



方興地產(中國)有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股票代碼：00817

中期報告 2008





BY WORKING
TOGETHER WE WILL
BE SUCCESSFUL

携手方興讓我們共同邁向成功

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	主席致辭
6	管理層討論及分析
21	簡明綜合中期財務報表
42	其他資料

公司資料

公司名稱

方興地產(中國)有限公司

主要辦事處

香港灣仔
港灣道一號
會展廣場辦公大樓47樓
4702-03室

非執行董事

潘正義先生(主席)
李麟女士(副主席)
王紅軍先生

執行董事

李雪花女士(首席執行官)
賀斌吾先生(副總裁)
江南先生(首席財務官)

獨立非執行董事

劉漢銓先生
蘇錫嘉教授
劉洪玉教授
魏偉峰先生
高世斌博士

首席財務官

江南先生

合資格會計師

廖繼勤先生

公司秘書

廖繼勤先生

授權代表

李雪花女士
江南先生

法律顧問

安理國際律師事務所
香港中環
交易廣場第三座9樓

北京市天元律師事務所
中華人民共和國北京
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

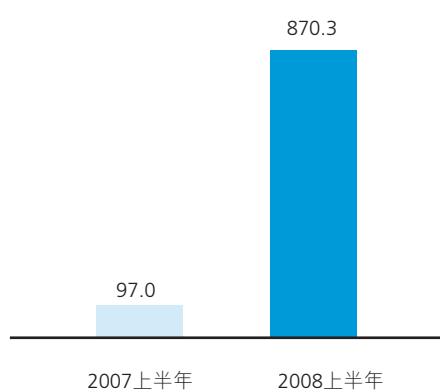
財務摘要

截至6月30日止六個月

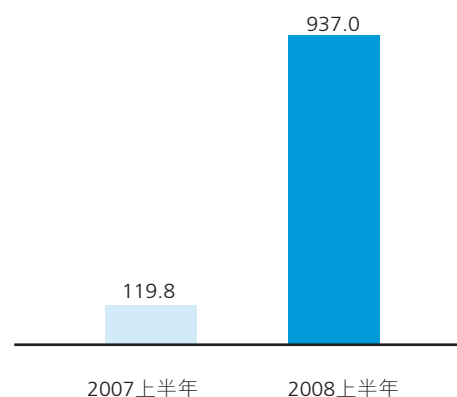
	2008年 (未經審核) 港幣百萬元	2007年 (重列) (未經審核) 港幣百萬元	變動百分比 (%)
收入	870.3	97.0	797%
本公司股東應佔溢利	937.0	119.8	682%
本公司股東應佔溢利(撇除扣減遞延稅項後 之投資物業公平值收益)	302.2	106.2	185%
每股盈利—基本(港仙)	19.06	16.49	16%

	於2008年 6月30日 (未經審核) 港幣百萬元	於2007年 12月31日 (經審核) 港幣百萬元	變動百分比 (%)
資產總額	21,515.6	17,619.1	22%
本公司股東應佔權益	9,863.0	8,613.8	15%

收入 (港幣百萬元)



本公司股東應佔溢利 (港幣百萬元)



主席致辭

尊敬的各位股東：

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2008年6月30止六個月之中期業績，敬請各位股東審閱。

回顧期內，本公司股東應佔溢利達港幣937.0百萬元，較去年同期上升682%。每股基本盈利為19.06港仙，較去年同期上升16%。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302.2百萬元，較上年同期上升185%。本公司董事會建議不派發中期股息。

2008年上半年，國際金融市場動盪，全球性通脹壓力加大，世界經濟增長放緩，中國的經濟也經受了嚴峻的考驗，但本集團認為，推動中國經濟增長的基本因素沒有發生動搖，中國經濟包括地產行業仍然會有相當長時間的快速增長，行業的整合和適當調整反而會促進中國地產行業漸趨成熟與理性，有利於中國地產行業的長期健康發展。

在中國地產業(主要是住宅地產)受到宏觀調控而面臨短期困難的同時，商業地產特別是高端商業地產異軍突起，顯示了良好的市場前景。尤其是在以北京和上海為代表的中國一線城市，持續向好的區域經濟為商業地產發展奠定了良好的基礎，租戶對寫字樓特別是高端寫字樓的需求依然保持旺盛，高端寫字樓租金仍呈上升趨勢；同時隨著一線城市中中心商務區可收購項目日漸稀缺，高端寫字樓市價仍有很大的增長空間。

回顧期內，本集團內的各板塊經營都取得了較好的成績。物業開發方面，北京凱晨世貿中心銷售情況喜人，珠海每一間花園項目的預售也獲得了較好的業績；上海高陽國際客運中心項目六座沿江辦公樓已經結構封頂，其餘建築群施工進展順利；本集團還購得上海北外灘黃浦江畔匯山碼頭中塊地塊使用權，計劃將與現正進行施工準備的匯山碼頭東塊地塊項目整合開發。物業經營方面，北京凱晨世貿中心出租率大幅增長，中化大廈出租率仍保持較高水準。酒店經營方面，王府井大飯店積極利用「兩會」及「奧運」時機，創造高業績的客房收入。

主席致辭 (續)

下半年，本集團將會儘快完成對中國金茂(集團)股份有限公司(「金茂集團」)以及上海銀匯房地產開發有限公司(「上海銀匯」)相關權益的收購。隨著收購優質項目的完成，本集團現有房地產發展、物業管理及酒店業務將進一步有效整合，以於資源共享、成本控制及質素保證等方面達致最佳的協同效益，這不僅將提高本集團整體競爭力，也將大大提升本集團業務及財務表現。

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。本集團將會更充分地發揮在中國內地和香港的融資優勢，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。本集團也會繼續秉承「一線城市、黃金地段、優質商業物業開發和持有」的戰略目標，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援，希望管理層和員工繼續努力，再接再厲創造更輝煌的業績。

潘正義

主席

香港，2008年9月8日

概況

本集團是中國一家大型優質房地產項目的開發商和投資者，專注開發和投資於商用房地產。截至2008年6月30日止六個月的本公司股東應佔溢利為港幣937.0百萬元，較2007年同期的港幣119.8百萬元上升682%。扣除投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)之股東應佔溢利為港幣302.2百萬元，較2007年同期的港幣106.2百萬元上升185%。

