



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：832)

截至二零零八年六月三十日止六個月中期業績公佈

摘要

- 截至二零零八年六月三十日止六個月，銷售額為人民幣1,208百萬元，對比二零零七年同期增長111.3%。
- 期內毛利率為37.7%，對比二零零七年同期為25.5%。
- 權益所有人應佔溢利為人民幣236百萬元，對比二零零七年同期增加526.3%。
- 期內淨利潤率為19.6%，對比二零零七年同期的6.4%上升13.2個百分點。
- 期內每股基本盈利為人民幣11.81分，對比二零零七年同期增加人民幣9.92分(或524.9%)。

中期業績

建業地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核綜合業績連同二零零七年之相關比較數字。截至二零零八年六月三十日止六個月的中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。有關業績已經由本公司審核委員會審閱及批准，審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，並由其中一名獨立非執行董事擔任該委員會的主席。

未經審核綜合收益表

(單位：人民幣元)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
營業額	2	1,208,271	571,851
銷售成本		<u>(753,264)</u>	<u>(425,919)</u>
毛利		455,007	145,932
其他收益	3	13,532	9,130
其他收入／(虧損)淨額	3	22,201	(81)
銷售及市場推廣開支		(39,215)	(37,876)
一般及行政開支		(57,942)	(41,792)
其他經營開支		(11,749)	(1,503)
經營溢利		381,834	73,810
分佔共同控制實體虧損		—	(512)
分佔聯營公司虧損		(910)	—
融資成本	4(a)	(28,331)	(27,366)
除投資物業公平值增加及 所得稅前的溢利		352,593	45,932
投資物業公平值增加		<u>2,200</u>	<u>13,450</u>
除稅前溢利	4	354,793	59,382
所得稅	5	(117,443)	(22,797)
期內溢利		237,350	36,585

歸屬：

本公司權益持有人		236,239	37,717
少數股東權益		1,111	(1,132)
		<hr/>	<hr/>
期內溢利		237,350	36,585
		<hr/>	<hr/>
股息	6	152,000	—
		<hr/>	<hr/>
每股基本盈利 (人民幣分)	7	11.81	1.89
		<hr/>	<hr/>

未經審核綜合資產負債表

(單位：人民幣元)

		二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	155,110	155,084
在建投資物業	8	24,461	23,683
投資物業	9	248,800	246,600
聯營公司權益		24,375	25,285
其他金融資產		15,400	15,400
遞延稅項資產		38,845	47,677
		<u>506,991</u>	<u>513,729</u>
		-----	-----
流動資產			
存貨	10	4,538,281	3,344,470
貿易及其他應收款項	11	664,388	760,917
預付稅項		57,047	35,203
受限制銀行存款	12	351,497	504,601
現金及現金等價物		1,101,579	399,602
		<u>6,712,792</u>	<u>5,044,793</u>
		-----	-----

流動負債

銀行貸款	13	866,903	1,001,273
其他貸款	14	95,210	—
貿易及其他應付款項及應計費用	15	1,459,663	1,335,943
預收賬款		1,353,893	1,244,186
應付稅項		59,549	53,135
		<u>3,835,218</u>	<u>3,634,537</u>
流動資產淨值		<u>2,877,574</u>	<u>1,410,256</u>

總資產減流動負債

3,384,565 1,923,985

非流動負債

銀行貸款	13	613,128	248,000
其他貸款	14	26,260	136,430
遞延稅項負債		68,101	64,754
		<u>707,489</u>	<u>449,184</u>
資產淨值		<u>2,677,076</u>	<u>1,474,801</u>

股本及儲備

16

股本		179,637	114
儲備		2,344,269	1,330,173
本公司權益持有人應佔			
權益總額		<u>2,523,906</u>	<u>1,330,287</u>
少數股東權益		<u>153,170</u>	<u>144,514</u>
權益總額		<u>2,677,076</u>	<u>1,474,801</u>

未經審核中期財務資料附註

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

1 公司資料及編製基準

(a) 公司資料及集團重組

本公司於二零零七年十一月十五日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司，主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東部科學館道1號康宏廣場1008室，而註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板公開上市，本集團進行了重組(「重組」)，以優化本集團的架構。重組於二零零八年五月十四日完成，據此本公司成為本集團旗下各附屬公司的控股公司。本公司股份於二零零八年六月六日在聯交所上市。有關重組的詳情載於本公司為其股份在聯交所上市(「上市」)而刊發的日期為二零零八年五月二十六日的招股章程(「招股章程」)。

(b) 呈列基準

本中期財務報告是以人民幣(「人民幣」)呈列，湊整至最接近的千元計算，並按歷史成本法為基準而編製，惟投資物業乃按其公平值呈列。

本中期財務報告包括現時組成本集團各公司之財務狀況、業績及現金流量，猶如現時集團架構自二零零七年一月一日或該等公司各自註冊／成立日期以來一直存在。就期內從第三方收購的公司而言，該等公司將自收購日起納入本集團中期財務報告。

本中期財務報告乃根據聯交所證券上市規則適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。

本中期財務報告所用會計政策與編製招股章程內本集團的財務報表所採納者一致。

2 分部報告

分部資料按本集團的業務及地區分部呈列。由於業務分部資料與本集團內部財務報告關係較大，故選用為主要呈報方式。由於本集團大部分業務於中國河南省經營，故並無呈列本集團的地區分部。

