



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 0832





目錄

| | |
|-----------------|----|
| 公司簡介 | 2 |
| 主席報告 | 3 |
| 管理層討論與分析 | 5 |
| 一. 營運回顧 | 5 |
| 二. 業務展望 | 12 |
| 三. 財務分析 | 14 |
| 四. 流動資金、財務及資本資源 | 17 |
| 五. 員工及薪酬政策 | 18 |
| 六. 董事及行政人員的權益 | 18 |
| 七. 主要股東的權益 | 19 |
| 八. 購回、出售或贖回上市證券 | 21 |
| 九. 購股權計劃 | 21 |
| 十. 關聯交易 | 22 |
| 十一. 企業管治常規守則 | 23 |
| 十二. 證券交易標準守則 | 23 |
| 十三. 審核委員會 | 23 |
| 十四. 薪酬委員會 | 23 |
| 公司資料 | 24 |
| 中期財務報告 | 26 |

公司簡介

建業地產股份有限公司（「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司通稱「本集團」；股票編號：**832.HK**）於二零零七年十一月十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於二零零八年六月六日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。具有中華人民共和國（「中國」）房地產開發一級資質。目前，本集團是河南省領先的房地產住宅發展商，被業內稱為「區域地產王」，主要從事中國中部地區的房地產住宅開發，以「區域化發展」作為其戰略，目前已完成河南省**22**個城市的全省布局。截至二零零九年六月三十日，本集團擁有項目公司**36**個，共完成開發總建築面積約**387**萬平方米，目前在建項目的總建築面積約**119**萬平方米，土地儲備**754**萬平方米。

本集團一直堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀，以引領的姿態面對市場，定位於服務區域市場內中高端客戶群，形成了「綠色家園」、「森林半島」等產品系列分別面對區域內不同的市場。「聯盟新城」、「置地廣場」等成為鄭州開發建設中具有里程碑意義的建築。本集團目前在全省範圍內擁有龐大的業主群、客戶群，為了給客戶提供更優質的服務，本集團正致力於建立全省範圍內「時間、地域、行業」三方面無盲點式服務網路。

二零零九年初，本集團「建業品牌標志圖形」被河南省工商行政管理局認定為「河南省著名商標」。二零零九年一月，中國房地產**Top 10**研究組的中國房地產百強企業研究報告評定建業集團在「**2009**中國房地產百強企業」總排名由去年的第**39**位提升至第**36**位，並以穩健的經營風格和財務表現榮登二零零九年「穩健性**TOP10**」企業榜單。

本集團一貫秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神與「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，立志為客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務。本集團作為一個有責任感的企業公民，從創立至今為區域市場內行業的發展做出了突出貢獻。每進駐一個城市，通過建築作品打造新的城市名片，帶給市民新的生活方式，與當地的開發商一同提高該城市的建設水準，為當地的城市化進程做出了不懈的努力。



主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈建業地產股份有限公司截至二零零九年六月三十日的半年度業績。

二零零九年上半年，世界經濟依舊低迷。中國政府繼去年4萬億經濟刺激計劃公佈之後，於今年全面實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，為樹立市場信心創造了良好的外部環境。

隨著國家振興經濟的一系列舉措取得成效，受二零零八年中國房地產市場低谷壓制的大量剛性需求逐漸在二零零九年上半年得到釋放。在多種因素的作用下，沿海及一線城市住宅市場於一季度迅速止跌回升；進入二季度，愈加明顯的經濟企穩信號及日漸充裕的資本流動性繼續支撐房地產市場回暖，而河南房地產市場亦從4月份開始走出低谷。

本公司一貫保持穩健經營之原則，面對二零零八年市場低迷，公司曾主動推遲了若干項目的開發節奏；再加上商業物業收入較上年度貢獻降低，董事會預期二零零九年公司業績較上年度會有一定程度的下滑。

報告期內河南省房地產市場有所好轉，公司仍繼續致力於產品服務品質的提升和培育新的核心競爭力。惟其如此，才是應對多變市場的不變之道。二零零九年作為公司的「琢玉計劃升級年」，公司對產品品質、服務水準給予了更多的關注。隨著全省18個地級城市戰略布局的完成，公司的所有業主將獨享建業省域化發展戰略的價值。為此，公司正在推出種種完善的「網路化社區服務」體系的舉措。可以預見，隨著「網路化社區服務」體系的日臻完善，建業將更加體現區域內領先的戰略競爭力。

培育具有專業素養和職業精神的優秀員工和一支對項目具有出色操控能力的管理團隊，始終是本公司在企業戰略推進、企業規模不斷擴大過程中的第一任務。為此，本公司興辦了「建業學堂」，在不斷完善員工的培訓、教育體系的同時，將極大提升項目的經營管理水準。

目前，中國經濟復蘇信號明顯，房地產市場逐步向好。隨著中國城市化進程的加快和住房保障體系的完善，中國房地產行業的巨大真實需求和長期增長勢頭更加值得期待。在市場回暖、消費信心增強之時，河南地級城市的經濟發展日益呈現出良好態勢。隨著一些重點城市消費水準和購買力的不斷增長，洛陽、開封等三線城市的開發項目對公司業績貢獻度開始提高；對新市場的有效培育亦給公司堅定走區域化戰略提供了更多信心，公司的品牌美譽度和產品品質贏得了市場的認同。

更重要的是，河南省國內生產總值和城市化增速近年來一直高於全國平均水準，而房價的波動遠小於部分一線和沿海城市，這必為公司長期可持續發展提供有力支撐。通過不懈努力，公司現在資本充足、財務穩健，在建項目亦令人滿意，已逐步佔據了競爭中的有利位置，我們預期二零零九年後可實現經營業績的穩定、持續增長。

感謝全體員工和管理層的日夜努力和付出。感謝全體股東、客戶以及關注本公司的社會各界，是你們始終給予了本公司莫大的支持與信任。我們將以更加熱忱的專業精神回報你們的厚愛，以良好的業績和盈利表現始終領跑中原地產，並為中國房地產業健康持續的發展做出更大的貢獻。

主席
胡葆森

二零零九年九月三日



管理層討論與分析

一. 營運回顧

(一) 市場回顧

1. 宏觀經濟

面對百年一遇的國際金融危機以及數十年來最嚴重的全球性經濟衰退，全球主要經濟體前所未有地一致採取擴張性經濟政策，為全球經濟復蘇創造了必要條件。從近期的經濟資料看，美國、歐盟、日本等發達經濟體已出現復蘇跡象，而中國等發展中國家和新興經濟體經濟已顯著回暖。二零零九年上半年，在中央政府一系列擴張性經濟政策的刺激下，中國經濟已止住國際金融危機發生以來快速下滑的勢頭，成功避免了可能產生的大蕭條局面，進入企穩回升的新階段。國家統計局公告顯示：上半年中國國內生產總值**139,800**億元人民幣，按可比價格計算，同比增長**7.1%**。分季度看，一季度增長**6.1%**，二季度增長**7.9%**。

二零零九年上半年，河南省認真貫徹落實中央宏觀調控政策，經濟運行總體環境不斷改善。河南省統計局公佈的資料顯示：二零零九年上半年河南省生產總值**8,962**億元人民幣，比去年同期增長**8.2%**。

2. 房地產市場

二零零九年上半年，在利好政策的刺激下，中國房地產市場的總體表現明顯超出市場各方預期。隨著中央政府各項政策效應的進一步顯現，全國實現商品房銷售面積**3.41**億平方米，較去年同期增長**31.7%**；實現商品房銷售額**1.58**萬億元人民幣，較去年同期增長**53.0%**。二零零九年上半年，河南省實現商品房銷售面積**1,388**萬平方米，較去年同期增長**20.1%**；實現商品房銷售額**360.49**億元人民幣，較去年同期增長**31.7%**。總體上，河南房地產市場的復蘇節奏略慢於全國平均水準。

