務費用。

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公程序、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措施來處理。本公司針對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本公司有關敏感資料。本公司與聘請的顧問、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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「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，全體董事確認於截至2008年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本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

股東有權利對有關本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、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，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2008年6月18日召開股東週年大會，審議並批准截至2007年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告；並於2008年7月18日召開特別股東大會，審議並批准了中化香港及金茂其他股東收購協議及增加本公司法定股本港幣12,000,000,000元。

董事會報告

董事會提呈本公司以及本集團截至2008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，其子公司之主營業務為房地產項目開發、投資及運營，專注於商用房地產開發、酒店經營和物業租賃，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註20。

業績及股息

本集團截至2008年12月31日止年度之業績載於本年報第103頁之綜合收益表。

董事會建議就截至2008年12月31日止年度派發末期股息每股2港仙，建議派發末期股息須待股東週年大會批准方生效。截至2008年6月30日止本公司並未派付中期股息。該派息建議已計入財務報告，並在資產負債表中列作權益部份之保留溢利分配。

股本及購股權

於2008年12月31日，本公司法定股本為20,000,000,000股普通股；已發行股本總額為6,493,627,466股普通股。

於2009年1月5日全部完成收購慧柏有限公司全部權益（代表100%金茂集團的權益）及配發及發行新股作為部份代價後，本公司已發行股本增至7,073,292,268股普通股。

於2009年3月25日，按股東名冊之股東每持100股股份獲配發之23股供股股份的基準，共發行1,626,857,211股普通股後，本公司已發行股本增至8,700,149,489股普通股。

年內本公司股本及購股權變動詳情載於財務報表附註33及34。

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35(b)及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2008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477,122,000元，其中港幣174,003,000元乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股份溢價賬中港幣3,680,115,000元可按繳足紅股方式予以分派。

主要客戶及供應商

本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2008年12月31日止年度 佔總營業額之百分比(%)
五大客戶	21
最大客戶	14
	佔總採購額之百分比(%)
五大供應商	25
最大供應商	11

上述本集團之五大客戶及供應商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其聯繫人士或任何持有本公司股份超過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利益。

銀行和其他貸款

本公司及本集團於2008年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註30。

捐贈

本年度內本集團慈善捐款為港幣2,354,000元。

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及附註17。

財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及少數股東權益之概要乃摘錄自己刊發之經審核財務報表，並按通常情況重列／重新分類，其載於本年報第176頁。本概要並不構成經審核財務報表之一部份。

董事及高級管理人員

本公司現任董事及高級管理人員的履歷載於本年報第74至77頁。

董事服務合約

截至2008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。

於截至2008年12月31日止年度，本公司董事及本集團五位最高薪酬人士之酬金詳情刊載於財務報表附註8及附註9，本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

董事的合約權益

於2008年12月31日或本年度內任何時間，並無任何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。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

控股股東的合約權利

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性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，詳情載於下文「持續關連交易」及「避免同業競爭協議之遵守」。

避免同業競爭協議之遵守

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（構成本集團一部份者除外）於2008年度已履行不競爭承諾項下的責任。

僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本年報第72頁「企業社會責任報告一員工發展」一節。

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，無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2008年12月31日止年度之退休福利計劃供款為港幣40,968,000元。

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（「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。

根據本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，但不包括本公司的獨立非執行董事。

在任何時候根據計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%。根據本公司在本年報日期所發行的8,700,149,489股的已發行股本，本公司可根據計劃向參與者發行最多870,014,949的股票。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據計劃和本公司其他計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票（包括已行權、已注銷及尚未行權的期權）全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則參與者不應該再被授予期權。在接受期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額（以接受期權授予當天為基準日）作為接受期權授予的代價。

有關該計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註34。

期內期權授予及行使情況

2008年5月5日，本公司向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，行使價為本公司所發行每股股份港幣3.37元，乃為期權授予日前連續五個交易日股票在聯交所的平均收市價。回顧期內，並無根據計劃行使股票期權。以下為截至2008年12月31日止年度根據計劃尚未行使的股票期權：

參與者姓名 或類別	股票期權數目				2008年 12月31日	授出股票期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票期權 行使價 (港元)	本公司股票緊接 期權授出日期之 前的收市價 (港元)
	2008年 1月1日	期內授出	期內行使	期內注銷/ 失效					
董事									
潘正義先生	-	488,000	-	-	488,000	2008年5月5日	2010年5月5日至2015年5月4日	3.37	3.36
李麟女士	-	488,000	-	-	488,000	2008年5月5日	2010年5月5日至2015年5月4日	3.37	3.36
王紅軍先生	-	416,000	-	-	416,000	2008年5月5日	2010年5月5日至2015年5月4日	3.37	3.36
李雪花女士	-	488,000	-	-	488,000	2008年5月5日	2010年5月5日至2015年5月4日	3.37	3.36
賀斌吾先生	-	488,000	-	-	488,000	2008年5月5日	2010年5月5日至2015年5月4日	3.37	3.36
江南先生	-	422,000	-	-	422,000	2008年5月5日	2010年5月5日至2015年5月4日	3.37	3.36
	-	2,790,000	-	-	2,790,000				
僱員合計	-	2,760,000	-	-	2,760,000	2008年5月5日	2010年5月5日至2015年5月4日	3.37	3.36
合計	-	5,550,000	-	-	5,550,000				

股票期權將分三批歸屬，由授出日期起計第二、第三及第四週年分別歸屬40%、30%及30%，因此，承授人須由授出日期起最少服務本集團四年以悉數行使所獲股票期權。此外，股票期權僅於本集團、承授人部門及承授人達到原定表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

董事及最高行政人員所擁有的本公司股份或相關股份權益

於2008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概無於本公司及其相連法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉；或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事姓名	身份	持有股份數目	持有相關股份 數目 (附註一)	合共佔本公司已發行股本 概約百分比	
				於2008年 12月31日	於2009年 1月5日 (附註二)
潘正義 (附註三)	實益擁有人	356,000(L)	488,000(L)	0.0130%	0.0119%
李麟	實益擁有人	-	488,000(L)	0.0075%	0.0069%
王紅軍	實益擁有人	-	416,000(L)	0.0064%	0.0059%
李雪花	實益擁有人	-	488,000(L)	0.0075%	0.0069%
賀斌吾	實益擁有人	400,000(L)	488,000(L)	0.0137%	0.0126%
江南	實益擁有人	-	422,000(L)	0.0065%	0.0060%

(L) 表示好倉

附註一： 指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股本衍生工具。

附註二： 本公司於2009年1月5日全部完成收購慧柏有限公司100%權益及配發和發行新股作為部份代價，本公司之已發行股本總數增至7,073,292,268股普通股；董事及最高行政人員所持股份數目佔本公司已發行股本的概約百分比亦發生變動，詳見上表披露。

附註三： 潘正義先生已於2009年2月13日辭任本公司董事。

主要股東權益

據本公司董事所知，於2008年12月31日，除本公司董事及首席執行官外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	好倉／ 淡倉	身份／ 權益性質	普通股數目	佔已發行股本之概約百分比	
				於2008年 12月31日	於2009年 1月5日 ^(附註一)
中化香港	好倉	實益擁有人	4,489,031,900	69.13%	63.47%
中國中化集團公司	好倉	受控制公司權益	4,489,031,900	69.13%	63.47%
中糧集團	好倉	受控制公司權益	433,002,519 ^(附註二)	6.67%	6.12%
Charm Glory Holdings Limited	好倉	實益擁有人	363,163,543	5.59%	5.13%

附註一：本公司於2009年1月5日全部完成收購慧柏有限公司100%權益及配發和發行新股作為部份代價，本公司之已發行股本總數增至7,073,292,268股普通股；主要股東所持股份數目佔本公司已發行股本的概約百分比亦發生變動，詳見上表披露。

附註二：該等433,002,519股股份於2009年1月5日完成交割；於2008年12月31日，中糧集團被視為擁有該等433,002,519股新股的股份權益。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士（本公司董事及首席執行官除外）於2008年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

持續關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的持續性關連交易包括：

一、非豁免（但不須獨立股東批准）的持續關連交易：

- (1) 本公司向中化香港租賃香港的物業；
- (2) 本公司向上海浦東金鑫提供諮詢服務。

二、非豁免（已獲獨立股東批准）的持續性關連交易包括：

- (3) 中國中化集團公司的五家子公司向本集團租賃金茂大廈有關物業（以下3A至3E項下交易）；
- (4) 中國中化集團公司及其七家子公司向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業（以下4A至4H項下的交易）；
- (5) 中國中化集團公司及其十一家子公司向本集團租賃中化大廈有關物業（以下第5A至5L項下交易）；
- (6) 本公司與上海房地產經營（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；
- (7) 本集團向匯港房地產提供委託貸款；
- (8) 本公司向上海港國際客運中心開發有限公司（「上海港客運中心」）提供委託貸款；
- (9) 本公司與中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的金融服務框架協議；
- (10) 本公司與本集團成員之間的委託貸款框架協議。

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章的規定。以下為各項交易的概要：

2008年度本公司已經批准的本年度持續關連交易限額及實際完成情況如下表：

一、非豁免（但不須獨立股東批准）的持續性關連交易

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2008年交易金額	已批准的2008年最高限額
1. 中化香港	向本公司出租香港的物業	2007年至2009年	港幣	1,846,988	2,060,000
2. 上海浦東金鑫	本公司提供的諮詢服務	2007年至2009年	美元	500,000	500,000

二、非豁免（已獲獨立股東批准）的持續性關連交易

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2008年交易金額	已批准的2008年最高限額
3. 中國中化集團公司的5家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業		人民幣	3A-3E總交易金額為 50,721,687	3A-3E總年度 上限為：53,322,698
3A 遠東租賃	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2009年	人民幣	15,674,913	
3B 中化國際	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	26,563,046	
3C 中宏人壽	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	5,828,992	
3D 東泓實業	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2006年至2009年	人民幣	925,255	
3E 中化浦東	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2008年至2009年	人民幣	1,729,481	
4. 中國中化集團公司及其7家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業				
4A 中國中化集團公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2009年	人民幣	64,180,317	71,597,000
4B 中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2009年	人民幣	17,538,558	21,476,000
4C 中化國際石油公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2009年	人民幣	16,133,291	19,715,000
4D 中化國際實業公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2009年	人民幣	879,353	1,038,000
4E 中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2009年	人民幣	15,392,814	20,015,000
4F 中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2009年	人民幣	9,314,608	10,989,000
4G 遠東國際租賃有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2007年至2009年	人民幣	1,005,457	1,118,000
4H 中化財務	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2008年至2009年	人民幣	4,961,587	5,010,500
5. 中國中化集團公司及其11家子公司	向本集團租賃中化大廈有關物業				
5A 中化國際招標有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	7,644,180	8,347,000
5B 中化塑料公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	2,681,240	3,074,000
5C 中國種子集團公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	3,714,044	4,305,000
5D 中種迪卡股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2009年	人民幣	251,796	272,000
5E 中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2009年	人民幣	88,205	116,000
5F 中宏人壽保險有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2006年至2009年	人民幣	2,454,106	3,201,000
5G 中化國際信息公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	705,362	820,000
5H 中化國際（控股）股份有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2010年	人民幣	4,054,165	4,184,000
5I 中國中化集團公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2007年至2009年	人民幣	1,889,925	2,615,000
5J 中化泉州石化有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年	人民幣	810,715	1,381,000
5K 香港立豐實業有限公司北京代表處	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年	人民幣	299,684	327,000
5L 中化廣東公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2008年至2010年	人民幣	431,112	490,000
6. 上海港務	本公司做出背對背擔保	2006年至2011年	人民幣	0	3,000,000,000
7. 匯港房地產	本集團提供的委託貸款	2007年至2008年	人民幣	0	400,000,000
8. 上海港客運中心	本公司提供的委託貸款	2007年至2009年	人民幣	250,000,000	250,000,000
9. 滙港房地產	本集團根據委託貸款框架協議提供的委託貸款	2008年至2010年	人民幣	804,000,000	5,000,000,000

一、非豁免（但不須獨立股東批准）的持續性關連交易

1. 本公司向中化香港租賃香港的物業

本公司於2007年7月11日與中化香港訂立一份租賃協議，據此，本公司向中化香港租賃香港灣仔港灣道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。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。

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。本公司向中化香港租賃物業構成本公司的持續關連交易。

截至2008年12月31日止年度，本公司與中化香港於該項租賃協議下之持續關連交易的年度上限（含租金、管理費、差餉及空調費）為港幣2,060,000元，實際的交易金額為港幣1,846,988元。

2. 向上海浦東金鑫提供諮詢服務

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，本公司須就上海港國際客運中心的發展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。

本公司非全資子公司上海浦東金鑫的主要股東上海房地產同時是本公司另一家非全資子公司上海科怡方興商務諮詢有限公司（「科怡諮詢」）的主要股東，且上海房地產在上海浦東金鑫的持股超過30%，因此上海浦東金鑫作為上海房地產的聯繫人亦為本公司的關連人士。本公司向上海浦東金鑫提供諮詢服務構成本公司的持續關連交易。

截至2008年12月31日止年度，本公司與上海浦東金鑫持續關連交易的年度上限為500,000美元（約為港幣3,910,000元），實際的交易金額為港幣3,681,000元。

