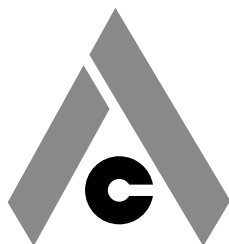


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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 2011 年 6 月 30 日止六個月中期業績公佈

財務摘要

- 截至2011年6月30日止六個月，營業額為人民幣2,529百萬元，對比2010年同期增加70.9%。
- 期內毛利率為45.6%，對比2010年同期為37.1%。
- 期內本公司權益持有人應佔溢利為人民幣322百萬元，對比2010年同期增加30.6%。
- 期內淨利潤率為13.1%，對比2010年同期為17.2%。
- 期內每股基本盈利為人民幣15.64分，對比2010年同期增加30.2%。

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2011年6月30日止六個月未經審核綜合業績連同2010年之相關比較數字。

綜合收益表

截至2011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	
		2011年	2010年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
營業額	4	2,529,121	1,480,168
銷售成本		<u>(1,374,739)</u>	<u>(931,091)</u>
毛利		1,154,382	549,077
其他收益	5	29,491	13,105
其他(虧損)/收入淨額	5	(13,006)	3,740
銷售及市場推廣開支		(71,744)	(59,627)
一般行政開支		(96,714)	(78,277)
其他經營開支		<u>(9,719)</u>	<u>(8,758)</u>
經營溢利		992,690	419,260
分佔聯營公司虧損		(1,535)	(1,313)
分佔共同控制實體虧損		(40,194)	—
融資成本	6(a)	<u>(131,136)</u>	<u>(50,252)</u>

除投資物業公允價值變動及 所得稅前的溢利		819,825	367,695
投資物業公平值增加		<u>1,380</u>	<u>329</u>
除稅前溢利	6	821,205	368,024
所得稅	7	<u>(489,163)</u>	<u>(113,670)</u>
期內溢利		<u>332,042</u>	<u>254,354</u>
歸屬：			
本公司權益持有人		321,696	246,254
非控股權益		<u>10,346</u>	<u>8,100</u>
期內溢利		<u>332,042</u>	<u>254,354</u>
每股基本盈利(人民幣分)	9	<u>15.64</u>	<u>12.01</u>

綜合全面收益表

截至2011年6月30日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列賬)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
期內溢利		332,042	254,354
期內其他全面收入	8		
換算海外附屬公司 財務報表的匯兌差額		<u>26,494</u>	<u>1,586</u>
期內全面收入總額		<u><u>358,536</u></u>	<u><u>255,940</u></u>
歸屬：			
本公司權益持有人		348,818	247,025
非控股收益		<u>9,718</u>	<u>8,915</u>
期內全面收入總額		<u><u>358,536</u></u>	<u><u>255,940</u></u>

綜合財務狀況表

於2011年6月30日 — 未經審核

(以人民幣列賬)

		於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	678,942	513,268
投資物業	11	278,280	276,900
聯營公司權益		39,301	40,837
共同控制實體權益	12	2,597,232	2,742,160
其他金融資產		86,800	71,800
遞延稅項資產		60,001	18,260
		<u>3,740,556</u>	<u>3,663,225</u>
		-----	-----
流動資產			
交易性證券		129,485	163,461
待售物業	13	7,104,046	6,334,705
貿易及其他應收款項	14	426,869	328,064
按金及預付款	15	3,381,997	956,533
預付稅項		202,478	80,468
受限制銀行存款	16	448,311	536,376
現金及現金等價物		3,539,647	3,370,335
		<u>15,232,833</u>	<u>11,769,942</u>
		-----	-----

流動負債

銀行貸款	17	1,562,211	1,423,859
其他貸款	18	594,470	168,010
貿易及其他應付款項與應計費用	19	4,890,978	2,828,509
預收款項		3,670,729	3,453,939
應付稅項		551,258	311,806
		11,269,646	8,186,123

流動資產淨值

3,963,187 3,583,819

總資產減流動負債

7,703,743 7,247,044

非流動負債

銀行貸款	17	461,000	492,416
其他貸款	18	132,700	449,870
可換股債券	20	551,696	552,209
優先票據	21	1,892,548	1,928,806
遞延稅項負債		65,529	52,059
		3,103,473	3,475,360