業務回顧

市場回顧

2008年上半年以來，中國的經濟面對了來自國內外的衝擊和挑戰，但整個國民經濟仍然繼續保持了平穩較快運行。中央政府繼續實行穩健的財政政策和從緊的貨幣政策，包括了針對規範農村集體建設用地、建立住房保障體系、規範住房公積金貸款等一系列的房地產調控政策及相關稅收政策。同時，中國人民銀行也通過不斷上調存款準備金率實施其從緊的貨幣政策。從國家統計局公佈的2008年上半年的經濟數據來看，上半年中國經濟國內生產總值達人民幣13萬億元，同比增長10.4%，增速比上年同期回落1.8個百分點；2008年6月中國居民消費價格指數已由上半年內8.5%的高點回落到7.1%，中國偏快的經濟增速已經出現減緩，較高的居民消費價格漲幅出現回落，這些充分顯示出中央政府的宏觀調控成效明顯，中國經濟正朝著預期方向發展。

同時公佈的數據也顯示，2008年上半年中國城鎮居民人均可支配收入同比增長14.4%；另外從中國人民銀行公佈的數據顯示，國內金融機構人民幣存款餘額達人民幣44萬億元，同比增長18.8%，其中居民存款增加人民幣2.2萬億元。

雖然2008年上半年中國的城市房屋成交量同比呈下降趨勢，但城市房屋銷售價格同比仍有很大的上漲，根據國家統計局數據顯示，2008年上半年中國70個大中城市房屋銷售價格同比上漲10.2%，漲幅比上年同期高4.2個百分點。在總體經濟向好，居民收入增加的背景下，房地產的真實需求依然堅實存在，這些對於房地產市場相對穩定仍起著基礎性的支撐作用。在整個房地產市場中，中國一線城市的高端商業地產顯現出較少受到國家宏觀調控影響的優勢，呈現了供需兩旺，價格上揚的良好勢態，備受資本市場的關注。長遠來看，高端商業地產因其區域經濟發展的地域優勢以及資源的稀缺性，仍具有巨大的升值潛力。同時中國總體經濟長期向好的趨勢帶來了中國旅遊市場的繁榮，中國酒店業也繼續保持著穩定的增長，並進而推動當地經濟的發展。

公司經營業務回顧

回顧期內，本集團的物業開發、物業經營及酒店經營三大板塊經營進展順利。

物業開發

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，其設計目的是成為上海中心地帶集郵輪碼頭和商業辦公為一體的綜合商務區域。

該項目將發展成為兩個部份：一個位於地塊A，另一個位於地塊B。本集團持有地塊B開發項目的50%經濟權益。地塊B開發項目將包括興建九幢寫字樓(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間畫廊。上海高陽國際客運中心項目地塊B佔地共約85,089平方米，竣工後，地塊B的總建築面積將約為302,080平方米。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2008年6月30日，六座沿江寫字樓已經結構封頂，正在繼續安裝框架幕牆；畫廊主體結構施工完畢，正在進行橋架安裝。其餘建築群已完成部份混凝土澆築，施工進展順利。

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

匯山碼頭地塊項目

匯山碼頭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。其設計目的是體現上海市航運服務業的核心功能和規模效應，以達到跨國航運企業集聚的作用。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。整個項目分為東、西、中三幅地塊組成。

本集團已於2007年購得該項目東幅地塊，面積約為35,210平方米土地的使用權，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，面積約為19,039平方米土地的使用權。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收購其於上海銀匯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，現正在對該項目的多個整體設計方案進行優化，預計整合開發後該項目總計建築面積約為584,000平方米。目前匯山碼頭東幅地塊項目施工準備進行順利，已經完成了日照測繪工作，施工單位也已經進場，正在進行匯山碼頭東幅地塊的清障工作。

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」）持有匯山碼頭項目東幅和中幅地塊的50%經濟利益。

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，該項目用地約43,499平方米，總建築面積將約136,339平方米，本公司預期將建造約728個公寓單位。其中80%公寓單位各自的建築面積在80至150平方米之間，其餘單位的建築面積均超過150平米。本集團預期還將開發約713個停車位。

珠海每一間花園項目於2006年6月開始施工，預期將於2008年下半年竣工入住。珠海每一間花園項目已於2007年7月開盤開始預售，市場反應熱烈。至2008年6月30日，本集團已累計預售574套單位，約79,574平方米，佔可供出售總面積的77%。

2008年上半年珠海每一間花園項目二期開盤，截至2008年6月30日，共推出110套單位，預售68套，佔二期推出預售套數的62%。

目前，本公司通過擁有100%權益的子公司中化方興地產開發（珠海）有限公司（「方興珠海」）擁有珠海每一間花園項目100%的權益。

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，總建築面積約193,936平方米。北京凱晨世貿中心於2004年4月開始施工，主體工程已於2006年12月竣工。本集團計劃將北京凱晨世貿中心的中座大樓和西座大樓持作長期投資以供出租，而東座大樓則以樓層為單位出售。

本集團於2006年10月開始預售北京凱晨世貿中心東座大樓。截至2008年6月30日，東座寫字樓總建築面積44,939平方米中累計已出售約36,917平方米，出售車位59個，其中2008上半年出售約12,436平方米。

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」)擁有北京凱晨世貿中心100%的權益。

物業租賃及服務

報告期內本集團對物業經營板塊進行整合，對本集團內子公司所提供的物業租賃業務及物業服務業務進行有效拆分和重組，使其更加專業化，並在資源配置上得到優化。

截至2008年6月30日，本集團持有投資物業的賬面值約為港幣6,156.1百萬元，乃根據本集團的會計政策按公平值列賬。本集團投資物業主要為北京凱晨世貿中心和中化大廈。

北京凱晨世貿中心租賃業務

按照集團平衡收入來源的策略，本集團將持有北京凱晨世貿中心中座大樓和西座大樓作為長期投資。中座大樓和西座大樓可出租總面積約為102,739平方米。

截至2008年6月30日，北京凱晨世貿中心中座大樓和西座大樓的出租率為94.2% (2007年6月30日：不適用)。主要客戶為中國中化集團公司及其關聯公司，以及金融、地產、諮詢等行業的優秀公司。