二、非豁免（已獲獨立股東批准）的持續性關連交易：

3. 中國中化集團公司的五家子公司向本集團租賃金茂大廈的有關物業

本公司於2008年12月31日完成對金茂集團的收購，自此，金茂集團成為本公司全資子公司。中國中化集團公司是本公司的最終控股股東，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則，金茂集團與中國中化集團公司5家子公司根據有關的租賃協議（分別於本公司完成收購金茂集團前已簽署）進行之持續交易為本公司的持續關連交易。根據該等租賃協議，中國中化集團公司5家子公司向本集團租賃金茂大廈的有關物業用於辦公，並須向金茂集團（位於上海市世紀大道88號）分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費（如有），以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

為便於管理，本公司已依據上市規則第14A章的有關規定將該等持續關連交易進行合併，並由合併後的總年度交易上限調整。預計截至2010年12月31日止三年的該等合併的持續關連交易總年度交易上限分別為人民幣53,322,698元、人民幣45,604,261元及人民幣30,387,790元。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2008年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
3A 遠東租賃	(1) 金茂大廈33樓4室	辦公	104,171	13,288.94	2006年11月29日	2006年12月24日至2009年7月31日
	(2) 金茂大廈第四座36樓04、05及09室		142,187.91	-	2007年6月9日	2007年6月22日至2009年7月31日
	(3) 金茂大廈第四座33樓01、02、08及09室，35樓02、03、04室及36樓09室		611,636.82	-	2007年7月9日	2007年8月1日至2009年7月31日
	(4) 金茂大廈第四座36樓10室		37,958.73	-	2007年12月29日	2008年1月1日至2009年7月31日
	(5) 金茂大廈第四座35樓01、08及10室		323,656.06	-	2008年7月10日	2008年9月1日至2009年7月31日
	(6) 金茂大廈第四座34樓04室		100,805.10	-	2007年12月29日，2008年9月30日及2008年12月12日兩次訂立補充協議延長租期	2008年1月1日至2009年7月31日
3B 中化國際	(1) 金茂大廈18樓01-09室、19樓01-08室、21樓09室、22樓09室及地庫3樓泊車位240、242	辦公	1,533,649.60	-	2007年11月30日	2007年12月1日至2010年11月30日
	(2) 金茂大廈第三座26樓01、02B、03及05-10室		539,642	-	2007年11月30日	2008年4月1日至2010年11月30日
3C 中宏人壽	(1) 金茂大廈第三座21樓01-03、08及10室	辦公	4,110,176.60	-	2007年11月30日	2007年12月1日至2010年11月30日
	(2) 金茂大廈第三座21樓04A室		57,283.20	-	2008年4月8日	2008年5月1日至2010年11月30日
3D 萊泓實業	(1) 金茂大廈第四座36樓08室	辦公	64,946.40	10,080.22	2006年6月1日	2006年6月2日至2009年7月31日
	(2) 金茂大廈第四座36樓07室		81,399.40	-	2007年5月21日	2007年4月1日至2009年7月31日
3E 中化浦東	金茂大廈第三座25樓06及10室	辦公	134,397.91	-	2008年10月24日	2008年12月1日至2009年11月30日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2008年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第92頁之列表。

4. 中國中化集團公司及其七家子公司向本集團租賃北京凱晨世貿中心的有關物業

中國中化集團公司及其7家子公司已經分別與本公司全資子公司凱晨置業訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司及其7家子公司分別租賃北京凱晨世貿中心（位於北京市復興門內大街28號）的相關物業用於辦公，並向凱晨置業分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費，以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

根據上市規則，凱晨置業與中國中化集團公司及其子公司根據租賃協議進行之持續交易為本集團的持續關連交易。由於該等持續關連交易均由凱晨置業與中化集團的成員公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2008年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
4A 中國中化集團公司	北京凱晨世貿中心7樓、11樓、12樓、6樓C607室及地庫1的101室	辦公	4,417,901	446,310	2007年5月25日	2007年6月1日至2009年12月31日
4B 中化化肥有限公司	北京凱晨世貿中心10樓	辦公	1,297,296	144,144	2007年6月8日	2007年6月1日至2009年12月31日
4C 中化國際石油公司	北京凱晨世貿中心9樓	辦公	1,184,885	136,717	2007年5月25日	2007年6月1日至2009年12月31日
4D 中化國際實業公司	北京凱晨世貿中心9樓	辦公	62,363	7,195	2007年5月25日	2007年6月1日至2009年12月31日
4E 中化石油勘探開發有限公司	北京凱晨世貿中心8樓	辦公	1,207,585	144,910	2007年5月25日	2007年6月1日至2009年12月31日
4F 中國對外經濟貿易信託有限公司	北京凱晨世貿中心6樓C601-606室	辦公	653,600	85,252	2007年5月25日	2007年6月1日至2009年12月31日
4G 遠東國際租賃有限公司	北京凱晨世貿中心6樓C608室	辦公	68,452	8,928	2007年5月25日	2007年6月1日至2009年12月31日
4H 中化財務	北京凱晨世貿中心3樓C306-308室	辦公	597,225.60	55,989.90	2008年5月16日，並於2008年9月8日簽訂補充協議以延長租期	2008年6月1日至2011年5月31日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2008年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第92頁之列表。

為監管本公司與中化集團之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日簽訂房屋租賃框架協議，其中中國中化集團公司及其7家子公司分別租賃本公司北京凱晨世貿中心的有關租賃協議納入該租賃框架協議中，由該框架協議監管。有關該框架協議的詳細資料，請參看以下「5. 中國中化集團公司及其十一家子公司向本集團租賃北京中化大廈的相關物業」的披露。

5. 中國中化集團公司及其十一家子公司向本集團租賃中化大廈的相關物業

中化物業管理為本公司全資子公司。中國中化集團公司及其十一家子公司已與中化物業管理訂立租賃協議。根據該等租賃協議，中國中化集團公司及其十一家子公司分別租賃中化大廈（位於北京市復興門外大街A2號）的相關物業用於辦公，並向中化物業管理分別支付相關租賃物業的月租金、物業管理費，以及其他實際發生的雜費（包括但不限於車位租金、停車費、電費、電話費、超時空調費、維修費、餐費等）。

根據上市規則，中化物業管理與中國中化集團公司及其子公司根據租賃協議進行之持續交易為本集團的持續關連交易。由於該等持續關連交易均由中化物業管理與中化集團的成員公司簽訂，故已根據上市規則第14A.25條合併處理。

除上述標準租賃條款外，該等租賃協議各自主要租賃條款及其項下持續關連交易截至2008年12月31日的詳情載列如下：

承租方	租賃物業	用途	租金 (人民幣/月)	物業管理費 (人民幣/月)	租約訂立日期	租賃期限
5A 中化國際招標有限公司	中化大廈第19、20及21層	辦公	512,613.91	100,671.35	2007年11月8日	2007年11月1日至2010年10月31日
5B 中化塑料公司	中化大廈第7層及第3層326室	辦公	第7層：147,728.08; 第3層326室： 4,977.82	第7層：33,557.03; 第3層326室： 1,193.03	2007年10月22日	第7層：2007年10月1日至2010年 9月30日；第3層326室：2007年 12月1日至2010年9月30日
5C 中國種子集團公司	中化大廈第14層1400室及第15層1501室	辦公	232,335.24	46,681.68	2007年11月6日	2007年10月16日至2010年10月15日
5D 中種迪卡股份有限公司 (續租)	中化大廈第6層611室	辦公	原租賃協議： 17,861.34; 續租後：19,438.5	原租賃協議： 3,430.32; 續租後：3,430.32	2007年10月29日，並於到期後續租	2007年12月16日至2008年12月15日； 續租後租期為2008年12月15日至 2009年12月15日
5E 中國對外經濟貿易信託 有限公司	中化大廈第8層810、812室	辦公	5,566.22	1,188.39	2007年11月29日	2009年10月16日
5F 中宏人壽保險有限公司 北京分公司	中化大廈第4層	辦公	176,196.60	44,863.20	2006年2月16日	2006年2月20日至2009年2月19日
5G 中化國際信息公司	中化大廈第14層西翼	辦公	47,321.27	9,507.97	2007年11月14日	2007年10月16日至2010年10月15日
5H 中化國際(控股)股份 有限公司北京分公司	中化大廈第18層及第11層1108室	辦公	第18層：167,013.73; 第11層1108室： 75,793.19	第18層：33,557.03; 第11層1108室： 16,778.65	2007年11月29日	第18層：2007年10月1日至2010年 9月30日；第11層1108室：2008年 1月1日至2008年12月31日
5I 中國中化集團公司	中化大廈第4層、第3層308A、308B及323室	辦公	第4層：53,425.21; 第3層308A室： 57,602.40; 第3層308B及 323室：25,601.98	第4層：11,826.95; 第3層308A室： 12,751.68; 第3層308B及 323室：5,667.62	2007年11月29日	第4層及第3層308A室：2007年10月13日至 2009年10月12日；第3層308B及 323室：2007年10月13日至2008年 12月31日
5J 中化泉州石化有限公司	中化大廈第17層南翼	辦公	85,436.09	16,778.65	2007年11月29日	2008年1月1日至2008年12月31日
5K 香港立豐實業有限公司 北京代表處(續租)	中化大廈第6層615室	辦公	20,042.27	4,026.97	2007年11月29日，並於到期後續租	2008年1月1日至2008年12月31日；續租後 租期為2009年1月1日至2009年12月31日
5L 中化廣東公司	中化大廈第9層902室	辦公	28,497.34	6,152.03	2007年11月29日	2008年1月1日至2010年12月31日

以上各租賃協議項下持續關連交易於2008年度的年度上限及實際交易數額請參見以上第92頁之列表。

為監管本公司與中化集團之間的房屋租賃關係，本公司與中國中化集團公司於2008年12月31日訂立房屋租賃框架協議，並經本公司獨立股東於2009年2月12日召開的股東特別大會上審議批准。該房屋租賃框架協議的有效期限為自2009年1月1日起10年止。根據房屋租賃框架協議：

- (1) 本公司及或其附屬公司與中國中化集團公司及其相關的聯繫人士就位於中國北京的北京凱晨世貿中心及中化大廈的相關單位所已分別簽訂的相關具體租賃合同（即前述第4及5項所述的所有租賃協議）納入該框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (2) 基於其對辦公用房的需求，中國中化集團公司及其相關的聯繫人士有權增加現有租用單位的面積，或增加租用單位的數目，於2010年至2011年，前述增加的面積每年不超過框架協議下租賃房屋現時總面積的5%（如租賃房屋的可出租面積允許），且所有將來於框架協議簽署後訂立的該等具體租賃合同也將納入框架協議的範圍，由框架協議監管；
- (3) 所有具體租賃合同下的持續關連交易將被合併計算，由合併後的年度上限調整，建議截至2011年12月31日止三個年度的合併總年度交易上限分別為人民幣2.04億元、人民幣2.46億元及人民幣2.75億元。所有現有的各具體租賃合同下的相關年度上限於框架協議簽署後不再適用。

6. 本公司與上海浦東金鑫及上海房地產作出背對背擔保

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，故本公司與上海浦東金鑫及上海房地產於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協議，其年期與貸款融資的年期一致。根據此項背對背擔保協議，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。

上海港務是本公司非全資子公司上海港客運中心的主要股東，因此屬本公司關連人士；上海房地產是本公司另一家非全資子公司上海浦東金鑫的主要股東，因此也是本公司的關連人士。因此，本公司、上海浦東金鑫及上海房地產以上海港務為收益人，訂立背對背擔保協議構成本公司的持續關連交易。

該背對背擔保協議已於本年度內解除。

7. 本集團向匯港房地產提供委託貸款

本公司全資子公司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。同時，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日止期間借於匯港房地產人民幣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况下，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。

除上海港客運中心外，上海港務同時是本公司另一家非全資子公司匯港房地產的主要股東，且其在匯港房地產的持股超過30%，因此匯港房地產作為其聯繫人亦為本公司的關連人士。凱晨置業為本公司全資子公司，凱晨置業向匯港房地產提供委託貸款構成本公司的持續關連交易。

匯港房地產已於本年度內全數歸還該項貸款。

8. 本公司向上海港客運中心提供委託貸款

本公司與上海港客運中心、上海房地產於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）可委託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，以開發上海港國際客運中心地塊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港國際客運中心地塊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。

上海浦東金鑫為本公司的關連人士。上海港客運中心是上海浦東金鑫的子公司，因此其亦屬本公司的關連人士。本公司向上海港客運中心提供委託貸款構成本公司的持續關連交易。

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。貸款分協議的期限將於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。

截至2008年12月31日止年度本公司向上海港客運中心提供委託貸款的最高金額上限為人民幣2.5億元，實際的交易金額為人民幣2.5億元。

9. 本公司與中化財務的金融服務框架協議

2008年12月4日本公司與中化財務簽訂金融服務框架協議，由中化財務為本公司提供存款等其他非強制性金融服務。該金融服務框架協議自簽署日期起生效，期限為三年。據此協議，本公司可依據其實際需要以及意願使用中化財務提供的存款、貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行等金融服務並依據金融服務框架協議的約定向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用以及利息均按照中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定。

中化財務是本公司最終控股股東中國中化集團公司的全資子公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則，該金融服務框架協議項下由中化財務向本公司提供的存款服務構成本公司的持續關連交易。

預計於該金融服務框架協議期間內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額（包括應計利息，但不包括因委託貸款而增加的存款）的年度上限將為人民幣11.3億元，截至2008年12月31日止年度，該項持續關連交易未實際發生。

10. 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，本公司與本集團其他成員公司於2007年12月31日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各自訂立委託貸款協議。該框架協議自2008年1月1日起生效，有效期為三年。

