



# 根植中原造福百姓

From the land of Henan, for the people of China.

胡海森



中期報告 2013



**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.HK

[www.centralchina.com](http://www.centralchina.com)



## 目 錄

公司資料	02
公司簡介	04
主席報告	06
管理層討論與分析	09
權益披露	27
企業管治及其他資料	35
綜合收益表	37
綜合全面收益表	38
綜合財務狀況表	39
綜合權益變動表	41
簡明綜合現金流量表	43
未經審核中期財務報告附註	44
審閱報告	73

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

胡葆森先生(主席)

閔穎春女士

#### 非執行董事

林明彥先生(副主席)(羅臻毓先生為替任董事)

廖茸桐先生

李 樺女士

胡勇敏先生

#### 獨立非執行董事

張石麟先生

王 石先生(於2013年7月31日辭任)

辛羅林先生

麥建裕先生(於2013年8月1日獲委任)

### 董事會委員會

#### 審核委員會

張石麟先生(主席)

辛羅林先生

廖茸桐先生

#### 薪酬委員會

辛羅林先生(主席)

胡葆森先生

張石麟先生

#### 提名委員會

胡葆森先生(主席)

張石麟先生

辛羅林先生

### 首席執行官

陳建業先生

### 公司秘書

黃德俊先生(於2013年6月28日辭任)

郭柏成先生(於2013年6月28日獲委任)

### 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

## 公司資料(續)

### 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

### 香港主要營業地點

香港九龍  
柯士甸道西 1 號  
環球貿易廣場 77 樓  
7701B-7702A 室

### 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman  
KY1-1110  
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 號舖

### 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

### 法律顧問

#### 關於香港法律

李偉斌律師行

#### 關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

### 獨立核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

### 公司網站

[www.centralchina.com](http://www.centralchina.com)

## 公司簡介

建業地產股份有限公司(下稱「建業」或「本公司」，連同其附屬公司通稱「本集團」)於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6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」)房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，21年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為中原城市進程和社會全面進步的推動者，紮根中原21年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，並逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」及「建業十八城」等產品系列，提升了河南各城市的人居水平，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、教育、酒店、足球、商業、綠色基地等資源，構建中國地產界獨有之大服務體系，並以此構築企業新的核心競爭力。

本公司始終堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀，並以決策科學化、管理規範化、經營專業化的經營管理理念來確保產品和服務的標準和質量。

本公司成立21年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

目前，本公司已進入河南的18個地級城市和16個縣級城市。截至2013年6月30日，本公司開發項目累計竣工建築面積約954萬平方米，擁有在建項目共27個／期，在建總建築面積約310萬平方米，土地儲備建築面積1,707萬平方米，其中權益建築面積1,406萬平方米。於截至2013年6月30日止六個月期內(「報告期」)，新開工面積約67萬平方米，銷售面積約91萬平方米。

## 公司簡介 (續)

本公司秉承「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，並日漸形成「經濟效益和社會效益、物質追求和精神追求、企業利益和員工利益、戰略目標和執行過程」高度統一的局面。

2013年3月22日，中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈了《2013中國房地產開發企業500強測評研究報告》。本公司位居2013年中國房地產開發企業500強榜單第26位，並連續五年位居區域運營十強第一名，是中原地產中唯一一家進入前30強的房地產開發企業，並穩居河南地產行業第一。2013年5月23日，中國房地產上市公司測評成果發佈，本公司位居2013年中國房地產上市公司排行榜第21位，並榮膺經營績效全國五強。

實現偉大理想，銘刻光輝歲月。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，本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。



## 主席報告

本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2013年6月30日止六個月未經審核綜合中期業績。

報告期內，雖主要發達經濟體的經濟形勢有所好轉，但世界經濟環境依然存在較多變數。面對國內外複雜的經濟形勢，中央政府強調在經濟運行處於合理區間內，繼續推動經濟轉型升級。2013年上半年，中國國內生產總值人民幣24.80萬億元，同比增長7.6%。我們預計，2013年下半年中國經濟仍將保持平穩增長。

河南方面則延續了近幾年來的整體態勢，政策利好不斷：首先，中國政府明確表示發展中西部是中國經濟區域結構優化的重要內容，將繼續實施差別化的區域經濟政策，加大中央財政的支持力度；其次，鄭州航空港區成為中國首個國家級航空港經濟發展先行區，區域經濟發展再添新動力。2013年上半年，河南實現生產總值人民幣1.46萬億元，同比增長8.4%，領先全國增速0.8個百分點。

