



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

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：817

截至2007年6月30日止六個月
中期業績公佈

摘要

- 於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市。
- 期內溢利上升216.1%至4,520萬港元。
- 股東應佔溢利為7,890萬港元，較2006年同期增加1,152.4%。
- 每股盈利為0.109港元，較2006年同期的0.02港元增加445.0%。
- 董事會決定不會就截至2007年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

主席致辭

本人欣然代表方興地產(中國)有限公司(「本公司」)董事會提呈本公司及其子公司(「本集團」)截至2007年6月30止六個月之中期業績，敬請各位股東審閱。

本公司是中華人民共和國(「中國」)一家大型優質商業地產開發商和投資者。作為中國中化集團公司的旗艦房地產開發公司，本公司股份(「股份」)於2007年8月17日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)成功掛牌上市，標誌著本公司業務發展的新里程，為本集團的快速持續發展建立了更新更高的上升平臺。

回顧期內，本公司股東應佔溢利較去年同期上升1,152%，達7,890萬元。每股基本盈利為0.109港元，較去年同期上升445%。

於2007年，中央政府為保障房地產行業的健康及穩步發展，頒布多項新的行政和經濟措施，對中國房地產市場產生深遠影響。在本集團業務分佈城市，房地產需求一直穩定增長，尤其是在具有重要政治和經濟意義城市的北京和上海，商業物業的平均售價和租金費率仍持續上升。回顧期內，北京凱晨世貿中心竣

工，上海高陽國際客運中心項目四座沿江辦公樓的主體結構亦已完工，本集團還購得上海北外灘黃浦江畔滙山東塊地塊使用權。下半年，本集團將會儘快完成收購中國中化集團公司於中化大廈、王府井大飯店及凱晨世貿中心的相關權益，並擇機行使中國中化集團公司授予本集團的選擇權。

展望未來，本人對中國商業地產市場和本集團的發展前景充滿信心。本公司在香港上市後，將有助於更充分地發揮在中國和香港的融資優勢，通過多種方式為本集團房地產業務的發展提供有力的資金保障。本公司亦將以上市為契機，建立具備現代管理規範、運作有效、決策科學的治理機制，以達至健全的企業管治制度。本公司會繼續秉承「一線城市、黃金地段、優質商業物業開發和持有」的戰略目標，發展高技術、環保、節能及創新的高端項目，進一步提升品牌價值，以鞏固本集團作為中國商業地產領先企業的市場地位。

藉此機會，本人謹代表董事會向本集團的全體股東、客戶、管理層和員工致以衷心的感謝！並希望繼續得到各位股東和客戶的忠實支持，希望管理層和員工繼續努力，再接再勵創造更輝煌的業績。

潘正義
主席

香港，2007年9月24日

業務概覽

市場回顧

於2007年上半年，中國宏觀經濟運行良好，但固定資產投資增加、居民消費價格指數(CPI)和部分城市住宅物業價格不斷攀升，政府多個部委接連頒佈一系列相關政策和措施，控制住宅類房產價格增長速度，並將對房地產行業產生深遠影響。從總體看，中國房地產仍處於強勁增長期。

業務回顧

針對2007年上半年的市場情況，本集團制定了主要在全國大城市的核心地段開發和持有商用物業的發展戰略，以保證本集團較少受住宅類房地產宏觀政策的影響。同時，本集團亦增加投資物業的比例，使今後的收入更為平衡。

依照業務發展的戰略思路，本集團積極推進現有項目的建設，加大項目的營銷力度，在北京、上海、珠海的在開發項目均進展順利，租賃及預售情況令人鼓舞。與此同時，本集團努力尋找優質地產項目，並已在上海黃浦江沿岸購得一幅高價值土地，為本集團未來的持續發展積累了資源。

回顧期內，本集團股東應佔溢利較去年同期上升1,152%，達7,890萬港元。每股基本盈利為港幣0.109元，較去年同期上升445%。

回顧期內，本集團分別在上海、北京和珠海開發及建設三個物業項目。

上海高陽國際客運中心地塊B項目

該綜合項目位於880米長的黃浦江西岸，靠近外灘，毗鄰兩條上海地鐵線並與東方明珠電視塔隔江對望。上海高陽國際客運中心是上海市政府的重點項目，是政府發展上海國際船務行業所作出的努力的一部分。

本公司將開發、擁有和管理地塊B的樓宇。地塊B開發項目將包括興建七幢寫字樓、兩幢公寓式酒店、一個購物中心、一個音樂文化中心和一間畫廊。該地點的建築工程已於2004年5月動工，進展符合預期目標。