資產淨值

4,600,270 3,771,684

資本及儲備

23

股本	215,185	179,637
儲備	<u>4,044,803</u>	<u>3,316,181</u>
本公司權益持有人應佔權益總額	4,259,988	3,495,818
非控股權益	<u>340,282</u>	<u>275,866</u>
權益總額	<u>4,600,270</u>	<u>3,771,684</u>

未經審核中期財務報告附註

(除非另有說明，概以人民幣元列示)

1 編製基準

本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。

本中期財務報告所用會計政策與2010年年度財務報表所採納者一致。

截至2011年6月30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「獨立審計師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其未有修訂的審閱報告已載列於將發給股東的中期報告內。中期財務報告亦已由本公司審核委員會審閱。

本中期財務報表所載綜合收益表及綜合全面收益表所載有關截至2010年6月30日止六個月的比較數據，以及披露的相關附註，均來自本集團截至2010年6月30日止六個月的中期財務報告，及未經審計或審閱。

2 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈數項經修訂香港財務報告準則及一項新的詮釋，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。其中，以下變動與本集團的財務報表相關：

- 香港會計準則第24號(2009年修訂)，關聯方披露
- 香港財務報告準則的改進(2010年)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號，以股本工具消除金融負債

本集團並無應用當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號尚未對本集團的財務報表構成重大影響，因該等變動將於本集團訂立相關交易(例如債務換股權交易)時才首次生效。

其他變化主要關於澄清幾項適用於本集團財務報表的披露要求。該等變化對本中期財務報告內容並無構成重大影響。

3 分部報告

(a) 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號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 有關主要客戶的資料

截至2011年6月30日止六個月，本集團沒有任何一個客戶的交易超過本集團營業額的10%。截至2010年6月30日止六個月，來自本集團最大客戶的營業額為人民幣152,380,000元。

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6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	2,511,611	1,452,715
租金收入	10,289	10,122
來自工程合約的收益	7,221	17,331
	<u>2,529,121</u>	<u>1,480,168</u>

5 其他收益及(虧損)／收入淨額

截至6月30日止六個月
2011年
人民幣千元
2010年
人民幣千元

其他收益

利息收入	28,403	11,761
股本證券的股息收入	1,078	1,294
政府補貼	10	50
	<u>29,491</u>	<u>13,105</u>

其他(虧損)／收入淨額

外匯收益淨額	17,664	3,500
交易性證券的未變現虧損淨額	(30,863)	—
出售物業、廠房及設備淨收益	4	9
來自承建商的賠償金	189	231
	<u>(13,006)</u>	<u>3,740</u>

6 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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	66,078	51,341
其他貸款利息	33,479	27,989
可換股債券利息	26,765	26,719
優先票據利息	123,290	—
客戶墊款利息	—	3,021
其他附屬借貸成本	3,239	4,119
	<u>252,851</u>	<u>113,189</u>
減：已資本化的借貸成本	<u>(137,600)</u>	<u>(69,162)</u>
	115,251	44,027
可換股債券所附的衍生工具的 公平值變動淨值	14,613	6,225
優先票據所附的衍生工具的 公平值變動淨值	1,272	—
	<u>131,136</u>	<u>50,252</u>
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	<u>10,024</u>	<u>6,739</u>

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	250,154	74,082
中國土地增值稅	264,687	37,022
預扣稅	2,593	3,694
	<u>517,434</u>	<u>114,798</u>
遞延稅項		
物業重估	179	(83)
其他暫時性差異	(28,450)	(1,045)
	<u>(28,271)</u>	<u>(1,128)</u>
	<u>489,163</u>	<u>113,670</u>

- (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，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (c) 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。

本集團的中國附屬公司須按期內的估計應課稅溢利25%(截至2010年6月30日止六個月：25%)稅率繳付企業所得稅。

截至2010年6月30日止六個月，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%按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%。本期內概無本集團的中國附屬公司須按核定徵收法繳納企業所得稅。

(d) 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4.5% (截至2010年6月30日止六個月：1.5%至3.5%) 繳納土地增值稅。

(e) 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。

8 其他全面收入

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>26,494</u>	<u>1,586</u>

以上其他全面收入項目不受稅項影響。

9 每股基本盈利

計算截至2011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321,696,000元 (截至2010年6月30日止六個月：人民幣246,254,000元) 及本中期已發行股份的加權平均數2,056,659,000股 (截至2010年6月30日止六個月：2,050,400,000股 (經就截至2011年6月30日止期間內的供股作出調整))。