2013年上半年，全國主要城市房屋價格繼續上漲，但漲幅在「國五條」出臺後持續收窄；新房成交量明顯好於去年，但第二季度受到抑制。2013年上半年，全國房地產市場實現商品房銷售額為人民幣33,376億，同比增長43.2%。

作為本公司業務發展的主要市場，河南再次於市場調整中顯示出自住性需求大、投機投資需求少的特點。2013年上半年，河南省實現商品房銷售額人民幣1,089億元，同比增長50.1%，增速高出全國平均水平6.9個百分點。預計下半年，借助中原經濟區建設和國家推進新型城鎮化的東風，河南工業化和城鎮化進程將會提速，以此帶動區域市場持續向好。

報告期內，中央政府換屆之後，國家力倡以人為本的新型城鎮化路線，符合政策鼓勵方向的建業戰略特色隨之凸顯。上半年來，國務院參事室曾二度來本公司調研城鎮化建設，媒體均評價認為，本公司已成為香港內房股的「城鎮化」第一股。

## 主席報告 (續)

藉著日益加速的河南城鎮化進程及房地產業的穩步發展，本公司2013年上半年業績較去年同期有穩步增長。本公司合同銷售金額達到人民幣61.7億元，同比增長達20%；銷售面積超過90萬平方米。同時，本公司的綜合實力不斷提升，在2013中國房地產開發企業500強中排名由2012年第28位提升至26位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中原地產界唯一一家進入前30強的房地產開發企業。

2013年，本公司堅持了自身一貫的企業文化特徵，強調了其表現在企業的日常行為中就是高度重視產品和服務。報告期內，本公司成立了河南建業建築設計公司，全力提升產品的系列化、標準化能力並持續推進產業化進程，以此提升產品品質並培育新的核心競爭力。同時，本公司上半年啟動了「2013年老業主答謝暨新品推介會」，有效鞏固了公司在區域市場的品牌領先地位，為本公司整體營銷工作營造了良好的氛圍。同期啟動的「建業業主大串門」活動，邀請客戶體驗建業獨特服務資源，誠摯回饋業主，極大提高了客戶的滿意度並展示了建業戰略所蘊含的獨特服務價值。

與此同時，本公司全力構建的網絡化社區服務體系也取得實質性進展，大服務體系資源進一步得到夯實。報告期內，建業客戶服務的重要載體 — 「至尊卡」獲得人民銀行頒發的《支付業務許可證》，標誌著建業至尊卡正式進入央行批准的非金融機構從事支付業務的企業行列，許可證申報成功，將助推大服務體系的縱深發展，豐富本公司的服務手段。

2013年上半年，繼1月份發行2億美元優先票據後，於5月23日，本公司再於香港成功發行5年期4億美元優先票據，年利率僅為6.5%。由於國內外資本平台的支持和經營能力的顯著增長，本公司有實力以相對較低的價格有計劃地獲取土地，上半年新增土地儲備256萬平方米。

依托於建業省域化戰略的全省布局網絡，未來我們將專注於商業模式的創新發展，執著於產品形態及品質的豐富與提升，持續拓展客戶服務網絡及服務資源。目前，我們已正式進入建業戰略發展的縱深階段。所謂「縱深」不僅是地理意義上的向縣級城市拓展，還意味著要在原有的市場上，不斷地加深市場深度，持續提升市場佔有量。在此基礎上，一方面探索縣級市場發展經驗，另一方面，提高在鄭州市場的市場份額，力爭回歸第一。



## 主席報告(續)

在內部治理方面，本公司將進一步優化管理制度、提升內部管控水平，向德才兼備的團隊擴大放權，以此提升團隊的積極性和工作效率。

作為一家習慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，我們將繼續以基業長青的標準約束現在，以穩健實效的經營鋪墊未來。一直強調，建業人務必更加清醒，更加勤勉，更加堅忍，更加卓越。唯如此，企業戰略才能順利推向縱深，百城建業才能三十而立；唯如此，建業人才能收穫自身孜孜以求的目標——創造財富，收穫尊重。

### 致謝

謹此衷心感謝管理層和全體員工的辛勤努力與付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，做中原城鎮化進程與社會全面進步的推動者，在本公司第三個十年的起點為中國房地產業健康持續發展做出更大的貢獻。