上海港客運中心、匯港房地產、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。然而，根據上市規則第14A.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2008年12月31日止年度該項持續關連交易年度上限為人民幣50億元，實際的交易金額為人民幣8.04億元。

關連交易

回顧期內，本公司進行的非豁免的一次性關連交易包括：

1. 收購金茂集團全部權益

於2008年6月5日，本公司、中國中化集團公司及中化香港訂立收購協議，據此本公司同意收購而中化香港同意出售其於慧柏有限公司的全部權益（相當於應佔金茂集團權益的54.87%），總代價為人民幣6,035.8百萬元（相等於約港幣6,791.2百萬元）。同日，本公司與慧柏有限公司的其他七名股東（「各其他股東」）再訂立七份股權收購協議，以收購該等各其他股東於慧柏有限公司的全部權益（合計相當於應佔金茂集團權益的45.13%），總代價為人民幣4,964.2百萬元（約等於港幣5,585.5百萬元）。據此，本公司收購金茂集團100%股權的總代價為人民幣11,000百萬元（相當於約港幣12,376.7百萬元）。其支付代價的方式是由本公司以現金及配發及發行代價股份予中化香港及各其他股東支付，其中支付人民幣4,421.3百萬元（相當於約港幣4,974.6百萬元）的代價現金部份，約佔總代價的40%；以每股港幣3.43元配發及發行相當於人民幣6,578.7百萬元（相當於約港幣7,402.1百萬元）的代價股份部份，約佔總代價的60%（合共約2,158百萬股的代價股份）。於2008年7月18日，本公司召開股東特別大會，通過了收購金茂100%權益的決議案。

中化香港因作為本公司主要股東而為本公司的關連人士，故此中化香港收購亦構成本公司的關連交易，故須根據上市規則第14A章遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，由於金茂集團的主要股東為本公司的控股股東，故此其他股東收購亦構成本公司的關連交易。各其他股東收購與中化香港收購合共亦構成上市規則第14章下的本公司非常重大收購事項。

於2008年12月29日，本公司與中化香港就將由本公司根據中化香港協議向中化香港支付之港幣2,716,473,000元現金付款訂立遲延付款安排，現金付款將不遲於2009年6月30日或本公司及中化香港以書面議定之較後日期支付。未償還之遲延付款將按一般市場利率計息。

儘管本公司與中化香港訂立遲延付款安排，有關上述收購已於2009年1月5日完成，金茂已成為本公司的全資附屬公司。於有關上述收購完成後，中化香港在本公司所持的股份數為4,489,031,900股，佔本公司已發行股本的63.47%。有關上述收購完成的詳情，請參見財務報表附註1。

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2008年12月31日的須予以披露的持續性關連交易均：

- 屬本集團的日常業務；
- 按照一般商務條款進行；
- 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，說明持續性關連交易：

- 已獲本公司董事會核准；
- 根據持續性關連交易的有關協議的條款進行；
- 根據本公司的定價政策而進行；及
- 並無超逾其各自截至2008年12月31日止年度的上限。

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。

回購、出售或贖回本公司之證券

除因本公司就收購慧柏有限公司全部權益而協議配發及發行新股作為部份收購代價外，於本年度內，本公司或其任何子公司概無回購、出售或贖回本公司任何證券。

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、內部控制及財務申報事宜（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2008年6月5日，本公司、中國中化集團公司及中化香港訂立收購協議，據此本公司同意收購而中化香港同意出售其於慧柏有限公司的全部權益（相當於應佔金茂集團權益的54.87%），總代價為人民幣6,035.8百萬元（相等於約港幣6,791.2百萬元）。同日，本公司與慧柏有限公司的其他七名股東（「各其他股東」）再訂立七份股權收購協議，以收購該等各其他股東於慧柏有限公司的全部權益（合計相當於應佔金茂集團權益的45.13%），總代價為人民幣4,964.2百萬元（約等於港幣5,585.5百萬元）。據此，本公司收購金茂集團100%股權的總代價為人民幣11,000百萬元（相當於約港幣12,376.7百萬元）。其支付代價的方式是由本公司以現金及配發及發行代價股份予中化香港及各其他股東支付，其中支付人民幣4,421.3百萬元（相當於約港幣4,974.6百萬元）的代價現金部份，約佔總代價的40%；以每股港幣3.43元配發及發行相當於人民幣6,578.7百萬元（相當於約港幣7,402.1百萬元）的代價股份部份，約佔總代價的60%（合共約2,158百萬股的代價股份）。

於2008年7月18日，本公司召開股東特別大會，通過了收購金茂集團100%權益的決議案。中化香港及其他股東全面收購已於2009年1月5日完成交割。有關上述收購完成的詳情，請參見財務報表附註1。

除上文所披露者外，回顧期內，本公司並無進行任何重大收購或出售。

重大訴訟

本公司於截至2008年12月31日止年度並無面對任何可對公司構成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43。

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案將提呈應屆股東週年大會審議批准。



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103至175頁的財務報表，包括於2008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。

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2008年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的利潤及現金流量，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

2009年4月23日

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
收入	5	3,913,468	2,812,981
銷售成本		(1,715,516)	(1,135,369)
毛利		2,197,952	1,677,612
其他收入和收益	5	381,250	3,277,618
銷售和營銷開支		(168,912)	(173,218)
管理費用		(494,582)	(385,978)
其他費用		(2,923)	(2,043)
融資成本	7	(405,641)	(304,234)
分佔利潤及虧損：			
共同控制實體		(6,208)	5,227
聯營公司		-	(410)
稅前利潤	6	1,500,936	4,094,574
稅項	10	(401,788)	(1,241,909)
年度利潤		1,099,148	2,852,665
下列應佔部分：			
本公司權益持有人		900,934	2,520,302
少數股東權益		198,214	332,363
		1,099,148	2,852,665
股息			
擬派末期	12	174,003	98,305
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
基本	13	港仙 14.76	港仙 68.72
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

2008年12月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	7,391,062	6,249,425
發展中物業	15	3,223,302	3,744,701
投資物業	17	11,359,374	10,671,220
預付土地租賃款項	18	1,471,901	287,275
無形資產	19	9,775	10,812
於共同控制實體的權益	21	123,231	45,562
可供出售投資	22	317	299
遞延稅項資產	32	98,431	14,000
已抵押存款	27	283,950	267,200
非流動資產總值		23,961,343	21,290,494
流動資產			
發展中物業	15	3,513,153	429,870
持作出售物業	16	616,064	607,847
存貨	23	36,570	24,854
應收貿易賬款	24	126,186	245,726
預付款項、按金和其他應收款	25	171,927	185,601
應收關連方款項	26	10,689	322,445
可收回稅項		33,895	28,706
受限制銀行結餘	27	17,169	15,997
已抵押存款	27	1,013,133	924,512
現金和現金等價物	27	5,046,807	7,625,833
流動資產總值		10,585,593	10,411,391
流動負債			
應付貿易賬款和應付票據	28	900,878	1,195,279
其他應付款項和應計款項	29	4,172,655	3,202,975
計息銀行貸款和其他借款	30	6,539,727	7,099,810
應付關連方款項	26	2,776,225	278,318
應付稅項		62,629	73,386
土地增值稅準備	31	418,390	278,782
流動負債總額		14,870,504	12,128,550
流動負債淨額		(4,284,911)	(1,717,159)
總資產減流動負債		19,676,432	19,573,335
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	30	4,088,880	2,677,344
遞延稅項負債	32	1,663,410	1,515,462
非流動負債總額		5,752,290	4,192,806
淨資產		13,924,142	15,380,529

綜合資產負債表（續）

2008年12月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	33	6,493,627	6,103,226
儲備	35(a)	4,372,415	5,833,615
擬派末期股息	12	174,003	98,305
		11,040,045	12,035,146
少數股東權益		2,884,097	3,345,383
權益總額		13,924,142	15,380,529

李雪花
董事

江南
董事

綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

附註	本公司權益持有人應佔											
	已發行	股份	資本	中國法定		匯兌	購股權	保留	擬派		少數股東	
	股本	溢價賬	儲備	盈餘公積	合併儲備	波動儲備	儲備	溢利	末期股息	總計	權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
附註33	附註33	附註35(a)(iii)	附註35(a)(iv)	附註35(a)(ii)								
於2007年1月1日(重列)	1,660,462	1,247,360	3,726	131,909	(790,049)	215,248	-	1,702,822	-	4,171,478	2,798,080	6,969,558
匯兌調整	-	-	-	-	-	480,959	-	-	-	480,959	215,389	696,348
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,520,302	-	2,520,302	332,363	2,852,665
年度收入和開支總額	-	-	-	-	-	480,959	-	2,520,302	-	3,001,261	547,752	3,549,013
發行股份	4,442,764	2,190,731	-	-	-	-	-	-	-	6,633,495	-	6,633,495
發行股份開支	-	(167,898)	-	-	-	-	-	-	-	(167,898)	-	(167,898)
轉撥至儲備	-	-	-	15,943	-	-	-	(15,943)	-	-	-	-
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	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,189)	(15,189)
視作向權益擁有人分派	35(a)(v)	-	-	-	(2,000,132)	-	-	(238,868)	-	(2,239,000)	-	(2,239,000)
金茂集團向中化香港支付的股息	12	-	-	-	-	-	-	(94,580)	-	(94,580)	-	(94,580)
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(233,498)	(233,498)
於2007年12月31日	6,103,226	3,270,193*	(944,711)*	147,852*	(1,111,723)*	696,576*	-*	3,775,428*	98,305	12,035,146	3,345,383	15,380,529
於2008年1月1日(重列)	6,103,226	3,270,193	(944,711)	147,852	(1,111,723)	696,576	-	3,775,428	98,305	12,035,146	3,345,383	15,380,529
匯兌調整	-	-	-	-	-	586,429	-	-	-	586,429	219,697	806,126
年度利潤	-	-	-	-	-	-	-	900,934	-	900,934	198,214	1,099,148
年度收入和開支總額	-	-	-	-	-	586,429	-	900,934	-	1,487,363	417,911	1,905,274
已宣派2007年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(98,305)	(98,305)	-	(98,305)
轉撥至儲備	-	-	-	61,158	-	-	-	(61,158)	-	-	-	-
以股本結算的購股權安排	-	-	-	-	-	-	1,014	-	-	1,014	-	1,014
收購少數權益	390,401	409,922	(469,023)	-	-	-	-	-	-	331,300	(1,267,979)	(936,679)
一名少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	389,409	389,409
視作向權益擁有人分派	1, 35(a)(v)	-	-	-	1,111,723	-	-	(3,828,196)	-	(2,716,473)	-	(2,716,473)
擬派2008年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(174,003)	174,003	-	-	-
已付少數股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(627)	(627)
於2008年12月31日	6,493,627	3,680,115*	(1,413,734)*	209,010*	-*	1,283,005*	1,014*	613,005*	174,003	11,040,045	2,884,097	13,924,142

* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表內的綜合儲備港幣4,372,415,000元(2007年:港幣5,833,615,000元(重列))。

綜合現金流量表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
經營活動產生的現金流量			
稅前利潤		1,500,936	4,094,574
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	405,641	304,234
分佔共同控制實體及聯營公司損益		6,208	[4,817]
利息收入	5	(197,849)	[151,989]
出售按公平值計入損益賬的股本投資收益	5	(35,797)	[83,601]
出售子公司的收益	5,36	-	[108,720]
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	569	2,043
投資物業的公平值收益	5	(99,414)	[2,892,129]
折舊	6	163,303	109,464
確認預付土地租賃款項	6,18	19,978	6,280
無形資產攤銷	6,19	1,997	1,230
股權結算股票期權開支	34	1,014	-
		1,766,586	1,276,569
發展中物業增加		(2,638,946)	[2,201,573]
持作出售物業減少		480,510	411,412
存貨(增加)/減少		(11,716)	302
應收貿易賬款減少/(增加)		119,540	[139,923]
預付款項、按金和其他應收款減少/(增加)		29,255	[73,784]
應付貿易賬款和應付票據減少		(294,401)	[347,958]
其他應付款項和應計款項增加		963,506	2,280,822
匯率變動影響淨額		(18,489)	[14,156]
經營業務產生的現金		395,845	1,191,711
已收利息		197,849	151,989
已付利息		(588,170)	[380,861]
已付中國企業所得稅		(298,181)	[123,442]
已付土地增值稅	31	(31,297)	[7,522]
經營活動現金(流出)/流入淨額		(323,954)	831,875