截至2007年6月30日，畫廊的主體結構已竣工。此外，六座沿江寫字樓的主體結構亦已於七月完工。後排23層高的寫字樓、音樂中心、購物中心及兩幢公寓均已完成樁基施工，正在進行基礎挖土及地下結構施工。重點面向世界各大郵輪公司的樓盤推廣活動正在積極開展，市場反應熱烈。本集團也正在考慮留下部分樓盤做為投資物業。

北京凱晨世貿中心項目

該開發項目座落於北京復興門內大街，毗鄰金融街，距離兩條地鐵線路的步行路程不到10分鐘，且與二環路西段僅相隔一個街區。北京凱晨世貿中心是北京市政府的重點建設項目之一。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。佔地面積約21,659平方米，約193,936平方米的建築面積將主要作寫字樓用途。

北京凱晨世貿中心主體工程已於2006年12月竣工，2007年上半年主要進行配套市政工程、中座精裝修，以及地下交通設施工程。

上半年北京凱晨世貿中心預租售情況良好，截至2007年6月30日，東座已預售出14,371平方米（含車位之建築面積，下同）；其中辦公面積12,502平方米，佔可出售總面積的27.8%；每平方米平均售價為人民幣36,500元。中座已協議租出35,263平方米，佔中座可出租面積的65.0%；每平方米平均租金為人民幣297元（含物業管理費）。

北京凱晨世紀物業管理公司（「凱晨物業管理」）已於2007年1月成立，並已接管北京凱晨世貿中心的物業管理工作，各項工作有序進行。本集團已於2007年8月28日訂立協議，向遠洋地產有限公司（「遠洋地產」）收購凱晨物業管理的其餘股權。完成收購後，凱晨物業管理將成為本集團的子公司。

珠海每一間花園項目

珠海每一間花園項目位於南中國海海岸，珠海港口東側，依山傍水，風景優美，是由13幢8層至31層的住宅公寓樓組成的樓群，總建築面積將約136,416平方米，其中包括一塊擁有102,132平方米可出售建築面積的住宅用地（含預售單位），本公司預期將建造約700個公寓單位。

珠海每一間花園項目於2006年6月開始施工，預期將於2008年1月竣工。截至2007年6月30日，項目工程進展順利，已完成總體結構工程的94.02%。

每一間花園項目已於2007年7月中下旬開盤預售。

截至2007年8月5日，該項目已開盤預售約兩周，已售出291個住宅單位。

土地儲備

為保證未來長遠可持續發展，本集團在上海、北京、珠海等地與地方政府及相關公司進行了廣泛的接觸與洽商，積極尋找新的項目，部分項目已聘請專業顧問進行了非常深入的研究，數個項目已列入公司重點推進範圍。在儲備優質土地資源方面取得了較好的進展。

於2007年1月，本集團和上海國際港務(集團)股份有限公司合資成立上海滙港房地產開發有限公司(「滙港房地產」)，本集團於其中所佔股份權益比例為50%。滙港房地產成立後於2007年2月9日以人民幣14.65億元的價格摘牌購得上海虹口區滙山碼頭東塊地塊使用權，至2007年5月底土地款項已支付完畢。該地塊土地面積為35,210平方米，位於北外灘黃浦江畔，沿江約280米，本集團預期該土地開發後，其建築面積將約為200,000平方米。

未來展望

展望二零零七年下半年，我們對中國高端商業地產市場和本集團發展前景充滿信心。珠海每一間花園的預售反應熱烈，北京凱晨世貿中心的租賃和銷售亦快將隨之全面展開，業務收入和利潤將比2007年上半年明顯增長。

本集團將繼續按照一線城市、黃金地段、高端物業的核心戰略定位，積極推進在北京、天津、上海、珠海等城市的土地儲備工作，進一步提升本集團的持續經營實力，同時適當考慮高回報、短周期的中高檔住宅項目。

本集團也將進一步增加投資物業的比例，使今後的收入更為平衡，其中包括：本集團已與中國中化集團公司及中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)簽訂了收購協議，以收購其於北京凱晨置業有限公司(持有北京凱晨世貿中心)的50%權益、於中化國際物業酒店管理有限公司(「中化物業管理」，持有中化大廈)的75%權益及於王府井飯店管理有限公司(「王府井飯店管理」，持有王府井大飯店)的75%權益，並計劃將於2007年年終前完成上述收購。另外，本集團還擁有中國中化集團公司授予的對中國金茂(集團)股份有限公司、上海銀匯房地產發展有限公司及中國世貿投資有限公司所持股權的選擇權，本集團將根據上市時的有關承諾積極推進上述選擇權的執行。

