

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月中期業績公佈

摘要

- 截至2010年6月30日止六個月，總營業額為人民幣1,480百萬元，對比2009年同期增加129.5%。
- 期內毛利率為37.1%，對比2009年同期為38.8%。
- 權益持有人應佔溢利為人民幣246百萬元，對比2009年同期增加145.5%。
- 期內淨利潤率為16.6%，對比2009年同期的15.6%增加1.0個百分點。
- 期內每股基本盈利為人民幣12.31分，對比2009年同期增加人民幣7.29分（或145.2%）。

中期業績

建業地產股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2010年6月30日止六個月未經審核綜合業績連同2009年之相關比較數字。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。

綜合收益表

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

(以人民幣列賬)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
營業額	3	1,480,168	644,845
銷售成本		<u>(931,091)</u>	<u>(394,523)</u>
毛利		549,077	250,322
其他收益	4	13,105	27,657
其他收入淨額	4	3,740	7,385
銷售及市場推廣開支		(59,627)	(42,508)
一般及行政開支		(78,277)	(66,274)
其他經營開支		<u>(8,758)</u>	<u>(8,213)</u>
經營溢利		419,260	168,369
分佔聯營公司虧損		(1,313)	(2,237)
融資成本	5(a)	<u>(50,252)</u>	<u>(25,351)</u>

除投資物業公平值變動及 所得稅前的溢利		367,695	140,781
投資物業公平值變動		<u>329</u>	<u>1,416</u>
除稅前溢利	5	368,024	142,197
所得稅	6	<u>(113,670)</u>	<u>(43,720)</u>
期內溢利		<u>254,354</u>	<u>98,477</u>
歸屬：			
本公司權益持有人		246,254	100,308
非控股權益		<u>8,100</u>	<u>(1,831)</u>
期內溢利		<u>254,354</u>	<u>98,477</u>
每股基本盈利(人民幣分)	8	<u>12.31</u>	<u>5.02</u>

綜合全面收益表

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

(以人民幣列賬)

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期內溢利	254,354	98,477
期內其他全面收入		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>1,586</u>	<u>1,833</u>
期內全面收入總額	<u>255,940</u>	<u>100,310</u>
歸屬：		
本公司權益持有人	247,025	102,141
非控股權益	<u>8,915</u>	<u>(1,831)</u>
期內全面收入總額	<u>255,940</u>	<u>100,310</u>

綜合資產負債表

2010年6月30日(未經審核)

(以人民幣列賬)

		2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		300,622	244,163
投資物業	9	267,300	264,400
聯營公司權益		22,658	19,471
共同控制實體權益	10	177,370	—
其他金融資產		15,800	15,800
遞延稅項資產		17,025	19,294
		<u>800,775</u>	<u>563,128</u>
流動資產			
待售物業		5,838,952	5,247,446
貿易及其他應收款項	11	803,181	275,625
按金及預付款		1,241,259	1,146,004
預付稅項		98,895	42,474
受限制銀行存款		477,879	506,989
現金及現金等價物		2,049,916	2,364,987
		<u>10,510,082</u>	<u>9,583,525</u>

流動負債

銀行貸款	12	767,230	982,154
其他貸款	13	766,120	95,640
貿易及其他應付款項與應計費用	14	1,866,442	2,040,030
預收款項		2,192,504	1,770,122
應付稅項		102,205	157,141
		<u>5,694,501</u>	<u>5,045,087</u>

流動資產淨值

4,815,581 4,538,438

總資產減流動負

5,616,356 5,101,566

非流動負債

銀行貸款	12	1,187,208	790,662
其他貸款	13	308,870	372,880
可換股債券	15	555,017	551,288
遞延稅項負債		63,646	67,043
		<u>2,114,741</u>	<u>1,781,873</u>

資產淨值

3,501,615 3,319,693

資本及儲備

股本	16	179,637	179,637
儲備		3,074,648	2,944,720

本公司權益持有人應佔權益總額

3,254,285 3,124,357

非控股權益

247,330 195,336

權益總額

3,501,615 3,319,693

未經審核中期財務報告附註

(以人民幣列賬)