(二) 項目發展

報告期內，為了更好地滿足今後快速發展的需要，集團進一步強化專業管控職能，提升項目運營效率和效益，對組織架構進行了優化。根據項目資源分布、人力資源儲備和管理半徑需要，由二級管理架構(集團—城市公司)調整為三級管理架構(集團—中心城市公司—城市公司)，確立了集團總部以計劃管控和專業化管理為主要職能、中心城市公司為利潤中心的管理模式，使集團營運具有了很強的外延能力，為下一輪區域內的業務擴張奠定了管理基礎。

報告期內，本集團通過強化對項目的管控，在市場存在諸多不確定因素的情況下完成了階段性目標，為實現年度經營目標奠定了良好的基礎。



(1) 開發進度

報告期內，本集團共有6個項目或項目分期動工建設，新開工面積達390,475平方米。由於市場的不確定性，個別項目的開工時間推遲至下半年。

截至二零零九年六月三十日新開工項目情況

| 地區 | 新開工建築面積 (平方米) |
|---------|------------------|
| 鄭州 | 128,187 |
| 河南省其他城市 | 262,288 |
| 合計 | <u>390,475</u> |

截至二零零九年六月三十日，本集團在建項目17個，在建項目總建築面積約為1,187,031平方米。其中：6個位於鄭州市，11個位於河南省其他城市。

截至二零零九年六月三十日在建項目情況

| 地區 | 在建建築面積 (平方米) |
|---------|------------------|
| 鄭州 | 366,443 |
| 河南省其他城市 | 820,588 |
| 合計 | <u>1,187,031</u> |

二零零九年上半年，本集團共有3個項目或項目分期竣工。總竣工面積達223,342平方米，其中可售面積達209,719平方米。

截至二零零九年六月三十日竣工項目

| 項目 | 總建築面積 (平方米) | 可售建築面積 (平方米) |
|----------|----------------|-----------------|
| 三門峽森林半島 | 116,704 | 105,367 |
| 信陽森林半島二期 | 66,505 | 64,219 |
| 商丘桂園三期 | 40,133 | 40,133 |
| 合計 | <u>223,342</u> | <u>209,719</u> |

(2) 銷售進度

報告期內，共實現銷／預售328,347平方米，總銷／預售金額人民幣1,340百萬元。

截至二零零九年六月三十日銷／預售情況

| 地區 | 已售出 可售面積約數 (平方米) | 已售出 可售總值約數 (人民幣千元) |
|---------|------------------------|--------------------------|
| 鄭州 | 50,021 | 346,890 |
| 河南省其他城市 | 278,326 | 993,090 |
| 合計 | <u>328,347</u> | <u>1,339,980</u> |



(3) 土地儲備

報告期內，公司採取了相對穩健的土地儲備策略。截至二零零九年六月三十日，公司擁有土地儲備建築面積754萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積665萬平方米。

土地儲備分佈情況

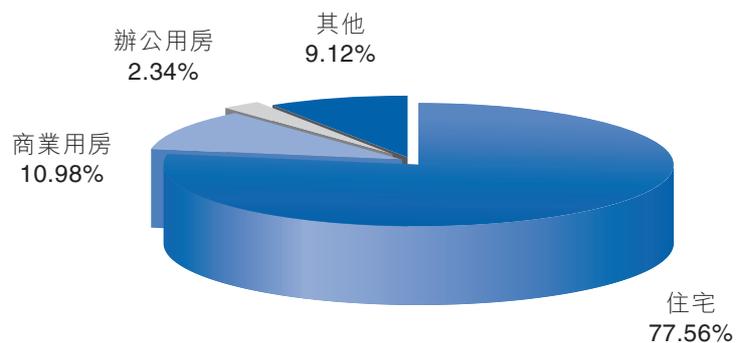
1. 按開發狀態劃分

公司土地儲備開發狀態分佈圖
(截至二零零九年六月三十日)



2. 按物業類型劃分

公司土地儲備物業類型分佈圖
(截至二零零九年六月三十日)





(4) 增持洛陽華陽廣場項目權益

本公司的間接全資附屬公司建業地產控股有限公司（「建業控股」）已於二零零九年五月二十五日與耀明集團有限公司（「耀明集團」）訂立股權收購協議，按人民幣7,500萬元的代價向耀明集團收購文星投資9.99%股權及股東貸款的權益。完成收購後，本公司於文星投資有限公司（「文星投資」）的股權增至74.99%，而宏萬國際有限公司（「宏萬」）及卓東投資有限公司（「卓東」）於文星投資分別持有的10.01%及15%的股權維持不變。由於洛陽中亞置業發展有限公司為文星投資的全資附屬公司並持有洛陽華陽廣場項目，現本公司於洛陽華陽廣場項目的權益增至74.99%。

(5) 公開競買土地

二零零九年四月二十九日，公司的全資附屬公司鶴壁建業住宅建設有限公司在鶴壁市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣5,757萬元成功競得鶴壁市九江路宗地，該宗地總面積65,949平方米，控制性詳細規劃容積率不多於2.0。

二零零九年七月三十一日，公司的全資附屬公司安陽建業住宅建設有限公司在安陽市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣8,305萬元競得安陽市小吳村宗地，該宗地總面積75,288平方米，控制性詳細規劃容積率不多於3.2。

二零零九年八月六日，公司的全資附屬公司濟源建業住宅建設有限公司在濟源市國土資源局舉辦的國有土地使用權拍賣出讓活動中以人民幣6,291萬元和人民幣5,972萬元分別競得濟源市愚公路宗地面積82,237平方米和78,066平方米，控制性詳細規劃容積率不多於3.0。



(三) 結算日至刊發本中期報告日影響本集團的重大事項

(1) 建業控股於二零零九年八月二十五日與宏萬及卓東分別訂立股權轉讓協議，按港幣5,000萬元的代價向宏萬收購文星投資10.01%股權，按港幣5,000萬元的代價向卓東收購文星投資10%股權。收購完成後，建業控股於文星投資的股權將增加至95%，而卓東將持有文星投資餘下5%的股權，此交易的進一步詳情載於本公司於二零零九年八月二十五日刊發的公告。

(2) 發行可換股債券及認股權證

於二零零九年八月五日，本公司分別與FV Green Alpha Two Limited (「FV Green」)及West Hill Asia Limited (「West Hill」)訂立認購協議，按本金總額765百萬港元發行及認購可換股債券，初步換股價為每股3.1港元，同時認購人有權按每股權證股份4.1港元的初步行使價最多認購本公司發行7,600萬份認股權證，交易已於二零零九年八月三十一日完成，其中FV Green認購6.87億港元，West Hill認購7,800萬港元。此外，FV Green及West Hill分別獲發6,800萬份認股權證及800萬份認股權證，此交易的進一步詳情載於本公司於二零零九年八月五日及二零零九年八月三十一日刊發的公告。

除上述事項外，自二零零九年六月三十日至刊發本中期報告日並無其他重大事項影響本集團的運作。

二. 業務展望

(一) 市場展望

一. 宏觀經濟

近期，中央政府多次強調下半年將繼續實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策。種種跡象表明，美國、中國等主要經濟體實施的擴張性經濟政策短期內仍將持續，這將有助於全球經濟的持續復蘇。多項經濟指標顯示，中國經濟處於企穩回升關鍵階段；預計下半年中國宏觀經濟將延續上半年持續復蘇的態勢。

河南省以資源型、基礎型產業為主，將會在全國經濟復蘇的基礎上順勢得到發展。在一系列應對危機政策的刺激下，預計二零零九年下半年河南省經濟將平穩增長。

二. 房地產市場

房地產市場走勢與宏觀政策調整、宏觀經濟走勢密切相關，市場預期改變也將顯著影響中國房地產市場的短期表現。公司認為：二零零九年下半年，中國宏觀經濟政策和房地產市場政策面將基本穩定，房地產市場預期整體向好。