業務分部

本集團由以下主要業務分部組成：

- 物業發展：開發及銷售住宅與商業物業
- 物業租賃：商業物業、學校及幼稚園租賃
- 承辦工程：為外界客戶建設住宅物業

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	承辦工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零八年六月三十日 止六個月				
營業額	<u>1,139,469</u>	<u>6,500</u>	<u>62,302</u>	<u>1,208,271</u>
分部業績	446,268	6,342	2,397	455,007
未分配經營收入及開支				<u>(73,173)</u>
經營溢利				381,834
分佔聯營公司虧損	(910)	—	—	(910)
融資成本				<u>(28,331)</u>
除投資物業公平值增加及 所得稅前的溢利				352,593
投資物業公平值增加	—	2,200	—	<u>2,200</u>
除稅前溢利				354,793
所得稅				<u>(117,443)</u>
期內溢利				<u>237,350</u>
攤銷及折舊	<u>4,349</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,349</u>

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	承辦工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零零七年六月三十日 止六個月				
營業額	<u>559,959</u>	<u>3,776</u>	<u>8,116</u>	<u>571,851</u>
分部業績	142,002	3,618	312	145,932
未分配經營收入及開支				<u>(72,122)</u>
經營溢利				73,810
分佔共同控制實體虧損	(512)	—	—	(512)
融資成本				<u>(27,366)</u>
除投資物業公平值增加及 所得稅前的溢利				45,932
投資物業公平值增加	—	13,450	—	<u>13,450</u>
除稅前溢利				59,382
所得稅				<u>(22,797)</u>
期內溢利				<u>36,585</u>
攤銷及折舊	<u>3,909</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,909</u>

3 其他收益及收入／(虧損)淨額

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
人民幣千元 人民幣千元

其他收益

利息收入

<u>13,532</u>	<u>9,130</u>
---------------	--------------

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
人民幣千元 人民幣千元

其他收入／(虧損)淨額

出售物業、廠房及設備收益／(虧損)

4 (81)

外匯收益淨額

<u>22,197</u>	<u>—</u>
---------------	----------

<u>22,201</u>	<u>(81)</u>
---------------	-------------

4 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零零八年 **二零零七年**
人民幣千元 **人民幣千元**

(a) 融資成本：

銀行貸款利息	43,644	22,074
其他貸款利息	9,574	23,225
客戶墊款利息 (附註)	9,163	10,355
其他附屬借貸成本	3,165	3,540
	65,546	59,194
減：撥作成本之借貸成本	(37,215)	(31,828)
	28,331	27,366

附註： 根據與本集團物業買家訂立的若干協議，本集團同意於指定期間(一般自銷售協議簽訂當日起計三年)行使回購權為買方租回有關物業。租回期屆滿起計一個月內，買方有權按協定價格向本集團出售有關物業。因此，購回期屆滿前，相關銷售額不會於綜合收益表確認。租回物業租金年率為買方支付的有關購買價格的7%至8%，而相關支出在綜合收益表入賬列為財務成本。

截至六月三十日止六個月
二零零八年 **二零零七年**
人民幣千元 **人民幣千元**

(b) 其他項目：

攤銷及折舊	4,349	3,909
-------	--------------	-------

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	64,042	28,968
中國土地增值稅	41,222	11,657
	<u>105,264</u>	<u>40,625</u>
遞延稅項		
物業重估	(408)	3,363
稅項虧損	8,832	(23,155)
股息預扣稅	3,755	—
中國稅率改變對遞延稅項期初結餘的影響	—	1,964
	<u>12,179</u>	<u>(17,828)</u>
	<u>117,443</u>	<u>22,797</u>

- (i) 根據開曼群島的規則及法規，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港所得稅作出撥備。
- (iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

企業所得稅撥備是遵照中國相關的所得稅規定及規例，根據本集團於中國的附屬公司估計應課稅收入，按照各自的適用稅率計算。

根據有關中國稅項法規，本集團若干附屬公司須就視作溢利（即收益的10%至14%）按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%（截至二零零七年六月三十日止六個月：33%）。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按有關年度的估計應課稅溢利的25%（截至二零零七年六月三十日止六個月：33%）的稅率繳付企業所得稅。

根據第十屆全國人民代表大會（「全國人大」）常務委員會於二零零七年三月十六日通過的中國所得稅法（「新稅法」），企業所得稅自二零零八年一月一日起調整至25%。因此，自截至二零零七年六月三十日止六個月起，相關遞延稅項資產及負債已按新稅率25%計算。

(iv) 土地增值稅（「土地增值稅」）

根據一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。本集團若干附屬公司須根據核定徵收法按收益1.5%至3.5%（截至二零零七年六月三十日止六個月：1.5%至3.5%）繳納土地增值稅。

(v) 預扣稅

根據新稅法，香港公司須就外國投資中國企業於二零零八年一月一日以後賺取之溢利而產生之股息分派按稅率5%繳付預扣稅。經參照本集團於二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日期間的股息政策，本集團就中國附屬公司於二零零七年十二月三十一日止年度之後所得未分配盈利確認了遞延稅項負債。