1 中期財務報告的編製基準

本未經審核中期報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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(「香港會計準則」)第34號中期財務報告，並於2010年8月20日獲授權刊發。

本中期財務報告所用會計政策與2009年年度財務報表所採納者一致。

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綜合財務報表及節選的解釋附註。附註載有若干事項及交易的闡釋，此乃對了解本集團自2009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。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按照香港財務報告準則編製的完整財務報表所需的全部資料。

2 分部報告

根據以產生收入服務的報告分部

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，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號的規定，本集團僅有一個經營分部。

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3。

地區資料

期內營業額包括來自本集團最大客戶的金額人民幣152,380,000元(2009年：人民幣93,979,000元)。

3 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6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	1,452,715	630,041
物業租賃	10,122	9,709
承辦工程	17,331	5,095
	<u>1,480,168</u>	<u>644,845</u>

4 其他收益及收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	11,761	27,157
政府補貼	50	500
股息收入	1,294	—
	<u>13,105</u>	<u>27,657</u>

截至6月30日止六個月
2010年 2009年
人民幣千元 人民幣千元

其他收入淨額

出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	9	(89)
出售一間附屬公司收益	—	7,474
外匯收益淨額	3,500	—
承建商的賠償金	231	—
	3,740	7,385
	3,740	7,385

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

截至6月30日止六個月
2010年 2009年
人民幣千元 人民幣千元

(a) 財務成本：

銀行貸款利息	51,341	36,223
其他貸款利息	27,989	16,853
可換股債券利息(附註15)	26,719	—
客戶墊款利息	3,021	4,685
其他附屬借貸成本	4,119	3,627
	113,189	61,388
減：已資本化的借貸成本	(69,162)	(36,037)
	44,027	25,351
可換股債券所附的衍生工具的 公平值變動淨值(附註15)	6,225	—
	50,252	25,351
	50,252	25,351

截至6月30日止六個月
2010年 2009年
人民幣千元 人民幣千元

(b) 其他項目：

折舊及攤銷

6,739 **5,275**

6 所得稅

截至6月30日止六個月
2010年 2009年
人民幣千元 人民幣千元

即期稅項

中國企業所得稅

74,082 36,901

中國土地增值稅

37,022 12,592

預扣稅

3,694 —

114,798 **49,493**

遞延稅項

物業重估

(83) 193

其他暫時性差異

(1,045) (5,966)

(1,128) **(5,773)**

113,670 **43,720**

(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」)

企業所得稅撥備是根據本集團於中國的附屬公司估計應課稅溢利各自的適用稅率 (遵照中國相關的所得稅規定及規例釐定) 計算。

根據適用中國稅項法規，本集團若干附屬公司須就視作溢利即收益10%至15% (2009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% (2009年：25%)。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按期內的估計應課稅溢利25% (2009年：25%) 稅率繳付企業所得稅。

(iv) 土地增值稅 (「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》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% (2009年：1.5%至3.5%) 繳納土地增值稅。

(v) 預扣稅

香港公司須就中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息分派以及香港公司收取中國附屬公司之利息繳付5%至12%之預扣稅。

7 股息

董事會不建議派發截至2010年6月30日止六個月的中期股息（截至2009年6月30日止六個月：無）。

本中期內批准及支付的應佔上一財政年度應付權益持有人的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
上一財政年度末期股息，於下一中期期間批准並支付，每股普通股6.8港仙（相當於人民幣5.94分）（2008年：每股普通股11港仙（相當於人民幣9.6917分）	<u>118,777</u>	<u>193,834</u>

8 每股基本盈利

計算截至2010年6月30日止六個月每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣246,254,000元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣100,308,000元）及本中期已發行股份的加權平均數2,000,000,000股。

由於截至2010年6月30日止本公司的購股權、可換股債券及認股權證以及截至2009年6月30日止本公司的購股權並未對每股盈利產生任何攤薄影響，故並未呈列每股攤薄盈利。

9 投資物業

本集團所有投資物業及在建投資物業於2010年6月30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。已竣工投資物業的估值參考淨收入計算，並就重續租約潛在收入作出調整。在建投資物業的估值乃根據剩餘價值法並慮及可資比較市場交易及完成開發所需的任何未來建設成本計算。