本集團將繼續通過不懈努力，為股東創造更大價值和回報，為社會創造更大財富。

管理層討論及分析

概覽

截至2007年6月30日止六個月的本公司權益持有人應佔溢利約為7,890萬港元，較2006年同期的630萬港元上升1,152.4%。本公司的每股盈利為0.109港元，較2006年同期的每股盈利0.02港元增加445.0%。以下為截至2007年與2006年6月30日止六個月期間的財務業績比較。

綜合經營業績

收入

截至2007年6月30日止六個月，本集團並無錄得任何收入。2006年同期的收入1.575億港元是來自銷售本集團的上海項目上海財富廣場。

北京凱晨世貿中心的預售情況符合本集團的自訂目標。於2007年6月30日，已訂約銷售總額約為人民幣4.6億元，其中的已收預付款項約為人民幣4.4億元，並於2007年6月30日的簡明綜合資產負債表之流動負債項下列賬為其他應付款項和應計款項。本集團預期在一般情況下，預售所得款項將於相關中國政府部門簽發房產證後，在收益表確認為銷售收入。

銷售成本

截至2007年6月30日止六個月，本集團並無錄得任何銷售成本。2006年同期的銷售成本1.188億港元是來自銷售本集團的上海項目上海財富廣場之銷售成本。

其他收入和收益

截至2007年6月30日止六個月的其他收入和收益為1.182億港元，較2006年同期的220萬港元增加1.16億港元，主要來自出售本集團於兩家珠海子公司中怡華海及珠海泓華的權益之收益1.087億港元。

銷售和營銷開支

截至2007年6月30日止六個月的銷售和營銷開支為2,120萬港元，較2006年同期的380萬港元增加1,740萬港元，升幅為457.9%，主要是預售北京凱晨世貿中心及珠海每一間花園項目所產生的廣告和營銷開支所致。

管理費用

截至2007年6月30日止六個月的管理費用為3,850萬港元，較2006年同期的1,310萬港元增加2,540萬港元，增幅為193.9%，主要是由於就興建上海高陽國際客運中心及珠海每一間花園項目增聘僱員以致員工薪酬和工資上升，以及物業管理費開支增加所致。

融資成本

本集團截至2007年6月30日止六個月的融資成本為6,010萬港元，而截至2006年6月30日止六個月並無任何融資成本。融資成本增加主要是由於北京凱晨世貿中心項目於2006年12月落成導致資本化利息的金額較少。

分佔聯營公司利潤

分佔聯營公司利潤由截至2006年6月30日止六個月的230萬港元增加560.9%至截至2007年6月30日止六個月的1,520萬港元，主要是由於中化物業管理的利潤貢獻增加所致。中化物業管理的利潤貢獻增加是由於截至2007年6月30日止六個月的投資物業重估收益較截至2006年6月30日止六個月有所增加所致。

稅項

截至2007年6月30日止六個月的稅項抵免為3,160萬港元，而截至2006年6月30日止六個月的稅項支出為1,180萬港元。截至2007年6月30日止六個月的稅項抵免3,160萬港元主要是由於北京凱晨世貿中心項目可供抵銷未來應課稅溢利的稅項虧損產生稅項抵免2,710萬港元所致。本集團在截至2006年6月30日止六個月銷售上海財富廣場產生稅項支出1,380萬港元，部分由其他項目的遞延稅項抵免200萬港元所抵銷。

發展中物業

於2007年6月30日，發展中物業的非流動部分包括上海高陽國際客運中心和滙港房地產的物業開發成本，而發展中物業的流動部分則包括珠海每一間花園項目的物業開發成本。發展中物業(流動及非流動)由2006年12月31日的19.882億港元增至2007年6月30日的20.966億港元，主要是由於上海高陽國際客運中心及珠海每一間花園項目產生的額外成本所致，而部分額外成本於本公司出售其於中怡華海及珠海泓華的權益後將本集團珠海物業項目的開發成本轉撥而被抵銷。

計息銀行貸款和其他借款

於2007年6月30日的計息銀行貸款和其他借款為37.174億港元，較2006年12月31日的23.277億港元增加13.897億港元，升幅為59.7%。計息銀行貸款和其他借款增加，主要是由於滙港房地產增加動用新增銀行貸款和其他借款以收購土地使用權所致。收購土地使用權的已付款項在2007年6月30日的簡明綜合資產負債表內非流動資產項下列為預付款項。

應付貿易賬款和應付票據

於2007年6月30日的應付貿易賬款和應付票據為9.733億港元，較2006年12月31日的11.184億港元減少1.451億港元，減幅為13.0%。應付貿易賬款和應付票據減少主要是由於北京凱晨世貿中心於2006年12月落成後已結清該項目的部分應付貿易賬款所致。