6 股息

股息乃由本公司一間附屬公司批准並向其重組前的股東宣派。該等股息於上市前經已支付。本公司上市後未宣派股息。

股息率及有權享有股息的股份數額並未呈報，因為納入該等資料並無意義。

7 每股基本盈利

計算截至二零零八年六月三十日止六個月的每股基本盈利乃基於期內本公司股東應佔溢利人民幣236,239,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣37,717,000元)及於本中期財務報告發佈之日已發行股份數2,000,000,000股計算，猶如該等股份於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止整個期間已經發行。

由於截至二零零八年六月三十日止本公司首次公開發售前的購股權並未產生任何攤薄，故並未呈列每股攤薄盈利。

截至二零零七年六月三十日止，並無已發行的具潛在攤薄影響之普通股。

8 物業、廠房、設備及在建投資物業

於截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團以成本人民幣4,668,000元(截至二零零七年六月三十日止六個月：人民幣20,893,000元)收購了物業、廠房、設備及在建投資物業項目。

9 投資物業

本集團所有投資物業於二零零八年六月三十日由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的人員根據公開市值(並參考淨租金收入計算，並就重續租約潛在收入作出調整)重估。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的有關人員為香港測量師學會會員，並曾於近期評估同類地點及類別物業。

若干投資物業已用於向多家銀行抵押本集團的貸款。詳情列載於本中期財務報告附註13(c)。

10 存貨

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	3,799,805	2,709,400
持作待售的已竣工物業	738,476	635,070
	<u>4,538,281</u>	<u>3,344,470</u>

11 貿易及其他應收款項

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收票據	968	9,409
貿易應收款項 (附註(a))	27,627	26,530
其他應收款項及訂金 (附註(b))	414,659	716,431
應收董事款項	—	46
應收關連公司款項	124	—
應收少數股東款項	91,870	—
應收合約工程客戶款項總額	129,140	8,501
	<u>664,388</u>	<u>760,917</u>

(a) 貿易及其他應收款項中所列貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期1個月以下	2,871	18,061
逾期1至3個月	583	4,337
逾期3至6個月	21,301	815
逾期6個月至1年	190	626
逾期1年以上	2,682	2,691
	<u>27,627</u>	<u>26,530</u>

對於按揭銷售的貿易應收貸款，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資並為該買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於項目竣工、獲發房屋所有權證及按揭登記文件送交相關銀行後屆滿。倘買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於本集團於收到全數款項前並無為該等買家申請個人物業產權權證，故本集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回向銀行支付的任何款項。本集團的銷售及市場推廣人員獲授權負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取跟進行動收回過期債項。此外，管理人員會於各結算日定期檢討各項債務的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。

(b) 於二零零八年六月三十日，其他應收款項及訂金中所含土地租賃的預付款及訂金為人民幣149,362,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣460,208,000元)。

12 受限制銀行存款

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
— 物業銷售的按揭貸款	98,607	97,596
— 應付票據	62,890	217,005
— 銀行存款 (附註13(c))	190,000	190,000
	<u>351,497</u>	<u>504,601</u>

13 銀行貸款

(a) 於各結算日，銀行貸款的到期日如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	866,903	1,001,273
1年後但2年內	613,128	248,000
	<u>1,480,031</u>	<u>1,249,273</u>

(b) 於各結算日，銀行貸款的抵押情況如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	908,745	1,052,273
無抵押	571,286	197,000
	<u>1,480,031</u>	<u>1,249,273</u>

(c) 於各結算日，用作銀行貸款抵押的本集團資產分析如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	175,200	172,600
存貨	778,238	825,957
受限制銀行存款	190,000	190,000
	<u>1,143,438</u>	<u>1,188,557</u>

(d) 於二零零七年十二月三十一日，賬面值為人民幣150,282,000元的有抵押銀行貸款均由本公司控股股東胡葆森先生擔保。該等擔保於上市時或之前已解除。

14 其他貸款—有抵押

於各結算日，其他貸款的到期日如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	95,210	—
1年後但2年內	26,260	109,130
2年後但5年內	—	27,300
	26,260	136,430
	<u>121,470</u>	<u>136,430</u>

本集團與一間信託公司(中原信託投資有限公司，為本集團獨立第三方)簽訂若干信託協議。根據該等信託協議，信託公司向附屬公司注入實繳資本，而相關股份的法定擁有權轉讓予該信託公司。另外，本集團承諾於預先指定期間購回該等股份。信託公司無權從附屬公司獲得任何溢利分配，但可定期獲得定額利息收入。該等實繳資本於綜合資產負債表中分類為其他貸款。

除上述者外，賬面值為人民幣40,000,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣40,000,000元)的其他抵押貸款以本集團所持若干物業的未來租金收入作抵押。預期未來租金收入為人民幣171,478,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣175,631,000元)。

15 貿易及其他應付款項與應計費用

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
應付票據	92,524	213,994
貿易應付款項	405,136	272,208
其他應付款項及應計費用	685,671	701,577
應付聯營公司款項	1,005	—
應付關連人士款項	—	336
應付少數股東款項	275,327	147,828
	<u>1,459,663</u>	<u>1,335,943</u>