綜合現金流量表（續）

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
經營活動現金（流出）／流入淨額		(323,954)	831,875
投資活動產生的現金流量			
購入物業、廠房及設備項目		(2,008,884)	(2,184,266)
添置無形資產		(304)	(1,246)
收購少數權益		(936,679)	(7,000)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		2,094	122
出售無形資產所得款項		-	67
出售按公平值於損益中列賬的權益投資所得款項		82,899	160,215
購入按公平值於損益中列賬的權益投資		(47,102)	(72,907)
收購一家子公司		-	4,984
出售子公司	36	-	152,675
視作向權益擁有人分派		-	(2,239,000)
已抵押存款增加		(105,371)	(694,720)
受限制銀行存款增加		(1,172)	(15,777)
於共同控制實體之投資		(78,391)	-
於一家聯營公司之投資		-	(2,083)
投資活動現金流出淨額		(3,092,910)	(4,898,936)
籌資活動產生的現金流量			
發行新股所得款項		-	6,633,495
發行股份開支		-	(167,898)
股東注資所得款項		389,409	985,628
新增銀行貸款和其他借款		17,609,379	12,414,530
關連方的墊款		-	243,894
同系子公司的墊款		-	2,117
向關連公司所作墊款		-	(220,169)
關連公司償還墊款		-	335,959
償還關連公司墊款		(219,228)	(324,514)
共同控制實體償還墊款		850	1,813
償還共同控制實體墊款		(3,915)	(2,286)
償還同系子公司墊款		311,756	17,000
償還銀行貸款和其他借款		(17,478,819)	(8,422,698)
已付股息		(98,305)	-
金茂集團向中化香港支付股息		-	(94,580)
支付少數股東股息		(627)	(233,498)
籌資活動產生的現金流入淨額		510,500	11,168,793
現金和現金等價物（減少）／增加淨額		(2,906,364)	7,101,732
年初的現金和現金等價物		7,625,833	540,375
匯率變動影響淨額		327,338	(16,274)
年終的現金和現金等價物		5,046,807	7,625,833
現金和現金等價物結餘分析			
現金和銀行結存	27	4,985,362	4,245,051
購入時原到期日少於三個月的非抵押定期存款	27	61,445	3,380,782
		5,046,807	7,625,833

資產負債表

2008年12月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	2,188	1,691
於子公司之權益	20	11,932,081	4,381,913
非流動資產總值		11,934,269	4,383,604
流動資產			
預付款項、按金和其他應收款	25	7,970	4,768
現金和現金等價物	27	1,447,760	3,026,722
流動資產總值		1,455,730	3,031,490
流動負債			
其他應付款項和應計款項	29	20,986	7,840
應付關連方款項	26	2,717,135	-
流動負債總額		2,738,121	7,840
流動(負債)/資產淨額		(1,282,391)	3,023,650
淨資產		10,651,878	7,407,254
權益			
已發行股本	33	6,493,627	4,915,264
儲備	35(b)	3,984,248	2,393,685
擬派末期股息	12	174,003	98,305
權益總額		10,651,878	7,407,254

李雪花
董事

江南
董事

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1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

- 酒店經營
- 物業發展
- 物業租賃
- 提供樓宇設計及裝修服務

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。

根據集團重組(「重組」)，於2008年6月，本公司與中化香港訂立收購協議(「中化收購協議」)，以按初步總代價人民幣6,035,799,000元(約港幣6,791,182,000元)收購中化香港於慧柏有限公司(「慧柏」)的全部股權(佔中國金茂(集團)有限公司及其子公司(統稱「金茂集團」)的54.87%股權)。最終收購代價將由本公司以現金人民幣2,414,320,000元(約港幣2,716,473,000元)償付，及部分由本公司於收購完成當日按市價發行及配發1,187,962,000股本公司新普通股償付。

此外，同日，本公司與其他獨立各方(「其他股東」)訂立七份不同的收購協議(「其他股東收購協議」)，以按初步總代價人民幣4,964,201,000元(約港幣5,585,473,000元)收購彼等慧柏的全部股權(佔金茂集團的45.13%股權)。最終收購代價部分由本公司以現金人民幣2,006,972,000元(約港幣2,258,146,000元)償付，及部分由本公司於收購完成當日按市場價發行及配發970,066,000股本公司新普通股償付。除有關代價金額的條款外，各其他股東收購協議與中化香港收購協議所載的條款大致相同。

中化收購協議已於2008年12月29日完成。根據該協議，本公司透過按每股港幣2.05元向中化香港發行及配發1,187,962,000股每股面值港幣1元的普通股償付股份款項。本公司與中化香港就現金款項港幣2,716,473,000元訂立遞延付款安排。根據該遞延付款安排，現金付款須於2009年6月30日(或本公司與中化香港可能書面議定的較遲日期)之前予以結清。收購事項的最終代價總額港幣5,151,795,000元，其中現金款項港幣2,716,473,000元支付予中化香港，被視作向權益擁有人分派(附註35a(v))。

其他股東收購協議於2008年12月29日部份完成，本公司向若干其他股東收購慧柏的18.36%。該收購的最終總代價為港幣1,732,969,000元，包括港幣932,647,000元的現金付款及本公司按每股港幣2.05元(收購完成當日的市場價)發行的390,401,000股每股面值港幣1元的新普通股。

本公司其後於2009年1月5日收購慧柏餘下的26.77%的股權。該收購的最終總代價為港幣2,565,982,000元，包括港幣1,325,499,000元的現金付款及本公司按每股港幣2.14元(收購完成當日的市場價)發行的579,665,000股每股面值港幣1元的新普通股。於上述收購完成時，金茂集團成為本公司全資附屬公司。

2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(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價例編製，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。

於2008年12月31日，本集團及本公司的流動負債分別超逾其流動資產約港幣4,284,911,000元(2007年：港幣1,717,159,000元(重列))及港幣1,282,391,000元(2007年：流動資產淨額港幣3,023,650,000元)。財務報表乃按持續營運基準編製，此乃由於經考慮其經營業務產生的預期現金流量、未動用銀行融資及於2009年3月25日就本公司供股所收到的款項淨額約港幣2,706,500,000元後，更多詳情載於該等財務報表附註43(b)。

綜合基準

根據重組事項，本公司成為金茂集團的控股公司。由於本公司和金茂集團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，並已使用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已使用合併會計法入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的綜合實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等綜合實體或業務首次受有關控制方控制當日起已綜合處理。

綜合實體或業務的淨資產乃按控制方現有賬面值進行綜合列賬。在控制方仍擁有權益的情況下，不會就商譽或就收購方於被收購公司可識別資產、負債及或有負債公平淨值的權益超出共同控制合併當時的成本確認任何金額。

綜合收益表包括各綜合實體或業務自所呈報的最早日期或該等綜合實體或業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績，不論共同控制合併的日期。

2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

本集團及金茂集團先前呈報的截至2007年12月31日止年度的經營業績、於2007年12月31日的財務狀況、於2007年12月31日、於2007年1月1日的股東權益以及於隨附綜合財務報表內呈列的合併金額載列如下：

	本集團 (如先前呈報) 港幣千元	金茂集團 港幣千元	總計 港幣千元
經營業績：			
收入	1,269,054	1,543,927	2,812,981
稅前利潤	2,938,281	1,156,293	4,094,574
稅後利潤	2,167,330	685,335	2,852,665
財務狀況：			
流動資產	8,219,792	2,191,599	10,411,391
資產總值	17,619,117	14,082,768	31,701,885
流動負債	7,122,743	5,005,807	12,128,550
負債總額	8,621,366	7,699,990	16,321,356
於2007年12月31日的股東權益	8,997,751	6,382,778	15,380,529
於2007年1月1日的股東權益	1,515,173	5,454,385	6,969,558

就所呈列期間而言，於收購前本集團與金茂集團之間的所有重大結餘及交易均已對銷。

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。

本集團的集團內公司間重大交易及集團內公司間結餘所產生的所有收入、開支及未變現收益及虧損均會在綜合賬目時悉數對銷。

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

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下香港財務報告準則的新訂詮釋及修訂。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，採納該等新訂詮釋和修訂並無對此等財務報表構成重大影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號
(經修訂)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號

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39號金融工具：確認及計量及香港財務報告
準則第7號金融工具：披露－金融資產重新歸類的修訂

香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

服務特許權安排

香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定
及其相互關係

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) 香港會計準則第39號金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產重新歸類的修訂

香港會計準則第39號(經修訂)允許實體在符合特定標準的情況下，將非衍生金融資產重新分類為持作買賣的金融資產，惟經實體於初始確認時被指定為以公平值計入損益賬的金融資產除外，倘金融資產不再因近期出售或購回目的而持有，則不再屬於按公平值計入損益賬的類別。

一項符合貸款及應收款項定義的債務工具(如於初始確認時未被要求歸類為持作買賣)可從以公平值計入損益賬的類別或(如未被指定為可供出售)可供出售類別分類為「貸款及應收款項」類別，前提是該實體有意圖及能力在可預見未來持有該資產或將該資產持有至到期。

在極少數情況下，不符合條件分類為貸款及應收款項的金融資產，可由持作買賣資產轉為可供出售或持至到期資產(適用於債務工具)類別，前提是該項金融資產不再是以近期出售或購回為目的而持有。

金融資產須按其重新分類日期的公平值進行重新分類，且金融資產於重新分類日期的公平值成為其新成本或攤銷成本(如適用)。香港財務報告準則第7號(經修訂)要求對按上述情形重新分類的任何金融資產作出詳盡披露。該項修訂自二零零八年七月一日起生效。

由於本集團未對任何金融工具進行重新分類，該等修訂對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(b) 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號要求僱員被授予與本集團權益工具相關權利的計劃作為權益支付計劃進行核算，即使在本集團從另一方購買權益工具，或股東提供所需的權益工具的情況下，亦是如此。香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第11號亦要求以股份為基礎的付款交易須包括本集團的兩間或以上實體。由於本集團現時並無該等交易，該項詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

2.2 新訂及經修訂香港財務報告準則的影響 (續)

(c) 香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第12號服務特許權安排

香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第12號適用於服務特許權經營者，闡明如何對服務特許權安排所承擔的責任及獲得的權利進行列賬。由於本集團的成員公司均非經營者，故該項詮釋對本集團的財務狀況或經營業績並無影響。

(d) 香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第14號香港會計準則第19號 – 界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係

香港 (國際財務報告準則詮釋委員會) – 詮釋第14號規定企業應如何確定香港會計準則第19號員工福利對可確認為資產的界定福利計劃未來供款的退回或減少金額 (包括存在最低資金要求的情況) 的限制。由於本集團並無界定福利計劃，該項詮釋對該等財務報表並無影響。

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的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號修訂本	香港財務報告準則第1號修訂本首次採納香港財務報告準則 及香港會計準則第27號修訂本綜合及獨立財務報表 – 於子 公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本 ¹
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號修訂本以股份為基礎的付款 – 歸屬 條件及註銷
香港財務報告準則第3號 (重訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號修訂本	改善有關金融工具的披露 ¹
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)	財務報表的呈列 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 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第32號修訂本金融工具：呈列及香港會計準則 第1號財務報表的呈列 – 可認沽金融工具及清盤時產生的 責任 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量 – 合資 格對沖項目 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建造協議 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	境外業務淨投資的對沖 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	自客戶轉出資產 ¹
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號 及香港會計準則第39號修訂本	衍生工具 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈經改進的香港財務報告準則*，當中載列多項香港財務報告準則之修訂，主要目的為刪除相悖的條文及釐清措辭。除香港財務報告準則第5號修訂本於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，修訂乃於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效 (雖然各項準則均備有個別過渡條文)。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

- 1 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2009年6月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 5 於2008年10月1日或之後開始的年度期間生效
- * 經改進的香港財務報告準則包括經修訂香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號。

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所產生的影響。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，及採納香港財務報告準則第3號（重訂）、香港會計準則第27號（重訂）及香港會計準則第23號（重訂）後，或會導致會計政策出現變動，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。

合營公司

合營公司乃按合同安排成立的實體，而本集團與其他方於其中從事經濟活動。合營公司以個別實體的身份經營，而本集團及其他方於當中擁有權益。

投資者訂立的合營協議訂明合營各方的出資額、合營公司的年期及於解散時變賣資產的基準。合營公司的經營損益及盈餘資產的任何分派，均由投資者按其各自的出資比例或根據合營協議條款分佔。

合營公司被視為：

- (a) 子公司，倘若本集團直接或間接控制超過半數投票權或已發行股本或控制其董事會的組成，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力；
- (b) 共同控制實體，倘若本集團於合營公司並無單方面控制權，但直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘若本集團於合營公司並無單方面或共同控制權，但直接或間接持有整體上不少於其註冊資本的20%，並可對其行使重大影響力；或

2.4 主要會計政策概要 (續)

合營公司 (續)

(d) 根據香港會計準則第39號入賬的權益投資，倘若本集團直接或間接持有合營公司少於20%的註冊資本，且於合營公司並無共同控制權及不可行使重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體指共同控制下的合營公司，因此並無參與方可單方面控制該共同控制實體的經濟活動。

本集團於共同控制實體的權益乃按權益法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合資產負債表內列示。本集團應佔共同控制實體的收購後業績及儲備已分別列入綜合收益表及綜合儲備。本集團與其共同控制實體進行交易所產生的未變現損益將撇銷至本集團於其共同控制實體的權益，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

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。

在綜合資產負債表中，本集團於聯營公司的權益乃採用權益會計法按本集團應佔的資產淨值減任何減值虧損後列賬。本集團應佔聯營公司的收購後業績及儲備乃分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現損益將撇銷至本集團於其聯營公司的權益，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。

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。資產的可收回金額為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，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（商譽除外）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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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) 有關方為共同控制實體；
- (d) 有關方為本集團或其母公司的主要管理人員；
- (e) 有關方為(a)或(d)項所述任何個人的直系親屬；
- (f) 有關方為直接或間接受(d)或(e)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；或
- (g) 有關方為本集團或本集團關連方的任何實體的員工退休福利計劃。

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% – 9%
租賃物業裝修	18%
樓宇	2% – 5%
傢具、裝置及寫字樓設備	4.5% – 33%
汽車	8.3% – 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。

至少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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業、廠房及設備與折舊 (續)