資本負債比率

本集團按債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額減現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部分和應付關連方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2007年6月30日及2006年12月31日的債務與調整後資本比率如下：

	2007年 6月30日 千港元	2006年 12月31日 千港元
計息銀行貸款和其他借款	3,717,378	2,327,685
減：現金和現金等價物	(1,853,084)	(233,526)
淨債務	<u>1,864,294</u>	<u>2,094,159</u>
權益	2,566,542	1,053,074
加：應付關連方款項	270	392,442
調整後資本	<u>2,566,812</u>	<u>1,445,516</u>
債務與調整後資本比率	73%	145%

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。本集團一直通過內部資源、銀行貸款及發行新股滿足其流動資金需求。

截至2007年6月30日，本公司擁有現金和現金等價物18.531億港元，主要以人民幣及港元計值。

於2007年6月30日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共37.174億港元（2006年12月31日：23.277億港元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	2007年 6月30日 千港元	2006年 12月31日 千港元
一年內	3,388,770	1,335,468
第二年	—	710,308
第三至第五年，包括首尾兩年	328,608	281,909
	<u>3,717,378</u>	<u>2,327,685</u>

計息銀行貸款及其他借款約33.888億港元須於一年內償還，並列賬為流動負債，其中包含本集團一家附屬公司與滙港房地產的少數股東所提供合共8.215億港元的委託貸款，預期該等委託貸款將在到期日續期。

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2007年6月30日，本集團有銀行信貸額度63.36億港元，全部以人民幣計值。已動用銀行信貸額度為34.093億港元，而未動用銀行信貸額度則為29.267億港元。

本集團截至2007年6月30日止六個月的現金流入淨額為16.283億港元，包括：

1. 經營活動現金流出淨額5.545億港元，主要是由於就北京凱晨世貿中心、珠海每一間花園和上海高陽國際客運中心項目支付的建築成本4.68億港元所致。
2. 投資活動現金流入淨額2,460萬港元，主要是由於本集團子公司的少數股東注資4.362億港元所致，部分因已抵押存款增至4.108億港元而被抵銷。
3. 融資活動現金流入淨額21.582億港元，主要來自向股東發行新股所得資金10.2億港元及動用新增銀行貸款及其他借款39.737億港元，並由償還銀行貸款和其他借款24.213億港元所抵銷。

抵押資產

於2007年6月30日，本集團獲授的若干銀行貸款乃以本集團的發展中物業作抵押，該等發展中物業的賬面值為1,741,259,000港元。

或然負債

於2007年6月30日，本集團並無任何重大或然負債。

資本承擔

於結算日，本集團的資本承擔如下：

	2007年 6月30日 (百萬港元)	2006年 12月31日 (百萬港元)
就於中國的發展中物業已訂約但未提撥準備的資本開支	<u>492.6</u>	<u>730.2</u>

市場及財務風險

市場風險

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

利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。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。

外匯風險

本集團絕大部分營業收入和成本均以人民幣列值。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。

通貨膨脹

近年來，中國的通貨膨脹對本集團的經營業績並沒有重大影響。根據中國國家統計局的數據，2005年和2006年消費物價指數的變動分別為(1.8%)和1.5%。2006年，中國消費物價指數於首幾個月均告上升，隨後中央政府宣佈採取措施限制中國的借貸和投資活動，以減輕中國經濟通貨膨脹的壓力。中央政府可能會採取進一步措施降低中國的通貨膨脹率。但是，中央政府採取的措施未必可以有效降低中國的通貨膨脹率或者減緩通貨膨脹率上升的速度。

僱員及薪酬政策

於2007年6月30日，本集團聘有合共109名職員。本集團向僱員提供具競爭力的薪金和獎金，以及其他福利，包括退休計劃、醫療保險計劃、意外保險計劃、失業保險計劃、婚娩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。

未經審核中期業績

董事會欣然提呈截至2007年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績連同比較數字如下。本中期財務報表為未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至2007年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
收入	3	—	157,469
銷售成本		—	(118,778)
毛利		—	38,691
其他收入和收益	3	118,162	2,151
銷售和營銷開支		(21,158)	(3,828)
管理費用		(38,458)	(13,144)
融資成本	5	(60,063)	—
其他費用		(70)	—
分佔聯營公司利潤		15,175	2,287
稅前利潤	4	13,588	26,157
稅項	6	31,620	(11,822)
期間利潤		45,208	14,335
下列應佔部分：			
本公司權益持有人		78,923	6,275
少數股東權益		(33,715)	8,060
		45,208	14,335
本公司普通股權益持有人 應佔每股盈利			
— 基本	8	10.9仙	2.0仙

簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	2007年 6月30日 (未經審核) 千港元	2006年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	5,815	6,531
發展中物業		1,755,415	1,719,080
於聯營公司之權益		296,624	129,136
可供出售投資		288	558
預付款項		1,549,541	14,737
遞延稅項資產		35,931	3,769
非流動資產總值		<u>3,643,614</u>	<u>1,873,811</u>
流動資產			
發展中物業		341,172	269,147
持作出售物業		2,560,807	2,475,027
預付款項、按金和其他應收款		103,283	19,376
應收關連方款項		67,140	284,355
可收回稅項		40,104	19,670
已抵押存款		410,760	—
現金和現金等價物		1,853,084	233,526
流動資產總值		<u>5,376,350</u>	<u>3,301,101</u>
流動負債			
應付貿易賬款和應付票據	10	973,337	1,118,418
其他應付款項和應計款項		1,629,213	150,448
計息銀行貸款和其他借款	11	3,388,770	1,335,468
應付關連方款項	15	270	392,442
土地增值稅準備		133,224	132,845
流動負債總額		<u>6,124,814</u>	<u>3,129,621</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(748,464)</u>	<u>171,480</u>
總資產減流動負債		<u>2,895,150</u>	<u>2,045,291</u>
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	11	328,608	992,217
淨資產		<u>2,566,542</u>	<u>1,053,074</u>

	附註	2007年 6月30日 (未經審核) 千港元	2006年 12月31日 (經審核) 千港元
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	12	1,492,500	472,500
儲備		<u>400,090</u>	<u>301,790</u>
		1,892,590	774,290
少數股東權益		<u>673,952</u>	<u>278,784</u>
權益總額		<u><u>2,566,542</u></u>	<u><u>1,053,074</u></u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

本公司於2004年6月2日在香港根據香港《公司條例》註冊成立為有限公司。為準備股份於聯交所主板上市，本集團已進行集團重組（「重組」）。根據重組，本公司的直系控股公司中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）將其於若干子公司及聯營公司的大部分權益轉讓予本公司。有關重組之詳情載於本公司於2007年8月6日刊發的招股章程。

本公司股份於2007年8月17日在聯交所上市。

重組涉及受共同控制的公司，而重組後本集團被視為持續經營集團。因此，重組已根據合併會計法列賬。據此，於編製簡明綜合中期財務報表時，猶如本公司於截至2006年及2007年6月30日止六個月整個期間（而非於重組完成日期開始）為本集團子公司的控股公司。

截至2007年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。編製簡明綜合中期財務報表所採用的會計政策與會計師報告所採用及描述者一致。

簡明綜合中期財務報表應與本公司於2007年8月6日刊發的招股章程附錄IA所載之會計師報告（「會計師報告」）一併閱讀。

簡明綜合中期財務報表為未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

2. 分類資料

本集團超過90%的收入及資產涉及物業發展，並且超過90%的收入來自中國客戶。董事認為，由於本集團的業務活動互有關連且涉及共同風險和回報，因此構成一個業務分類。故此，並無根據香港會計準則第14號「分類報告」呈報業務或地區分類資料。

3. 收入、其他收入和收益

收入也是本集團的營業額，為於本期間的物業銷售所得款項總額(扣除營業稅)。

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
收入		
物業銷售	—	157,469
其他收入		
銀行利息收入	8,058	1,564
項目管理費收入	—	543
其他	632	44
	8,690	2,151
收益		
出售子公司所得收益(附註13)	108,720	—
匯兌差額淨額	752	—
	109,472	—
	118,162	2,151

4. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
已售物業成本	<u>—</u>	<u>118,778</u>
折舊	783	790
減：在發展中物業撥充資本的金額	<u>—</u>	<u>(153)</u>
	783	637
出售物業、廠房及設備項目虧損*	<u>70</u>	<u>—</u>

* 該等項目於本期間計入本集團簡明綜合收益表內「其他費用淨額」項下。

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
本集團：		
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	16,076	—
其他貸款利息	<u>70,508</u>	<u>47,337</u>
利息總額	86,584	47,337
減：在發展中物業撥充資本的利息	<u>(26,521)</u>	<u>(47,337)</u>
	60,063	—

6. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
本集團：		
即期		
中國企業所得稅	817	9,311
中國土地增值稅	—	4,481
	<u>817</u>	<u>13,792</u>
遞延	<u>(32,437)</u>	<u>(1,970)</u>
期間稅項支出／(抵免)總額	<u><u>(31,620)</u></u>	<u><u>11,822</u></u>