於各結算日，計入貿易及其他應付款項與應計費用的貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	384,379	243,090
於1年後到期	20,757	29,118
	<u>405,136</u>	<u>272,208</u>

16 資本及儲備

本公司權益持有人應佔

附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定 儲備金 人民幣千元	其他 股本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份 支付的僱員		總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
						酬金儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元				
二零零七年一月一日	(a)	106	499,974	41,360	134,911	(1,538)	—	62,145	736,958	73,158	810,116
期內溢利		—	—	—	—	—	—	37,717	37,717	(1,132)	36,585
換算海外附屬公司 財務報表的匯兌差額		—	—	—	—	(535)	—	—	(535)	—	(535)
轉撥至法定儲備金		—	—	10,990	—	—	—	(10,990)	—	—	—
少數股東注資		—	—	—	—	—	—	—	—	48,000	48,000
二零零七年六月三十日	(a)	<u>106</u>	<u>499,974</u>	<u>52,350</u>	<u>134,911</u>	<u>(2,073)</u>	<u>—</u>	<u>88,872</u>	<u>774,140</u>	<u>120,026</u>	<u>894,166</u>
二零零七年七月一日	(a)	106	499,974	52,350	134,911	(2,073)	—	88,872	774,140	120,026	894,166
期內溢利		—	—	—	—	—	—	127,271	127,271	6,712	133,983
換算海外附屬公司 財務報表的匯兌差額		—	—	—	—	(7,949)	—	—	(7,949)	—	(7,949)
轉撥至法定儲備金		—	—	62,816	—	—	—	(62,816)	—	—	—
已宣派及已付股息		—	—	—	—	—	—	(76,612)	(76,612)	—	(76,612)
增購附屬公司權益		—	—	—	(5,997)	—	—	—	(5,997)	(41,658)	(47,655)
發行新股	(b)	8	499,992	—	—	—	—	—	500,000	—	500,000
收購附屬公司		—	—	—	19,434	—	—	—	19,434	33,334	52,768
已付少數股東股息		—	—	—	—	—	—	—	—	(6,500)	(6,500)
少數股東注資		—	—	—	—	—	—	—	—	32,600	32,600
二零零七年十二月三十一日	(b)	<u>114</u>	<u>999,966</u>	<u>115,166</u>	<u>148,348</u>	<u>(10,022)</u>	<u>—</u>	<u>76,715</u>	<u>1,330,287</u>	<u>144,514</u>	<u>1,474,801</u>

本公司權益持有人應佔

附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定 儲備金 人民幣千元	其他 股本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	以股份		總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
						支付的僱員 酬金儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
二零零八年一月一日	114	999,966	115,166	148,348	(10,022)	—	76,715	1,330,287	144,514	1,474,801
期內溢利	—	—	—	—	—	—	236,239	236,239	1,111	237,350
換算海外附屬公司 財務報表的匯兌差額	—	—	—	—	(12,639)	—	—	(12,639)	1,045	(11,594)
轉撥至法定儲備金	—	—	35,003	—	—	—	(35,003)	—	—	—
以權益結算股份為 基礎的交易	—	—	—	—	—	697	—	697	—	697
已宣派及已付股息	—	—	—	—	—	—	(152,000)	(152,000)	—	(152,000)
轉讓附屬公司股本的賬面值 (c)	135,021	(999,966)	—	864,945	—	—	—	—	—	—
發行新股(已扣除上市費用) (d)	44,502	1,076,820	—	—	—	—	—	1,121,322	—	1,121,322
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	6,500	6,500
二零零八年六月三十日	179,637	1,076,820	150,169	1,013,293	(22,661)	697	125,951	2,523,906	153,170	2,677,076

(a) 截至二零零七年一月一日、二零零七年六月三十日及二零零七年七月一日的股本為本集團上市前的前控股股東昇熹控股有限公司(「昇熹控股」)所持股本。

(b) 於二零零七年八月八日，CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「凱德置地(開曼)」)收購昇熹控股1,329股新股份，代價為人民幣500,000,000元，其中人民幣8,000元計入股本，而餘額人民幣499,992,000元計入昇熹控股股份溢價賬。

於二零零七年十一月十五日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為1,000,000,000港元，共分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股。並已向恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)發行及配發一股面值0.10港元的未繳股本認購者股份。

截至二零零七年十二月三十一日的股本為昇熹控股及本公司的全部股本。

(c) 根據二零零八年五月十四日的重組，本公司分別向恩輝投資、卓愉國際有限公司及凱德置地(開曼)配發及發行944,246,819股、13,647,555股及542,105,625股合共1,499,999,999股入賬列為繳足的普通股，並將最初已配發予恩輝投資的一股認購人股份按面值入賬列為繳足股份，作為收購該等公司各自所持昇熹控股的股權。

(d) 發行新股

於二零零八年六月六日，本公司上市時通過以全球首次公開招股以每股2.75港元發行，發行了500,000,000股每股面值0.10港元的股份給香港及海外投資者。扣除相關股份發行費用後，本集團共籌集約1,259,862,000港元(相等於人民幣1,121,322,000元)。