中化大廈租賃業務

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

截至2008年6月30日，中化大廈的出租率為95.1% (2007年6月30日：99.8%)。主要客戶為金融、軟件、諮詢等行業的優秀公司及本集團關聯公司。

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。

物業服務業務

本公司通過擁有100%權益的子公司中化物業管理和北京世紀凱晨物業管理有限公司目前為至少六項物業(建築面積超過110萬平方米)提供物業管理服務，中化大廈、北京凱晨世貿中心即為其中之一。

報告期內，本集團物業服務經營平穩。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業務將會為集團帶來更多直接和間接的收益。

酒店經營

王府井大飯店位於北京主要的商業及購物區王府井大街的北段，毗鄰紫禁城、天安門廣場及北海公園。王府井大飯店因位置便利，對遊客和商務旅客同樣吸引。尤其是，王府井大飯店與多家跨國公司建立了業務關係，令飯店的業務有了穩定的基礎。

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

截至2008年6月30日，王府井大飯店客房平均入住率為70.1% (2007年6月30日：72.6%)。

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。

土地儲備

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

收購選擇權

根據不競爭承諾，中國中化集團公司已授予本集團選擇權，收購其於金茂集團的54.87%權益、於中國世貿投資有限公司(「世貿投資」)的15%權益和中化香港(集團)有限公司(「中化香港」)於上海銀匯的55%權益。

於2008年4月22日，本公司獨立董事委員會一致通過決議決定本公司行使選擇權藉以收購中國中化集團公司於金茂集團54.87%的權益及中國中化集團公司於上海銀匯50%的間接權益，暫不行使選擇權以收購中國中化集團公司於世貿投資的15%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各七名其他股東(「各其他股東」)再訂立七份其他收購協議，以收購該等各其他股東於慧柏有限公司的全部權益(合併相當於應佔金茂集團權益45.13%)，總代價為人民幣4,964.2百萬元(相等於約港幣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%的權益的決議案。有關的收購仍未完成交割。

本公司正與中國中化集團公司就收購中國中化集團公司於上海銀匯50%的權益進行磋商，以盡快落實收購中國中化集團公司全資子公司中化香港於上海銀匯的權益。

(注：於2007年12月，上海銀匯的董事一致通過將上海銀匯的註冊資本由原來的人民幣2,000萬元增加至人民幣50,000萬元。在增加註冊資本的過程中，上海國際港務(集團)股份有限公司增加出資人民幣25,100萬元，中化香港增加出資人民幣23,900萬元。該次增資完成後中化香港對上海銀匯的股權比例從原先的55%降為50%)

未來展望

展望二零零八年下半年，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。本集團將繼續保持平穩有序的發展態勢，致力發展和拓展公司業務，銳意發展成為全國各大城市和經濟區的優質的物業開發商、投資商及高端酒店經營者。

本集團也將進一步增加酒店經營及投資物業的比例，使今後的收入更為平衡穩定。隨著本集團對金茂集團收購的完成，本集團的整體競爭力將大大增強。同時，本集團也將利用金茂集團完善的酒店管理平台以及其極佳的品牌效應，為本集團擴張高級酒店業務提供強而有力的支撐。

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、短週期的中高檔住宅項目。當落實及完成本集團對上海銀匯的收購，本集團將利用其所持有的上海匯山碼頭西塊地塊土地使用權，連同本集團現已持有的上海匯山碼頭東塊及中塊地塊土地使用權，對整個匯山碼頭項目進行進一步整合開發。

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。

財務回顧

收入

截至2008年6月30日止六個月，本集團收入達港幣870.3百萬元(截至2007年6月30日止六個月：港幣97.0百萬元(重列))，較2007年同期增長797%，主要為物業銷售水平上升所致。

按業務分部劃分之收入

	截至6月30日止六個月				
	2008年		2007年		變動 百分比 (%)
	(未經審核)		(未經審核)		
港幣 百萬元	佔總收入 之百分比 (%)	港幣 百萬元	佔總收入 之百分比 (%)		
物業銷售	603.9	69%	—	0%	不適用
物業經營	208.8	24%	44.4	46%	370%
酒店經營	57.6	7%	52.6	54%	10%
總計	870.3	100%	97.0	100%	797%

2008年上半年，本集團物業銷售收入約為港幣603.9百萬元，佔收入總額69%，主要源自出售北京凱晨世貿中心部份樓層；物業經營收入比2007年同期增長370%，主要源自北京凱晨世貿中心出租業務的增長；酒店經營收入比2007年同期增長10%，較上年同期略有增長。

銷售成本及毛利率

截至2008年6月30日止六個月，本集團之銷售成本約為港幣275.3百萬元(截至2007年6月30日止六個月：港幣31.8百萬元(重列))。2008年上半年本集團整體銷售毛利率為68%，較2007年同期之67%有所上升。

其他收入和收益

截至2008年6月30日止六個月，本集團的其他收入和收益約為港幣954.2百萬元，較2007年同期的港幣137.7百萬元增加593%，主要由於：(i)2007年4月本集團出售於兩家珠海子公司中怡華海及珠海泓華的權益之收益港幣108.7百萬元，而2008年上半年本集團並無出售子公司收益；(ii)本集團持有的投資物業所產生的投資物業公平值收益於2008年上半年為港幣846.4百萬元，較2007年同期投資物業公平值收益港幣18.2百萬元增長4,551%；(iii)2008年上半年本集團存放於銀行的資金產生的利息收益大大超過上年同期水平，幾項合併抵銷後導致其他收入和收益兩年同期比較大幅增加。

銷售和營銷開支

截至2008年6月30日止六個月，本集團的銷售和營銷開支為港幣13.8百萬元，較2007年同期的港幣21.2百萬元下降35%，主要由於2008年上半年銷售北京凱晨世貿中心產生的廣告和營銷開支較上年同期有所下降所致。

管理費用

截至2008年6月30日止六個月，本集團的管理費用為港幣98.3百萬元，較2007年同期的港幣77.6百萬元增長27%，主要在於集團規模擴大導致員工薪酬和工資的上升，諮詢費用以及行政開支增加所致。