截至2011年及2010年6月30日止本公司的購股權、可換股債券及認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

10 物業、廠房及設備

截至2011年6月30日止六個月，本集團添置的物業、廠房及設備為人民幣175,820,000元（截至2010年6月30日止六個月：人民幣25,860,000元）。由於截至2011年6月30日止六個月內出售了賬面淨值為人民幣122,000元的物業、廠房及設備項目（截至2010年6月30日止六個月：人民幣113,000元），導致出售收益人民幣4,000元（截至2010年6月30日止六個月：人民幣9,000元）。期內概無待售物業轉撥至物業、廠房及設備（截至2010年6月30日止六個月：人民幣37,451,000元）。

11 投資物業

本集團所有投資物業於2011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。投資物業的估值參考淨收入計算，並就重續租約的潛在收入作出調整。

12 共同控制實體權益

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	1,458,810	1,180,604
應收共同控制實體款項	<u>1,138,422</u>	<u>1,561,556</u>
	<u><u>2,597,232</u></u>	<u><u>2,742,160</u></u>

應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟並無預期將於一年內清償。

期內，本集團與百瑞信託有限責任公司（「百瑞信託」）訂立了一項新信託安排。據此，百瑞信託成立了百瑞信託 — 建業集團房地產信託投資系列基金2號（「百瑞建業信託2號」），信託資本為人民幣1,077,600,000元，其中人民幣808,200,000元為優先單位及人民幣269,400,000為一般單位。本集團已認購所有一般單位及已向優先單位持有人提供每年8.5%的擔保回報率。

百瑞建業信託2號由投資委員會管理。董事認為，根據投資委員會的架構，百瑞信託(作為優先單位持有者之代理)及本集團均對百瑞建業信託2號沒有控制權。因此，董事認為，百瑞建業信託2號由百瑞信託及本集團共同控制，及本集團所認購的一般單位被視為共同控制實體權益。

2011年6月30日，百瑞建業信託2號向本集團墊付人民幣400,000,000元，該款項為無抵押、免息及無固定還款期，並列入「貿易及其他應付款項與應計費用」下的應付共同控制實體款項。此外，於2011年6月30日，本集團向百瑞建業信託2號借貸人民幣177,600,000元。該貸款為無抵押，年利率為7.13%且於2011年11月9日到期，並於中期財務報告中入賬為「其他貸款」。

13 待售物業

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	6,065,505	5,277,502
持作待售的已竣工物業	1,038,541	1,057,203
	<u>7,104,046</u>	<u>6,334,705</u>

14 貿易及其他應收款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
應收票據	400	100
貿易應收款項 (附註(a))	37,839	40,737
其他應收款項 (附註(b))	195,181	203,260
應收關連公司款項	42,889	43,126
應收非控股權益款項	30,000	—
應收共同控制實體款項 (附註(c))	90,000	—
應收合約工程客戶款項總額	2,675	3,939
衍生金融工具	27,885	36,902
	426,869	328,064

(a) 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2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
即期或逾期1個月以下	10,624	38,417
逾期1至3個月	250	156
逾期3至6個月	24,174	250
逾期6個月至1年	2,791	522
逾期1年以上	—	1,392
	37,839	40,737

對於按揭銷售的貿易應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團一般為其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，於買家就其所購置的物業獲發個人物業產權權證後屆滿。

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，由於本集團於悉數收取付款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，以收回本集團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，管理人員會於各報告期期末檢討各債務人的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。

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。本集團並無將該等結餘抵押，惟附註25所載應收按揭貸款除外。

- (b) 於2011年6月30日，其他應收款項包括無抵押、年利率為12%至13%且於一年內可收回的款項人民幣50,000,000元(於2010年12月31日：無)。
- (c) 於2011年6月30日，應收共同控制實體款項為無抵押、年利率為5.56%且於一年內可收回。

15 按金及預付款

於2011年6月30日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣3,097,493,000元(2010年12月31日：人民幣774,093,000元)。

16 受限制銀行存款

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31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	151,151	163,146
— 應付票據	297,160	373,230
	<u>448,311</u>	<u>536,376</u>

17 銀行貸款

(a) 於2011年6月30日，銀行貸款的到期日如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	<u>1,562,211</u>	<u>1,423,859</u>
1年後但2年內	361,000	324,416
2年後但5年內	<u>100,000</u>	<u>168,000</u>
	<u>461,000</u>	<u>492,416</u>
	<u>2,023,211</u>	<u>1,916,275</u>