(e) 於二零零八年六月三十日股本如下：

	二零零八年	
	股數	金額 千港元
法定：		
每股面值0.1港元的普通股	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
普通股，已發行並繳足：		
每股面值0.1港元的普通股	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
		千股
	相等於人民幣	<u>179,637</u>

(f) 購股權

於二零零八年五月十四日，本公司向本公司董事、僱員及顧問有條件授出若干首次公開發售前購股權。行使該等購股權將會使本公司五位董事及本集團九十位僱員及顧問有權分別認購本公司合共14,350,000股及17,650,000股。行使價為每股2.75港元。首次公開發售前購股權計劃於本公司股份在聯交所上市之日起生效。首次公開發售前購股權所授每份購股權的歸屬期由上市日期起計為期二至四年，行使期為五年。

期內授出之每份首次公開發售前購股權的加權平均價值以兩項期權定價模式(Cox, Ross, Rubinstein)計算為0.8港元。所採用的加權平均計算假設如下：

無風險息率	1.7%至2.3%
預計年期	自不同歸屬期起一年內
波幅	50%
股息率	4%

17 承擔

於各結算日，並無撥備的資本承擔如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但尚未訂約	4,361,689	4,930,150
已訂約但尚未撥備	2,255,816	628,666
	<u>6,617,505</u>	<u>5,558,816</u>

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本以及於附屬公司的投資有關。

18 或然負債

本集團就若干銀行向本集團物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團須償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發各所購置物業的所有產權證時屆滿。於各結算日，為本集團物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	二零零八年 六月三十日 人民幣千元	二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元
為本集團物業買家所獲按揭貸款 向銀行作出的擔保	<u>1,689,543</u>	<u>1,476,321</u>

由於本集團並未為該等買家申請個別私有產權證，故可接收並出售相關物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極細，故本集團並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清未償還的按揭貸款。

19 重大關連人士交易

於截至二零零七年及二零零八年六月三十日止六個月，本集團與關連人士重大交易詳情如下：

(a) 足球贊助開支

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團贊助人民幣6,000,000元予建業足球俱樂部公司。胡葆森先生於二零零七年十二月辭任董事後，建業足球俱樂部公司不再為本集團關連人士。

(b) 物業租金開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
建業住宅集團有限公司	<u>262</u>	<u>262</u>

董事認為，上述所有關連人士交易乃於日常業務過程中按一般商業條款進行。

(c) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員的酬金，包括已付董事及高級管理人員的金額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	3,745	3,119
退休福利計劃供款	26	27
以股份支付的報酬	<u>362</u>	<u>—</u>
	<u>4,133</u>	<u>3,146</u>

(d) 與關連人士的結餘列載於附註11及附註15。

20 收購附屬公司

於二零零七年五月十一日及二零零八年二月二十四日，本集團訂立合作發展及股權轉讓協議（「合作協議」）及合作協議的補充協議，據此，本集團持有65%權益的文星投資有限公司同意透過收購國星集團有限公司（「國星集團」）收購洛陽中亞置業發展有限公司（「洛陽中亞」）100%權益，代價為人民幣350,000,000元。此交易於二零零八年六月三十日完成後，本集團間接持有洛陽中亞及國星集團65%的權益。

收購對本集團資產及負債的影響如下：

	賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	收購時確認 的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	660	—	660
貿易及其他應收款項	125,783	—	125,783
預付稅項	1,664	—	1,664
存貨	133,943	299,357	433,300
現金及現金等價物	51,155	—	51,155
預收賬款	(142,946)	—	(142,946)
貿易及其他應付款項	(119,616)	—	(119,616)
	<u>50,643</u>	<u>299,357</u>	<u>350,000</u>
可識別資產及負債淨值			
已付代價			350,000
所收購的現金及現金等價物			<u>(51,155)</u>
現金流出淨額			<u>298,845</u>

自收購日期以來，洛陽中亞及國星集團對本集團純利並沒有重大影響。

21 自二零零八年一月一日以來已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及新詮釋可能產生的影響

截至本中期財務報告刊發之日，香港會計師公會已頒佈一系列於二零零八年一月一日起會計期間尚未生效，亦未於本財務報告採用的修訂、新準則及新詮釋。

本集團已評估該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間所產生的影響，直至目前得出結論為採納該等新香港財務報告準則不可能會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

管理層討論與分析

營運回顧

(一) 市場回顧

中國國家統計局的統計資料顯示，二零零八年上半年中國實現國內生產總值（「GDP」）人民幣130,619億元，同比增長10.4%，中國經濟繼續朝著宏觀調控的預期方向發展，總體保持了平穩較快運行的態勢。而作為本集團業務發展的主要市場，二零零八年上半年河南全省國內生產總值達到人民幣8,593.53億元，比去年同期增長13.7%，高於全國3.3個百分點。鄭州全市實現生產總值人民幣1,342億元，同比增長14.1%；市區城鎮居民可支配收入人民幣8,224元，同比增長14.3%。河南省和鄭州市經濟繼續保持健康快速的發展。