主席

胡葆森

2013年8月23日

# 管理層討論與分析

## 一、營運回顧

### (一) 市場和本集團營運回顧

#### (1) 宏觀經濟

2013年上半年，世界經濟延續低速增長態勢，國內外經濟形勢依然錯綜複雜，中國宏觀經濟在穩增長、調結構、促轉型中保持總體平穩。2013年上半年，中國國內生產總值人民幣24.80萬億元，同比增長7.6%。

繼中原經濟區建設上升為「國策」後，河南再次迎來重大政策利好，2013年3月，鄭州航空港區成為中國首個國家級航空港經濟發展先行區。2013年上半年，河南實現生產總值人民幣1.46萬億元，同比增長8.4%，領先全國增速0.8個百分點。

#### (2) 房地產市場

2013年年初，以一線城市為代表的重點城市房價漲幅進一步擴大，結構性帶動全國房價上升。為促進房地產市場平穩健康發展，中央政府於2013年2月20日出臺「國五條」，進入第二季度後，百城住宅價格環比漲幅逐步縮小。2013年上半年，全國房地產市場實現商品房銷售額為人民幣33,376億元，同比增長43.2%。

作為公司業務發展的主要市場，河南在房地產調控持續的背景下再次以優於全國平均水平的表現，顯示出旺盛的自住性住房需求。2013年上半年，河南省實現商品房銷售額人民幣1,089億元，同比增長50.1%，增速高於全國平均水平6.9個百分點。

### (二) 項目發展

報告期內，公司創新營銷模式，保障業績穩定增長；創建產品研發平臺，推進產品創新；完善激勵機制，加快周轉速度，取得了較好的業績。報告期內，公司精確把握經濟周期、把握開發脈絡，完成新開工面積和竣工面積分別為673,839平方米及871,251平方米，實現銷售／預售為907,587平方米，銷／預售金額為人民幣61.7億元，比去年同期增長20%。

## 管理層討論與分析(續)

### (1) 開發進度

報告期內本公司共有9個項目或項目分期動工建設，新開工面積為673,839平方米，與年初計劃相比略有調整，主要是根據市場發展形勢，公司有針對性地調整了相關項目的開發節奏。

#### 2013年上半年新開發項目地理分佈情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	—
河南省其他城市	673,839
合計	<b>673,839</b>

截至2013年6月30日，本公司在建項目27個／期，其中4個於鄭州市，23個位於河南省其他城市。在建項目總建築面積約為3,096,782平方米。

#### 截至2013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	459,693
河南省其他城市	2,637,089
合計	<b>3,096,782</b>

## 管理層討論與分析(續)

報告期內本公司共有12個項目或項目分期竣工，總竣工面積871,251平方米，可售銷售率79%。

城市	開發項目	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	上街建業森林半島三期	8,479	8,464	6,182
鶴壁	森林半島三期	30,512	30,512	29,501
新鄉	壹號城邦一期	109,047	106,964	85,912
濮陽	建業城六期	86,402	83,676	68,222
許昌	森林半島二期	97,236	95,387	59,344
商丘	聯盟新城五期	40,721	40,721	39,655
周口	建業森林半島三期	68,415	68,415	64,486
南陽	森林半島二期	95,818	95,818	80,511
信陽	南湖壹號	54,908	54,908	25,559
洛陽	建業凱旋廣場(附註)	203,430	20,979	20,593
鄭州	五棟大樓一期BD座	35,842	35,842	29,937
漯河	福朋酒店	40,441	—	—
		<b>871,251</b>	<b>641,686</b>	<b>509,902</b>

附註：在建業凱旋廣場(洛陽)的建築面積203,430平方米中，自持面積為約18萬平方米，故總建築面積與可售建築面積差距較大。

### (2) 銷售進度

報告期內本集團共銷售/預售907,587平方米，銷/預售金額人民幣61.7億元，比去年同期增長20%。

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	120,320	1,648,560
河南省其他城市	787,267	4,521,800
合計	<b>907,587</b>	<b>6,170,360</b>

## 管理層討論與分析(續)

### (三) 土地儲備

報告期內，公司通過股權收購方式獲取土地儲備建築面積27萬平方米，公開競買方式獲取土地儲備建築面積229萬平方米，截至2013年6月30日，公司擁有土地儲備建築面積1,707萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,226萬平方米。報告期間公開競置土地及股權收購載列如下：

#### 1. 公開競買土地

2013年1月18日，公司的全資附屬公司鄭州建東置業有限公司，在鄭州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1億元成功競得鄭州市祭城路南，尚德街北宗地的土地使用權。該宗地面積13,159平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