由於本集團於期間並無在香港產生任何應課稅利潤(2006年：無)，故並無計提香港利得稅準備。本集團就中國業務作出的所得稅準備，乃根據相關現行法例、詮釋及慣例，就截至2006年及2007年6月30日止六個月的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

本公司的子公司，包括上海科怡方興商務諮詢有限公司、上海浦東金鑫房地產發展有限公司及上海科怡房地產發展有限公司(均於上海浦東新區成立並位於上海浦東新區)以及中化方興房地產開發(珠海)有限公司(「方興珠海」，於珠海成立並位於珠海)，均須按優惠稅率15%繳納所得稅。

於第十屆全國人民代表大會第五次會議上(於2007年3月16日結束)，《中國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)獲通過，並將於2008年1月1日生效。新企業所得稅法作出多項變動，包括但不限於將內資和外資企業所得稅的稅率統一為25%。由於實施和管理的細則及條例尚未公佈，故此現時無法合理估計新企業所得稅法對本集團的財務影響。

聯營公司應佔稅項抵免6,177,000港元(2006年：稅項支出2,293,000港元)已計入簡明綜合收益表內「分佔聯營公司利潤」項下。

根據於1995年1月27日頒佈中國暫行條例後所實施土地增值稅暫行條例，由1994年1月1日起，在中國內地轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值(即物業銷售所得款項減包括借貸成本和所有物業開發支出的各類可扣稅支出)按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

7. 中期股息

董事會不建議就截至2007年6月30日止六個月派付任何中期股息(2006年：無)。

8. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股權益持有人應佔本期間溢利及本期間的已發行普通股加權平均數而計算。

由於在截至2006年及2007年6月30日止六個月期間並無任何攤薄事件，故並無披露該等期間的每股攤薄盈利。

每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
用作計算每股基本盈利之本公司普通股權益 持有人應佔溢利	<u>78,923</u>	<u>6,275</u>
	股份數目	
	2007年 6月30日 (未經審核)	2006年 6月30日 (未經審核)
用作計算每股基本盈利之本期間已發行普通股 加權平均數	<u>726,489,000</u>	<u>313,200,000</u>

9. 物業、廠房及設備

於截至2007年6月30日止六個月，本集團收購固定資產的成本為640,000港元(2006年：974,000港元)，而所出售固定資產的賬面淨值為70,000港元(2006年：無)

10. 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：

	2007年 6月30日 (未經審核) 千港元	2006年 12月31日 (經審核) 千港元
一年內到期或於要求時償還	<u>973,337</u>	<u>1,118,418</u>

11. 計息銀行貸款和其他借款

於截至2007年6月30日止六個月，本集團有新增計息銀行貸款和其他借款3,973,691,000港元(2006年：456,905,000港元)，並已償還部分計息銀行貸款和其他借款2,421,331,000港元(2006年：173,154,000港元)

12. 股本

	2007年 6月30日 (未經審核) 千港元	2006年 12月31日 (經審核) 千港元
法定：		
8,000,000,000股每股面值1港元的普通股 (2006年12月31日：472,500,000港元)	8,000,000	472,500
已發行及繳足：		
1,492,500,000股每股面值1港元的普通股 (2006年12月31日：472,500,000港元)	1,492,500	472,500

於本期間及2007年6月30日後，股本的變動如下：

- (a) 根據於2007年3月25日通過的普通決議案，本公司藉增設2,527,500,000股每股面值1港元的增發普通股，將其法定股本由472,500,000港元增加至3,000,000,000港元，增發普通股在各方面與本公司現有股本享有同等地位。
- (b) 於2007年4月26日，按面值向股東配發及發行297,200,000股每股面值1港元的繳足普通股股份。
- (c) 於2007年5月17日，按面值向股東配發及發行355,000,000股每股面值1港元的繳足普通股股份。
- (d) 於2007年5月31日，按面值向股東配發及發行367,800,000股每股面值1港元的繳足普通股股份。
- (e) 根據於2007年6月8日通過的普通決議案，本公司藉增設5,000,000,000股每股面值1港元的增發普通股，將其法定股本由3,000,000,000港元增加至8,000,000,000港元，增發普通股在各方面與本公司現有股本享有同等地位。
- (f) 於2007年7月27日，按面值以向股東配發及發行1,800,000,000股每股面值1港元的繳足普通股。

- (g) 於2007年8月16日，本公司按每股2.35港元配發及發行1,411,100,000股每股面值1港元的普通股，該等股份於2007年8月17日在聯交所上市，所得款項總額3,316,085,000港元。此外，於2007年9月7日，在上市的超額配股權獲行使後，按每股2.35港元另行發行211,664,000股每股面值1港元的普通股，所得款項總額為497,410,400港元。