由於國際金融危機對中國經濟呈梯次影響，河南房地產市場復蘇步伐慢於北京、上海等一二線市場和沿海地區。公司認為：隨著河南省經濟的復蘇，二零零九年下半年河南省房地產市場回暖的步伐將加快。

(二) 業務規劃

本集團預計下半年竣工交付**13**個(期)項目，竣工面積**733,944**平方米。公司將利用市場形勢好轉的時機，持續推進產品與服務品質提升計劃，以保障二零零九年度經營任務的完成。



(三) 具體竣工交付計劃

本集團工程進度計劃正有條不紊地推進，具體竣工計劃如下表所示：

預計二零零九年下半年竣工情況

| 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 | 洛陽華陽廣場 | 一期 | 132,602 | 127,396 | 9月 |
| 2 | 駐馬店森林半島 | 五期 | 38,686 | 37,672 | 10月 |
| 3 | 鄭州上街森林半島 | 一期 | 50,237 | 50,133 | 8月 |
| 4 | 鄭州香檳聖園 | | 85,328 | 85,328 | 9月、12月 |
| 5 | 鄭州森林半島 | 四期 | 37,941 | 36,506 | 12月 |
| 6 | 洛陽美茵湖 | 二期 | 82,404 | 82,334 | 11月 |
| 7 | 洛陽壹號城邦 | 一期 | 47,700 | 47,607 | 12月 |
| 8 | 周口森林半島 | 一期 | 38,008 | 38,008 | 12月 |
| 9 | 漯河森林半島 | 三期 | 47,335 | 45,984 | 11月 |
| 10 | 新鄉森林半島 | 一期 | 19,019 | 19,019 | 9月 |
| 11 | 焦作森林半島 | 三期 | 9,445 | 7,469 | 9月 |
| 12 | 開封森林半島 | 一期 | 66,468 | 66,468 | 12月 |
| 13 | 開封森林半島 | 二期 | 78,771 | 73,270 | 12月 |
| 合計 | | | 733,944 | 717,194 | |

三. 財務分析

淨利潤：二零零九年上半年，本集團股東應佔溢利由人民幣236百萬元減少至100百萬元，比上年同期降低57.5%。主要是由於本期營業額及銷售面積降低所致。

營業額：二零零九年上半年本集團的營業額為人民幣645百萬元(其中來自商品房銷售人民幣630百萬元約佔97.7%)，相比二零零八年同期的人民幣1,208百萬元下降人民幣563百萬元，降低幅度約為46.6%，主要是由於：二零零九年上半年已竣工及出售的銷售面積為166,358平方米，對比二零零八年同期307,734平方米，降低45.9%；建築合約大致完成，以致建築合約收益由人民幣62百萬元降低91.8%至人民幣5百萬元；惟二零零九年上半年平均銷售價格達每平方米人民幣3,787元，對比二零零八年同期每平方米人民幣3,703元，增長2.3%，抵銷部分下降金額。

銷售成本：本集團的銷售成本由二零零八年上半年的人民幣753百萬元減少人民幣359百萬元或47.6%至二零零九年同期的人民幣394百萬元，該減少乃主要由於已售物業的銷售面積減少。二零零九年上半年，本集團的每平方米土地成本保持穩定，而我們的開發成本亦維持不變。

毛利率：二零零九年上半年的毛利率為38.8%，相比二零零八年同期的毛利率37.7%增加1.1個百分點，主要由於來自毛利率低的建築合約收益減少所致。

其他收益：二零零九年上半年其他業務收益為人民幣28百萬元，相比二零零八年同期的人人民幣14百萬元，上升人民幣14百萬元。主要是由於預售所得款項增加以致銀行存款的利息收入增加所致。

其他收入淨額：二零零九年上半年其他收入淨額由二零零八年同期的收入淨額人民幣22百萬元下降至人民幣7百萬元，主要是由於二零零八年以外幣計價的銀行貸款的匯兌增益減少人民幣22百萬元所致，惟部分下降金額為出售洛陽萬達建業置業有限公司收益約人民幣7百萬元所抵銷。



銷售及市場推廣開支：二零零九年上半年的銷售開支人民幣43百萬元，相比二零零八年同期的人民幣39百萬元，上升人民幣4百萬元，由於二零零九年上半年足球贊助費增加人民幣4百萬元所致。

一般及行政開支：二零零九年上半年的一般及行政開支人民幣66百萬元，相比二零零八年同期的人民幣58百萬元上升14.4%，主要由於有關首次公開發售前購股權計劃項下股份支付的員工工資及本公司股份上市後合規相關費用增加所致。

其他經營開支：其他經營開支由二零零八年上半年的人民幣12百萬元降至二零零九年同期的人民幣8百萬元，主要是由於就取消租賃協議支付的賠償費用減少人民幣6百萬元，惟部分下降金額為煤油價格上漲導致熱能與熱水服務增加人民幣2百萬元所抵銷。

分佔聯營公司虧損：二零零九年上半年，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2百萬元，即計入該公司於產生收益前的初期經營開支。

融資成本：二零零九年上半年的財務費用由二零零八年同期的人民幣28百萬元，下降到人民幣25百萬元。主要是由於因利率下滑後支付的利息減少導致借貸成本總額下降人民幣4百萬元，部分下降金額為借貸成本資本化減少所抵銷。

投資物業及在建投資物業公平值變動：本集團投資物業及在建投資物業公平值增加主要是由於報告期內採納香港會計準則第40號的修訂，導致在建投資物業增加人民幣2百萬元。本集團投資物業的市值基本維持穩定。



所得稅：二零零九年上半年的所得稅為人民幣44百萬元，相比二零零八年同期的人民幣117百萬元降低人民幣74百萬元，或62.8%。本集團的實際稅負由二零零八年上半年的33.1%下降至二零零九年上半年的30.7%。由於二零零九年上半年已售總建築面積相對較少，所得稅隨收益相應下降。由於本公司獲利的附屬公司採用以收益而非應課稅溢利計算公司稅項的核定徵收法計稅，故其實際稅率下降。

融資來源及運用：於二零零九年六月三十日，本集團的流動現金為人民幣1,403百萬元（二零零八年十二月三十一日：人民幣928百萬元），業績期內，本集團就截至二零零八年十二月三十一日止年度應佔溢利向本集團當時的股東分配股息人民幣194百萬元。

資產抵押：於二零零九年六月三十日，本集團已向銀行抵押帳面值人民幣2,342百萬元的樓宇、興建中工程、可供發展的物業、發展中物業、供銷售的已竣工物業及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

財務保證：本集團於二零零九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的按揭貸款，向銀行提供約人民幣2,058百萬元的擔保。

資本承擔：於二零零九年六月三十日，本集團有關物業開發業務的訂約承擔為人民幣1,711百萬元，而本集團就物業開發而已授權但尚未訂約的其他開支為人民幣9,169百萬元。



四. 流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零零九年六月三十日的現金及銀行存款(包括受限制現金)約共人民幣**2,040**百萬元(二零零八年十二月三十一日：人民幣**1,338**百萬元)。於二零零九年六月三十日，本集團**98.2%**和**1.8%**的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元、港幣)計值(二零零八年十二月三十一日：**95.4%**和**4.6%**)。

借款及集團資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團的總借款額約為人民幣**2,005**百萬元，其中約人民幣**960**百萬元須於一年內償還，約人民幣**601**百萬元須於一年後但兩年內償還，及約人民幣**444**百萬元須於兩年後但五年內償還。於二零零九年六月三十日，絕大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借款淨額(總借款扣除現金及現金等價物和抵押銀行貸款的受限制銀行存款)除以權益所有人應佔總股本及儲備計算。於二零零九年六月三十日，負債比率為**15.5%**(二零零八年十二月三十一日：**2.3%**)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。雖然本集團可能承受外匯風險，但董事會預期未來貨幣波動將不會對本集團的營運有重大影響。本集團於回顧期內並無使用任何作外匯對沖用途的工具。本集團於截至二零零八年六月三十日止期間產生人民幣**22**百萬元的匯兌增益，主要是由於以外幣計值的銀行貸款所致。