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。

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。

就投資物業轉撥至自置物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作自置的物業轉撥為投資物業，直至用途變更當日止，本集團會根據「物業、廠房及設備與折舊」的政策將該物業入賬，且物業的賬面值與公平值於該日的任何差額會根據上述「物業、廠房及設備與折舊」的政策按重估入賬。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於收益表中確確認。若本集團完成自建投資物業的建造或開發，則物業於完成當日的公平值與其先前賬面值的任何差額於收益表中確認。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

無形資產

無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產於可使用年期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各結算日檢討一次。

電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

會所會籍

購入的會所會籍乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

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。

已預售或擬出售及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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

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。

按公平值於損益中列賬的金融資產

按公平值於損益中列賬的金融資產包括持作交易的金融資產。金融資產倘出於近期出售目的而收購，則會分類列作持作交易。持作交易的投資的收益或虧損乃於收益表內確認。

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

可供出售金融資產乃於非上市證券中被指定為可供出售或不被分類為另兩類中任何一類的非衍生金融資產。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。

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撤銷。

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 (續)

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
- 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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

金融擔保合約

香港會計準則第39號範疇下的金融擔保合約列為金融負債計算。金融擔保合約初步按公平值減直接應佔該金融擔保合約或該交易的成本，惟當該合約通過損益按公平值確認則除外。於首次確認後，本集團將以下列較高者計量金融擔保合約：(i)於結算日對償還現有責任所需支出的最佳估算釐定金額；及(ii)首次確認金額減(倘適合)根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷。

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。

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)。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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
- 就與於子公司的投資及於合營公司的權益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。

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
- 就與於子公司的投資及於合營公司的權益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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

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

收入確認

當經濟利益可能流入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) 已竣工物業發展所得收入，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) 酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認；
- (c) 租金收入，於租賃期按時間比例基準確認；
- (d) 物業管理服務收入，於提供服務時確認；
- (e) 觀光廳的運作收入，於門票售出時確認；
- (f) 銷售貨品所得收入，當擁有權的重大風險及回報已轉給買方後確認入賬，惟本集團須不再參與該等貨品一般與所有權有關的管理及不再維持對售出貨品的實際控制權；
- (g) 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
- (h) 股息收入，於確立股東收取股息的權利時確認。

以股份支付交易

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員（包括董事）以股份支付交易的方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具的代價（「以股權結算交易」）。

倘若已發行股本工具或無法明確確定本集團已收取作為代價的若干或所有貨品或服務，則無法識別的貨品或服務將入賬列作以股份支付的公平值與任何於授出當日已收取的可識別貨品或服務的公平值的差額。

2.4 主要會計政策概要 (續)

以股份支付交易 (續)

與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用柏力克－舒爾斯模式釐定，其他詳情載於財務報表附註34。評估以股權結算交易的價值時，除考慮對本公司股價（「市況」）有影響的條件（倘適用）外，並無將任何績效條件計算在內。

以股權結算交易的成本，連同權益相應增加部份，在績效及／或服務條件獲得履行的期間（於有關僱員完全有權獲授獎勵的當日（「歸屬日期」）結束）內確認。於各結算日直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部份及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於收益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期終確認時的變動。

最終並無歸屬的獎勵將不予確認為開支，惟須待某項市場條件達成後方可歸屬的獎勵除外；倘所有其他績效條件已達成，則該等獎勵將當作已歸屬，而不論該項市場條件達成與否。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動（見上段所述）。

退休金計劃

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。

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。

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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及共同控制實體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，海外子公司及共同控制實體的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為港幣。海外子公司及共同控制實體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。根據一項對有關安排的條款及條件的評估，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。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

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。

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。本集團認為其於有關物業的早期開發階段有意持有該等物業。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值，則該等物業乃入賬計入非流動／流動資產下的興建資產。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。

非金融資產減值

於各呈報日期，本集團均會對所有非金融資產是否出現任何減值跡象作出評估。當出現賬面值不可被收回的跡象時，會對其他非金融資產進行測試。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

3. 主要會計判斷及估計 (續)

估計的不明朗因素 (續)

確認及分配在建物業的建築成本

物業的發展中成本於建築階段列作在建物業處理，並於完成銷後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於收益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。多期工程均有產生的成本根據整個項目的可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

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。

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，須待本集團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2008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37,436,000元 (2007年：港幣14,000,000元 (重列)) (附註32)。

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2008年12月31日的賬面值為港幣11,359,374,000元 (2007年：港幣10,671,220,000元 (重列)) (附註17)。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

持續基準

於結算日，本集團的流動負債淨值約為港幣4,284,911,000元(2007年：港幣1,717,159,000元(重列))。為確保本集團有充裕現金，以滿足營運的融資要求，本集團已編製截至2010年3月31日止期間的現金流量預測。編製該等現金流量預測時所動用的主要假設包括：(1)預計2009年本集團位於中國兩個城市的物業項目將錄得物業銷售額，而預期其售價較2008年不會有太大波動；(2)預計物業租賃與酒店經營收入較2008年不會有太大波動；及(3)預計於2009年到期償還之所有銀行借貸將成功續期，由於本集團已獲得相關融資機構提供的不具約束力確認書，確認該等信貸融資將存續至2010年3月31日。

4. 分類資料

分類資料乃以本集團按業務劃分的主要分類報告基準呈報。在釐定本集團的地區分類時，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。由於本集團的所有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) 物業租賃分部：包括寫字樓及商用物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿服務；及
- (d) 「其他」分部：提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳、貨物貿易及提供出口代理服務。

於過往年度的財務報表中，本集團已就「物業租賃及管理」分部的物業租賃及管理服務合併分類資料。於本年度，本集團更專注於辦公室及商業物業租賃業務，同時減少對物業管理的投入。這一趨勢與本集團的核心相關物業租賃業務一致。因此，董事認為，於本年度將物業租賃業務從「物業租賃及管理」分部中分離出來並形成一個單獨業務分部，乃屬適當之舉。

為符合本年度的呈列方式，於2007年12月31日及截至該日止年度，「物業租賃及管理」分部的分類資產、負債及業績已經分離。物業租賃已於新的「物業租賃」分部披露，同時物業管理已於「其他」分部合併及披露。

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。

4. 分類資料 (續)

業務分類

下表呈列本集團截至2008年及2007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2008年12月31日止年度	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 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	1,399,575	786,092	1,393,861	333,940	-	3,913,468
分類間銷售	-	5,656	519	202,380	(208,555)	-
總計	1,399,575	791,748	1,394,380	536,320	(208,555)	3,913,468
分類業績	633,376	677,375	330,618	13,259	(8,211)	1,646,417
利息及股息收入及 未分配收益						266,368
分佔共同控制實體虧損	-	-	-	(6,208)	-	(6,208)
融資成本						(405,641)
稅前利潤						1,500,936
稅項						(401,788)
年度利潤						1,099,148
資產及負債						
分類資產	10,247,611	14,220,085	10,783,227	613,081	(7,933,684)	27,930,320
於共同控制實體權益 企業及未分配資產	-	-	-	123,231	-	123,231
						6,493,385
資產總值						34,546,936
分類負債	9,387,994	1,887,381	4,088,904	451,940	(7,966,461)	7,849,758
企業及未分配負債						12,773,036
負債總額						20,622,794
其他分類資料：						
確認預付土地租賃款項	-	-	19,978	-	-	19,978
出售物業、廠房及設備 項目的虧損	4	556	-	9	-	569
折舊及攤銷	1,849	76,814	86,461	206	-	165,330
資本開支	2,152	4,253	2,110,506	21	-	2,116,932
投資物業公平值收益淨額	-	99,414	-	-	-	99,414

4. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至2007年12月31日止年度	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	酒店經營 港幣千元	其他 港幣千元	對銷 港幣千元	綜合 港幣千元 (重列)
分類收入：						
向外間客戶銷售	986,120	412,999	1,117,546	296,316	-	2,812,981
分類間銷售	-	13,387	-	204,349	(217,736)	-
總計	986,120	426,386	1,117,546	500,665	(217,736)	2,812,981
分類業績	547,306	3,270,796	436,552	72,934	(197,218)	4,130,370
利息及股息收入及 未分配收益						263,621
分佔利潤／(虧損)：						
— 共同控制實體	-	-	-	5,227	-	5,227
— 聯營公司	(410)	-	-	-	-	(410)
融資成本						(304,234)
稅前利潤						4,094,574
稅項						(1,241,909)
年度利潤						2,852,665
資產及負債						
分類資產	6,391,038	15,412,263	3,567,808	336,300	(2,927,334)	22,780,075
於共同控制實體權益 企業及未分配資產	-	-	-	45,562	-	45,562
資產總值						8,876,248
分類負債	4,639,930	741,695	1,828,323	366,720	(2,900,096)	31,701,885
企業及未分配負債						4,676,572
負債總額						11,644,784
其他分類資料：						
確認預付土地租賃款項	-	-	6,280	-	-	6,280
出售物業、廠房及設備 項目的虧損	61	388	1,594	-	-	2,043
折舊及攤銷	730	67,509	40,180	2,296	-	110,715
資本開支	3,092	23,744	2,157,451	1,246	-	2,185,533
投資物業公平值收益	-	2,892,129	-	-	-	2,892,129

5. 收入、其他收入和收益

收入亦為本集團的營業額，指所提供服務的價值（扣除營業稅）、售出貨物的發票淨值（經就退貨及貿易折扣作出撥備）、物業發展所得款項總額（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：

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
收入			
物業銷售		1,399,575	986,120
酒店經營		1,393,861	1,117,546
租金收入總額		786,092	412,999
其他		333,940	296,316
		3,913,468	2,812,981
其他收入及收益			
銀行利息收入		197,849	151,988
投資物業之公平值收益淨額	17	99,414	2,892,129
出售子公司所得收益	36	-	108,720
出售按公平值於損益中入賬的股本投資所得收益		35,797	83,601
外匯收益淨額		26,659	23,710
其他		21,531	17,470
		381,250	3,277,618

6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入) 下列各項：

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
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)		149,341	62,383
已售物業及所提供服務之成本		1,715,516	1,135,369
折舊	14	163,333	109,485
減：資本化的金額		(30)	[21]
		163,303	109,464
無形資產項目攤銷	19	1,997	1,230
根據經營租賃就土地及樓宇支付的最低租金款項		8,758	31,604
確認預付土地租賃款項	18	19,978	6,280
核數師酬金		4,468	3,041
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)：			
工資及薪金		380,408	229,479
股權結算股票期權開支 [#]	34	1,014	-
退休金計劃供款*		40,968	21,540
減：資本化的金額		(17,307)	[7,015]
		405,083	244,004
出售物業、廠房及設備項目虧損**		569	2,043
捐款**		2,354	-

* 於2008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(2007年：無)。

** 已計入綜合收益表內「其他費用」項下。

[#] 年內，根據本公司的股票期權計劃，若干僱員及董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，詳情載於財務報表附註34。已於歸屬期間於收益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額載於上文，及董事酬金載於財務報表附註8。

7. 融資成本

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
須於五年內全數償還的銀行貸款及其他貸款利息	574,417	356,654
須於五年後全數償還的銀行貸款利息	19,005	2,481
直系控股公司和一家同系子公司的其他貸款利息	1,584	31,923
並非按公平值於損益中列賬的金融負債利息開支總額	595,006	391,058
減：資本化的利息	(189,365)	(86,824)
	405,641	304,234

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	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
袍金	1,200	880
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	3,907	3,089
業績獎金*	2,365	1,152
股份結算股票期權開支#	509	-
退休計劃供款	217	78
	6,998	4,319
	8,198	5,199

* 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，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註34。已於歸屬期間於收益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已包括於上文董事酬金披露。

年內，並無作出董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

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：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
劉漢銓先生	240	200
劉洪玉先生	240	200
蘇錫嘉先生	240	200
魏偉峰先生	240	160
高世斌先生	240	120
	1,200	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	股權結算 股票期權 開支 港幣千元	退休金 計劃 供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
2008年						
執行董事：						
李雪花女士	-	1,540	1,067	89	53	2,749
賀斌吾先生	-	1,275	788	89	111	2,263
江南先生	-	1,092	510	77	53	1,732
	-	3,907	2,365	255	217	6,744
非執行董事：						
潘正義先生	-	-	-	89	-	89
李麟女士	-	-	-	89	-	89
王紅軍先生	-	-	-	76	-	76
	-	-	-	254	-	254
	-	3,907	2,365	509	217	6,998

8. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事 (續)

2007年	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	股權結算 股票期權 開支 港幣千元	退休金 計劃 供款 港幣千元	薪酬總額 港幣千元
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

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（2007年：二名（重列）），彼等的酬金詳情載於上文附註8。本年度其餘兩名（2007年：三名（重列））最高薪酬非董事人士的酬金詳情如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
薪金、津貼及實物利益	1,816	1,832
業績獎金	1,387	2,803
退休金計劃供款	-	38
	3,203	4,673

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2008年	2007年 (重列)
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	-	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	2	2

10. 稅項

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
本集團：		
即期		
中國企業所得稅	276,740	162,678
土地增值稅(附註31)	155,251	138,390
	431,991	301,068
遞延(附註32)	(30,203)	940,841
年度稅項支出總額	401,788	1,241,909

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(2007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25%(2007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。

根據相關中國所得稅規定及法規，成立於並位於上海浦東新區、海南經濟特區及深圳經濟特區的若干本集團中國附屬公司可享受所得稅優惠稅率。此等公司於2008年須按優惠稅率18%繳納所得稅(2007年：15%)，隨後在2012年前四個年度稅率逐漸由20%增至25%。本集團於珠海成立並位於珠海的一間附屬公司須按優惠稅率18%繳納所得稅，但有權自首個獲利年度起首年悉數豁免繳納該稅項，並於其後兩個年度按減半稅率繳稅。