二零零八年上半年，河南省房地產開發投資達人民幣501.23億元，比上年同期增長48.7%。但是由於市場持續觀望，河南省上半年商品房交易量有所下降，但價格仍有小幅上升：已售總建築面積（「建築面積」）1,155.55萬平方米，同比下降8.7%；成交均價人民幣2,369元，同比上升6.4%，高於全國平均水平。

整體來看，房地產業在經過近年的發展亢奮期後，逐漸進入理性回歸階段，這種調整還將持續一段時間。通過近期的房地產市場資料變化分析，購房者的心態日趨理性，以首次置業和改善居住生活為主的自住需求已成為市場的主流。

(二) 項目發展

本集團希望以良好的管理水準，為本集團的投資者、社會和本集團的員工提供互信與共贏的平台。二零零八年上半年，本集團強化對專案管理的控制，全力保障年度經營目標的完成，因此取得了良好的成果。

(1) 物業銷售

本集團的主要收益來自國內物業銷售。二零零八年上半年，公司商品房銷售收入由二零零七年同期的人民幣560百萬元增加至人民幣1,139百萬元，增長103.4%。已售物業的確認面積達307,734平方米，對比二零零七年同期的183,835平方米增長67.4%。平均銷售價格達每平方米人民幣3,703元，對比二零零七年同期的每平方米人民幣3,046元增長21.6%。

(2) 開發進度

二零零八年上半年，本集團共有9個項目或項目分期動工建設，新開工建築面積達649,760平方米。

截至2008年6月30日止六個月內新開工情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	210,714
河南省其他城市	439,046
合計	<u>649,760</u>

截至二零零八年六月三十日，本集團在建項目15個，其中4個於鄭州市，其餘11個位於河南省其他城市，在建項目總建築面積為1,229,695平方米。

二零零八年上半年，本集團共有10個項目或項目分期竣工。總竣工建築面積達354,008平方米，其中可售建築面積達324,336平方米。於二零零八年六月三十日底已售可出售建築面積為240,812平方米，銷售／預售率達到74.3%。

截至二零零八年六月三十日止六個月竣工項目

項目	總建築 面積 (平方米)	可售建 築面積 (平方米)	預售／已售 建築面積 (平方米)
鄭州森林半島二期	68,648	62,751	59,625
鄭州置地廣場	45,709	27,229	2,496
洛陽森林半島三期	14,636	13,649	11,543
駐馬店森林半島三期	40,468	40,414	40,214
駐馬店森林半島四期	16,564	16,564	14,157
信陽建業森林半島一期	22,837	22,275	7,987
濮陽建業城一及二期	75,061	73,114	59,339
濟源新天地	15,443	15,443	8,127
濟源建業森林半島三期	30,163	28,418	22,023
平頂山森林半島二期	24,479	24,479	15,301
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合計	<u>354,008</u>	<u>324,336</u>	<u>240,812</u>

(3) 銷售進度

二零零八年上半年，本集團業務保持了健康及快速的增長。

本集團於二零零八年上半年共銷售／預售約359,069平方米，銷售合同金額約為人民幣1,439百萬元。

截至二零零八年六月三十日止六個月銷售情況

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	62,661	504,830
河南省其他城市	296,408	934,270
合計	<u>359,069</u>	<u>1,439,100</u>

(4) 土地儲備

本集團一直堅持採用多種方式儲備符合集團戰略發展所需求的土地，以保持本集團的持續發展能力，該等土地儲備可以為本集團未來發展帶來可觀的財務收入。回顧期末，本集團擁有總地盤面積783萬平方米的土地儲備，其中595萬平方米的土地儲備已獲取土地使用權證。

(5) 收購項目權益

二零零八年六月三十日，本公司的附屬公司文星投資有限公司(「文星投資」)完成對獨立第三方亞洲世界(香港)發展有限公司全資持有的國星100%股權的收購，收購對價為人民幣350百萬元。上述收購於二零零八年六月三十日完成後，國星及洛陽中亞均成為本公司附屬公司，且本公司通過文星投資分別間接持有洛陽中亞及國星65%的股權。

業務展望

(一) 市場展望

二零零八年上半年，面對通脹加劇及經濟增長過熱等憂慮，中國政府推行宏觀經濟調控措施。回顧期內，中國政府有關部門開始實施從緊的貨幣政策和穩健的財政政策，中國人民銀行要求二零零八年各金融機構新增貸款總量不得超過二零零七年實際新增貸款總量，並五次上調存款類金融機構人民幣存款準備金率，以緩解通脹壓力，減小市場流動性。雖然五月份、六月份消費者物價指數（「CPI」）開始回落，但仍處於高位，通脹壓力依然存在。二零零八年第二季度國民經濟增長速度略有減緩，宏觀經濟調控政策取得了一定的效果。根據上述情況，中國政府將宏觀調控的重點調整為「保持經濟平穩較快發展、控制物價過快上漲」。在具體調控措施上，預計中國政府部門一方面將保持政策的穩定性和連續性，另一方面，將增強調控的靈活性，以財政和貨幣政策等多種手段適時微調，保障宏觀經濟目標的實現。