2013年1月25日，公司持股75%的附屬公司禹州新天地建設開發有限公司在禹州市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣410萬元、70萬元、500萬元成功競得禹州市神垕鎮建設路南北兩側、後宮路東側三宗地的土地使用權。(2012)041號宗地面積2,869平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.5；(2012)042號宗地面積475平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.5；(2012)043號宗地面積3,471平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.5。

2013年2月1日，公司持股51%的合營企業河南建業泰宏置業有限公司在鄭州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7.03億元成功競得鄭州市二七區幹渠南路南、大學南路兩側宗地的土地使用權。該宗地面積227,464平方米，(其中商品房開發用地面積194,170平方米，安置區用地面積33,294平方米)，商品房開發用地城鎮住宅用地控制性詳細規劃容積率不高於3.5，商服用地控制性詳細規劃容積率不高於4.9；安置區用地城鎮住宅用地控制性詳細規劃容積率不高於3.75。

## 管理層討論與分析(續)

2013年2月27日，公司的全資附屬公司商丘建業住宅建設有限公司在商丘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1.35億元成功競得商丘市歸德路東、宋城路北宗地的土地使用權。該宗地面積75,245平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2013年3月20日，公司的全資附屬公司安陽建業城市建設有限公司在安陽市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣1.06億元成功競得安陽市文峰東路與海興路交叉口東南角宗地的土地使用權。該宗地面積85,311平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-3.0。

2013年4月17日，公司持股50%的附屬公司信陽建業天明住宅建設有限公司在信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1.16億元成功競得信陽市羊山新區二十二大街以東，新五路北側宗地的土地使用權。該宗地面積61,471平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2-2.8。

2013年4月22日，公司的全資附屬公司濟源建業城市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掛牌出讓活動中分別以人民幣9,000萬元、1.01億元成功競得濟源市濟瀆大街與文昌路交叉口西北角兩宗地的土地使用權。2013-06號宗地面積66,667平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.2；2013-07號宗地面積74,582平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.2。

2013年4月26日，公司的全資附屬公司偃師建業城市建設有限公司在偃師市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣4,742萬元、6,057萬元成功競得偃師市迎賓路以東、南京路以南、文化路以西兩宗地的土地使用權。2013-06號宗地面積35,126平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0；2013-07號宗地面積44,869平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。



## 管理層討論與分析(續)

2013年6月18日，公司的全資附屬公司西平建業城市建設有限公司在西平縣公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣6,412萬元、5,595萬元、7,700萬元成功競得西平縣西新區中成大道以北、未來大道以南、雪松路以西、紫荊路以東三宗地的土地使用權。XP-2013-1號宗地面積44,556平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2-3.0；XP-2013-2號宗地面積48,849平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2-3.0；XP-2013-3號宗地面積66,664平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2-3.0。

### 2. 股權收購

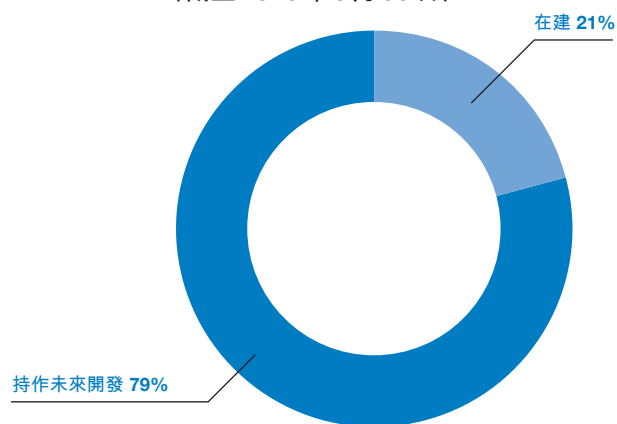
2013年4月3日，公司與許昌恒達房地產集團有限公司簽署投資合作協議，收購河南龍宇房地產開發有限公司60%股權，代價為人民幣3.60億元。河南龍宇房地產開發有限公司擁有位於鄭州市金水區花園路西、農科路北土地面積為34,176平方米的宗地的土地使用權，控制性詳細規劃容積率不高於5.5。