融資成本

截至2008年6月30日止六個月，本集團的融資成本為港幣55.2百萬元，較2007年同期的港幣70.0百萬元下降21%。融資成本下降主要是由於本集團主要開發項目借款產生的融資成本資本化所致。

分佔聯營公司利潤

截至2008年6月30日止六個月，本集團並無分佔聯營公司利潤，而2007年同期的分佔聯營公司利潤港幣69千元，是來自北京世紀凱晨物業管理有限公司的收益。

稅項

截至2008年6月30日止六個月，本集團的稅項支出為港幣422.1百萬元，而2007年同期本集團的稅項抵免為港幣56.5百萬元。2008年上半年稅項支出主要由於本集團投資物業公平值收益產生的遞延稅項支出及銷售及出租北京凱晨世貿中心的溢利引起，而2007年同期稅項抵免主要為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所產生。

本公司股東應佔溢利

截至2008年6月30日止六個月，本公司股東應佔溢利為港幣937.0百萬元，較2007年同期的港幣119.8百萬元增長682%。若未計及投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)的股東應佔溢利為港幣302.2百萬元(截至2007年6月30日止六個月：港幣106.2百萬元)，較上年同期增長185%。

發展中物業

於2008年6月30日，發展中物業的非流動部份包括上海高陽國際客運中心地塊B項目和匯山碼頭東塊、中塊地塊項目產生的物業開發成本，而發展中物業的流動部份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2007年12月31日的港幣4,174.6百萬元增至2008年6月30日的港幣6,419.0百萬元，主要是由於上海高陽國際客運中心地塊B項目、匯山碼頭東塊、中塊地塊項目及珠海每一間花園項目新投入的成本所致。

持作出售物業

於2008年6月30日，持作出售物業包括北京凱晨世貿中心東座物業。持作出售物業由2007年12月31日的港幣598.4百萬元減至2008年6月30日的港幣422.4百萬元，主要是由於北京凱晨世貿中心東座部份樓層的出售。

投資物業

於2008年6月30日，投資物業包括中化大廈和北京凱晨世貿中心中座及西座。投資物業由2007年12月31日的港幣4,964.6百萬元增至2008年6月30日的港幣6,156.1百萬元，主要是由於投資物業評估增值所致。

應收貿易賬款

於2008年6月30日的應收貿易賬款為港幣68.8百萬元，較2007年12月31日的港幣148.4百萬元減少54%。應收貿易賬款的減少，主要是由於今年上半年收回了在2007年出售北京凱晨世貿中心東座部分樓層時產生的應收款所致。

應付貿易賬款和應付票據

於2008年6月30日的應付貿易賬款和應付票據為港幣998.2百萬元，較2007年12月31日的港幣898.0百萬元增長11%。應付貿易賬款和應付票據的增加，主要是由於開發上海高陽國際客運中心地塊B項目及匯山碼頭東塊、中塊地塊項目增加應付款所致。

計息銀行貸款和其他借款

於2008年6月30日的計息銀行貸款和其他借款為港幣4,844.3百萬元，較2007年12月31日的港幣3,863.7百萬元增長25%。計息銀行貸款和其他借款增加，主要是由於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增加所致。

計息銀行貸款及其他借款分析

	截至2008年 6月30日 止六個月 (港幣百萬元)	截至2007年 12月31日 止年度 (港幣百萬元)
計息銀行貸款及其他借款	4,844.3	3,863.7
減：委託貸款	(2,580.3)	(1,565.8)
	2,264.0	2,297.9
減：以本集團銀行存款質押的貸款	(555.6)	—
扣除委託貸款及銀行存款質押貸款後的 計息銀行貸款及其他借款	1,708.4	2,297.9

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扣除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聯方款項。本集團旨在維持合理的債務與調整後資本比率。於2008年6月30日及2007年12月31日的債務與調整後資本比率如下：

	截至2008年 6月30日 止六個月 (港幣百萬元)	截至2007年 12月31日 止年度 (港幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款	4,844.3	3,863.7
減：現金和現金等價物 已抵押存款	(5,633.7) (1,965.2)	(6,294.5) (694.7)
淨債務	(2,754.6)	(3,125.5)
權益	10,692.7	8,997.8
加：應付關聯方款項	266.4	268.4
調整後資本	10,959.1	9,266.2
債務與調整後資本比率	-25%	-34%

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、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行貸款及發行新股滿足其流動資金需求。

截至2008年6月30日，本集團擁有現金和現金等價物港幣5,633.7百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值。

管理層討論及分析 (續)

於2008年6月30日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共港幣4,844.3百萬元(2007年12月31日：港幣3,863.7百萬元)。
以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	截至2008年 6月30日 止六個月 (港幣百萬元)	截至2007年 12月31日 止年度 (港幣百萬元)
一年內	2,819.2	3,083.5
第二年	659.9	32.1
第三年至第五年，包括首尾兩年	1,365.2	748.1
合計	4,844.3	3,863.7

計息銀行貸款及其他借款約港幣2,819.2百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債，其中包含本集團和本集團子公司的少數股東通過金融機構向本集團子公司所提供的合共約港幣2,011.5百萬元的委託貸款，其中約港幣1,722.5百萬元將在到期日續期。

須於第二年償還的計息銀行貸款及其他借款約港幣659.9百萬元中包含本集團和本集團子公司的少數股東通過金融機構向本集團子公司所提供的委託貸款合共約港幣568.8百萬元。

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6月30日，本集團有銀行信貸額度港幣8,086.8百萬元，全部以人民幣計值。已動用銀行信貸額度為港幣4,844.3百萬元，而未動用銀行信貸額度則為港幣3,242.5百萬元。

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。

管理層討論及分析 (續)

本集團截至2008年6月30日止六個月的現金流出淨額為港幣978.7百萬元，包括：

1. 經營活動現金流出淨額港幣819.9百萬元，主要是由於本集團支付建築成本、銷售費用及管理費用，部份因收到銷售北京凱晨世貿中心及預售珠海每一間花園款項而被抵銷。
2. 投資活動現金流出淨額港幣1,259.6百萬元，主要是由於本集團購置固定資產及新增抵押存款所致。
3. 融資活動現金流入淨額港幣1,100.8百萬元，主要是由於本集團少數股東注資及新增銀行貸款及其他借款，部份因償還銀行貸款和其他借款所抵銷。