針對房地產行業，回顧期內，中國政府有關部門發布了《關於促進節約集約用地的通知》（國發[2008]3號），貫徹落實最嚴格的土地政策，促進土地節約集約利用，並在從緊貨幣政策的基礎上嚴格控制發展地產的貸款。本公司認為這些政策措施均是為宏觀經濟目標服務，而不是針對地產行業。本集團預計今後一段時間，將以貫徹落實以往中央政府推行的政策措施為主，房地產行業的政策環境將基本保持穩定。當前的政策環境有助於房地產行業的持續、穩定、規範發展。

值得注意的是，業績期內雖然中國大部分大中城市的商品房成交均價仍然保持上漲態勢，但是全國部分大中城市的商品房成交量出現了不同程度的萎縮。本公司仍看好中國房地產行業的中長期發展前景，認為上述情況均是行業發展中的正常現象，與此同時該等情況為集團開展併購、擴大市場份額提供了機遇。本集團具備提前洞悉市場發展趨勢和應對市場短期波動的能力，並採取了相應的措施確保本集團經營計劃的實現。

(二) 業務規劃

根據本集團的二零零八年發展計劃，本集團預計二零零八年下半年將竣工15個項目（期），竣工總建築面積為1,110,263平方米。二零零八年下半年，本集團將繼續圍繞加強計劃執行、提高工程品質、提升產品與服務品質等重點開展工作，以確保完成今年的各項經營管理任務，為今後幾年的業績增長打下堅實的基礎。基於二零零八年上半年的業績及二零零八年下半年的預期銷售表現，載於招股書內截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的盈利預測並無變動。

(三) 具體竣工交付計劃

根據本集團的發展計劃，預計二零零八年下半年竣工15個項目(期)，竣工總建築面積1,110,263平方米。目前工程進度計劃正有條不紊地推進，具體如下表所示：

預計二零零八年下半年竣工情況(二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日)

序號	項目	項目分期	預計下半年 竣工建築面積 (平方米)	預計下半年 竣工可售面積 (平方米)	預計 交付時間
1	鄭州置地廣場		157,424	129,861	9月
2	漯河森林半島	二期	58,110	53,613	9月
3	焦作森林半島	二期	109,085	109,085	9月
4	鄭州聯盟新城	四期	75,149	56,424	12月
5	鄭州森林半島	四期	37,941	37,941	11月
6	鄭州香檳聖園		66,276	55,016	12月
7	鄭州上街森林半島	一期	50,237	50,237	12月
8	商丘桂園	三期	40,132	40,132	12月
9	駐馬店森林半島	四期	31,833	31,833	12月
10	信陽森林半島	二期	66,505	64,219	12月
11	濮陽建業城	三期	38,902	38,902	12月
12	濟源新天地		11,296	11,296	12月
13	三門峽森林半島		83,994	83,994	12月
14	開封城市花園	一期	212,188	212,188	12月
15	開封森林半島	一期	71,191	71,191	12月
合計			<u>1,110,263</u>	<u>1,045,932</u>	

財務分析

在回顧期內，本集團房地產開發業務保持持續的、較快的增長，反映在財務資料方面，出現如下重大變化：

本期溢利：二零零八年上半年，本公司股東（「股東」）應佔溢利由人民幣38百萬元增長至人民幣236百萬元，比上年增長526.3%，主要是由於本期營業額、平均售價及可售面積增加所致。

營業額：二零零八年上半年，本集團的營業額為人民幣1,208百萬元（其中來自商品房銷售人民幣1,139百萬元約佔94%），相比二零零七年同期的人民幣572百萬元增加人民幣636百萬元，增加幅度約為111.3%，主要是由於：二零零八年上半年已竣工及出售的建築面積達307,734平方米，對比二零零七年同期183,835平方米，增長67.4%；二零零八年上半年平均銷售價格達人民幣3,703元，對比二零零七年同期人民幣3,046元，增長21.6%。

銷售成本：本集團的銷售成本由二零零七年上半年的人民幣426百萬元增加人民幣327百萬元或76.9%至二零零八年上半年的人民幣753百萬元，該增幅乃主要由於已售物業的總建築面積增加，帶動已確認建築及開發成本增加。二零零八年上半年，本集團的每平方米土地成本大致不變，而本集團每平方米的開發成本亦保持穩定。

毛利率：二零零八年上半年的毛利率為37.7%，相比二零零七年上半年的毛利率25.5%有明顯上升，主要是因為已售商業用房的比重增加，其毛利率相對較高。

其他收益：二零零八年上半年的其他業務收益為人民幣13百萬元，相比二零零七年上半年的人民幣9百萬元，上升人民幣4百萬元。主要是由於預售及上市所得款項增加，令銀行存款利息收入增加所致。

其他收入／(虧損)淨額：二零零八年上半年，其他收入淨額由二零零七年上半年的虧損淨額人民幣0.1百萬元增加人民幣22百萬元至收入淨額人民幣22百萬元，主要是由於以外幣計值的銀行貸款錄得匯兌增益人民幣22百萬元所致。

銷售及市場推廣開支：二零零八年上半年的銷售開支人民幣39百萬元，相比二零零七年同期的人民幣38百萬元，上升人民幣1百萬元。由於二零零八年上半年只有少數新項目動工，行銷費用金額只輕微增加。