## 管理層討論與分析(續)

### 3. 土地儲備分佈圖

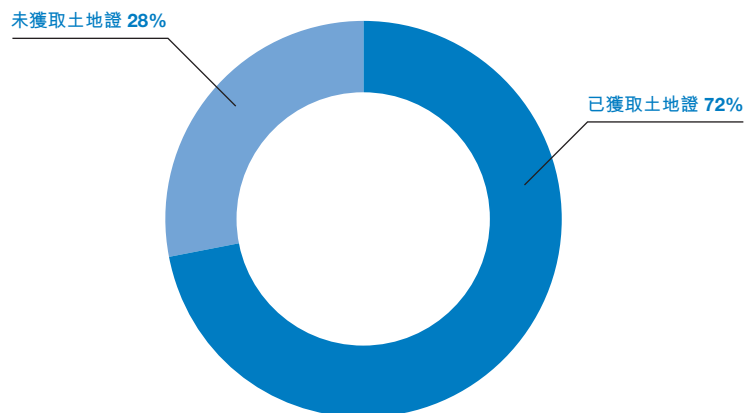
#### (A) 公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積的佔比  
(截至2013年6月30日)



#### (B) 公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

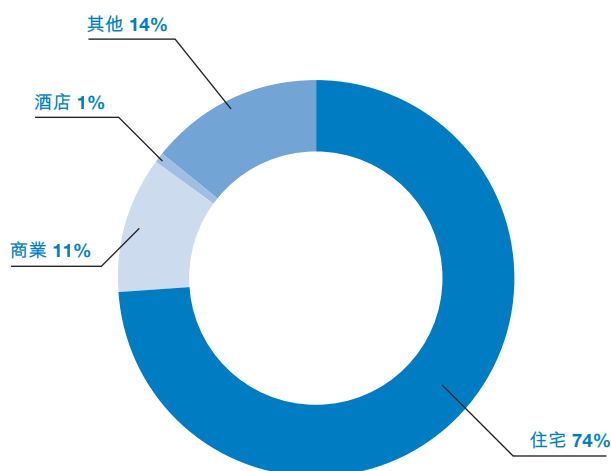
圖：公司土地儲備中已獲取土地證部分和未獲取土地證部分的佔比  
(截至2013年6月30日)



## 管理層討論與分析 (續)

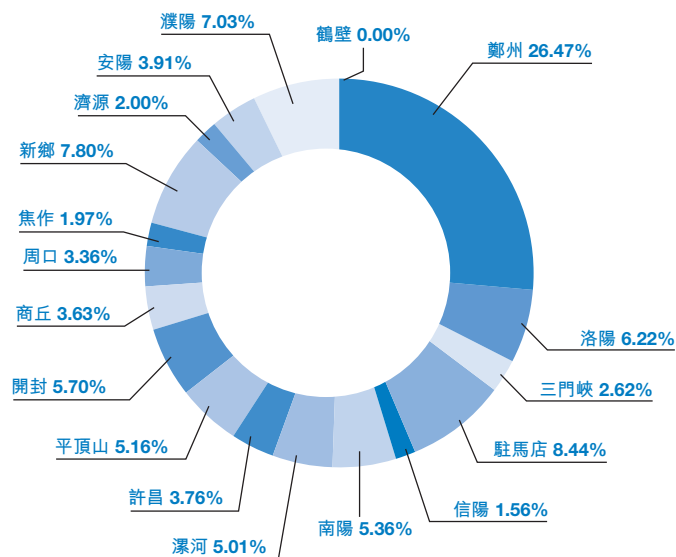
### (C) 按物業類型劃分

圖：物業類型分佈 (截至 2013 年 6 月 30 日)



### (D) 公司土地儲備城市分佈

圖：土地儲備城市分佈 (截至 2013 年 6 月 30 日)



## 管理層討論與分析(續)

### (四) 產品研發

在堅持產品的系列化、標準化、產業化的總綱下，通過精細化設計以進一步提升產品品質與客戶感受，深入開展全裝修產品的設計與實施；針對公司縣級城市進入步伐的日益加快，著力縣級市場產品研發；結合項目實際持續推進第四代產品與城市綜合體產品研發；有計劃地在全省範圍內落實綠色建築的實施。

#### 建築設計

建業始終以「為客戶提供無瑕疵的產品與一流的服務」為己任，深入瞭解客戶對建業四大系列成熟產品的體驗，關注客戶對產品體驗的敏感點，制定詳細的產品品質提升計劃並全力推進實施，從產品細部體現對客戶的關懷，有效提升客戶對產品的品質體驗。

#### 產品系列化、標準化

在堅持產品的系列化、標準化、產業化的總綱下，報告期內持續加快產品系列化、標準化的廣泛落地，並對落地過程嚴密監控，以保障系列化、標準化研發成果落地效果，通過各種成果在實際運用過程中的反饋使企業產品系列化、標準化工作成果日臻充實完善，全面保障產品築造日漸精良。