10 共同控制實體權益

共同控制實體權益中人民幣167,310,000元為本集團與百瑞信託有限責任公司（「百瑞信託」）於2010年5月18日訂立的信託安排（「信託」）中本集團所佔權益。根據戰略合作協議，（其中包括）(i)百瑞信託已成立信託，信託資本為人民幣669,387,000元，其中人民幣502,017,000元(502,017,000個單位)為優先單位及人民幣167,370,000元(167,370,000個單位)為一般單位；(ii)建業中國已認購人民幣167,370,000元的一般單位；及(iii)建業中國已向優先單位持有人提供回報保證每年7.5%。截至2010年6月30日止，財務擔保的公平值未對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

信託由投資委員會管理。根據投資委員會的架構，百瑞信託（優先單位持有者之代理）及本集團均對信託沒有控制權。因此，該信託由百瑞信託及本集團共同控制，該信託於截至2010年6月30日止的綜合財務報表中被確認為合資企業，信託資本被視為於合資企業之權益。

所有於信託項下持有的信託資本已於2010年6月30日預付本集團。

11 貿易及其他應收款項

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
應收票據	2,640	290
貿易應收款項	164,035	2,950
其他應收款項	532,236	142,647
應收關連公司款項	81,789	112,637
應收合約工程客戶款項總額	538	—
衍生金融工具	21,943	17,101
	<u>803,181</u>	<u>275,625</u>

附註：

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2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
即期或逾期1個月以下	161,654	443
逾期1至3個月	129	130
逾期3至6個月	451	250
逾期6個月至1年	360	786
逾期1年以上	1,441	1,341
	<u>164,035</u>	<u>2,950</u>

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。

12 銀行貸款

(a) 於2010年6月30日，銀行貸款的到期日如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
1年內	<u>767,230</u>	<u>982,154</u>
1年後但2年內	1,142,208	646,226
2年後但5年內	<u>45,000</u>	<u>144,436</u>
	<u>1,187,208</u>	<u>790,662</u>
	<u>1,954,438</u>	<u>1,772,816</u>

(b) 於2010年6月30日，銀行貸款的抵押情況如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
有抵押	1,887,047	1,656,594
無抵押	<u>67,391</u>	<u>116,222</u>
	<u>1,954,438</u>	<u>1,772,816</u>

於2010年6月30日，用作銀行貸款抵押的本集團資產分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
待售物業	1,929,187	1,852,163
受限制銀行存款	<u>50,000</u>	<u>60,000</u>
	<u>1,979,187</u>	<u>1,912,163</u>

13 其他貸款

(a) 於2010年6月30日，其他貸款的到期日如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
1年內	<u>766,120</u>	<u>95,640</u>
1年後但2年內	156,870	119,010
2年後但5年內	<u>152,000</u>	<u>253,870</u>
	<u>308,870</u>	<u>372,880</u>
	<u>1,074,990</u>	<u>468,520</u>

(b) 於2010年6月30日，其他貸款的抵押情況如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
有抵押	347,480	391,880
無抵押	727,510	76,640
	<u>1,074,990</u>	<u>468,520</u>

有抵押的其他貸款以本集團以下資產抵押：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>271,903</u>	<u>250,439</u>

除以上所述外，賬面值為人民幣25,000,000元（2009年：人民幣40,000,000元）的有抵押其他貸款乃以本集團所持若干物業的未來租金收入作抵押。於2010年6月30日，預期未來租金收入為人民幣128,231,000元（2009年12月31日：人民幣141,262,000元）。

(c) 其他貸款中人民幣669,387,000元（2009年12月31日：無）為附註11所述的合資公司預付款項，為無抵押、按年利率6.3%計息及須於2010年12月24日償還。

14 貿易及其他應付款項與應計費用

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
應付票據	299,168	265,004
貿易應付款項	670,170	806,226
其他應付款項及應計費用	663,301	688,491
應付關連公司款項	—	32
應付非控股股東款項	112,650	158,437
應付合約工程客戶款項總額	25,487	36,380
衍生金融工具	95,666	85,460
	<u>1,866,442</u>	<u>2,040,030</u>