一般及行政開支：二零零八年上半年的一般及行政開支人民幣58百萬元，相比二零零七年同期的人民幣42百萬元上升38.6%。主要是由於公司的業務規模擴大、相應的員工工資和培訓成本增加。

其他經營開支：其他經營開支由二零零七年上半年的人民幣2百萬元增至二零零八年上半年的人民幣12百萬元，增加人民幣10百萬元，增幅為681.7%，主要由於地震捐款增加人民幣2百萬元、煤油價格上漲導致熱能與熱水服務增加人民幣1百萬元，及就註銷租賃協議支付賠償費用增加人民幣7百萬元。

分佔共同控制實體虧損：由於本公司於二零零七年上半年持有建業中原50%的股權，而其於二零零七年十二月成為本集團全資附屬公司，故本公司分佔共同控制實體虧損減少100%。

分佔聯營公司虧損：二零零八年上半年，本集團於聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的投資虧損為人民幣1百萬元，即計入該公司於產生收益前的初期經營開支。

融資成本：二零零八年上半年的財務費用增加了人民幣1百萬元，從二零零七年上半年的人民幣27百萬元增加至二零零八年上半年的人民幣28百萬元，主要是由於開發新增項目借入更多借貸所致。

投資物業公平值增加：本集團投資物業公平值的增加由二零零七年上半年的人民幣13百萬元減少了人民幣11百萬元至二零零八年上半年的人民幣2百萬元。現有投資物業的公平值與目前市況大致相符。

所得稅：二零零八年上半年所得稅為人民幣117百萬元，相比二零零七年上半年的人民幣23百萬元增加人民幣94百萬元，或415.2%。本集團實際稅率由二零零七年上半年38.4%降至二零零八年上半年33.1%。由於附屬公司於二零零八年上半年完成的項目相對較多且獲得盈利，所得稅隨收益上升而相應增加，然而企業所得稅率由33%變為25%則導致實際稅率有所下降。

融資來源及運用：於二零零八年六月三十日，本集團的流動現金為人民幣1,102百萬元(二零零七年十二月三十一日：人民幣400百萬元)。業績期內，本集團向本集團當時的股東分配股息人民幣152百萬元，並完成本公司首次公開發售(「首次公開發售」)募集資金人民幣1,121百萬元(已扣除上市費用)。

資產抵押：於二零零八年六月三十日，本集團已向銀行抵押帳面價值約人民幣1,143百萬元的受限制銀行存款、投資物業、持作未來發展的物業及持作待售的在建物業，作為一般銀行融資抵押。

財務擔保：於二零零八年六月三十日，就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供按揭貸款，本集團向銀行提供約人民幣1,690百萬元的擔保。

資本承擔：於二零零八年六月三十日，本集團有關物業開發業務的訂約承擔為人民幣2,256百萬元，而本集團就物業開發而已授權但未訂約的其他開支為人民幣4,362百萬元。

員工及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團共有僱員996名。員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例確定。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工獎勵。

審核委員會

本公司已依照上市規則第3.21條規定及上市規則附錄14企業管治常規守則C3段設立審核委員會（「審核委員會」），並制訂書面責權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會，就本集團的財務申報程序、內部監控及風險管理系統提出獨立意見，監督審計程序以及履行董事會委派的其他職責。

審核委員會由兩名獨立非執行董事張石麟先生及方風雷先生以及一名非執行董事廖茸桐先生組成，主席為具有專業會計師資格的張石麟先生。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並制訂書面責權範圍。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事張石麟先生及方風雷先生以及一名執行董事胡葆森先生組成。薪酬委員會主席為胡葆森先生。

企業管治常規守則

本公司於二零零八年六月六日上市以來，一直嚴格遵守上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》內條文。

證券交易標準守則

本公司於二零零八年六月六日上市以來，一直嚴格遵守上市規則附錄十標準守則。經向全體董事作出查詢後，本公司確認每位董事一直遵守該等標準守則。

購股權計劃

本公司購股權計劃分別為首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及購股權計劃（「購股權計劃」）。

A. 首次公開發售前購股權計劃

股東以二零零八年五月十四日之書面決議案有條件採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃的主要條款及條件概述於招股章程附錄七「法定及一般資料－首次公開發售前購股權計劃」一節。

B. 購股權計劃

股東以二零零八年五月十四日之書面決議案有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃的主要條款及條件概述於招股章程附錄七「法定及一般資料－購股權計劃」一節。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或股東特別批准授出購股權，根據購股權計劃，本集團僱員（包括執行董事）及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權認購的股份與根據本公司其他計劃所涉股份合計不得超過截至二零零八年六月六日本公司已發行股份數目10%。

購回、出售或贖回上市證券

截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會決議不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。

於聯交所網站和公司網站公佈中期業績

中期業績公佈已刊載於本公司網站(<http://www.centralchina.com>)及聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)。本公司的二零零八年中期報告將適時寄發予股東及刊登於上述網站。

承董事會命
建業地產股份有限公司
胡葆森
董事長

香港，二零零八年九月十二日

於本公告日期，執行董事為胡葆森先生、王天也先生、閔穎春女士；非執行董事為林明彥先生、廖茸桐先生及李樺女士；及獨立非執行董事為張石麟先生、方風雷先生及王石先生。

* 僅供識別