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(即物業發展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。

以下為採用本公司及其大多數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：

10. 稅項 (續)

本集團 – 2008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	27,464		1,473,472		1,500,936	
按法定所得稅稅率計算	4,531	16.5	368,368	25.0	372,899	24.8
省或地方當局特惠稅率	-		(90,030)		(90,030)	
共同控制實體應佔虧損	-		1,552		1,552	
無須課稅收入	(10,406)		(6,562)		(16,968)	
不可扣稅開支	5,857		32,261		38,118	
動用過往期間的稅項虧損	-		(4,548)		(4,548)	
土地增值稅(附註31)	-		155,251		155,251	
土地增值稅的稅務影響	-		(60,198)		(60,198)	
未確認的稅項虧損	9		3,986		3,995	
其他	9		1,708		1,717	
按本集團實際稅率計算的稅項支出	-	0.0	401,788	27.3	401,788	26.8

本集團 – 2007年

	香港		中國		總計	
	港幣千元	%	港幣千元	%	港幣千元 (重列)	%
稅前利潤	174,730		3,919,844		4,094,574	
按法定所得稅稅率計算	30,577	17.5	1,293,548	33.0	1,324,125	32.3
省或地方當局特惠稅率	-		(267,511)		(267,511)	
共同控制實體及聯營公司應佔利潤或虧損	-		(1,560)		(1,560)	
遞延稅率變動的影響	-		84,439		84,439	
無須課稅收入	(40,651)		(8,251)		(48,902)	
不可扣稅開支	10,074		10,429		20,503	
動用過往期間的稅項虧損	-		(7,291)		(7,291)	
就過往期間之稅項所作調整	-		(3,337)		(3,337)	
土地增值稅(附註31)	-		138,390		138,390	
未確認之稅項虧損	-		3,935		3,935	
其他	258		(1,140)		(882)	
按本集團實際稅率計算的稅項支出	258	0.1	1,241,651	31.7	1,241,909	30.3

於截至2008年12月31日止年度，分佔共同控制實體稅項為港幣836,000元(2007年：港幣916,000元(重列))，已計入綜合收益表「分佔共同控制實體利潤及虧損」項下。

11. 本公司權益持有人應佔利潤

於截至2008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106,270,000元（2007年：港幣350,969,000元），乃於本公司的財務報表中處理（附註35(b)）。

12. 股息

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
擬派末期股息－每股普通股港幣2仙（2007年：港幣2仙）	(a)	174,003	98,305
金茂集團付予中化香港的股息	(b)	-	94,580
		174,003	192,885

(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) 於重組事項完成前本集團旗下公司宣派予其當時權益持有人的股息。

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，經調整以反映就年內金茂集團旗下屬共同控制的業務合併。

由於截至2008年12月31日止年度未行使股票期權的經調整行使價高於年內本公司股份的各自平均市價，故對每股基本盈利並無攤薄影響。

每股基本盈利乃根據以下資料計算：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
盈利		
本公司普通股權益持有人應佔利潤	900,934	2,520,302

	股份數目	
	2008年 千股	2007年 千股
股份		
用作計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	6,105,384	3,667,319

14. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃		傢具、裝置及		汽車	在建工程	總計
	酒店物業	物業裝修	樓宇	寫字樓設備			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
2008年12月31日							
於2008年1月1日：							
成本	3,213,522	52,674	5,215	770,697	31,538	3,076,301	7,149,947
累計折舊	(473,216)	(43,462)	(936)	(368,922)	(13,986)	-	(900,522)
賬面淨值	2,740,306	9,212	4,279	401,775	17,552	3,076,301	6,249,425
於2008年1月1日，扣除累計折舊	2,740,306	9,212	4,279	401,775	17,552	3,076,301	6,249,425
添置	-	-	-	329,934	13,971	1,772,722	2,116,627
出售／撤銷	(1,283)	(145)	(9)	(1,159)	-	(67)	(2,663)
年內折舊準備	(73,763)	(6,255)	(194)	(78,579)	(4,542)	-	(163,333)
轉撥自投資物業(附註17)	-	-	80,462	-	-	-	80,462
轉撥至預付土地租賃款項(附註18)	-	-	-	-	-	(1,186,160)	(1,186,160)
轉撥	2,370,151	-	-	-	-	(2,370,151)	-
匯兌調整	202,542	492	1,342	28,497	1,223	62,608	296,704
於2008年12月31日，扣除累計折舊	5,237,953	3,304	85,880	680,468	28,204	1,355,253	7,391,062
於2008年12月31日：							
成本	5,794,053	55,977	87,081	1,128,387	47,144	1,355,253	8,467,895
累計折舊	(556,100)	(52,673)	(1,201)	(447,919)	(18,940)	-	(1,076,833)
賬面淨值	5,237,953	3,304	85,880	680,468	28,204	1,355,253	7,391,062

14. 物業、廠房及設備 (續)

本集團

	租賃		傢具、裝置及		汽車	在建工程	總計
	酒店物業	物業裝修	樓宇	寫字樓設備			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (重列)
2007年12月31日							
於2007年1月1日：							
成本	2,996,737	49,121	4,863	706,940	26,360	772,509	4,556,530
累計折舊	(384,237)	(34,776)	(712)	(308,544)	(12,442)	-	(740,711)
賬面淨值	2,612,500	14,345	4,151	398,396	13,918	772,509	3,815,819
於2007年1月1日，扣除累計折舊	2,612,500	14,345	4,151	398,396	13,918	772,509	3,815,819
添置	8	-	-	18,430	5,847	2,160,002	2,184,287
收購一家子公司	-	-	-	1,407	-	-	1,407
出售	-	-	-	(1,887)	(278)	-	(2,165)
年內折舊準備	(58,733)	(5,923)	(166)	(41,706)	(2,957)	-	(109,485)
出售子公司(附註36)	-	-	-	(644)	(38)	-	(682)
轉撥至投資物業(附註17)	-	-	-	-	-	(2,110)	(2,110)
匯兌調整	186,531	790	294	27,779	1,060	145,900	362,354
於2007年12月31日，扣除累計折舊	2,740,306	9,212	4,279	401,775	17,552	3,076,301	6,249,425
於2007年12月31日：							
成本	3,213,522	52,674	5,215	770,697	31,538	3,076,301	7,149,947
累計折舊	(473,216)	(43,462)	(936)	(368,922)	(13,986)	-	(900,522)
賬面淨值	2,740,306	9,212	4,279	401,775	17,552	3,076,301	6,249,425

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
2008年12月31日			
於2008年1月1日：			
成本	1,349	513	1,862
累計折舊	(68)	(103)	(171)
賬面淨值	1,281	410	1,691
於2008年1月1日，扣除累計折舊	1,281	410	1,691
添置	1,008	16	1,024
年內折舊準備	(421)	(106)	(527)
於2008年12月31日，扣除累計折舊	1,868	320	2,188
於2008年12月31日：			
成本	2,357	529	2,886
累計折舊	(489)	(209)	(698)
賬面淨值	1,868	320	2,188

	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：			
成本	-	67	67
累計折舊	-	(13)	(13)
賬面淨值	-	54	54
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

14. 物業、廠房及設備 (續)

於2008年12月31日，本集團總賬面淨值約港幣1,698,499,000元（2007年：港幣569,125,000元（重列））的若干酒店物業及樓宇（於物業、廠房及設備項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註30(a)(i)）。

於2007年12月31日，本集團總賬面淨值約港幣1,279,148,000元（重列）的若干列入物業、廠房及設備的在建工程已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註30(a)(ii)）。資產抵押已於年內獲解除。

15. 發展中物業

	附註	本集團	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
於年初		4,174,571	1,988,227
添置（包括開發成本、土地使用權及資本化支出）		2,720,598	2,278,221
出售子公司	36	-	(275,055)
轉撥至持作出售物業		(451,018)	(40,065)
匯兌調整		292,304	223,243
於年終		6,736,455	4,174,571
列入以下分類部分：			
－ 流動資產		3,513,153	429,870
－ 非流動資產		3,223,302	3,744,701
		6,736,455	4,174,571

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。

16. 持作出售物業

本集團所有持作出售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。

17. 投資物業

	附註	本集團	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
於1月1日的賬面值		10,671,220	5,578,131
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	99,414	2,892,129
(轉撥至)／轉撥自業主自用物業	14	(80,462)	2,110
匯兌調整		669,202	524,250
於12月31日的賬面值		11,359,374	10,671,220

17. 投資物業（續）

本集團的投資物業位於中國內地及根據中期租賃持有。

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及世邦魏理仕有限公司於2008年12月31日按公開市值及現時用途之基準進行重估，估值為港幣11,359,374,000元（2007年：港幣10,671,220,000元（重列））。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39(a)。

於2008年12月31日，本集團賬面值為港幣7,870,038,000元（2007年：港幣3,172,198,000元（重列））的若干投資物業已抵押作為授予本集團的若干銀行貸款及本集團所發行「十年期債券」的擔保，有關詳情載列於財務報表附註30(a)(iii)。

18. 預付土地租賃款項

	附註	本集團	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
於1月1日的賬面值		293,817	280,096
轉撥自物業、廠房及設備	14	1,186,160	-
年內確認金額		(19,978)	(6,280)
匯兌調整		34,025	20,001
於12月31日的賬面值		1,494,024	293,817
計入預付款項、按金及其他應收款的即期部份		(22,123)	(6,542)
非即期部份		1,471,901	287,275

本集團的預付土地租賃款項位於中國內地及根據以下租賃持有。

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
長期租賃	158,441	152,025
中期租賃	1,335,583	141,792
	1,494,024	293,817

於2008年12月31日，本集團之總賬面值為港幣378,179,000元（2007年：港幣152,025,000元（重列））的若干預付土地租賃款項已抵押作為本集團獲授若干銀行貸款的擔保（附註30(a)(iv)）。

19. 無形資產

本集團

	會所會籍 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	總計 港幣千元
2008年12月31日			
於2008年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值（重列）	5,204	5,608	10,812
添置	-	304	304
年內攤銷撥備	(154)	(1,843)	(1,997)
匯兌調整	326	330	656
於2008年12月31日	5,376	4,399	9,775
於2008年12月31日			
成本	6,266	9,868	16,134
累計攤銷及減值	(890)	(5,469)	(6,359)
賬面淨值	5,376	4,399	9,775
2007年12月31日			
於2007年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值（重列）	5,129	5,001	10,130
添置	-	1,246	1,246
出售	-	(65)	(65)
年內攤銷撥備	(284)	(946)	(1,230)
匯兌調整	359	372	731
於2007年12月31日	5,204	5,608	10,812
於2007年12月31日			
成本	5,897	9,762	15,659
累計攤銷及減值	(693)	(4,154)	(4,847)
賬面淨值（重列）	5,204	5,608	10,812

20. 於子公司權益

	附註	本公司	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
非上市股份，按成本		11,158,934	3,579,172
墊款予子公司	(i)	779,039	736,823
來自子公司的墊款	(ii)	(5,892)	-
貸款予子公司	(iii)	-	65,918
		11,932,081	4,381,913

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) 來自子公司的墊款乃無抵押、免息及並無固定還款期

(iii) 貸款予子公司乃無抵押、按年利率6.12%計息並已於年內悉數償還。

該等結餘的賬面值與其公平值相若。

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*	中國／中國大陸	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*	中國／中國大陸	5,600,000美元	50%#	-	投資控股
上海港國際客運中心開發 有限公司*	中國／中國大陸	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**	中國／中國大陸	人民幣 1,230,000,000元	50%#	-	物業發展
中化方興房地產開發(珠海) 有限公司***	中國／中國大陸	人民幣 490,000,000元	100%	-	物業發展

20. 於子公司權益 (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	
北京凱晨置業有限公司***	中國／中國大陸	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*	中國／中國大陸	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***	中國／中國大陸	人民幣 387,600,000元	25%	75%	物業租賃及管理
王府井飯店管理有限公司***	中國／中國大陸	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***	中國／中國大陸	8,000,000美元	100%	-	投資控股
中化方興房地產有限公司***	中國／中國大陸	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／中國大陸	人民幣 1,000,000元	-	100%	提供諮詢服務
中國金茂(集團)股份 有限公司*	中國／中國大陸	人民幣 2,635,000,000元	-	73%	酒店經營以及物業租賃 及管理
上海金航國際貿易有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	73%	多元化產品買賣
上海金盛國際貿易有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	73%	多元化產品買賣

20. 於子公司權益 (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	
上海金茂建築裝飾有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	73%	提供樓宇裝修服務
北京金茂置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 700,000,000元	-	73%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 300,000,000元	-	43.8% [Ⓞ]	酒店經營
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 350,000,000元	-	73%	酒店經營
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 20,000,000元	-	73%	酒店經營
金茂(麗江)置業有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	73%	酒店經營
金茂(麗江)酒店投資 有限公司**	中國／中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	73%	酒店經營
盛明投資有限公司	香港	港幣10,000元	-	100%	投資控股
慧柏有限公司	英屬處女群島／ 香港	1,000,000美元	73%	-	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責任公司。

*** 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。

Ⓞ 本公司非全資子公司的子公司，由於本公司對其擁有控制權，因此將其列作子公司。

董事認為，上表所列本公司之子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產之重要部份。董事認為載列其他子公司之詳情會令篇幅過於冗長。