建業第四代產品與「建業十八城」城市綜合體系列的新產品開發與實踐工作日漸深入，企業產品綫日益更加豐富。

#### 綠色建築的實踐

企業一貫倡導「綠色、低碳、節能」的開發理念，大力推進綠色建築與全裝修住宅的研究與實施。

## 管理層討論與分析(續)

公司的綠色建築工作，在2012年濮陽建業壹號城邦項目率先取得建設部綠標認證的良好開局下，報告期內持續有計劃在全省範圍內加快綠色建築推廣進程，結合河南省各城市所轄項目特點，已有16個項目的綠色建築工作上報至河南省住房和城鄉建設廳科技處備案，綠色建築工作已走在了全省的最前列。

深入實踐建業前期對全裝修住宅的各項研究成果。報告期內，建業全裝修住宅試點項目順利進入實質性實施階段，期間結合項目實踐應用不斷深化完善與之配套的一系列技術支持文件，為企業全裝修住宅產品下一步大範圍推廣積聚經驗。

### (五) 客戶服務及客戶關係

報告期內，公司緊扣提升客戶滿意和關注客戶需求兩大主綫，以服務品質和服務創新為切入點，圍繞大服務體系建設這一核心戰略目標，整合集團七大服務資源，著力提升客戶在產品與服務上的滿意度和舒適度。

在服務品質方面，公司設定「客戶滿意度」為首要考核指標，以各項基礎服務促進整體客戶滿意度的提升。此外，公司還致力於完善客戶服務標準，關注客戶的居住以及服務感受，通過與第三方諮詢公司合作，完成《客戶服務需求調查報告》，並根據調查結果形成標準化的《客戶服務手冊》，向客戶傳遞現在及未來所能夠提供的各項服務，全方位滿足客戶需求。

在服務創新方面，憑藉物聯網、移動互聯網和智能終端的普及，開始探索大服務體系重要落地項目網絡化社區服務平臺。2013年6月30日，大服務體系信息層面的共享平臺「9617777.com」網站已正式上綫測試，通過該平臺達到打造熟人社會、提供便捷服務、綫上整合內外資源，使社區居民享受到自身和企業資源所產生的額外價值，從而提升客戶滿意度。

## 管理層討論與分析(續)

年初，建業客戶服務的重要載體 — 「至尊卡」獲得人民銀行頒發的《支付業務許可證》，建業至尊卡正式進入央行批准的非金融機構從事支付業務的企業行列。許可證申報成功，將助推大服務體系的縱深發展，豐富公司的服務手段。

同時，公司本著飲水思源、回饋業主的感恩情懷，針對全省業主開展「建業業主大串門」活動。邀請建業業主及其家人體驗建業五星級酒店，感受建業五星級服務。既整合了集團內外部資源，施以有效利用，又使業主共享了大服務體系帶來的全新生活方式和社區氛圍，從而提升公司的品牌美譽度。

## 二、業務展望

### (一) 市場展望

#### (1) 宏觀經濟方面

雖然主要發達經濟體的經濟形勢有所好轉，但世界經濟環境依然存在較多變數。面對國內外複雜的經濟形勢，中國政府近期強調宏觀調控要使經濟運行保持在合理區間，避免經濟大起大落。公司預計2013年下半年中國經濟將保持平穩運行。

近期，中國政府明確表示發展中西部是中國經濟區域結構優化的重要內容，將實施差別化的區域經濟政策，加大中央財政對中西部地區的支持力度。公司預計2013年下半年河南省經濟仍將平穩較快發展。

#### (2) 房地產市場

在落實差別化住房信貸政策、積極滿足居民家庭首套自住購房合理信貸需求的環境下，公司預計2013年下半年全國房地產市場將總體平穩。

隨著利好政策的影響持續釋放，河南的區位交通、產業基礎、資源要素等優勢將進一步凸顯，助推區域工業化和城鎮化進程提速，增強房地產市場長期向好的支撐力。公司預計2013年下半年河南省房地產市場將繼續平穩發展。



## 管理層討論與分析(續)

### (二) 業務規劃

2013年下半年，在公司「省域化」戰略縱深的推動下，通過深化大服務體系建設提升服務能力，充分挖掘土地價值，調整產品結構等方面強化企業核心實力，實現有質量規模增長。同時加大推盤量，確保年度業績實現，為公司進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