五. 員工及薪酬政策

於二零零九年六月三十日，本集團僱員總人數為929名(二零零八年十二月三十一日：1,093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。本集團各項保險和公積金政策符合國家及地方勞工及社會福利法律及法規，於本中期報告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

六. 董事及行政人員的權益

於二零零九年六月三十日，除下文披露者外，概無本公司董事(「董事」，各自亦為「董事」)或行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份(「股份」)、相關股份或債券中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須予知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

股份中的好倉

| 董事姓名 | 身份及權益性質 | 股份數目 | 權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 |
|-------|---------|-------------------|---------------------------|
| 胡葆森先生 | 受控法團權益 | 944,246,820 (附註1) | 47.21% |
| | 實益擁有人 | 6,350,000 (附註3) | 0.32% |
| 王天也先生 | 受控法團權益 | 13,647,555 (附註2) | 0.68% |
| | 實益擁有人 | 2,500,000 (附註3) | 0.13% |
| 林明彥先生 | 實益擁有人 | 2,500,000 (附註3) | 0.13% |
| 廖茸桐先生 | 實益擁有人 | 1,500,000 (附註3) | 0.08% |
| 閻穎春女士 | 實益擁有人 | 1,500,000 (附註3) | 0.08% |



附註：

1. 胡葆森先生持有恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)全部已發行股本，對恩輝投資擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例其被視為擁有恩輝投資所持的944,246,820股股份權益。
2. 王天也先生持有卓愉國際有限公司(「卓愉國際」)全部已發行股本，對卓愉國際擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例其被視為擁有卓愉國際所持的13,647,555股股份權益。
3. 該等股份權益乃根據首次公開發售前購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有。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(定義見下文)附錄七「法定及一般資料 — 首次公開發售前購股權計劃」一節。

七. 主要股東的權益

於二零零九年六月三十日，除下文披露者外，概無任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司相關股本中佔股份面值5%或以上的股份及相關股份中擁有登記於根據證券及期貨條例第336條置存的本公司登記冊內的權益或淡倉。

股份中的好倉

| 股東姓名 | 身份及權益性質 | 股份數目 | 權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註1) |
|---|---------|-------------|------------------------------------|
| 恩輝投資(附註2) | 實益擁有人 | 944,246,820 | 47.21% |
| 胡葆森先生(附註2) | 受控法團權益 | 944,246,820 | 47.21% |
| CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「凱德置地(開曼)」)(附註3) | 實益擁有人 | 542,105,625 | 27.11% |
| CapitaLand China Holdings Pte Ltd (凱德置地中國控股私人有限公司*) (「凱德置地中國」)(附註3) | 受控法團權益 | 542,105,625 | 27.11% |
| CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)(附註3) | 受控法團權益 | 542,105,625 | 27.11% |
| CapitaLand Limited(「嘉德置地」) (附註3) | 受控法團權益 | 542,105,625 | 27.11% |
| Temasek Holdings (Private) Limited(附註3) | 受控法團權益 | 542,105,625 | 27.11% |
| FMR LLC(附註4) | 投資經理 | 100,103,000 | 5.01% |

- (1) 持股百分比按已發行股份總數2,000,000,000股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝投資全部已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持944,246,820股股份權益。
- (3) 凱德置地(開曼)由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由嘉德置地直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited擁有嘉德置地已發行股本中約41.0%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及Temasek Holdings (Private) Limited各被視為或當作擁有凱德置地(開曼)所持542,105,625股股份的權益。
- (4) FMR LLC被視為以投資經理的身份，透過其受控法團Fidelity Management and Research Company和Fidelity Management Trust Company, Pyramis Global Advisors LLC(分別持有96,734,000股及3,369,000股股份的權益)持有100,103,000股股份的權益。

* 僅供識別



八. 購回、出售或贖回上市證券

截至二零零九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。

九. 購股權計劃

本公司的購股權計劃包括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日期為二零零八年五月二十六日的本公司首次公開發售招股章程（「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。

於截至二零零九年六月三十日止六個月內根據首次公開招股前購股權計劃授出購股權之變動如下：

| 參與者姓名或類別 | 授出日期 | 每股股份行使價 | 購股權所涉及股份數目 | | | | |
|-------------------|------------|---------|------------|-------|-------|-----------------------------|------------|
| | | | 二零零九年一月一日 | 期內已授出 | 期內已行使 | 於二零零九年六月三十日 期內已失效 未行使 | |
| 董事 | | | | | | | |
| 胡葆森先生 | 二零零八年五月十四日 | 2.75港元 | 6,350,000 | — | — | — | 6,350,000 |
| 林明彥先生 | 二零零八年五月十四日 | 2.75港元 | 2,500,000 | — | — | — | 2,500,000 |
| 王天也先生 | 二零零八年五月十四日 | 2.75港元 | 2,500,000 | — | — | — | 2,500,000 |
| 廖茸桐先生 | 二零零八年五月十四日 | 2.75港元 | 1,500,000 | — | — | — | 1,500,000 |
| 閻穎春女士 | 二零零八年五月十四日 | 2.75港元 | 1,500,000 | — | — | — | 1,500,000 |
| | | | 14,350,000 | — | — | — | 14,350,000 |
| 本集團 | | | | | | | |
| 高級管理層、 其他僱員及顧問 | 二零零八年五月十四日 | 2.75港元 | 17,050,000 | — | — | 600,000 | 16,450,000 |
| | | | 31,400,000 | — | — | 600,000 | 30,800,000 |

附註：

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的所有承授人於股份在聯交所上市當日，即二零零八年六月六日（「上市日期」）後首年內不得行使購股權；於上市日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於上市日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

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%。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

十. 關聯交易

收購文星投資9.99%股權（「收購」）

二零零九年五月二十五日，建業控股與耀明集團訂立股權轉讓協議，據此，建業控股同意以人民幣7,500萬元代價向耀明集團收購文星投資9.99%的股權及股東貸款權益。收購完成後，本公司於文星投資的權益將增至74.99%，而宏萬及卓東於文星投資的股權將維持不變，分別為10.01%及15%。

卓東現任的唯一董事及股東張春峰先生因在本集團若干附屬公司（包括文星投資在內）任職董事，故屬上市規則第14A.10(3)條所界定的控權人。卓東因而為控權人的聯繫人。因此，儘管股權收購協議由本公司間接全資附屬公司建業控股與獨立第三方耀明集團訂立，收購仍構成上市規則第14A.13(1)(b)(i)條項下本公司的關聯交易。



董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東之整體最佳利益。

十一. 企業管治常規守則

本公司於回顧期內，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。

十二. 證券交易標準守則

本公司於回顧期內，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。

十三. 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十四企業管治常規守則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。

本公司截至二零零九年六月三十日止六個月的財務報表已由審核委員會審閱。審核委員會認為相關財務報表的編製已符合適用會計原則、聯交所規定及其他法律，並已作出充分披露。

十四. 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。

公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生
王天也先生
閔穎春女士

非執行董事

林明彥先生
廖茸桐先生
胡勇敏先生
李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生
方風雷先生
王 石先生

公司秘書及合資格會計師

鄧文祖先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國河南省鄭州市
建業路建業城市花園88號

香港營業地點

香港九龍尖沙咀東
科學館道1號康宏廣場1008室

公司網址

www.centralchina.com

**主要股份過戶登記處**

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
Grand Cayman
KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港法律顧問

李偉斌律師行

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

合規顧問

國泰君安融資有限公司

投資者及傳媒關係顧問

皓天財經集團有限公司

合併收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)

(單位：人民幣元)