抵押資產

於2008年6月30日，本集團獲授的若干銀行信貸額度乃以本集團公平值為港幣6,156.1百萬元的投資物業及銀行存款港幣1,965.2百萬元作抵押。

或然負債

於2008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：

	截至2008年 6月30日 止六個月 (港幣百萬元)	截至2007年 12月31日 止年度 (港幣百萬元)
就於中國的發展中物業已訂約但未提撥準備的資本開支	193.2	740.1
合計	193.2	740.1

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。

僱員及薪酬政策

於2008年6月30日，本集團聘有合共1,254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、分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

本公司董事會欣然宣佈本集團截至2008年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字如下。

簡明綜合收益表

截至2008年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (未經審核) 千港元
收入	4	870,274	97,005
銷售成本		(275,308)	(31,844)
毛利		594,966	65,161
其他收入和收益	4	954,230	137,725
銷售和營銷開支		(13,846)	(21,158)
管理費用		(98,347)	(77,592)
其他費用		(525)	(138)
融資成本	6	(55,243)	(70,005)
分佔聯營公司利潤		—	69
稅前利潤	5	1,381,235	34,062
稅項	7	(422,067)	56,464
本期利潤		959,168	90,526
下列應佔部分：			
本公司權益持有人		936,971	119,821
少數股東權益		22,197	(29,295)
		959,168	90,526
本公司普通股權益持有人應佔每股盈利			
— 基本	9	19.06港仙	16.49港仙

簡明綜合資產負債表

於2008年6月30日

	附註	2008年 6月30日 (未經審核) 千港元	2007年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	315,901	303,706
發展中物業		5,833,139	3,744,701
投資物業		6,156,095	4,964,576
預付土地租賃款項		110,124	104,843
可供出售投資		319	299
已抵押存款		284,425	267,200
遞延稅項資產		46,473	14,000
非流動資產總值		12,746,476	9,399,325
流動資產			
發展中物業		585,903	429,870
持作出售物業		422,360	598,377
存貨		3,220	2,583
應收貿易賬款	11	68,785	148,394
預付款項、按金和其他應收款項		106,663	69,684
應收關聯方款項	18(b)	233,832	220,169
可收回稅項		33,952	28,706
已抵押存款		1,680,732	427,520
現金和現金等價物		5,633,664	6,294,489
流動資產總值		8,769,111	8,219,792
流動負債			
應付貿易賬款和應付票據	12	998,223	897,953
其他應付款項和應計款項		3,129,275	2,539,527
計息銀行貸款和其他借款	13	2,819,221	3,083,488
應付關聯方款項	18(b)	266,389	268,355
應付稅項		85,897	54,638
土地增值稅準備		410,012	278,782
應付股息		98,305	—
流動負債總額		7,807,322	7,122,743
流動資產淨額		961,789	1,097,049
總資產減流動負債		13,708,265	10,496,374

簡明綜合資產負債表 (續)

於2008年6月30日

	附註	2008年 6月30日 (未經審核) 千港元	2007年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動負債			
計息銀行貸款和其他借款	13	2,025,106	780,224
遞延稅項負債		990,465	718,399
非流動負債總值		3,015,571	1,498,623
淨資產		10,692,694	8,997,751
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
已發行股本	14	4,915,264	4,915,264
儲備		4,947,690	3,600,248
擬派末期股息		—	98,305
		9,862,954	8,613,817
少數股東權益		829,740	383,934
權益總額		10,692,694	8,997,751

簡明綜合權益變動表

截至2008年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔										少數 股東權益 (未經審核)	權益總額 (未經審核)
	已發行股本	股份溢價	資本儲備	中國法定 公積金	股票 期權儲備	匯兌 波動儲備	保留盈利	擬派 末期股息	總計	股東權益		
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2008年1月1日	4,915,264	2,022,833	(944,925)	18,501	—	297,141	2,206,698	98,305	8,613,817	383,934	8,997,751	
匯兌調整	—	—	—	—	—	410,218	—	—	410,218	33,291	443,509	
直接在權益確認的收入總額	—	—	—	—	—	410,218	—	—	410,218	33,291	443,509	
本期利潤	—	—	—	—	—	—	936,971	—	936,971	22,197	959,168	
期間收入和開支總額	—	—	—	—	—	410,218	936,971	—	1,347,189	55,488	1,402,677	
股份結算股票期權開支	—	—	—	—	253	—	—	—	253	—	253	
轉發至儲備	—	—	—	21,867	—	—	(21,867)	—	—	—	—	
已派2007年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(98,305)	(98,305)	—	(98,305)	
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	390,318	390,318	
於2008年6月30日	4,915,264	2,022,833 *	(944,925) *	40,368 *	253 *	707,359 *	3,121,802 *	—	9,862,954	829,740	10,692,694	

* 該等儲備賬目包括簡明綜合資產負債表內的綜合儲備4,947,690,000港元(2007年12月31日:3,600,248,000港元)。

簡明綜合權益變動表 (續)

截至2008年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔							少數	
	已發行股本	資本儲備	中國法定	合併儲備	匯兌	保留盈利	總計	股東權益	權益總額
	(重列)	(重列)	公積金	(重列)	波動儲備	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
	(未經審核)	(未經審核)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2007年1月1日	472,500	3,512	27,759	321,674	39,102	371,842	1,236,389	278,784	1,515,173
匯兌調整	—	—	—	—	40,458	—	40,458	10,786	51,244
直接在權益確認 的開支總額	—	—	—	—	40,458	—	40,458	10,786	51,244
本期利潤	—	—	—	—	—	119,821	119,821	(29,295)	90,526
期間收入和開支總額	—	—	—	—	40,458	119,821	160,279	(18,509)	141,770
於子公司終止註冊 時撥回儲備	—	—	(22,918)	—	—	22,918	—	—	—
中化香港收購 少數股東權益	—	(944,023)	—	964,414	—	—	20,391	(20,391)	—
收購少數股東權益	—	(4,414)	—	—	369	—	(4,045)	(2,955)	(7,000)
出售子公司	—	—	—	—	—	—	—	(15,189)	(15,189)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	80,368	80,368
股東注資	—	—	—	714,044	—	—	714,044	—	714,044
發行股份	1,020,000	—	—	—	—	—	1,020,000	—	1,020,000
於2007年6月30日	1,492,500	(944,925)	4,841	2,000,132	79,929	514,581	3,147,058	302,108	3,449,166