(b) 於2011年6月30日，銀行貸款的抵押情況如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
有抵押	1,372,580	1,176,640
無抵押	<u>650,631</u>	<u>739,635</u>
	<u>2,023,211</u>	<u>1,916,275</u>

於2011年6月30日，本集團賬面值為人民幣2,115,261,000元（2010年12月31日：人民幣1,916,744,000元）的物業銷售款項用作抵押本集團的銀行貸款。

- (c) 本集團的若干定期貸款協議包含的條款給予貸方自主權，可隨時要求立即償還（無論本集團是否遵守契諾及滿足預定的償還義務）。於2011年6月30日，按要求償還的銀行定期貸款的非即期部分為人民幣295,681,000元（2010年12月31日：人民幣152,672,000元）列為本集團的流動負債。

此外，本集團若干銀行融資受與本集團若干財務比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已動用的信貸額須於即期償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾，及時按預定的期限償還定期貸款，認為在本集團持續遵守該等規定的情況下銀行不可能行使自主權要求償還。

於2011年6月30日，本集團並無違反有關動用信貸額的契諾（2010年12月31日：人民幣：無）。

18 其他貸款

- (a) 於2011年6月30日，其他貸款的到期日如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
1年內	594,470	168,010
1年後但2年內	132,700	297,870
2年後但5年內	—	152,000
	132,700	449,870
	727,170	617,880

(b) 於2011年6月30日，其他貸款的抵押情況如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
有抵押	329,570	357,880
無抵押	<u>397,600</u>	<u>260,000</u>
	<u><u>727,170</u></u>	<u><u>617,880</u></u>

有抵押的其他貸款以本集團以下資產抵押：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
待售物業	243,061	174,457
物業、廠房及設備	<u>106,400</u>	<u>106,997</u>
	<u><u>349,461</u></u>	<u><u>281,454</u></u>

此外，賬面值為人民幣25,000,000元（2010年12月31日：人民幣25,000,000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2011年6月30日，預期未來租金收入為人民幣128,962,000元（2010年12月31日：人民幣133,069,000元）。

(c) 其他貸款中包括有關與一間信託公司的信託安排總計人民幣190,000,000元（2010年12月31日：人民幣190,000,000元）。根據該信託安排，信託公司向附屬公司注入實繳資本，而股份的法定擁有權轉讓予該信託公司。本集團承諾於預先指定期間購回（而該信託公司有義務出售）該等股份。信託公司無權從該附屬公司獲得任何溢利分派，但可定期獲得定額利息收入。該等實繳資本於中期財務報告中分類為其他貸款。

(d) 此外，其他貸款包括附註12所載向百瑞建業信託2號借款款項人民幣177,600,000元。

19 貿易及其他應付款項與應計費用

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
應付票據	297,160	373,230
貿易應付款項 (附註(a))	1,167,917	980,002
其他應付款項及應計費用	789,839	904,945
應付共同控制實體款項 (附註(b))	2,390,370	355,783
應付關連公司款項	30	32
應付非控股股東款項	148,893	123,342
衍生金融工具	96,769	91,175
	<u>4,890,978</u>	<u>2,828,509</u>

(a) 貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或須即期償還	986,788	781,206
於1年後到期	181,129	198,796
	<u>1,167,917</u>	<u>980,002</u>

(b) 除附註12所載來自百瑞建業信託2號的墊款人民幣400,000,000元外，本期內本集團收到由2010年成立的百瑞信託 — 建業集團房地產信託投資系列基金（「百瑞建業信託1號」）共同控制的本集團若干共同控制實體提供的若干墊款。該等款項無擔保、免息且無固定償還期限。

20 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%，每半年分期派付。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%的毛收益率（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%的毛收益率（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分別列賬，且其公平值於各報告期期末重新計值。

本公司於2011年6月28日進行供股，因此，可換股債券的換股價及認股權證的行使價分別調整為2.984港元及3.947港元。

21 優先票據

於2010年10月20日，本公司發行了本金為300,000,000美元且將於2015年到期的優先票據（「優先票據」）。優先票據年利率12.25%，每半年分期支付。優先票據到期日為2015年10月20日。於2013年10月20日或之後日期，本公司可自行選擇按等同下列本金額百分比之贖回價，贖回全部或部份優先票據；倘票據於以下每年10月20日計的十二個月內贖回，則另加截至贖回日期（不包括當日）為止之應計而未付利息（如有）。