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------------------|------|------------------|----------------|
| | | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 營業額 | 4 | 644,845 | 1,208,271 |
| 銷售成本 | | (394,523) | (753,264) |
| 毛利 | | 250,322 | 455,007 |
| 其他收益 | 5 | 27,657 | 13,532 |
| 其他收入淨額 | 5 | 7,385 | 22,201 |
| 銷售及市場推廣開支 | | (42,508) | (39,215) |
| 一般及行政開支 | | (66,274) | (57,942) |
| 其他經營開支 | | (8,213) | (11,749) |
| 經營溢利 | | 168,369 | 381,834 |
| 分佔聯營公司虧損 | | (2,237) | (910) |
| 融資成本 | 6(a) | (25,351) | (28,331) |
| 除投資物業及在建投資物業公平值變動及稅前的溢利 | | 140,781 | 352,593 |
| 投資物業及在建投資物業公平值變動 | | 1,416 | 2,200 |
| 除稅前溢利 | 6 | 142,197 | 354,793 |
| 所得稅 | 7 | (43,720) | (117,443) |
| 期內溢利 | | 98,477 | 237,350 |
| 歸屬： | | | |
| 本公司權益持有人 | | 100,308 | 236,239 |
| 少數股東權益 | | (1,831) | 1,111 |
| 期內溢利 | | 98,477 | 237,350 |
| 每股基本盈利(人民幣分) | 9 | 5.02 | 11.81 |

第34頁至63頁的附註為本中期財務報告的一部分。



合併綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)

(單位：人民幣元)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 期內溢利 | 98,477 | 237,350 |
| 期內其他綜合收入 | | |
| 換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額 | 1,833 | (11,594) |
| 期內綜合收入總額 | 100,310 | 225,756 |
| 歸屬： | | |
| 本公司權益持有人 | 102,141 | 223,600 |
| 少數股東權益 | (1,831) | 2,156 |
| 期內綜合收入總額 | 100,310 | 225,756 |

第34頁至63頁的附註為本中期財務報告的一部分。

合併資產負債表

二零零九年六月三十日(未經審核)

(單位：人民幣元)

| | 附註 | 二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|----|-------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 10 | 231,137 | 211,209 |
| 投資物業 | 11 | 244,700 | 245,200 |
| 在建投資物業 | 11 | 11,300 | 9,384 |
| 聯營公司權益 | | 20,065 | 22,302 |
| 其他金融資產 | | 15,400 | 15,400 |
| 遞延稅項資產 | | 9,275 | 3,309 |
| | | 531,877 | 506,804 |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | 12 | 5,416,909 | 4,803,837 |
| 貿易及其他應收款項 | 13 | 290,373 | 223,103 |
| 按金及預付款 | 14 | 255,377 | 343,568 |
| 預付稅項 | | 59,243 | 27,520 |
| 受限制銀行存款 | 15 | 637,483 | 409,797 |
| 現金及現金等價物 | | 1,402,905 | 927,721 |
| | | 8,062,290 | 6,735,546 |



合併資產負債表 (續)

二零零九年六月三十日 (未經審核)

(單位：人民幣元)

| | 附註 | 二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------|----|-------------------------|---------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 16 | 833,366 | 488,790 |
| 其他貸款 | 17 | 126,720 | 123,950 |
| 貿易及其他應付款項與應計費用 | 18 | 1,746,467 | 1,940,923 |
| 預收款項 | | 1,662,418 | 947,270 |
| 應付稅項 | | 85,276 | 106,842 |
| | | <u>4,454,247</u> | <u>3,607,775</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>3,608,043</u> | <u>3,127,771</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>4,139,920</u> | <u>3,634,575</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 16 | 757,584 | 444,417 |
| 其他貸款 | 17 | 287,810 | 36,790 |
| 遞延稅項負債 | | 63,639 | 63,446 |
| | | <u>1,109,033</u> | <u>544,653</u> |
| 資產淨值 | | <u>3,030,887</u> | <u>3,089,922</u> |

合併資產負債表 (續)

二零零九年六月三十日 (未經審核)

(單位：人民幣元)

| | 附註 | 二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------------|----|-------------------------|---------------------------|
| 股本及儲備 | 19 | | |
| 股本 | | 179,637 | 179,637 |
| 儲備 | | <u>2,668,291</u> | <u>2,760,495</u> |
| 本公司權益持有人應佔權益總額 | | 2,847,928 | 2,940,132 |
| 少數股東權益 | | <u>182,959</u> | <u>149,790</u> |
| 權益總額 | | <u>3,030,887</u> | <u>3,089,922</u> |

第34頁至63頁的附註為本中期財務報告的一部分。



合併權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)

(單位：人民幣元)

| | 本公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | | |
|----------------------|------------|----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 以股份 | | | | | | | 少數 | | | |
| | 股本 | 股份溢價 | 法定 | 其他 | 支付的僱員 | | | 總計 | 股東權益 | 權益總額 | |
| | | | 儲備金 | 股本儲備 | 匯兌儲備 | 酬金儲備 | 保留溢利 | | | | |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | |
| 二零零八年一月一日餘額 | 114 | 999,966 | 115,166 | 148,348 | (10,022) | — | 76,715 | 1,330,287 | 144,514 | 1,474,801 | |
| 截至二零零八年六月三十日止 | | | | | | | | | | | |
| 六個月權益變動： | | | | | | | | | | | |
| 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 | 8(b) | — | — | — | — | — | (152,000) | (152,000) | — | (152,000) | |
| 轉讓附屬公司股本的賬面值 | 19(a) | 135,021 | (999,966) | — | 864,945 | — | — | — | — | — | |
| 發行新股(已扣除上市費用) | 19(a) | 44,502 | 1,076,820 | — | — | — | — | 1,121,322 | — | 1,121,322 | |
| 少數股東注資 | | — | — | — | — | — | — | — | 6,500 | 6,500 | |
| 期內綜合收入總額 | | — | — | — | (12,639) | — | 236,239 | 223,600 | 2,156 | 225,756 | |
| 二零零八年六月三十日餘額 | | 179,637 | 1,076,820 | 150,169 | 1,013,293 | (22,661) | 697 | 125,951 | 2,523,906 | 153,170 | 2,677,076 |

合併權益變動表 (續)

截至二零零九年六月三十日止六個月 (未經審核)

(單位：人民幣元)

| | 本公司權益持有人應佔 | | | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|---------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 以股份 | | | | | | | 少數 | | |
| | 股本 | 股份溢價 | 法定儲備金 | 其他股本儲備 | 匯兌儲備 | 酬金儲備 | 保留溢利 | 總計 | 股東權益 | 權益總額 |
| 附註 人民幣千元 | | | | | | | | | | |
| 二零零八年七月一日餘額 | 179,637 | 1,076,820 | 150,169 | 1,013,293 | (22,661) | 697 | 125,951 | 2,523,906 | 153,170 | 2,677,076 |
| 截至二零零八年十二月三十一日 | 止六個月權益變動： | | | | | | | | | |
| 轉撥至法定儲備金 | — | — | 96,769 | — | — | — | (96,769) | — | — | — |
| 以權益結算股份為基礎的交易 | — | — | — | — | — | 5,907 | — | 5,907 | — | 5,907 |
| 增購附屬公司權益 | — | — | — | (6,686) | — | — | — | (6,686) | (14,321) | (21,007) |
| 分派予少數股東股本 | — | — | — | — | — | — | — | — | (4,000) | (4,000) |
| 已付少數股東股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | (5,500) | (5,500) |
| 少數股東注資 | — | — | — | — | — | — | — | — | 20,000 | 20,000 |
| 期內綜合收入總額 | — | — | — | — | (57) | — | 417,062 | 417,005 | 441 | 417,446 |
| 二零零八年十二月三十一日餘額 | <u>179,637</u> | <u>1,076,820</u> | <u>246,938</u> | <u>1,006,607</u> | <u>(22,718)</u> | <u>6,604</u> | <u>446,244</u> | <u>2,940,132</u> | <u>149,790</u> | <u>3,089,922</u> |
| 二零零九年一月一日餘額 | 179,637 | 1,076,820 | 246,938 | 1,006,607 | (22,718) | 6,604 | 446,244 | 2,940,132 | 149,790 | 3,089,922 |
| 截至二零零九年六月三十日 | 止六個月權益變動： | | | | | | | | | |
| 轉撥至法定儲備金 | — | — | 22,827 | — | — | — | (22,827) | — | — | — |
| 以權益結算股份為基礎的交易 | — | — | — | — | — | 4,489 | — | 4,489 | — | 4,489 |
| 已宣派及已付股息 | 8(b) | — | — | — | — | — | (193,834) | (193,834) | — | (193,834) |
| 增購附屬公司權益 | — | — | — | (5,000) | — | — | — | (5,000) | — | (5,000) |
| 少數股東注資 | — | — | — | — | — | — | — | — | 35,000 | 35,000 |
| 期內綜合收入總額 | — | — | — | — | 1,833 | — | 100,308 | 102,141 | (1,831) | 100,310 |
| 二零零九年六月三十日餘額 | <u>179,637</u> | <u>1,076,820</u> | <u>269,765</u> | <u>1,001,607</u> | <u>(20,885)</u> | <u>11,093</u> | <u>329,891</u> | <u>2,847,928</u> | <u>182,959</u> | <u>3,030,887</u> |