簡明綜合現金流量表

截至2008年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (未經審核) 千港元
經營活動現金流出淨額	(819,862)	(614,631)
投資活動現金(流出)／流入淨額	(1,259,626)	525,077
融資活動現金流入淨額	1,100,768	1,397,258
現金和現金等價物(減少)／增加淨額	(978,720)	1,307,704
期初的現金和現金等價物	6,294,489	385,395
匯率變動影響淨額	317,895	238,308
期終的現金和現金等價物	5,633,664	1,931,407
現金和現金等價物結餘分析		
現金和銀行結存	2,930,959	889,920
購入時原到期日少於三個月的非抵押定期存款	2,702,705	1,041,487
	5,633,664	1,931,407

1. 公司資料

方興地產(中國)有限公司(「本公司」)為於2004年6月2日根據香港公司條例在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

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

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

本集團的主要業務載於中期財務報表附註3內。

2. 編製基準及會計政策

編製基準

截至2008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。

中期財務報表並不包括財務報表規定的所有資料及披露，且應與本集團截至2007年12月31日止年度的經審核財務報表一併閱讀。

於2007年12月，本公司收購寶福企業有限公司(「寶福」)及盛明投資有限公司(「盛明」)全部股權。由於本公司、寶福及盛明於收購完成前後均由中國中化集團公司最終控制，因此，收購視為共同控制的業務合併，並根據香港會計師公會頒佈的《香港會計指引》第5號「共同控制合併的合併會計處理」的合併會計原則入賬。截至2007年6月30日止六個月之中期財務報表乃假設現時集團架構於截至2007年6月30日止六個月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。

2. 編製基準及會計政策 (續)

會計政策

本集團已就簡明綜合財務報表首次採用多項新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。除若干情況需使用新訂及經修訂會計政策及作出新披露外，採用該等新訂及經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第11號	香港財務報告準則第2號－集團和庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產之限制、最低撥款規定及其相互關係

本集團已評估採用該等新準則及詮釋的影響，並認為對本集團的業績及財政狀況並無重大影響。

3. 分部資料

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

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。本集團各項業務分部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部有所不同。業務分部之詳情概述如下：

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

分部間銷售及轉撥乃參考按當時市價向第三方銷售的售價進行。

3. 分部資料(續)

下表呈報本集團截至2008年及2007年6月30日止期間業務分部的收入及業績資料：

截至2008年6月30日止期間

	物業				綜合 (未經審核) 千港元
	物業發展 (未經審核) 千港元	投資及管理 (未經審核) 千港元	酒店經營 (未經審核) 千港元	抵銷 (未經審核) 千港元	
分部收入：					
向外間客戶銷售	603,875	208,815	57,584	—	870,274
分部間銷售	—	4,674	—	(4,674)	—
總計	603,875	213,489	57,584	(4,674)	870,274
分部業績	317,723	998,907	12,250	—	1,328,880
利息及股息收入及未分配收益					107,598
融資成本					(55,243)
稅前利潤					1,381,235
稅項					(422,067)
本期利潤					959,168

3. 分部資料(續)

截至2007年6月30日止期間

	物業發展 (重列) (未經審核) 千港元	物業 投資及管理 (重列) (未經審核) 千港元	酒店經營 (重列) (未經審核) 千港元	抵銷 (重列) (未經審核) 千港元	綜合 (重列) (未經審核) 千港元
分部收入：					
向外間客戶銷售	—	44,351	52,654	—	97,005
總計	—	44,351	52,654	—	97,005
分部業績	50,418	34,584	9,814	—	94,816
利息及股息收入及未分配收益					9,182
分佔聯營公司利潤	—	69	—	—	69
融資成本					(70,005)
稅前利潤					34,062
稅項					56,464
本期利潤					90,526

4. 收入、其他收入和收益

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

本集團的收入、其他收入和收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (未經審核) 千港元
收入		
物業銷售	603,875	—
酒店經營	57,584	52,654
租金收入	166,375	25,168
物業管理收入	42,440	19,183
	870,274	97,005
其他收入及收益		
銀行利息收入	107,598	9,182
出售子公司所得收益	—	108,720
投資物業公平值收益	846,353	18,220
匯兌差額淨額	—	752
其他	279	851
	954,230	137,725

5. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(抵免)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (未經審核) 千港元
已售物業成本	208,404	—
折舊	12,139	10,147
減：發展中物業撥充資本的金額	(120)	(596)
	12,019	9,551
確認預付土地租賃款項	1,478	1,404
出售／撤銷物業、廠房及設備項目虧損*	525	138

* 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」項下。

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (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	145,140	23,674
直系控股公司及同系子公司其他貸款利息	—	72,852
利息總額	145,140	96,526
減：發展中物業撥充資本的利息	(89,897)	(26,521)
	55,243	70,005

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (未經審核) 千港元
本集團：		
即期		
中國企業所得稅	121,219	4,956
中國土地增值稅	112,262	—
	233,481	4,956
遞延	188,586	(61,420)
期間稅項支出／(抵免)總額	422,067	(56,464)

由於本集團於期間並無在香港產生任何應課稅利潤(截至2007年6月30日止六個月：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2007年及2008年6月30日止六個月的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

根據相關中國所得稅法，除本集團享有的若干優惠外，本集團中國子公司須就各自的應課稅收入按稅率25% (截至2007年6月30日止六個月：33%) 繳交所得稅。現時，本公司的子公司，包括上海科怡方興商務諮詢有限公司及上海浦東金鑫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)，須按優惠稅率18%繳納所得稅。中化方興房地產開發(珠海)有限公司(於珠海成立並位於珠海)須按優惠稅率18%繳納所得稅，並可在首個獲利年度享有所得稅豁免及於其後兩年享有所得稅減半優惠。

於上一期間，聯營公司應佔稅項支出21,000港元已計入未經審核簡明綜合收益表內「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。