應付票據及貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	400,307	698,230
於1年後到期	269,863	107,996
	<u>670,170</u>	<u>806,226</u>

15 可換股債券

於2009年8月31日，本公司發行了本金額為765,000,000港元於2014年到期的無抵押可換股債券（「可換股債券」），以及76,097,561份認股權證（「認股權證」）。可換股債券的年利率為4.9%，每半年於期終派付。可換股債券的到期日為2014年8月31日。於2010年2月28日至2014年8月31日期間，可換股債券可按每股3.1港元的價格兌換為本公司股份，可作反攤薄調整。

認股權證與可換股債券可分離交易，每份認股權證均可於發行日至2014年8月31日期間按每股4.1港元的行使價行使，可作反攤薄調整。可換股債券及認股權證的換股權均歸類為股本金融工具。

除以上所述外，本公司可於2012年8月31日至2014年8月31日期間提早贖回所有可換股債券，並於贖回日支付任何應計但未支付的利息，惟於任何連續30個交易日（該30日期間最後一日在本公司發出贖回通知前五個交易日之內）的股份收市價須最少為換股價每股3.1港元的130%。倘若本公司提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益（以年複合基準計算）。

於2012年8月31日至2014年8月31日期間的任何時間，可換股債券持有人可要求本公司提早贖回所有可換股債券，並於贖回日期支付任何應計但未支付的利息。倘若本公司應要求提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益（以年複合基準計算）。

贖回認購期權及贖回認沽期權作為衍生金融工具按其於初始確認日的公平值分別列賬，並於各結算日重新計值。

可換股債券／認股權證各部分的變動載列如下：

	可換股債券 負債部分 人民幣千元 (a)	贖回認購 期權 人民幣千元 (b)	贖回認沽 期權 人民幣千元 (c)	可換股債券 權益部分 人民幣千元 (d)	認股權證 儲備 人民幣千元 (d)	合計 人民幣千元
於2010年1月1日	551,288	(17,101)	85,460	43,166	11,906	674,719
已攤銷利息及 交易成本	10,486	—	—	—	—	10,486
公平值變動	—	(5,071)	11,296	—	—	6,225
匯兌差額	(6,757)	229	(1,090)	—	—	(7,618)
於2010年6月30日	<u>555,017</u>	<u>(21,943)</u>	<u>95,666</u>	<u>43,166</u>	<u>11,906</u>	<u>683,812</u>

(a) 於2010年6月30日，可換股債券負債部分的到期日如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
兩年後但五年內	<u>555,017</u>	<u>551,288</u>

(b) 贖回認購期權指本公司提早贖回全部可換股債券的期權的公平值。

(c) 贖回認沽期權指可換股債券持有人要求提早贖回全部可換股債券的期權的公平值。

(d) 可換股債券權益部分及認股權證儲備指可換股債券所得款項超過初次確認為可換股債券負債部分的金額及贖回認購期權與贖回認沽期權。

16 於2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司三位董事及本集團七位僱員有權分別認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。購股權計劃於2010年5月25日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三年及第四年各年，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。

17 承擔

(a) 於2010年6月30日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
已授權但尚未訂約	11,024,024	6,690,626
已訂約但尚未撥備	1,934,156	1,758,903
	<u>12,958,180</u>	<u>8,449,529</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其他投資有關。

18 或然負債

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31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>2,535,723</u>	<u>2,472,712</u>

19 重大關連人士交易

於截至2010年6月30日止期間，本集團與關連人士重大交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	(a)	—	93,978
租金開支	(b)	225	201
利息開支	(c)	<u>5,461</u>	<u>5,312</u>

(a) 截至2009年6月30日止期間，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有限公司的一間附屬公司，嘉德置地有限公司為本公司主要股東的最終控股公司。於2010年6月30日未償付款額為人民幣81,789,000元（2009年12月31日：人民幣112,347,000元）。該等未償付款額為無抵押、免息及應要求償還。