期間	贖回價
2013年	106.1250%
2014年	103.0625%

此外，於2013年10月20日之前任何時候，本公司可自行選擇：

- (i) 按相等於優先票據本金額100%加適用的溢價，以及截至贖回日期應計而未付的利息（如有），贖回全部而非部分優先票據。
- (ii) 可運用發售股份所得資金，按優先票據本金額112.5%的贖回價，另加截至贖回日期應計而未付的利息，贖回不超過票據本金總額35%。

本公司持有的贖回權作為衍生金融工具分別列賬，並於各報告期期末按公平值列賬。

22 以權益結算股份為基礎的交易

(a) 首次公開發售前購股權計劃

於2008年5月14日，本公司向本公司董事、僱員及顧問有條件授出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股股份。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香港聯合交易所有限公司上市之日起生效。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。於上市日起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於上市日起計第三及第四年內，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。

(b) 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。購股權計劃自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。

(c) 調整購股權的行使價及其尚未行使的數目

本公司於2011年6月28日進行供股後，首次公開發售前購股權及於2010年5月25日授出的購股權的行使價分別調整至2.682港元及1.853港元，而尚未行使的購股權數目由48,150,000調整至49,363,380。

(d) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	購股權的數目
於2011年1月1日尚未行使	49,100,000
期內失效／沒收	(950,000)
供股後調整	<u>1,213,380</u>
於2011年6月30日尚未行使	<u><u>49,363,380</u></u>
於2011年6月30日可予行使	<u><u>32,960,180</u></u>

於2011年6月30日，尚未行使的購股權加權平均行使價為2.34港元（2010年12月31日：2.41港元），加權平均剩餘合約年期為4.8年（2010年12月31日：5.3年）。於2011年6月30日，可予行使購股權的加權平均行使價為2.58港元（2010年12月31日：2.34港元）。

截至2011年6月30日止六個月內概無行使購股權（2010年6月30日止六個月：無）。

(e) 報告期後授出的購股權

於2011年7月25日，本公司以每股行使價2.16港元向其僱員授出12,500,000份購股權。購股權的歸屬期與本公司於2010年5月25日所授出的購股權者相同。

23 資本、儲備及股息

(a) 供股後發行股份

於2011年6月28日，本公司按每100股普通股股份兌換21.4股供股股份的供股方式，以每股供股股份1.71港元的認購價發行每股面值為0.1港元的428,000,000股股份。此等新發行的股份與現有股份在各方面均享用同等權益。自供股所得款項淨額為718,171,000港元（相等於人民幣596,487,000元）。

(b) 股息

(i) 董事會不建議派發截至2011年6月30日止六個月的中期股息（截至2010年6月30日止六個月：無）。

(ii) 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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
上一財政年度末期股息， 於本期間批准並支付， 每股普通股9.7港仙 (2009年：每股普通股6.8港仙)	162,615	118,777

24 承擔

於2011年6月30日，並無於中期財務報告內撥備的資本承擔如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
已訂約	1,640,503	1,957,446
已授權但尚未訂約	<u>16,583,925</u>	<u>11,805,438</u>
	<u>18,224,428</u>	<u>13,762,884</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。

25 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，於買家就其購置的物業獲發個人物業產權權證後屆滿。於2011年6月30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2011年 6月30日 人民幣千元	於2010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>3,862,604</u>	<u>3,060,798</u>

由於本集團並未為該等買家申請個人物業產權權證，故可接收有關物業產權並出售相關物業，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小，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本集團所擔保未償還買家的按揭貸款。

26 重大關連人士交易

於截至2011年6月30日止六個月期間，本集團訂立的重大關連人士交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
共同控制實體所得利息收入	(a)	14,617	—
予共同控制實體的利息開支	(b)	(5,831)	—
予非控股權益的利息開支	(c)	—	(5,461)
予關連公司的租金開支	(d)	—	(225)
		<u> </u>	<u> </u>