8. 中期股息

董事會不建議就截至2008年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2007年6月30日止六個月：無)。

9. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

基本

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。

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	
	2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (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	936,971	119,821

	股份數目	
	2008年 6月30日 (未經審核)	2007年 6月30日 (重列) (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	4,915,264,000	726,489,000

攤薄

由於截至2008年6月30日止六個月未行使購股權的經調整行使價高於期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。

10. 物業、廠房及設備

於截至2008年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備的成本為3,949,000港元(截至2007年6月30日止六個月：15,155,000港元(重列))，而所出售／撤銷物業、廠房及設備的賬面淨值為5,957,000港元(截至2007年6月30日止六個月：2,043,000港元(重列))。

11. 應收貿易賬款

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。

於結算日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2008年 6月30日 (未經審核) 千港元	2007年 12月31日 (經審核) 千港元
1個月內	24,648	14,531
1至3個月	33,678	16,503
4至6個月	452	109
6個月以上	10,007	117,251
	68,785	148,394

12. 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：

	2008年 6月30日 (未經審核) 千港元	2007年 12月31日 (經審核) 千港元
一年內到期或於要求時償還	998,223	897,953

13. 計息銀行貸款和其他借款

於截至2008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4,041,724,000港元(截至2007年6月30日止六個月：6,355,000港元(重列))，並已償還部分計息銀行貸款和其他借款3,331,275,000港元(截至2007年6月30日止六個月：5,253,000港元(重列))。

14. 股本

	2008年 6月30日 (未經審核) 千港元	2007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 (2007年12月31日：8,000,000,000股)	8,000,000	8,000,000
已發行及繳足：		
4,915,264,000股每股面值1港元的普通股 (2007年12月31日：4,915,264,000股)	4,915,264	4,915,264

根據於2008年7月18日通過的股東特別大會普通決議案，本公司透過增設12,000,000,000股每股面值1.00港元的新普通股，將本公司法定股本由8,000,000,000港元(分為8,000,000,000股每股面值1.00港元的普通股)增加至20,000,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值1.00港元的普通股)。

15. 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。

15. 股票期權計劃(續)

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3.37港元。期內，並無根據計劃行使股票期權。以下為截至2008年6月30日止六個月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 6月30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)
	2008年 1月1日	期內授出	期內行使	期內註銷/ 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
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
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
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
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
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
	—	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
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。

16. 承擔

於結算日，本集團有下列資本承擔：

	2008年 6月30日 (未經審核) 千港元	2007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	193,152	740,115

17. 或然負債

截至2008年6月30日，本集團並無重大或然負債(2007年12月31日：無)。

18. 關聯方交易

(a) 本集團於本期間與關聯方進行下列重大交易：

		截至6月30日止六個月	
	附註	2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (未經審核) 千港元
同系子公司：			
其他貸款利息開支	(i)	—	69,631
租金收入	(ii)	41,830	8,816
物業管理費收入	(ii)	5,206	1,995
酒店經營收入	(iv)	247	—
其他服務收入	(v)	30	909
直系控股公司：			
其他貸款利息開支	(i)	—	3,221
租金開支	(iii)	—	791
最終控股公司：			
租金收入	(ii)	30,554	5,621
物業管理費收入	(ii)	3,226	1,613
酒店經營收入	(iv)	377	—
其他服務收入	(v)	580	1,121

18. 關聯方交易 (續)

(a) 本集團於本期間與關聯方進行下列重大交易：(續)

附註：

- (i) 截至2007年6月30日止六個月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。
- (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) 截至2007年6月30日止六個月的租金開支乃按本公司與直系控股公司訂立之協議的條款收取。
- (iv) 酒店經營收入乃按提供予第三方之相若條款收取。
- (v) 其他服務收入由本集團按提供予第三方之相若條款收取。

本公司董事確認，上述關聯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聯方磋商後釐定。

(b) 與關聯方的結餘

	附註	2008年 6月30日 (未經審核) 千港元	2007年 12月31日 (經審核) 千港元
應收關聯方款項：			
— 最終控股公司	(i)	183	73
— 同系子公司	(i)	233,649	220,096
		233,832	220,169
應付關聯方款項：			
— 最終控股公司	(i)	244,583	243,894
— 同系子公司	(i)	21,806	24,461
		266,389	268,355

附註：

- (i) 該結餘乃非貿易性質、無抵押、免息及須按通知即時償還。應收／應付關聯方款項的賬面值與公平值相若。

18. 關聯方交易 (續)

(c) 本集團主要管理人員的報酬

	截至6月30日止六個月	
	2008年 (未經審核) 千港元	2007年 (重列) (未經審核) 千港元
短期僱員福利	5,353	2,708
離職後福利	114	72
股份支付款項	122	—
支付予主要管理人員的報酬總額	5,589	2,780

(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2007年及2008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。上文披露的關聯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聯方交易作出充分披露。

19. 結算日後事項

- (a) 2008年6月，本公司、中國中化集團公司及中化香港訂立中化香港收購協議，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54.87%)，總代價為人民幣6,035,800,000元(相等於約6,791,200,000港元)。同日，本公司與慧柏有限公司各其他股東(「各其他股東」)再訂立七份其他股東收購協議，以收購該等各其他股東於慧柏有限公司的全部權益(合併相當於應佔金茂集團權益45.13%)，總代價為人民幣4,964,200,000元(相等於約5,585,500,000元)。股東已於2008年7月18日舉行的股東特別大會批准收購金茂集團全部權益。收購須待達成協議多項先決條件及獲得有關中國政府部門批准後方可完成。

19. 結算日後事項(續)

- (b) 根據於2008年7月18日通過的股東特別大會普通決議案，本公司透過增設資本12,000,000,000港元(分為12,000,000,000股每股面值1.00港元的新普通股)，將本公司法定股本由8,000,000,000港元(分為8,000,000,000股每股面值1.00港元的普通股)增加至20,000,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值1.00港元的普通股)。

20. 比較數字

按中期財務報表附註2所詳述，由於採用香港會計師公會頒佈的《香港會計指引》第5號的合併會計原則，截至2007年6月30日止六個月之中期財務報表乃假設現時集團架構於截至2007年6月30日止六個月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。