第34頁至63頁的附註為本中期財務報告的一部分。



簡明合併現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)

(單位：人民幣元)

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 經營所用現金 | (103,476) | (32,751) |
| 已付中國所得稅 | (102,782) | (119,030) |
| 經營活動所用現金淨額 | (206,258) | (151,781) |
| 投資活動所得／(所用)現金淨額 | 46,863 | (303,334) |
| 融資活動所得現金淨額 | 634,835 | 1,168,686 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 475,440 | 713,571 |
| 於一月一日的現金及現金等價物 | 927,721 | 399,602 |
| 匯率變動的影響 | (256) | (11,594) |
| 於六月三十日的現金及現金等價物 | 1,402,905 | 1,101,579 |

第34頁至63頁的附註為本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

1 呈列及編製基準

(a) 呈列基準

建業地產股份有限公司(「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(1961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。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)河南省從事房地產開發。

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(「上市」)，本集團於二零零八年五月十四日完成了重組(「重組」)，以優化本集團的架構。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。

本集團被視為受到共同控制的重組後持續經營實體。本集團的相關比較資料乃按猶如本集團目前的架構於截至二零零八年六月三十日止期間或自集團各公司註冊或成立日期起(而非於本公司根據重組成為本集團控股公司的日期)一直存在而編製。

(b) 編製基準

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，並於二零零九年九月三日獲授權刊發。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

1 呈列及編製基準(續)

(b) 編製基準(續)

除預計將反映於二零零九年年度財務報表中的會計政策變動外，本中期財務報告所用會計政策與二零零八年年度財務報表所採納者一致。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響本年度截至目前為止所採用的會計政策及所申報的資產與負債及收入與開支的匯報金額。實際業績或有別於該等估計。

中期財務報告包括簡明合併財務報表及若干註釋。附註載有若干事項及交易的闡釋，此乃對了解本集團自二零零八年年度財務報表發出後的財務狀況及業績的轉變極為重要。簡明合併財務報表及附註並不包括按照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」)編製的完整財務報表所需的全部資料。

中期財務報告未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱，並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。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第64頁。

中期財務報告內所載截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的財務資料屬早前呈報的資料，並不構成本集團於該財政年度的財務報表，惟該等資料均取自該等財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表可在本公司的註冊辦事處查閱。核數師已於其於二零零九年三月二十七日發出的報告內對該等財務報表表示無保留意見。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及新的詮釋，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。其中，如下變動與本集團的財務報表相關：

- 香港財務報告準則第8號經營分部
- 香港會計準則第1號(2007年經修訂)財務報表之呈報方式
- 香港財務報告準則的改進(2008年)
- 香港會計準則第23號(2007年經修訂)借貸成本
- 對香港會計準則第27號合併及獨立財務報表 — 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本之修訂
- 香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)企業合併
- 對香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付 — 歸屬條件及註銷之修訂
- 對香港財務報告準則第7號財務工具：披露之修訂 — 改進有關財務工具的披露
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號興建房地產之協議
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號對沖海外業務之淨投資



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

2 會計政策變動(續)

有關香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港財務報告準則第2號及香港財務報告準則第3號的修訂，以及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號，對本集團的財務報表均無重大影響，原因是該等修訂及詮釋與本集團已採納的會計政策一致。此外，有關香港財務報告準則第7號的修訂並無包含任何適用於中期財務報告的額外披露要求。其餘變動對中期財務報告的影響如下：

- 香港財務報告準則第8號規定，分部披露須以本集團主要營運決策者處理及管理本集團的方式為基準，而各報告分部所呈報的金額須為呈報予本集團主要營運決策者，供評估分部表現及作出經營事務決策的金額。此規定有別於過往年度的分部資料呈報方式，以往的方式為根據相關產品及服務，以及根據地區將本集團的財務報表劃分為多個部分。採納香港財務報告準則第8號，令分部資料呈列方式與向本集團最高行政管理層作內部報告的方式更加一致。由於本期間本集團首次按照香港財務報告準則第8號呈報分部資料，故本中期財務報告內已加入附加註解，以解釋有關資料的編製基準(見附註3)。
- 由於採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)，期內因與權益股東(以其股東身分)所進行交易而產生的權益變動已與所有其他收入及開支分開，單獨呈列於經修訂合併權益變動表。所有其他收入及開支項目若被確認為期內損益的部分，均於合併損益表呈列，否則須在新主要報表合併綜合收益報表中呈列。中期財務報告的合併綜合收益表及合併權益變動表已採用新格式，相關金額亦已重列以符合新的呈列方式。此項呈列方式的變動對任何呈列期間所呈報之損益、總收入及開支或資產淨值並無影響。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

2 會計政策變動(續)

- 「香港財務報告準則的改進(2008年)」包括由香港會計師公會提出的對香港財務報告準則作出的一系列微細及非迫切性的修訂。當中，如下修訂導致本集團的會計政策有如下變動：
 - 根據有關香港會計準則第40號投資物業的修訂，在建中之投資物業將在公平值可以可靠地計量時及物業完工之日(以較早者為準)按公平值列賬。其任何收益或虧損，根據按公平值列賬之所有其他投資物業所採納之相同政策，將於損益中確認。相關物業先前是按成本列賬，直至完工時按公平值列賬，及任何收益或虧損於損益中呈列。由於採納該項新政策，本集團於二零零九年六月三十日的資產淨值及於截至二零零九年六月三十日止期間的溢利增加了人民幣1,916,000元。

3 分部報告

根據以產生收入服務的報告分部

於過往期間，在分析對外報告的分部資料時，是以集團提供服務的類型(即物業發展、物業租賃及承辦工程)為基準。然而，在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，卻側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號，本集團僅有一個經營分部，並認為此呈報方式較先前按香港會計準則第14號所示者提供更相關的資料。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

3 分部報告(續)

主要服務的營業額

本集團主要服務的營業額載於本中期財務報告附註4。

地區資料

由於本集團業務的營業額及溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

有關主要客戶的資料

期內營業額包括來自本集團最大客戶的金額人民幣93,979,000元(二零零八年：零)。

4 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及承辦工程。

期內本集團的營業額分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------|----------------|------------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 物業銷售 | 630,041 | 1,139,469 |
| 物業租賃 | 9,709 | 6,500 |
| 承辦工程 | 5,095 | 62,302 |
| | <u>644,845</u> | <u>1,208,271</u> |