(a) 該項金額為期內有關共同控制實體墊款所得的利息收入。

(b) 該項金額為有關向附註12所載的百瑞建業信託2號借貸的利息開支。

(c) 截至2010年6月30日止六個月，該項金額為一家附屬公司非控股權益所墊付款項的利息開支，該利息為無抵押，年利率為12%並於2010年獲結算。

(d) 截至2010年6月30日止六個月，該項金額為本集團就租用辦公室向關連公司支付的租金開支，胡葆森先生於該關連公司擁有重大權益。租約於2010年予以終止。

(e) 董事酬金

期內本公司董事酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
董事袍金	488	473
薪金及其他酬金	6,808	5,215
退休福利計劃供款	24	24
以股份支付款項	1,379	1,209
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>8,699</u>	<u>6,921</u>

27 收購一間附屬公司

於2011年2月9日，本集團以代價人民幣32,632,000元向獨立第三方收購河南盛泰置業有限公司（「河南盛泰」）(Henan Shengtai Real Estate Company Limited)100%權益。河南盛泰於鄭州持有一塊面積6,506平方米的土地並將其用於地產開發。自收購日期起，河南盛泰並未對本集團的純利造成任何重大影響。

28 毋須作出調整的報告期後事項

2011年8月5日，本集團收購前本集團共同控制實體河南煤化建業房地產開發投資有限公司（「建業煤化」）的剩餘50%股權，代價為人民幣52,800,000元。收購完成後，建業煤化成為本集團全資附屬公司。

29 由2011年1月1日起期間已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及新註釋可能產生的影響

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2011年1月1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修訂、新準則及新詮釋不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

甲. 營運回顧

(一) 市場和本集團營運回顧

1. 宏觀經濟

2011年上半年，世界經濟延續著2010年的緩慢復蘇勢頭，不穩定、不確定性因素卻仍然較多。中國經濟雖然面臨通貨膨脹壓力，但依然保持著平穩較快發展狀態。2011年上半年，中國實現國內生產總值人民幣204,459億元，同比增長9.6%。

2011年上半年，在中原經濟區建設的推動下，河南省上半年實現生產總值人民幣12,405億元，與去年同期相比增長約11.2%，領先全國增速1.6個百分點。

2. 房地產市場

2011年上半年，中國政府採取了「限購」、「限價」、「限貸」等多項政策調控房地產市場，部分一線城市成交量下滑，商品住宅價格環比下降；但從全國來看，在城鎮化帶來的剛性需求支撐下，中國房地產市場整體上仍保持著平穩較快的發展勢頭。

河南作為本集團業務發展的主要市場，所轄城市除鄭州實施限購外，其他城市均未受限購政策影響。2011年上半年河南省房地產市場保持著快速平穩的發展勢頭，2011年上半年完成商品房銷售面積21.8百萬平方米，同比增長20.1%，增幅領先全國7.2個百分點；上半年實現商品房銷售額人民幣754億元，同比增長42%，領先全國17.9個百分點。

(二) 項目發展

報告期內，本集團憑藉19年房地產開發的專業經驗和優秀的管理團隊，以「向創新要效率，向效率要效益」為管理主題，積極探索縣級市場管理模式，擴大與供應商的合作規模，進一步提升本集團的管理水平、產品研發能力與服務質量，為本集團開發規模的穩定增長和盈利能力的持續提升奠定了堅實的基礎。

報告期內，本集團完成新開工面積和竣工面積分別為1,380,230平方米及241,869平方米。報告期內，本集團已銷售／預售面積為709,818平方米；銷／預售金額為人民幣45.3億元，比2010年同期增長140%，在河南省的市場佔有率6%，較去年有較大的提高，進一步擴大了在河南市場的影響力。

1. 開發進度

報告期內本集團共有18個項目／期動工建設，新開工面積1,380,230平方米，與去年同期相比增長167%。

二零一一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	44,473
河南省其他城市	<u>1,335,757</u>
合計	<u><u>1,380,230</u></u>

截至二零一一年六月三十日，本集團在建項目27個，共計41期／批，其中5個位於鄭州市，22個位於河南省其他城市，在建項目總建築面積約為2,568,854平方米。

截至二零一一年六月三十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	176,027
河南省其他城市	<u>2,392,827</u>
合計	<u><u>2,568,854</u></u>

報告期內本集團共有4個項目／期竣工，總竣工面積241,869平方米，其中可售面積達206,736平方米，截至2011年6月30日已預售／銷售面積為162,986平方米，預售／銷售率達到78.8%。

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)
鄭州壹號城邦	109,059	103,453	65,038
鄭州聯盟新城七期	107,485	97,263	92,259
安陽森林半島別墅	6,020	6,020	5,689
上街酒店	19,305	—	—
	<u>241,869</u>	<u>206,736</u>	<u>162,986</u>