#### (1) 開工計劃

2013年下半年，預計本公司共有24個項目或項目分期動工建設，建築面積2,676,226平方米。

#### 2013年下半年項目開發地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比值 (%)
鄭州	763,989	29%
河南省其他城市	1,912,237	71%
合計	<b>2,676,226</b>	<b>100%</b>

## 管理層討論與分析(續)

### (2) 具體竣工交付計劃

本集團預計2013年下半年竣工交付19個(期)項目，計劃竣工建築面積1,486,506平方米。

城市	項目	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	上街建業森林半島三期	40,856
	貳號城邦項目二期	159,721
	五棟大樓一期	125,406
	建業艾美酒店	65,436
開封	東京夢華	90,000
平頂山	建業桂園二期一批	75,111
安陽	湯陰森林半島一期	87,237
新鄉	壹號城邦一期	77,742
	聯盟新城一期	86,884
	長垣森林半島一期	31,523
焦作	森林半島四期	25,165
	修武森林半島一期	41,173
濮陽	壹號城邦一期	43,504
漯河	壹號城邦三期	105,490
三門峽	壹號城邦一期	91,213
周口	淮陽桂園一期	47,827
駐馬店	遂平森林半島一期	45,009
	建業十八城一期	38,606
洛陽	中亞世紀華陽五 一 六期	208,603
		<b>1,486,506</b>

## 管理層討論與分析(續)

### 三、財務分析

**營業額：**我們的營業額由截至2012年6月30日止六個月約人民幣30.25億元增加0.8%至2013年同期約人民幣30.50億元，增加主要由於物業銷售的平均售價上升以及酒店經營收益增長。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售營業額由2012年上半年人民幣30.15億元增至2013年同期人民幣30.17億元，此乃由於平均售價從2012年上半年每平方米約人民幣5,234元升至2013年同期每平方米人民幣5,438元，惟已售面積由截至2012年6月30日止六個月的575,980平方米減至截至2013年6月30日止六個月的554,760平方米而抵銷了部分平均售價之升幅。平均售價上升主要由於產品組合改變所致。
- **租金收入：**截至2013年6月30日止六個月物業租賃營業額維持於約人民幣0.11億元。
- **來自酒店經營的收入：**截至2013年6月30日止六個月酒店經營的收入約為人民幣0.22億元。

**毛利率：**毛利率為36.3%，較2012年同期35.8%上升0.5個百分點，主要由於2013年上半年售予本集團客戶的物業之平均售價上升所致。

**其他收益：**來自業務的其他收益由人民幣0.63億元減少人民幣0.07億元至人民幣0.56億元，主要由於向關連人士及第三方提供的墊款之利息收入減少。

**其他收入淨額：**期內其他收入淨額約人民幣1.69億元，主要來自出售附屬公司所得收益，惟交易證券按市價計值的未變現虧損抵銷了上述部分收益。

**銷售及市場推廣開支：**銷售開支由人民幣0.93億元增至人民幣1.15億元，增加人民幣0.22億元，主要是由於增加新項目所致。

**一般及行政開支：**一般及行政開支由人民幣1.47億元增加44.9%至人民幣2.13億元，主要由於已付行政員工的薪金及其他福利增加以及酒店自2012年下半年開始運作而錄得固定資產折舊所致。

## 管理層討論與分析(續)

**分佔聯營公司虧損：**虧損金額主要為本集團分佔其投資聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司所佔的虧損。

**分佔合營企業溢利減虧損：**分佔合營企業溢利減虧損於2013上半年約為人民幣1.64億元收益，於2012年同期則約為人民幣0.09億元虧損，主要由於確認項目公司的收入，包括河南煤化建業房地產開發投資有限公司、河南聯盟新城置業有限公司、建業住宅集團南陽置業有限公司及河南遠達置業有限公司的收入所致。2013年上半年本集團合營企業的收入約為人民幣14.05億元，銷售面積為170,610平方米，當中歸屬本集團的收入約為人民幣7.99億元，而歸屬本集團的銷售面積為92,271平方米。

**融資成本：**融資成本由人民幣1.16億元增至人民幣4.41億元，主要由於(1)提早贖回3億美元優先票據(定義見下文)支付的虧損人民幣2.44億元；及(2)2013年上半年發行2億美元優先票據(定義見下文)以及4億美元優先票據(定義見下文)之利息開支人民幣0.55億元。

**所得稅：**所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。本集團的所得稅由人民幣4.30億元減少17.2%至人民幣3.56億元。實際稅率從55.2%降至47.2%，主要由於以往期間超額撥備之土地增值稅所致。