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

5 其他收益及收入淨額

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 其他收益 | | |
| 利息收入 | 27,157 | 13,532 |
| 政府津貼 | 500 | — |
| | 27,657 | 13,532 |
| 其他收入淨額 | | |
| 出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益 | (89) | 4 |
| 外匯收益淨額 | — | 22,197 |
| 出售附屬公司收益 | 7,474 | — |
| | 7,385 | 22,201 |



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

6 除稅前溢利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|----------------------|----------------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| (a) 財務成本： | | |
| 銀行貸款利息 | 36,223 | 43,644 |
| 其他貸款利息 | 16,853 | 9,574 |
| 客戶墊款利息(附註) | 4,685 | 9,163 |
| 其他附屬借貸成本 | 3,627 | 3,165 |
| | <u>61,388</u> | <u>65,546</u> |
| 減：撥作在建物業之借貸成本 | <u>(36,037)</u> | <u>(37,215)</u> |
| | <u><u>25,351</u></u> | <u><u>28,331</u></u> |

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為期三年)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，相關銷售額不會於合併收益表確認。租回物業租金年率為買方支付的有關購買價格的7%，而相關支出在合併收益表入賬列為財務成本。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| (b) 其他項目： | | |
| 攤銷及折舊 | <u>5,275</u> | <u>4,349</u> |

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

7 所得稅

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|-------------|---------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅 | 36,901 | 64,042 |
| 中國土地增值稅 | 12,592 | 41,222 |
| | 49,493 | 105,264 |
| 遞延稅項 | | |
| 物業重估 | 193 | (408) |
| 稅項虧損 | — | 8,832 |
| 股息預扣稅 | — | 3,755 |
| 其他臨時差額 | (5,966) | — |
| | (5,773) | 12,179 |
| | 43,720 | 117,443 |

(a) 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。

(b) 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。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

7 所得稅(續)

(c) 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15%)(二零零八年：10%至15%)按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(二零零八年：25%)。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按有關期間的估計應課稅溢利的25%(二零零八年：25%)的稅率繳付企業所得稅。

(d) 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%(截至二零零八年六月三十日止六個月：1.5%至3.5%)繳納土地增值稅。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

7 所得稅(續)

(e) 預扣稅

按照中國現行稅法及法規，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。期內，本集團在中國的外資企業未就二零零八年一月一日後賺取之溢利宣派股息，故股息之相應預扣稅未從當期合併收益表中扣除。此外，本集團在中國的外資企業無意就期內賺取的溢利宣派股息。因此，未確認關於預扣稅的遞延稅負債。

8 股息

(a) 董事會不建議支付截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

(b) 上市前宣派及支付的股息以及期內批准及支付的應佔上一財政年度應付股東的股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--|--------------------|---------|
| | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 上市前宣派及支付的股息 | — | 152,000 |
| 上市前宣派及支付的股息， 於下一財政年度批准並支付， 每股普通股11港仙(相當於 人民幣9.6917分)(二零零八年：無) | 193,834 | — |
| | 193,834 | 152,000 |



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

8 股息(續)

(b) (續)

截至二零零八年六月三十日止宣派的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。股息率及有權享有上市前宣派及支付的股息的股份數額並未呈報，乃因考慮到中期財務報告之目的，納入該等資料並無意義。

9 每股基本盈利

計算截至二零零九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100,308,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣236,239,000元)及本期股份之加權平均數2,000,000,000股計算。計算截至二零零八年六月三十日止六個月每股基本盈利採用的股份數目為截至二零零八年六月三十日止已發行的2,000,000,000股，猶如該等股份於截至二零零八年六月三十日止六個月整個期間已經發行。

由於截至二零零九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影響，故並未呈列每股攤薄盈利。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

10 物業、廠房及設備

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團添置的物業、廠房及設備為人民幣25,812,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣4,550,000元)。由於截至二零零九年六月三十日止六個月內出售了賬面淨值為人民幣609,000元的物業、廠房及設備(截至二零零八年六月三十日止六個月：人民幣176,000元)，導致出售虧損人民幣89,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：盈利人民幣4,000元)。

11 投資物業及在建投資物業

本集團所有投資物業及在建投資物業於二零零九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。

12 待售物業

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 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 | 4,219,651 | 3,688,915 |
| 持作待售的已竣工物業 | 1,197,258 | 1,114,922 |
| | <u>5,416,909</u> | <u>4,803,837</u> |



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

13 貿易及其他應收款項

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------|----------------------------|
| 應收票據 | 300 | 300 |
| 貿易應收款項 | 4,741 | 5,082 |
| 其他應收款項 | 93,044 | 120,734 |
| 應收關連公司款項 | 186,885 | 89,226 |
| 應收少數股東款項 | 2,400 | — |
| 應收合約工程客戶款項總額 | 3,003 | 7,761 |
| | 290,373 | 223,103 |

並非個別或共同視為減值的貿易應收賬項賬齡分析如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|------------|--------------------------|----------------------------|
| 即期或逾期1個月以下 | 584 | 813 |
| 逾期1至3個月 | 250 | 952 |
| 逾期3至6個月 | 804 | 577 |
| 逾期6個月至1年 | 865 | 695 |
| 逾期1年以上 | 2,238 | 2,045 |
| | 4,741 | 5,082 |



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

13 貿易及其他應收款項(續)

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計提足夠減值虧損(若有)。

根據過往經驗，管理層認為毋須就逾期待收的餘額作出減值撥備，且結餘仍視為可悉數收回。本集團並無將該等結餘抵押，惟附註21所載有抵押貸款除外。

14 訂金及預付款項

於二零零九年六月三十日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣104,956,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣209,679,000元)。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

15 受限制銀行存款

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 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 | 141,537 | 97,009 |
| — 應付票據 | 335,946 | 212,788 |
| — 銀行貸款(附註16(c)) | 160,000 | 100,000 |
| | <u>637,483</u> | <u>409,797</u> |

16 銀行貸款

(a) 於二零零九年六月三十日，銀行貸款的到期日如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|----------------------------|
| 1年內 | 833,366 | 488,790 |
| 1年後但2年內 | 567,584 | 424,417 |
| 2年後但5年內 | 190,000 | 20,000 |
| | <u>757,584</u> | <u>444,417</u> |
| | <u>1,590,950</u> | <u>933,207</u> |

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

16 銀行貸款(續)

(b) 於二零零九年六月三十日，銀行貸款的抵押情況如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----|--------------------------|----------------------------|
| 有抵押 | 1,280,873 | 759,314 |
| 無抵押 | 310,077 | 173,893 |
| | 1,590,950 | 933,207 |

(c) 於二零零九年六月三十日，用作銀行貸款抵押的本集團資產分析如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|----------------------------|
| 待售物業 | 1,875,625 | 739,310 |
| 受限制銀行存款 | 160,000 | 100,000 |
| | 2,035,625 | 839,310 |



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

17 其他貸款

(a) 於二零零九年六月三十日，其他貸款的到期日如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|----------------------------|
| 1年內 | 126,720 | 123,950 |
| 1年後但2年內 | 33,940 | 36,790 |
| 2年後但5年內 | 253,870 | — |
| | 287,810 | 36,790 |
| | 414,530 | 160,740 |

(b) 於二零零九年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-----|--------------------------|----------------------------|
| 有抵押 | 322,810 | 120,740 |
| 無抵押 | 91,720 | 40,000 |
| | 414,530 | 160,740 |

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

17 其他貸款(續)

(b) 於二零零九年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：(續)

其他抵押貸款以本集團以下資產抵押：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|----------------------------|
| 待售物業 | 230,768 | — |
| 物業、廠房及設備 | 75,720 | — |
| | 306,488 | — |

除上述者外，賬面值為人民幣15,000,000元(二零零八年十二月三十一日：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。於二零零九年六月三十日，預期未來租金收入為人民幣145,236,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣167,325,000元)。