2. 銷售進度

報告期內本集團的已銷售／預售面積為709,818平方米，銷／預售金額人民幣45.3億元，比去年同期增長140%。

二零一一年上半年銷售／預售面積地理分佈情況

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	120,873	1,702
河南省其他城市	588,945	2,823
合計	<u>709,818</u>	<u>4,525</u>

(三) 土地儲備

2011年上半年，本集團通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積207萬平方米，截至2011年6月30日，公司擁有土地儲備建築面積1,355萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,033萬平方米。

乙. 業務展望

(一) 市場展望

1. 宏觀經濟方面

2011年下半年，政府的宏觀調控政策將着重於抑通脹和保增長。考慮到世界經濟形勢發展前景尚不明朗的因素，中國政府會平衡處理增長與通脹之間的矛盾，預計中國經濟在通脹可控的範圍內仍將保持平穩發展。

隨著中原經濟區建設優惠政策的出台和高速鐵路、城際鐵路的建設，河南省在區域經濟發展中的競爭優勢將進一步凸顯，公司預計2011年河南省經濟增長仍將繼續領先全國平均增長水平。

2. 房地產市場

上半年中國政府不斷出台宏觀調控措施，中國房地產市場調整壓力加大，但中國正處於城鎮化快速發展階段，短期政策調整不會影響行業的長期發展趨勢，房地產業發展空間依然較大。

隨著房地產調控政策的深入，實施限購的範圍可能擴大到三線城市，但河南省房地產市場以自住性需求為主，調控政策對市場的影響有限；同時河南省擁有數量龐大的縣級市場，房地產市場才剛剛起步，且不在限購範圍之內。因此，我們預計河南省仍將保持相對平穩的發展態勢。

(二) 業務規劃

二零一一年下半年，本公司將在深耕區域市場的同時，持續落實年度管理主題，開展成本管理創新，加快大服務體系建設，優化土地儲備機制，實現公司快速、持續、穩健發展。

1. 項目進度

本集團預計2011年下半年竣工交付29期／批，竣工面積1,433,378平方米。

2011年度竣工項目情況

項目	位址	建築面積 (平方米)
上街森林半島二期	上街金屏路以東、許昌路北側、 西華路以西	38,401
鄭州密碼國際	鄭州嵩山路東、棉紡路北	57,397
洛陽高爾夫二期	洛陽新區北苑以南	113,675
洛陽壹號城邦二期一批	洛陽九都路與南昌路交叉口	64,614
平頂山桂園一期	平頂山育英路西側、龍翔大道北側	85,328
平頂山舞鋼一期	舞鋼石門郭村山東頭自然村西南側	56,300
安陽森林半島一期	安陽市曙光路與文昌大道交叉口西北角	41,387
鶴壁森林半島一期高層	鶴壁市長江路南側、天山路西側	16,394
鶴壁森林半島二期	鶴壁市長江路南側、天山路西側	27,493
焦作森林半島三期二三批	焦作龍源湖東側	72,009
濮陽建業城五期	濮陽縣解放路北段路西	69,818
許昌森林半島一期	許昌新東街南側、紫雲路東側	51,294
商丘聯盟新城二期	商丘神火大道南段西側	24,212
商丘聯盟新城三期	商丘神火大道南段西側	34,320
周口森林半島二期	周口東環路西側、濱河路北側	72,577
周口森林半島三期(多層)	周口東環路西側、濱河路北側	13,168
南陽森林半島一期	312國道北側	137,685
信陽森林半島四期(小高層)	信陽市南灣管理區	13,349
信陽南湖壹號	信陽市南灣管理區上壩路	55,870
鄭開森林半島四期	鄭開大道南側馬家河畔	17,155
鄭開森林半島五期	鄭開大道南側馬家河畔	24,205
鄭開森林半島七期	鄭開大道南側馬家河畔	31,685
開封水系3-4#	開封市鼓樓區萬善街	19,113

新鄉金龍森林半島3#5#	新鄉新飛大道以東、南二環以北	21,805
新鄉聯盟新城一期	新鄉新長北側、小店鎮中路西側	87,624
商業禹州神屋	許昌市禹州鎮	30,823
置地廣場酒店	鄭州金英路南、107國道西	65,436
南陽假日酒店	312國道北側	49,800
漯河福朋酒店	漯河嵩山西路西側	40,441
		1,433,378
合計		1,433,378