(b) 該項金額為本集團就租用辦公室向關連公司支付的租金，胡葆森先生於該關連公司擁有重大權益。

(c) 該項金額為就一間附屬公司非控股股東所墊付款項而支付的利息。墊款年息為12%。

20 非調整結算日後事項

於2010年7月2日，本集團與若干獨立第三方訂立合資協議，據此，本集團與該等獨立第三方同意成立一間公司，註冊資本為人民幣12億元，將由本集團擁有16.67%的權益。該公司將主要擬於河南省鄭州市鄭東新區從事物業開發及投資。

管理層討論與分析

一. 營運回顧

(一) 市場回顧

1. 宏觀經濟

2010上半年，全球債務危機陰影揮之不去、世界主要經濟體緩慢復蘇之時，中國等新興經濟體依然保持了快速增長的態勢。2010年上半年，中國實現國內生產總值172,840億元人民幣，同比增長11.1%。

2010年上半年，河南省城鄉居民收入穩步增加，剛性消費需求持續擴大，各城市經濟發展日益呈現出良好的發展態勢。2010年上半年，河南省生產總值同比增長14.3%。

2. 房地產市場

2010年上半年，中央及地方樓市新政的效果開始逐步顯現。2010年上半年，全國商品房銷售面積和銷售金額分別為3.94億平方米和1.98萬億元，同比增長15.4%和25.4%，增幅較1-5月分別回落7.1個百分點和13個百分點。

作為公司業務發展的主要市場，河南省房地產市場整體表現相對平穩。2010年上半年，河南省商品房銷售面積和銷售金額分別為1,814萬平方米和531億元，同比增長30.7%和47.3%，增幅較1-5月分別回落5.0個百分點和6.3個百分點。

(二) 項目發展

報告期內，公司為繼續保持區域內行業領跑者的優勢，在持續推進產品系列化、標準化研究的基礎上，對住宅產業化進行探索，加強低碳住宅和綠色住宅的研發工作，為下一輪區域內的業務擴張奠定了堅實基礎。

報告期內，受惠於河南經濟和房地產業的快速發展，公司業績較去年同期有顯著增長。

(1) 開發進度

報告期內本集團共有8個項目或項目分期動工建設，新開工面積517,864平方米。

2010年上半年新項目開發地理分佈情況

地區	新開工 建築面積 (平方米)
鄭州	109,059
河南省其他城市	<u>408,805</u>
合計	<u><u>517,864</u></u>

截至2010年6月30日，本集團在建項目28個／期，在建項目總建築面積約為1,523,506平方米，其中7個位於鄭州市，河南省其他城市共21個。

截至2010年6月30日止在建項目地理分佈情況

地區	在建建築面積 (平方米)
鄭州	416,102
河南省其他城市	<u>1,107,404</u>
合計	<u><u>1,523,506</u></u>

2010年上半年，本集團共有6個項目或項目分期竣工，總竣工面積達264,358平方米，其中可售面積達247,852平方米，實現銷售面積為210,020平方米，預售率達到84.7%。

2010年上半年竣工項目

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)
鄭州森林半島四期	37,941	25,760	20,648
建業·香檳聖園高層	19,053	19,053	4,803
洛陽壹號城邦一期	47,700	47,607	45,418
漯河森林半島三期一批	46,712	46,712	33,919
駐馬店森林半島五期一批	38,684	38,684	38,500
開封鄭開森林半島二期	74,268	70,036	66,732
	<u>264,358</u>	<u>247,852</u>	<u>210,020</u>

(2) 銷售進度

報告期內，本集團共實現銷售／預售391,078平方米，銷／預售金額人民幣1,889百萬元，比去年同期增長41%。

2010年上半年銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)
鄭州	77,344	545
河南省其他城市	<u>313,734</u>	<u>1,344</u>
合計	<u>391,078</u>	<u>1,889</u>

(3) 土地儲備

報告期內，公司採取靈活的土地獲取策略，招拍掛、股權收購、合作開發等多種方式並用獲取土地，為公司帶來優質的發展資源。截至2010年6月30日，公司擁有土地儲備建築面積1,092萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積721萬平方米。

二. 業務展望

(一) 市場展望

一. 宏觀經濟方面

儘管中國經濟增速在2010年第二季度出現了小幅回落，但由於中國產業發展規劃的實施和4萬億投資計劃的帶動效應仍在持續，國內消費穩定增長，公司預計2010年下半年中國經濟將保持平穩發展態勢。