18 貿易及其他應付款項與應計費用

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|-------------|--------------------------|----------------------------|
| 應付票據 | 325,319 | 180,433 |
| 貿易應付款項 | 404,820 | 675,566 |
| 其他應付款項及應計費用 | 767,799 | 702,625 |
| 應付關連人士款項 | 32 | 32 |
| 應付少數股東款項 | 248,497 | 382,267 |
| | 1,746,467 | 1,940,923 |



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

18 貿易及其他應付款項與應計費用(續)

應付票據及貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 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 | 262,528 | 585,569 |
| 於1年後到期 | 142,292 | 89,997 |
| | 404,820 | 675,566 |

19 資本及儲備

(a) 股本及股份溢價

截至二零零八年一月一日的股本為昇熹控股有限公司(「昇熹控股」)及本公司的全部股本。

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者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。

於二零零八年六月六日，本公司上市時通過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。扣除相關股份發售費用後，本集團共籌集約1,259,862,000港元(相等於人民幣1,121,322,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

19 資本及儲備(續)

(a) 股本及股份溢價(續)

於二零零九年六月三十日股本如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 | | 於二零零八年 十二月三十一日 | |
|---------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 股數 千股 | 金額 千港元 | 股數 千股 | 金額 千港元 |
| 法定： | | | | |
| 每股面值0.1港元的普通股 | <u>10,000,000</u> | <u>1,000,000</u> | <u>10,000,000</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</u> | <u>200,000</u> | <u>2,000,000</u> | <u>200,000</u> |
| | | 千元 | | 千元 |
| 相等於人民幣 | | <u>179,637</u> | | <u>179,637</u> |



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

19 資本及儲備(續)

(b) 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。按照首次公開發售前購股權計劃，首次公開發售前購股權自上市之日起一年內不得行使。於上市日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於上市日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

購股權數量及加權平均行使價如下：

| | 二零零九年 | |
|-----------|--------|-------------------|
| | 行權價 | 購股權數目 |
| 一月一日尚未行使 | — | 31,400,000 |
| 期內失效 | 2.75港元 | (600,000) |
| 六月三十日尚未行使 | 2.75港元 | <u>30,800,000</u> |
| 六月三十日可予行使 | 2.75港元 | <u>6,160,000</u> |

於二零零九年六月三十日，尚未行使的購股權行使價為2.75港元(二零零八年十二月三十一日：2.75港元)，加權平均剩餘合約年期為2.3年(二零零八年十二月三十一日：2.7年)。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

20 承擔

(a) 於二零零九年六月三十日，並無撥備的資本承擔如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|--------------------------|----------------------------|
| 已授權但尚未訂約 | 9,168,827 | 7,955,669 |
| 已訂約但尚未撥備 | 1,711,543 | 1,695,217 |
| | 10,880,370 | 9,650,886 |

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

(b) 經營租約承擔

於二零零九年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------|--------------------------|----------------------------|
| 一年內 | 1,125 | 772 |
| 一年後但五年內 | 1,410 | 1,618 |
| 五年後 | 496 | 662 |
| | 3,031 | 3,052 |

本集團為多項物業的經營租約承租人。該等租約一般初步為期二至五年，可選擇期滿後續租，屆時須重新協定所有條款。該等租約概不包括或然租金。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

21 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，則本集團須向銀行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。於二零零九年六月三十日，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：

| | 於二零零九年 六月三十日 人民幣千元 | 於二零零八年 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>2,058,266</u> | <u>1,690,351</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買家的按揭貸款。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

22 重大關連人士交易

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團與關連人士重大交易如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 物業銷售(附註(a)) | 93,978 | — |
| 租金開支(附註(b)) | 201 | 262 |
| 向一間附屬公司少數股東 支付的利息開支(附註(c)) | <u>5,312</u> | <u>—</u> |

(a) 期內，本集團將部份商業物業以人民幣93,978,000元的代價售予嘉德置地的一間附屬公司，嘉德置地為本公司主要股東的最終控股公司。於二零零九年六月三十日未償付款額，連同截至二零零八年十二月三十一日止年度確認銷售額的相關未償付款項為人民幣186,590,000元(二零零八年十二月三十一日：人民幣88,851,000元)。該等未償付款額為無抵押、免息及應要求償還。

(b) 該項金額為本集團向關連公司支付的辦公室租金，胡葆森先生於該關連公司擁有重大權益。

(c) 該數目就少數股東向一間附屬公司墊款而支付／應付的利息。墊款年息為12%。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

22 重大關連人士交易(續)

(d) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員的酬金，包括已付本公司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 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 董事袍金 | 511 | — |
| 薪金及其他酬金 | 5,007 | 3,745 |
| 退休福利計劃供款 | 26 | 26 |
| 以股份支付的報酬 | 2,457 | 362 |
| | <u>8,001</u> | <u>4,133</u> |

23 未調整結算日後事項

- (a) 於二零零九年八月五日，本公司與獨立投資者訂立若干協議，據此本公司將發行本金總額為765百萬港元、年票息率4.9%、換股價格每股3.10港元的可轉債，附有行使價為每股4.10港元的76,097,561份認股權證。該交易已於二零零九年八月三十一日完成。
- (b) 於二零零九年八月二十五日，本集團與文星投資有限公司(「文星投資」)的少數股東訂立股份轉讓協議，據此本集團將收購文星投資額外20.01%股權，總代價100百萬港元。收購完成後，本集團於文星投資的權益將由74.99%增至95%。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

24 採用本集團會計政策時的主要會計判斷

於編製財務報表時所採用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件的合理預計)評估。本集團會作出有關未來的估計及假設，就定義而言，所得會計估計極少與相關實際結果相同。對資產及負債賬面值可能有重大影響的估計及假設主要有關物業開發業務。

(a) 在建工程的減值撥備

本集團考慮對有關物業可收回金額估計後，就該等物業作出減值撥備。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。

鑒於中國房地產市場變幻莫測，實際可收回金額於結算日或會高或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年損益。

(b) 已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業撥備

本集團的已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據本集團近期經驗及所涉物業性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

24 採用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(b) 已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業撥備(續)

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場變幻莫測且個別物業的特點，有關成本及收入的實際結果於結算日或會高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。

(c) 貿易及其他應收款項減值

本集團估計客戶無法償還應付款項而導致的貿易及其他應收款項減值虧損。本集團以貿易及其他應收貸款餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷紀錄等資料作為估計基礎。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撥備數額將會高於估計。

(d) 遞延稅項資產確認

有關暫時差異的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於結算日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判斷改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面值及來年純利。

未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

24 採用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(e) 中國企業所得稅及中國土地增值稅

如附註6所闡述，本集團須於不同司法區按核定徵收法或查賬徵收法繳納中國企業所得稅及中國土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額計算，有待確定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。採用的方法不同亦可能影響撥備水平。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅撥備。

(f) 在建物業建設成本的確認及分配

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團按管理人員的最佳估計支銷。

開發物業時，本集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值(佔整個項目估計總市值的百分比)分配至個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可出售面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。



未經審核中期財務報告附註(續)

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

25 比較數字

由於採用香港會計準則第1號(2007年經修訂)財務報表之呈報方式，已為於二零零九年首次披露之項目提供若干比較數字。此等改變進一步詳列於附註2內。

26 自二零零九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二零零九年一月一日起會計期間尚未生效，亦未於本中期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。



致建業地產股份有限公司董事會的審閱報告

引言

我們已審閱載於第26頁至63頁的建業地產股份有限公司(「本公司」)中期財務報告，此中期財務報告包括於二零零九年六月三十日的合併資產負債表，以及截至該日止六個月的相關合併收益表、綜合收益表及權益變動表、簡明綜合現金流量表及解釋附註。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號 — 中期財務報告的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此之外，我們的報告不可作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱項目準則》第2410號 — 獨立核數師對中期財務信息的審閱進行審閱。中期財務報告審閱主要包括向負責財務會計事務的人員作出詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，並沒有任何事項令我們認為於二零零九年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面未有按照《香港會計準則》第34號 — 中期財務報告的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零零九年九月三日