丙. 財務分析

期內利潤：本集團權益持有人應佔溢利由人民幣246百萬元增至人民幣322百萬元，同比增長30.6%，主要是由於本期營業額增加所致。

營業額：本集團營業額由人民幣1,480百萬元增至人民幣2,529百萬元，對比2010年同期增長約70.9%。營業額增加主要是期內向本集團客戶銷售物業的平均銷售價格由2010年同期的每平方米人民幣4,268元增至每平方米人民幣8,646元所致。

毛利率：本集團毛利率為45.6%，對比2010年同期37.1%增加8.5個百分點，主要是由於2011年上半年向本集團客戶銷售物業的平均銷售價格上升所致。

其他收益：本集團其他業務收益由人民幣13百萬元增至人民幣29百萬元，增加人民幣16百萬元，主要是由於利息收入增加所致。

其他(虧損)／收入淨額：期內其他虧損淨額為人民幣13百萬元，主要由於交易性證券的未變現按市價計值虧損與以外幣計值貸款滙兌收益相抵所致。

銷售及市場推廣開支：本集團銷售開支因新項目拓展，由人民幣60百萬元增至人民幣72百萬元，增加人民幣12百萬元。

一般及行政開支：本集團一般及行政開支由人民幣78百萬元增至人民幣97百萬元，增長23.6%，主要是由於本集團業務擴展所致。

分佔聯營公司虧損：該金額主要為本集團投資聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的分佔虧損。

分佔共同控制實體虧損：該金額來自共同控制實體的分佔虧損，乃彼等之早期經營開支。

財務費用：本集團財務費用由人民幣50百萬元增至人民幣131百萬元，主要是由於利率增加及於2010年10月發行優先票據所致。

所得稅：所得稅包括企業所得稅（「企業所得稅」）、土地增值稅（「土地增值稅」）及中國企業向非中國實體宣派股息的應付預扣稅。本集團所得稅由人民幣114百萬元大幅增至人民幣489百萬元，增加人民幣375百萬元。實際稅率則由30.9%增加至59.6%，主要是由於企業所得稅及土地增值稅的計稅方法由核定徵收法變為查賬徵收法及本集團若干項目升值率較高所致。在扣除土地增值稅後，本集團的實際稅率為27.3%（2010年6月30日：20.8%）。

財務來源及運用：於2011年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,540百萬元（2010年12月31日：人民幣3,370百萬元）。報告期內，本集團就截至2010年12月31日止年度應佔溢利分配股息人民幣163百萬元（2010年12月31日：人民幣118百萬元）。

資產抵押：於2011年6月30日，本集團已抵押賬面總值為人民幣2,464百萬元的某些樓宇、興建中工程及供銷售的物業，作為本集團獲授信貸額度的抵押。

財務保證：於2011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3,863百萬元的擔保。

資本承擔：於2011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1,641百萬元，而本集團就物業開發已授權但尚未訂約的開支為人民幣16,584百萬元。

股本融資

本集團於2011年6月順利完成供股募集資金，以每持有100股現有股份獲配發21.4股供股股份的比例供股。本公司共發行428,000,000股供股股份，募集資金淨額約為718百萬港元。供股安排有效增強了本公司的股本基礎並鞏固了其財務狀況，有助本集團戰略性擴充其土地儲備和增加用作未來業務發展的一般營運資金。

僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團僱員總人數為1,359名（2010年12月31日：1,218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）及辛羅林先生和非執行董事廖茸桐先生。

審核委員會已審閱本公司截至2011年6月30日止六個月的中期財務報告，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。薪酬委員會的主要職責包括(i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及為制定該等薪酬政策而確立的正式及具透明度的程序，向董事會提供建議；(ii)釐定各執行董事及高級管理人員具體薪酬方案的條款；(iii)參考董事不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬；及(iv)根據本公司採納的購股權計劃審議及批准向合資格參與者授出購股權。

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2011年6月30日止六個月均已遵守《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、良好的內部監控及對股東的透明度和問責能力。截至2011年6月30日止六個月，本公司一直全面遵從上市規則附錄十四所述《企業管治常規守則》。

購買、出售或贖回上市證券

截至2011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2011年6月30日止六個月的中期股息(截至2010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2011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，2011年8月26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)、廖葦桐先生、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