21. 於共同控制實體之投資

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
應佔淨資產	114,529	39,925
應收共同控制實體款項	8,702	9,552
應付共同控制實體款項	-	(3,915)
	123,231	45,562

與共同控制實體的結餘乃無抵押、免息及並無固定還款期。該等結餘的賬面值與其公平值相若。

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊及實繳資本	註冊成立地點	本公司權益擁有人 應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
上海金茂錦江汽車服務有限公司	人民幣22,000,000元	中國	-	50%	出租商用車
上海金茂汽車租賃有限公司	人民幣2,000,000元	中國	-	45%	出租商用車
蘇州金茂錦江外事旅遊汽車有限公司	人民幣5,000,000元	中國	-	49.5%	出租商用車
上海金茂盛融游艇俱樂部有限公司	人民幣40,000,000元	中國	-	23%	提供遊艇服務
天津方興海德有限公司	人民幣140,000,000元	中國	-	49%	物業發展

21. 於共同控制實體之投資 (續)

下表列示本集團的共同控制實體的財務資料概要。

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
應佔共同控制實體資產及負債		
流動資產	94,220	18,677
非流動資產	64,087	37,564
流動負債	(43,778)	(16,316)
非流動負債	-	-
	114,529	39,925

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
應佔共同控制實體業績		
收入	33,026	28,712
其他收入	197	495
	33,223	29,207
開支總額	(38,595)	(23,064)
稅項	(836)	(916)
稅後(虧損) / 利潤	(6,208)	5,227

22. 可供出售投資

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
會所會籍，按公平值	317	299

23. 存貨

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
原材料	15,902	7,917
消耗品和工具	2,651	2,291
酒店商品	13,999	12,540
貿易存貨	4,018	2,106
	36,570	24,854

24. 應收貿易賬款

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
應收貿易賬款	126,186	245,726

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，按照發票日期及應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
1個月內	66,053	69,359
1至3個月	51,095	52,585
4至6個月	2,034	2,505
6個月以上	7,004	121,277
	126,186	245,726

不視為出現減值的應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
概無逾期或減值	110,926	121,204
逾期少於1個月	10,023	7,821
逾期1至3個月	1,203	2,493
逾期3個月以上	4,034	114,208
	126,186	245,726

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。

25. 預付款項、按金和其他應收款

	附註	本集團		本公司	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
預付款項	(a)	51,507	112,366	7,075	1,069
按金		2,952	5,384	895	706
其他應收款		95,345	61,309	-	2,993
預付土地租賃款項(附註18)		22,123	6,542	-	-
		171,927	185,601	7,970	4,768
非流動部分		-	-	-	-
流動部分		171,927	185,601	7,970	4,768

(a) 於2008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19,309,000元(2007年：無)。

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記錄的應收款。

26. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	附註	本集團	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
應收關連方款項：			
最終控股公司		284	73
同系子公司	(a)	10,405	322,372
		10,689	322,445
應付關連方款項：			
最終控股公司		23,124	243,894
直系控股公司	(b)	2,717,135	-
同系子公司		35,966	34,424
		2,776,225	278,318

	附註	本公司	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
應付直系控股公司款項	(b)	2,717,135	-

26. 應收／應付關連方款項(續)

- (a) 於2007年12月31日，應收同系子公司款項包括來自中國對外經濟貿易信託有限公司(「對外經濟貿易」、本公司同系子公司及獲中國人民銀行認可的金融機構的應收貸款人民幣96,000,000元。來自對外經濟貿易的應收貸款已抵押作為對外經濟貿易授予本集團的其他貸款的擔保，按年利率6.13%計息及已於2008年償還。
- (b) 於2008年12月31日，應付直系控股公司款項包括就收購慧柏的應付現金代價港幣2,716,473,000元，該結欠款項乃按香港最優惠年利率計息並須於2009年6月30日或本公司與中化香港可能以書面形式協定的較後日期之前償還。

除上文附註(a)及(b)所述的結餘外，該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關連方款項的賬面值與其公平值相若。

27. 現金和現金等價物及已抵押存款

附註	本集團		本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
現金和銀行結存	4,985,362	4,245,051	1,396,722	548,536
定期存款	1,375,697	4,588,491	51,038	2,478,186
	6,361,059	8,833,542	1,447,760	3,026,722
減：已抵押定期存款				
長期銀行貸款抵押	30(a)(v) (283,950)	(267,200)	-	-
短期銀行貸款抵押	30(a)(v) (1,013,133)	(924,512)	-	-
受限制銀行結存	(17,169)	(15,997)	-	-
	(1,314,252)	(1,207,709)	-	-
現金和現金等價物	5,046,807	7,625,833	1,447,760	3,026,722

於2008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4,166,505,000元(2007年：人民幣4,885,648,000元(重列))。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記錄的銀行。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。

28. 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	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
於1年內到期或按要求償還	233,084	807,861
1至2年	411,600	387,418
2至3年	256,194	-
	900,878	1,195,279

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(本集團若干子公司的少數股東)的開發成本港幣267,200,000元。該款項已於年內悉數結清。

本集團的應付貿易賬款為免息及無抵押。本集團的即期應付貿易賬款的賬面值與其公平值相若。於結算日，本集團賬面值為港幣667,794,000元(2007年：港幣387,418,000元(重列))的非即期應付貿易賬款的公平值為港幣621,127,000元(2007年：港幣365,489,000元(重列))。

29. 其他應付款項和應計款項

附註	本集團		本公司	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
其他應付款項	659,902	568,258	20,986	7,840
已收按金和預收款項	3,068,473	2,482,469	-	-
應計款項	444,280	103,931	-	-
應付少數股東款項	(a) -	48,317	-	-
	4,172,655	3,202,975	20,986	7,840

(a) 該等結餘為非貿易性質、無抵押、免息及已於年內悉數償付。

其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

30. 計息銀行貸款和其他借款

本集團

	2008年			2007年		
	訂約利率 [%]	到期日	港幣千元	訂約利率 [%]	到期日	港幣千元 (重列)
即期						
銀行貸款，有抵押	0-7.47	2009	2,150,932	5.58-6.57	2008	1,581,824
銀行貸款，無抵押	2.62-9.12	2009	4,070,771	4.14-6.90	2008	5,436,757
其他貸款，有抵押	-	-	-	0-6.13	2008	59,853
長期銀行貸款的流動部分，有抵押	7.56	2009	318,024	6.75	2008	21,376
			6,539,727			7,099,810
非即期						
銀行貸款，有抵押	7.02-7.56	2010-2016	2,953,080	6.12-9.71	2009-2016	1,394,784
銀行貸款，無抵押	-	-	-	6.57	2009-2010	213,760
債券－有抵押	4.22	2012	1,135,800	4.22	2012	1,068,800
			4,088,880			2,677,344
			10,628,607			9,777,154

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	6,539,727	7,039,957
第二年	2,158,020	32,064
第三至第五年，包括首尾兩年	522,468	1,234,464
五年以上	272,592	342,016
	9,492,807	8,648,501
須於下列期間償還的其他貸款：		
一年內	-	59,853
第三至第五年，包括首尾兩年	1,135,800	1,068,800
	1,135,800	1,128,653
	10,628,607	9,777,154

30. 計息銀行貸款和其他借款(續)

附註：

- (a) 本集團的若干銀行貸款及其他貸款乃以下列作為抵押：
- (i) 本集團的若干酒店物業及其他樓宇(包括於物業、廠房及設備項下)，其合計賬面淨值約為港幣1,698,499,000元(2007年：港幣569,125,000元(重列))(附註14)；
 - (ii) 本集團的若干在建工程(包括於物業、廠房及設備項下)，其於2007年12月31日合計賬面淨值約港幣1,279,148,000元(重列)(附註14)。該資產抵押已於年內獲解除；
 - (iii) 本集團的若干投資物業的賬面值約為港幣7,870,038,000元(2007年：港幣3,172,198,000元(重列))(附註17)；
 - (iv) 本集團的若干預付土地租賃款項，其合計賬面值港幣378,179,000元(2007年：港幣152,025,000元(重列))(附註18)；
 - (v) 本集團的若干存款合計賬面值約為港幣1,297,083,000元(2007年：港幣1,207,709,000元(重列))(附註27)；
 - (vi) 本集團子公司的若干少數股東的銀行存款合計賬面值約為港幣1,197,133,000元(2007年：港幣704,020,000元(重列))，及同系子公司銀行存款合計賬面值約為港幣22,716,000元(2007年：零)；及
 - (vii) 於2007年12月31日一位少數股東以其擁有的本集團一家子公司的股權。該資產抵押已於年內解除。
- (b) 於2002年4月20日，本集團一家子公司按發行價(相等於債券的面值)發行本金額為人民幣1,000,000,000元的擔保債券(「10年期債券」)。該10年期債券按固定利率4.22%計息並於2012年4月28日到期。
- 10年期債券的公平值約為港幣1,135,800,000元(2007年：港幣1,068,800,000元(重列))，乃根據市場報價釐定。
- (c) 除於2008年12月31日為數相等於約港幣261,604,000元(2007年：港幣359,956,000元(重列))的無抵押銀行貸款以美元計值外，所有其他貸款均以人民幣計值。
- (d) 2007年12月31日，本集團合計賬面值約為港幣59,853,000元(重列)的若干其他貸款乃自對外經濟貿易借取，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。該等其他貸款已於2008年悉數償還。

除10年期債券外，本集團借款的賬面值與其公平值相若。

31. 土地增值稅準備

	本集團 港幣千元
於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日及2008年1月1日	278,782
年內於綜合收益表扣除(附註10)	155,251
年內已付	(31,297)
匯兌調整	15,654
於 2008年12月31日	418,390

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（珠海由1995年5月8日起）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付款。

32. 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2007年1月1日(重列)	368,470	122,960	(1,353)	(941)	489,136
年內於綜合收益表扣除/ (計入)(附註10)	897,752	56,816	1,393	(4,699)	951,262
匯兌調整	64,104	11,265	(40)	(265)	75,064
於2007年12月31日及 2008年1月1日(重列)	1,330,326	191,041	-	(5,905)	1,515,462
年內於綜合收益表扣除/ (計入)(附註10)	21,286	32,676	-	(1,715)	52,247
匯兌調整	83,678	12,414	-	(391)	95,701
於2008年12月31日	1,435,290	236,131	-	(8,011)	1,663,410

32. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅準備 港幣千元	可用以對銷 未來應課稅 利潤的虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2007年1月1日 (重列)	-	3,769	3,769
年內計入綜合收益表 (附註10)	-	10,421	10,421
出售子公司 (附註36)	-	(848)	(848)
匯兌調整	-	658	658
於2007年12月31日及2008年1月1日 (重列)	-	14,000	14,000
年內計入綜合收益表 (附註10)	60,189	22,261	82,450
匯兌調整	806	1,175	1,981
於2008年12月31日	60,995	37,436	98,431

本集團源自中國大陸的稅務虧損為港幣81,640,000元 (2007年：港幣60,257,000元 (重列))，可用於抵銷未來應課稅溢利，惟其有效期將於一至五年屆滿。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因該等虧損由一直處於虧損狀態的子公司所產生，故認為不可能用於抵銷之稅務虧損。

根據中國企業所得稅，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司及共同控制實體就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2008年12月31日，並未就本集團於中國大陸成立的子公司及共同控制實體須繳交預扣稅的未匯出盈利而確認應付預扣稅的遞延稅項。董事認為，該等子公司及共同控制實體於可見將來分派有關盈利的機會不大。於2008年12月31日，有關在中國大陸的子公司及共同控制實體的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時性差額合計約為港幣810,123,000元 (2007年：無)。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

33. 股本

本集團及本公司

	附註	本集團		本公司	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
法定：					
20,000,000,000股每股面值 港幣1元的普通股 (2007年：8,000,000,000 股)	(a)	20,000,000	8,000,000	20,000,000	8,000,000
已發行及繳足：					
6,493,627,000股每股面值 港幣1元的普通股(2007 年：4,915,264,000股)	(b)	6,493,627	4,915,264	6,493,627	4,915,264
視作發行股本	(c)	-	1,187,962	-	-
		6,493,627	6,103,226	6,493,627	4,915,264

年內的股本變動如下：

- (a) 根據2008年7月18日通過的一項特別決議案，本公司通過新增港幣12,000,000,000元（分為12,000,000,000股每股面值港幣1.00元的普通股），將其法定股本由港幣8,000,000,000元（分為8,000,000,000股每股面值港幣1.00元的普通股）增加至港幣20,000,000,000元（分為20,000,000,000股每股面值港幣1.00元的普通股）。
- (b) 於2008年12月29日，本公司按每股港幣2.05元分別向中化香港及若干其他股東發行及配發1,187,962,000股及390,401,000股每股面值港幣1元的繳足普通股，用以收購金茂集團，有關詳情載於財務報表附註1。
- (c) 視作發行股本指就共同控制下的金茂集團業務合併而發行的，並已就已發行股本（猶如該等股本一直發行）而作出調整後的股本。

33. 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 千股	視作已發行 股份數目 千股	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2007年1月1日 (重列)	472,500	1,187,962	1,660,462	1,247,360	2,907,822
發行股份	2,820,000	-	2,820,000	-	2,820,000
就全球發售發行股份	1,622,764	-	1,622,764	2,190,731	3,813,495
發行股份開支	4,915,264	1,187,962	6,103,226	3,438,091	9,541,317
	-	-	-	[167,898]	[167,898]
於2007年12月31日及 2008年1月1日 (重列)	4,915,264	1,187,962	6,103,226	3,270,193	9,373,419
就共同控制下的業務合併 而發行股份	1,187,962	(1,187,962)	-	-	-
發行股份	390,401	-	390,401	409,922	800,323
於2008年12月31日	6,493,627	-	6,493,627	3,680,115	10,173,742