隨著中原電氣谷等180個產業集聚區的加快實施、城際和省際高速軌道建設工程的順利啟動，河南省工業化、城鎮化進程將進一步加速，公司預計2010年下半年河南省經濟仍將保持平穩增長。

二. 房地產市場方面

近期看，中央房地產調控政策尚無放鬆的跡象，部分城市商品房成交量下滑，房價漲幅回落。考慮到房地產業仍是拉動中國經濟增長的支柱產業之一，公司預計中國政府的房地產調控政策將兼顧經濟的增長，房地產業增速可能會放緩，但長期看仍將保持向上發展的格局。

河南省房地產市場起步晚，投資投機性需求有限，以抑制投資投機性需求為著重點的房地產宏觀調控政策對河南影響有限。同時隨著國家發改委頒佈《促進中部地區崛起規劃》、中原城市群建設順利展開，河南省房地產市場將迎來難得的歷史發展機遇，公司預計河南房地產市場仍將保持相對平穩的發展態勢。

(二) 業務規劃

2010年下半年，為踐行對資本市場的承諾，公司在提供優質產品的同時，不斷擴大開發規模，努力實現年度經營目標。

(1) 開工進度

2010年下半年，預計本集團共有23個項目或項目分期動工建設，建築面積約1,569,385平方米。

2010年下半年項目開發地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比重 (%)
鄭州	178,200	11%
河南其他地市	<u>1,391,185</u>	<u>89%</u>
合計	<u><u>1,569,385</u></u>	<u><u>100%</u></u>

(2) 具體竣工交付計劃

2010年下半年，本集團預計有21個(期)項目竣工交付，建築面積990,688平方米。

2010年下半年竣工項目情況

項目	總建築面積 (平方米)
鄭州壹號城邦	109,059
鄭州楓林上院	83,690
鄭州聯盟新城五期一批	40,901
鄭州聯盟新城七期	113,563
鄭州祥盛小區	44,497
鶴壁森林半島一期一批	30,422
新鄉金龍森林半島一期二批	10,662
濮陽建業城四期	22,195
漯河森林半島三期二批	52,453
漯河壹號城邦一期	69,412
商丘桂園四期	53,288
商丘聯盟新城一期	41,703
周口森林半島一期	7,411
周口森林半島二期	29,524
駐馬店森林半島五期二批	50,761
信陽森林半島三期	39,191
濟源壹號城邦一期	25,475
洛陽華陽廣場二期	133,898
建業大宏城市花園二期一批	3,044
開封鄭開森林半島六期一批	11,983
開封鄭開森林半島七期一批	17,557
合計	<u>990,688</u>

三. 財務分析

期內利潤：本集團權益持有人應佔溢利由人民幣100百萬元增至人民幣246百萬元，同比增長145.5%。主要是由於本期營業額、已竣工及銷售面積增加。

營業額：本集團營業額由人民幣645百萬元增至人民幣1,480百萬元（其中來自商品房銷售人民幣1,453百萬元，約佔98.2%），同比增長129.5%。主要是由於：2010年上半年已竣工及銷售面積為340,336平方米，對比2009年同期166,358平方米，增長104.6%；平均銷售價格由2009年同期每平方米人民幣3,787元增至2010年上半年每平方米人民幣4,268元。

銷售成本：本集團銷售成本由人民幣395百萬元增至人民幣931百萬元，同比增長136.0%。主要是由於已竣工及銷售面積增加。

毛利率：本集團毛利率為37.1%，對比2009年上半年38.8%減少1.7個百分點。主要是由於2010年上半年平均土地及開發成本上升。

其他收益：本集團其他業務收益由人民幣28百萬元減至人民幣13百萬元，同比減少人民幣15百萬元。主要是由於來自銀行存款的利息收入減少。

其他收入淨額：本集團其他收入淨額由人民幣7百萬元減至人民幣4百萬元。主要由於本公司出售一間附屬公司所獲得的收益下降人民幣7百萬元，並由以外幣計價的貸款匯兌收益人民幣4百萬元部分抵銷。