21. 中期財務報表之批准

未經審核中期財務報表於2008年9月8日經董事會批准並授權刊行。

其他資料

股本

於2008年6月30日，本公司法定股本為8,000,000,000股普通股；已發行股本總額為4,915,264,000股普通股。

於完成收購慧柏有限公司的全部權益(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，本公司的已發行股本總數將增至7,073,292,268股普通股。

權益披露

主要股東

據本公司董事所知，於2008年6月30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及第3分部須向本公司披露，或《證券及期貨條例》第336條所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)之權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	普通股數目	持有相關 股份數目	佔已發行股本 總額之百分比
中化香港	實益持有人	4,489,031,900 (L) (附註1)	—	91.33% (L)
中國中化集團公司	受控制公司權益	4,489,031,900 (L) (附註2)	—	91.33% (L)
中糧集團有限公司	受控制公司權益	433,002,519 (L) (附註3)	—	8.81% (L)
COFCO (BVI) Limited	受控制公司權益	363,163,543 (L)	—	7.39% (L)
Charm Glory Holdings Limited	實益持有人	363,163,543 (L)	—	7.39% (L)

(L) 表示好倉

附註1：該等股份權益包括(a)中化香港直接持有本公司3,301,070,000股股份，約佔已發行股本總額的67.16%；及(b)因本公司與中國中化集團公司及中化香港於2008年6月5日協議收購中化香港於慧柏有限公司所持有的全部權益(相等於應佔金茂集團權益的54.8709%)，並協議向中化香港配發及發行1,187,961,900股新股份作為代價，於簽署有關收購協議後中化香港已被視為擁有該1,187,961,900股新股份約佔本公司已發行股本總額的24.17%。於完成向中化香港及其他投資者配發及發行新股，以及收購中化香港於慧柏有限公司的全部權益後，中化香港將擁有本公司經擴大後的已發行股本約63.47%。

附註2：中化香港由中國中化集團公司全資擁有，因此，中國中化集團公司被視為於中化香港擁有的所有股份中擁有權益。

附註3：433,002,519股股份指：

- (a) 因本公司與中國中化集團公司及Charm Glory Holdings Limited協議收購Charm Glory Holdings Limited於慧柏有限公司持有的全部權益(相等於應佔金茂集團權益的16.7742%)，並協議向Charm Glory Holdings Limited配發及發行363,163,543股新股份作為代價，於簽訂有關收購協議後，Charm Glory Holdings Limited已被視為擁有該363,163,543股新股份的股份權益，約佔本公司已發行(未經擴大)股本總額的7.39%。於完成收購慧柏有限公司的全部權益及完成配發及發行新股作為部份代價後，Charm Glory Holdings Limited將擁有本公司經擴大後的已發行股本約5.13%。Charm Glory Holdings Limited為COFCO (BVI) Limited的全資子公司，而COFCO (BVI) Limited則為中糧集團有限公司的全資子公司。因此，根據證券及期貨條例中糧集團有限公司與COFCO (BVI) Limited被視為擁有該363,163,543股股份的股份權益；
- (b) 因本公司與中國中化集團公司及Grand Newway Limited協議收購Grand Newway Limited於慧柏有限公司持有的全部權益(相等於應佔金茂集團權益的3.2258%)，Grand Newway Limited將獲配發及發行69,838,976股新股份，作為代價。於簽訂有關的收購協議後，Grand Newway Limited已被視為擁有該69,838,976股新股份的股份權益，約佔本公司已發行(未經擴大)股本總額的1.42%。於完成收購慧柏有限公司的全部權益及完成配發及發行新股作為部份代價後，Grand Newway Limited將擁有本公司經擴大後的已發行股本約0.99%。Grand Newway Limited為Sunry (Holdings) Hong Kong Limited的全資子公司，而Sunry (Holdings) Hong Kong Limited則為中國土產畜產進出口總公司的全資子公司。中國土產畜產進出口總公司由中糧集團公司全資擁有。因此，根據證券及期貨條例中糧集團有限公司被視為擁有該69,838,976股股份的股份權益。

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外)於2008年6月30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及第3分部須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉。

董事及最高行政人員於本公司股份的權益

於2008年6月30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聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部份)的股份、相關股份或債券中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8部份知會本公司及香港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任何權益或淡倉；或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

姓名	身份	職務	持有 股份數目	持有相關 股份數目 (附註1)	佔已發行 股本總額之 百分比
潘正義	實益持有人	主席兼非執行董事	356,000 (L)	488,000 (L)	0.02%
李麟	實益持有人	副主席兼非執行董事	—	488,000 (L)	0.01%
王紅軍	實益持有人	非執行董事	—	416,000 (L)	0.01%
李雪花	實益持有人	執行董事兼首席執行官	—	488,000 (L)	0.01%
賀斌吾	實益持有人	執行董事兼副總裁	400,000 (L)	488,000 (L)	0.02%
江南	實益持有人	執行董事兼首席財務官	—	422,000 (L)	0.01%

(L) 表示好倉

附註1：指獲授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。

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，於截至2008年6月30日止六個月期間，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

本公司董事會下屬審核委員會已審閱本公司截至2008年6月30日止六個月的未經審核簡明中期綜合財務報表；亦已就本公司所採納的會計政策及常規等事項，與本公司的高級管理層進行商討。

中期股息

本公司董事會不建議就截至2008年6月30日止六個月派發任何中期股息。

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各七名其他股東(「各其他股東」)再訂立七份其他收購協議，以收購該等各其他股東於慧柏有限公司的全部權益(合併相當於應佔金茂集團權益45.13%)，總代價為人民幣4,964.2百萬元(相等於約港幣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%的權益的決議案。有關的收購仍未完成交割。

除上文所披露者外，報告期內，本公司並無進行任何重大收購或出售。

重大訴訟

本集團截至2008年6月30日止六個月期間，並無面對任何可對本集團構成重大不利影響的重大訴訟。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)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，確認彼等已於截至2008年6月30日止六個月期間，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公司參照標準守則制定的《方興地產員工買賣公司證券的規定》。本公司董事並不知悉於截至2008年6月30日止六個月期間內有關員工未有遵守該規定的任何事件。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至2008年6月30日止六個月期間，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。

方興地產