34. 股票期權計劃

本公司採用之股票期權計劃(「計劃」)，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎賞。計劃之合資格參與者包括本公司董事(包括本集團任何成員公司的執行及非執行董事)及本集團任何成員公司的高級管理人員，關鍵技術及專業人員，經理及僱員，但不包括任何獨立非執行董事。計劃於2007年11月22日生效，除非另行註銷或修訂，否則計劃將於該日起計十年內有效。

根據計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何十二個月期間根據計劃可向各參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等任何聯繫人士批授股票期權須徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月期間，倘若向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。所授出之股票期權之行使期由董事會釐定，並於一定的歸屬期後開始，而屆滿日期不得遲於要約授出股票期權日期起計10年或計劃屆滿日期(以較早者為準)。

34. 股票期權計劃 (續)

股票期權之行使價由董事會釐定，但不可低於下列兩者中以較高者：(i)本公司股份於要約授出股票期權當日在聯交所之收市價；及(ii)本公司普通股於緊接要約日期前五個交易日在聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內根據計劃已授出而尚未行使之股票期權如下：

	2008年		2007年	
	每股加權 平均行使價 港元	股票期權數量 千股	每股加權 平均行使價 港元	股票期權數量 千股
年內授出及於12月31日	3.37	5,550	-	-

年內概無股票期權獲行使。

於結算日，尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

2008年

股票期權數量 千份	每股行使價* 港元	行使期間
5,550	3.37	2010年5月5日至2015年5月4日

倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

於年內已授出的股票期權的公平值為港幣7,604,000元，其中本集團確認截至2008年12月31日止年度期間的股票期權開支港幣1,014,000元。

於年內授出以股份支付股票期權的公平值乃於授出日期予以估算，並已計及授出股票期權的條款及條件。下表載列所需輸入該模式的項目：

	2008年
股息率(%)	0.59
預期波幅(%)	49.6
歷史波幅(%)	49.6
無風險利率(%)	2.46
股票預計年期(年數)	4.95
加權平均股份價格(每股港元)	3.25

34. 股票期權計劃 (續)

股票期權預計年期乃根據加權歸屬期與合約期限之平均值計算。預期波幅反映歷史波幅作為未來趨勢指標之假設，而實際結果未必如此。

計算所授出股票期權的公平值時，概無計入該等股票期權的其他特性。

於結算日，本公司計劃項下授出而尚未行使之股票期權有5,550,000份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之股本結構，將會導致本公司額外發行5,550,000股普通股，而新增股本為港幣5,550,000元，而股份溢價則為港幣13,154,000元（未扣除任何發行開支）。

35. 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財務報表第106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大陸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。

35. 儲備 (續)

(b) 本公司

	附註	股份溢價賬 港幣千元	股票期權儲備 港幣千元	保留利潤 港幣千元	總計 港幣千元
於2007年1月1日		-	-	118,188	118,188
發行股份		2,190,731	-	-	2,190,731
發行股份開支		(167,898)	-	-	(167,898)
年度利潤	11	-	-	350,969	350,969
擬派2007年末期股息		-	-	(98,305)	(98,305)
於2007年12月31日及 2008年1月1日		2,022,833	-	370,852	2,393,685
發行股份	33	1,657,282	-	-	1,657,282
以股份支付股票期權安排	34	-	1,014	-	1,014
年度利潤	11	-	-	106,270	106,270
擬派2008年末期股息		-	-	(174,003)	(174,003)
於2008年12月31日		3,680,115	1,014	303,119	3,984,248

36. 出售子公司

於2006年12月，本集團的子公司中化方興房地產開發(珠海)有限公司(「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	2008年 港幣千元	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、按金和其他應收款		-	14,970
可供出售投資		-	283
遞延稅項資產	32	-	848
現金和銀行結存		-	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)
出售子公司之收益	5	-	44,833
		-	108,720
		-	153,553
支付方式：			
現金		-	153,553

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：

	2008年 港幣千元	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

37. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

- (a) 根據本公司、中化香港及其他股東於2008年6月5日訂立的中化收購協議及其他股東收購，本公司於完成收購金茂集團當日分別按每股股份港幣2.05元向中化香港及其他股東配發及發行1,187,962,000股及390,401,000股本公司每股面值港幣1元的繳足普通股，作為收購金茂集團的部份代價，有關詳情載於財務報表附註1。
- (b) 於2008年12月29日，本公司及中化香港訂立一份遞延支付安排，內容有關根據中化收購協議本集團就收購金茂集團而應付予中化香港的現金代價港幣2,716,473,000元。根據該等遞延支付安排，本公司應於2009年6月30日或本公司與金茂集團可能以書面形式協定的該等稍後日期前支付現金代價。有關詳情載於財務報表附註1。

38. 或有負債

於結算日，本集團已就本集團若干物業買方的按揭融資為數約港幣301,205,000元（2007年：無）提供擔保。

39. 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2008年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間應收租戶的日後最低租金總額如下：

	本集團	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
一年內	448,570	204,860
第二至第五年，包括首尾兩年	425,231	283,787
五年以上	4,653	62,397
	878,454	551,044

39. 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2008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	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
一年內	2,708	5,814	2,069	2,023
第二至第五年，包括首尾兩年	527	4,470	168	1,730
	3,235	10,284	2,237	3,753

40. 承擔

除上文附註39(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	
	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
已訂約但未提準備：		
土地及樓宇	171,606	719,781
發展中物業	165,356	740,115
	336,962	1,459,896

41. 關連方交易

(a) 除於財務報表其他部份詳述的交易外，本集團於年內與關連方進行下列重大交易：

	附註	本集團	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
同系子公司：			
利息開支	(i)	922	28,701
利息收入	(i)	-	7,524
租金收入	(ii)	143,072	18,501
物業管理費收入	(ii)	12,813	4,653
其他服務收入	(iii)	372	4,470
已收樓宇裝修服務費	(iv)	-	2,276
直系控股公司：			
其他貸款利息開支	(i)	662	3,222
租金開支	(v)	1,847	1,582
最終控股公司：			
租金收入	(ii)	63,334	37,658
物業管理費收入	(ii)	10,717	6,324
其他服務收入	(iii)	-	3,553
酒店經營收入	(vi)	654	767
酒店管理公司：			
管理費	(vii)	124,494	64,666

附註：

- (i) 應收直接控股公司及一家同系子公司其他貸款的利息開支及應收同系子公司利息收入乃按條款相若的銀行貸款利率收取。該等其他貸款及應收同系子公司款項的進一步詳情分別載於附註26(a)、附註26(b)及附註30(d)。
- (ii) 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。
- (iii) 本集團徵收的其他服務費乃按與提供予第三方的相若條款收取。
- (iv) 已收樓宇裝修服務費指就根據相關協議條款提供室內裝修服務而收取的收入。
- (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。
- (vii) 根據本集團與若干酒店管理公司訂立的協議條款支付的管理費。

(b) 年內，本集團向中化香港收購慧柏有限公司54.87%股權，代價為港幣5,151,795,000元。有關交易詳情載於財務報表附註1。

41. 關連方交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員的報酬

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
短期僱員福利	10,725	10,436
離職後福利	376	220
股權結算股票期權開支	767	-
支付予主要管理人員的報酬總額	11,868	10,656

董事酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

(d) 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。本集團業務所在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2008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、銷售已開發物業及提供分包服務等交易。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。

除已支付予酒店管理公司的酒店管理費外，附註41(a)及41(b)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。

42. 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。

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

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現金流量利率風險。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。

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。

	基點 上調／(下調)	稅前利潤 增加／(減少) 港幣千元
2008年12月31日		
人民幣	27	(16,704)
人民幣	(27)	16,704
2007年12月31日		
人民幣	54	(3,174)
人民幣	(54)	3,174

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貸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。

42. 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的能力）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。

本集團在中國大陸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。

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2008年及2007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發展前預付按金。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、已抵押存款、應收貿易賬款、預付款項、按金和其他應收款、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。

42. 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

	2008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	6,693,196	2,448,131	2,007,511	417,763		11,566,601
應付貿易賬款和應付票據	233,084	411,600	256,194	-		900,878
其他應付款項	659,902	-	-	-		659,902
應付關連方款項	2,844,138	-	-	-		2,844,138
	10,430,320	2,859,731	2,263,705	417,763		15,971,519

	2007年					總計 港幣千元 (重列)
	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		
計息銀行貸款和及其他借款	7,397,929	37,705	2,943,742	528,882		10,908,258
應付貿易賬款和應付票據	807,861	387,418	-	-		1,195,279
其他應付款項	568,258	-	-	-		568,258
應付關連方款項	278,318	-	-	-		278,318
應付少數股東款項	48,317	-	-	-		48,317
	9,100,683	425,123	2,943,742	528,882		12,998,430

42. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

本公司

	2008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	20,986	-	-	-	-	20,986
應付直接控股公司款項	2,785,048	-	-	-	-	2,785,048
	2,806,034	-	-	-	-	2,806,034

	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

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、已抵押存款、應收貿易賬款、預付款項、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。

42. 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本集團持續經營的能力，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：

	附註	本集團	
		2008年 港幣千元	2007年 港幣千元 (重列)
計息銀行貸款和其他借款	30	10,628,607	9,777,154
減：現金和現金等價物	27	(5,046,807)	(7,625,833)
受限制銀行結存及已抵押存款	27	(1,314,252)	(1,207,709)
淨債務		4,267,548	943,612
權益總額		13,924,142	15,380,529
加：應付關連方款項	26	2,776,225	278,318
調整後資本		16,700,367	15,658,847
債務與調整後資本比率		26.0%	6.0%

43. 結算日後事項

- (a) 於2009年1月5日，本公司向若干其他股東收購剩餘的26.77%的慧柏股權，總代價港幣2,565,982,000元，包括現金支付款項港幣1,325,499,000元及579,665,000股本公司每股面值港幣1元的本公司普通股（每股作價港幣2.14元）。收購完成後，慧柏成為本集團的全資附屬公司。
- (b) 於2009年2月13日，本公司宣佈，其擬以每股港幣1.67元的價格及每100股現有普通股配發23股新普通股的基準，通過供股發行1,627,000,000股新普通股（「供股」）集資港幣2,707,000,000元（扣除費用）。根據2009年2月13日訂立的包銷協議的條款及條件，現有股東未認購的全部供股股份將由中化香港全額包銷。供股已於2009年3月25日完成，本公司從而取得所得款項淨額約港幣2,707,000,000元，該款項將用於償還應付直接控股公司款項。

44. 比較數字

按財務報表附註2.1所詳述，由於採用合併會計原則，財務報表內截至2007年12月31日止年度的若干金額乃假設現時集團架構於截至2007年12月31日止年度或自各公司註冊成立／成立日期起（以較短者為準）一直存在而重列及編製。此外，若干分類資料的呈列已經修訂，進一步詳情載於財務報表附註4。

45. 財務報表之批准

財務報表於2009年4月23日經董事會批准並授權刊行。

五年財務資料

I. 主要利潤表數據 (港幣千元)

	2004年 (重列)	2005年 (重列)	2006年 (重列)	2007年 (重列)	2008年
收入	1,533,682	2,438,104	2,041,015	2,812,981	3,913,468
銷售成本	(817,601)	(1,019,499)	(944,952)	(1,135,369)	(1,715,516)
毛利	716,081	1,418,605	1,096,063	1,677,612	2,197,952
其他收入和收益	84,709	444,777	1,041,157	3,277,618	381,250
銷售和營銷開支	(109,412)	(169,075)	(166,621)	(173,218)	(168,912)
管理費用	(235,552)	(323,102)	(326,236)	(385,978)	(494,582)
其他費用	(1,894)	(1,229)	(3,029)	(2,043)	(2,923)
融資成本	(92,410)	(102,814)	(140,761)	(304,234)	(405,641)
分佔損益：					
共同控制實體	20,224	3,746	4,994	5,227	(6,208)
聯營公司	-	-	-	(410)	-
稅前利潤	381,746	1,270,908	1,505,567	4,094,574	1,500,936
稅項	60,759	(305,463)	(248,194)	(1,241,909)	(401,788)
年度利潤	442,505	965,445	1,257,373	2,852,665	1,099,148
由下列各方應佔：					
本公司權益持有人	258,758	544,183	766,185	2,520,302	900,934
少數股東權益	183,747	421,262	491,188	332,363	198,214

II. 主要資產負債表數據 (港幣千元)

	2004年 (重列)	2005年 (重列)	2006年 (重列)	2007年 (重列)	2008年
非流動資產總值	8,272,462	9,347,004	11,917,003	21,290,494	23,961,343
流動資產總值	2,072,666	2,468,241	3,972,066	10,411,391	10,585,593
資產總值	10,345,128	11,815,245	15,889,069	31,701,885	34,546,936
流動負債總值	4,919,069	3,548,462	5,200,567	12,128,550	14,870,504
非流動負債總值	1,164,044	2,637,515	3,718,944	4,192,806	5,752,290
負債總值	6,083,113	6,185,977	8,919,511	16,321,356	20,622,794
本公司權益持有人應佔權益	2,426,749	3,348,508	4,171,478	12,035,146	11,040,045
少數股東權益	1,835,266	2,280,760	2,798,080	3,345,383	2,884,097

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