銷售及市場推廣開支：本集團銷售開支由人民幣43百萬元增至人民幣60百萬元，同比增加人民幣17百萬元。主要是由於足球贊助費增加人民幣7百萬元及新發展項目的廣告及宣傳開支增加人民幣8百萬元。

一般及行政開支：本集團一般及行政開支由人民幣66百萬元增至人民幣78百萬元，同比增長18.1%。主要是由於本集團業務擴展使得員工人數增加。

其他經營開支：本集團其他經營開支由人民幣8百萬元增至人民幣9百萬元。主要是由於煤油價格上漲導致熱能與熱水服務增加。

分佔聯營公司虧損：該金額為本集團於投資於聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的分佔虧損，主要是該公司於產生收益前的初期經營開支。

財務費用：本集團財務費用由人民幣25百萬元增至人民幣50百萬元。主要是由於回顧期內新項目借貸增加及於2009年發行可換股債券導致借貸成本總額增加人民幣58百萬元，並由借貸成本資本化增加部分抵銷。

投資物業公平值變動：於2010年上半年，本集團投資物業公平值增加約人民幣0.3百萬元。總體來說，本集團投資物業的市值保持穩定。

所得稅：本集團所得稅由人民幣44百萬元增加至人民幣114百萬元，同比增加人民幣70百萬元，或160.0%。兩個報告期內本集團的實際稅率基本維持在31%左右。

財務來源及運用：於2010年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,050百萬元(2009年12月31日：人民幣2,365百萬元)。報告期內，本集團就截至2009年12月31日止年度應佔溢利分配股息人民幣119百萬元。

資產抵押：於2010年6月30日，本集團已抵押賬面總值為人民幣2,251百萬元的樓宇、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，作為本集團獲授一般銀行融資的抵押。

財務保證：於2010年6月30日，本集團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2,536百萬元的擔保。

資本承擔：於2010年6月30日，本集團有關物業開發業務的訂約承擔為人民幣1,934百萬元，而本集團就物業開發已授權但尚未訂約的開支為人民幣11,024百萬元。

員工及薪酬政策：於2010年6月30日，本集團僱員總人數為1,046名(2009年12月31日：950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。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）按照上市規則附錄十四制定的權責範圍成立。董事會授權審核委員會評核財務報表的相關事宜並提供建議及意見，包括檢討與外聘核數師的關係、本公司的財務報告、內部監控和風險管理制度，審核委員會或外聘核數師對本公司採用的會計政策概無異議。

審核委員會包括獨立非執行董事張石麟先生（審核委員會主席）及辛羅林先生（於2010年3月1日獲委任）和非執行董事廖茸桐先生。

審核委員會已審閱截至2010年6月30日止期間本公司合併財務報表，認為本公司已遵守所有適用會計準則及規定並已作出充分披露。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）按照上市規則附錄十四制定的權責範圍成立。薪酬委員會包括一名執行董事胡葆森先生（薪酬委員會主席）和兩名獨立非執行董事張石麟先生及辛羅林先生（於2010年3月1日獲委任）。薪酬委員會的主要職責包括審閱本公司有關本集團董事及高級管理層的政策、薪酬架構和薪酬方案，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會已經審閱按合同條款應付予各董事及高級管理層成員的薪酬，認為薪酬水平公允，並無對本公司造成額外的負擔。

《標準守則》的遵守

本公司已採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事作個別查詢，且各董事均已確認，彼等於截至2010年6月30日止期間均已遵守《標準守則》。

《企業管治常規守則》的遵守

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括具質素的董事會、良好的內部監控、對股東的透明度和問責能力。截至2010年6月30日止期間，本公司一直全面遵從上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》。

購回、出售或贖回上市證券

截至2010年6月30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2010年6月30日止六個月的中期股息（截至2009年6月30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2010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
董事會主席

香港，2010年8月20日

於本公告日期，董事會由十名董事組成，包括執行董事胡葆森先生、王天也先生及閆穎春女士；非執行董事林明彥先生（替代董事：羅臻毓先生）、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、王石先生及辛羅林先生。

* 僅供識別