13. 出售子公司

於2006年12月，本集團的子公司方興珠海進行重組（「方興珠海重組」），據此，方興珠海分拆為三家公司，當中方興珠海作為續存實體持續經營，並於2006年12月28日成立兩家新實體，即中怡華海和珠海泓華。於2006年12月31日，上述三家公司的股權架構與方興珠海重組前方興珠海的架構相同。由前方興珠海開發的三個項目各自應佔的資產與負債於三家公司之間分配並分開列示。根據方興珠海重組，於2007年4月，本公司以現金代價總額約1.54億港元出售其於中怡華海和珠海泓華的全部權益。出售中怡華海的代價約為1.37億港元，乃按照中怡華海持有物業的估值釐定，而該估值是由一名獨立合資格專業估值師編製。出售珠海泓華的代價約為1,700萬港元，乃按照項目投資成本加定額回報率而釐定。

	附註	截至6月30日止六個月	
		2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
出售淨資產：			
物業、廠房及設備		682	—
發展中物業		275,055	—
預付款項和其他應收款		14,970	—
可供出售投資		283	—
遞延稅項資產		848	—
現金和銀行結存		878	—
應計款項和其他應付款項		(5)	—
銀行貸款和其他借款		(232,689)	—
少數股東權益		(15,189)	—
		44,833	—
出售子公司之收益	3	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：

	截至6月30日止六個月	
	2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
現金代價	153,553	—
所出售現金及銀行結存	(878)	—
	<hr/>	<hr/>
有關出售子公司產生的現金 和現金等價物流入淨額	152,675	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

14. 承擔

於結算日，本集團有下列資本承擔：

	2007年 6月30日 (未經審核) 千港元	2006年 12月31日 (經審核) 千港元
就於中國的發展中物業已訂約但未提撥 準備的資本開支	492,629	730,226
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

15. 關連方交易

(a) 本集團於本期間與關連方進行下列重大交易：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2007年 (未經審核) 千港元	2006年 (未經審核) 千港元
同系子公司：			
其他貸款利息開支	(i)	60,106	47,337
寫字樓物業租賃	(ii)	—	486
直系控股公司：			
其他貸款利息開支	(i)	3,221	—
寫字樓物業租賃	(iii)	791	—
支付予一家由子公司少數股東控制的公司的分包服務費	(iv)	67,501	1,481
支付予一家聯營公司的物業管理費	(v)	<u>7,912</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 來自關連公司的其他貸款的利息開支乃按條款相若的銀行借款利率收取。來自關連公司的其他貸款的進一步詳情載於附註15(b)。
- (ii) 租金乃按低於市價租金收取。
- (iii) 租金開支乃參照當時市況而釐定。
- (iv) 分包服務費是北京中遠廣田裝飾工程有限公司根據相關協議條款，就為本集團一個北京物業項目提供的室內裝潢服務而收取。北京中遠廣田裝飾工程有限公司為一家以北京為基地的公司，專門從事裝修業務。
- (v) 有關管理北京凱晨世貿中心的建築管理費由本集團一家聯營公司北京凱晨世紀物業管理公司（「凱晨物業管理」）收取。物業管理費按有關協議的條款收取。

本公司董事確認，上述關連方交易乃在日常業務過程中進行，且有關條款經本集團與關連方磋商後釐定。

(b) 與關連方的結餘

		2007年 6月30日 (未經審核) 千港元	2006年 12月31日 (經審核) 千港元
應收關連方款項：			
— 直系控股公司	(i)	—	274,387
— 一家子公司少數股東	(i)	67,118	9,968
— 一家聯營公司	(i)	22	—
		<u>67,140</u>	<u>284,355</u>
應付關連方款項：			
— 最終控股公司	(i)	6	93,105
— 同系子公司	(i)	264	115,306
— 一家子公司少數股東	(i)	—	184,031
		<u>270</u>	<u>392,442</u>
已付直系控股公司的租金按金		<u>481</u>	<u>—</u>
應付一家同系子公司的 應計款項和其他負債	(i)	<u>—</u>	<u>1,002</u>
應付關連方應付貿易賬款：			
— 一家由子公司少數股東 控制的公司	(ii)	102,427	165,882
— 一家子公司的少數股東	(ii)	256,725	249,175
		<u>359,152</u>	<u>415,057</u>
來自關連方的計息借款：			
— 直系控股公司	(iii)	—	54,442
— 一家同系子公司	(iv)	308,070	2,203,474
— 子公司少數股東	(v)	842,058	—
		<u>1,150,128</u>	<u>2,257,916</u>

附註：

- (i) 該等結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。
- (ii) 該等結餘乃無抵押及免息。
- (iii) 本公司的直系控股公司中化香港提供的貸款乃無抵押，並按年利率5.88%至5.98%計息。
- (iv) 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中國對外經濟貿易信託投資有限公司（「中國對外經濟貿易」）向本集團提供的若干貸款由本集團的發展中物業作抵押，該等物業於2006年12月31日的賬面值合共為593,914,000港元。
- (v) 於2007年6月30日，本公司子公司的少數股東上海國際港務（集團）有限公司及上海房地產經營（集團）有限公司已透過銀行為本集團提供委託貸款分別為718,830,000港元及123,228,000港元。

(c) 本集團主要管理人員的報酬

	截至6月30日止六個月	
	2007年 千港元	2006年 千港元
短期僱員福利	2,708	1,817
離職後福利	72	10
支付予主要管理人員的報酬總額	<u>2,780</u>	<u>1,827</u>

(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。本集團所在業務經濟環境也是受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業（以下統稱「國有企業」）支配。截至2006年及2007年6月30日止六個月內，本集團與國有企業進行了包括（但不限於）拆借資金、銷售已開發物業及分包服務等交易。上文披露的關連方交易僅指與中國中化集團公司和受中國中化集團公司共同控制的企業的交易。與其他國有企業的交易是在日常業務過程中按正常商業條款進行。因此，本集團相信上文已就關連方交易作出充分披露。

16. 或然負債

於2007年6月30日，本集團並無任何重大或然負債（2006年12月31日：無）。

17. 結算日後事項

下列為於2007年6月30日後發生的重大事項：

- (a) 於2007年7月26日，本公司與中國中化集團公司及中化香港訂立有條件買賣協議，以收購北京凱晨置業有限公司（「凱晨置業」）50%權益，現金代價為1,413,000,000港元。該代價是根據獨立專業合資格估值師就凱晨置業所擁有物業編製的估值的折讓釐定，而有關折讓則按酌情基準作出。
- (b) 於2007年7月26日，本公司、中國中化集團公司及中化香港訂立一項有條件買賣協議（「寶福收購協議」），據此，本公司同意向中化香港收購寶福企業有限公司（「寶福」）全部股本，現金代價為826,000,000港元。寶福收購協議須待中化香港從中國中化集團公司收購中化國際物業酒店管理有限公司（「中化物業管理」）和王府井飯店管理有限公司（「王府井飯店管理」）各75%權益後方能進行，並預期於2007年完成。完成後，王府井飯店管理及中化物業管理將成為本公司的間接全資子公司。該代價是按照一名合資格獨立專業估值師就王府井飯店管理和中化物業管理所擁有的物業而編製的估值以折價釐定。代價中650,000,000港元將以本集團的內部資源支付，餘額176,000,000港元則以股份在聯交所主板上市而籌集的部分現金所得款項清償。
- (c) 於2007年8月28日，本公司、遠洋地產有限公司（「遠洋地產」）及凱晨置業訂立一項有條件買賣協議（「凱晨置業物業管理收購協議」），據此，本公司同意購入遠洋地產於凱晨物業管理的60%權益，代價為3,296,000港元（相等於人民幣3,200,000元）。代價乃基於遠洋地產佔凱晨物業管理繳足資本的比例及凱晨物業管理截至2007年6月30日止六個月的純利而釐定，將由本集團的內部資源支付。
- (d) 於2007年6月30日後及截至本報告刊發日期，本公司按面值以繳足方式配發及發行合共3,422,764,000股每股面值1港元的普通股，有關的進一步詳情載於上文附註12。

18. 中期財務報表之批准

未經審核中期財務報表於二零零七年九月二十四日經董事會批准並授權刊行。

其他資料

買賣或贖回股份

本公司於上市日期前向中化香港配發及發行以下股份：

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

本公司於2007年8月16日配發及發行1,411,100,000股新股份，該等股份於上市日期在聯交所上市。因本公司上市保薦人行使超額配股權，本公司於2007年9月7日再配發及發行211,664,000股新股份。

除上文所披露者外，由2007年1月1日至2007年9月7日，本公司或其任何子公司概無買賣或贖回任何股份。

審核委員會之審閱

審核委員會(聯同本公司高級管理層)已審閱本公司截至2007年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

中期股息

本公司董事會決定不會就截至2007年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則，以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，彼等確認由上市日期至截至2007年9月14日止期間，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

遵守企業管治常規守則

本公司自上市日期起一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的守則條文。

承董事會命
主席
潘正義

香港，2007年9月24日

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