**期內利潤：**基於上文所述，截至2013年6月30日止六個月的溢利較2012年同期約人民幣3.49億元增加14.3%至約人民幣3.99億元。

**財務資源及運用：**於2013年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣52.25億元(2012年12月31日：人民幣39.50億元)。報告期內，本集團就截至2012年12月31日止年度的溢利派發股息人民幣1.60億元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣1.99億元)。

## 管理層討論與分析(續)

### 借貸及存款結構

我們繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。截至2013年6月30日止六個月，我們成功發行2億美元優先票據(定義見下文)以及4億美元優先票據(定義見下文)，並贖回3億美元優先票據(定義見下文)。於2013年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
<b>銀行借款</b>		
一年內	<b>569,780</b>	675,000
一年以上但未超過兩年	<b>590,000</b>	412,000
兩年以上但未超過五年	<b>313,000</b>	447,500
超過五年	<b>300,000</b>	62,000
	<b>1,772,780</b>	1,596,500
<b>其他借款</b>		
一年內	<b>362,846</b>	739,702
一年以上但未超過兩年	<b>917,880</b>	868,980
兩年以上但未超過五年	<b>–</b>	47,000
	<b>1,280,726</b>	1,655,682
<b>可換股債券</b>		
一年以上但未超過兩年	<b>612,453</b>	587,533
<b>優先票據</b>		
兩年以上但未超過五年	<b>3,280,625</b>	2,730,589
超過五年	<b>1,226,786</b>	–
	<b>4,507,411</b>	2,730,589
<b>借貸總額</b>	<b>8,173,370</b>	6,570,304
<b>減：</b>		
現金及現金等價物	<b>(5,224,663)</b>	(3,949,775)
用作銀行借款抵押的受限制銀行存款	<b>–</b>	(106,951)
<b>淨借貸</b>	<b>2,948,707</b>	2,513,578
<b>權益總額</b>	<b>5,950,488</b>	5,623,210
<b>淨借貸比率(%)</b>	<b>49.6%</b>	44.7%

## 管理層討論與分析(續)

**資產抵押：**於2013年6月30日，我們已抵押賬面總值約人民幣31.83億元(2012年12月31日：約人民幣38.03億元)的待售物業及物業、廠房及設備，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他借款的抵押。

**財務保證：**我們於2013年6月30日就銀行向購買本集團及我們的合營企業的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣54.77億元(2012年12月31日：約人民幣60.94億元)的擔保。

**資本承擔：**於2013年6月30日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司及合營企業擔保及由本集團應佔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣38.11億元(2012年12月31日：約人民幣33.38億元)，而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣167.90億元(2012年12月31日：約人民幣170.94億元)。

**匯率風險：**我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產及負債大部分以人民幣計值。於2013年6月30日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款及可換股債券以及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。我們的外匯交易及結餘大部分以港元、美元及新加坡元計值。

**利率風險：**我們部分借款的利率為浮動。利率上調將增加新借款及現有借款的利息成本。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

### 四、發行優先票據

本公司於2013年1月21日發行2020年到期本金額2億美元年票息8.0%的有抵押優先票據(「2億美元優先票據」)，所得款項用作撥付全新及現有物業項目所需資金(包括土地出讓金)、償還現有債務並作一般企業用途。

本公司於2013年5月22日發行2018年到期本金額4億美元年票息6.5%的有抵押優先票據(「4億美元優先票據」)，所得款項用作全面贖回或購回3億美元優先票據(定義見下文)、全新及現有物業項目所需資金(包括土地出讓金)並作一般企業用途。



## 管理層討論與分析 (續)

### 五、贖回2015年到期3億美元優先票據

本公司於2013年6月21日(「贖回日期」)悉數贖回2015年到期未償還本金額3億美元票息12.25%的優先票據(「3億美元優先票據」)，贖回價相等於3億美元優先票據本金額之100%，即3億美元另加截至贖回日期(不包括該日)適用溢價0.30億美元及直至贖回日期(不包括該日)累計未付利息0.06億美元，合計3.36億美元。詳情請參閱本公司日期為2013年5月23日及2013年6月24日之公告。

### 六、僱員及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團僱員總人數為1,640名(2012年12月31日：1,489名)。員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。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。

## 權益披露

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

於2013年6月30日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)的股份(「股份」)、相關股份及債券(「債券」)中，擁有本公司根據《證券及期貨條例》第352條規定已存置的登記冊所記錄或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」)附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(《標準守則》)已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (a) 於股份中的好倉

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 <sup>4</sup>
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 <sup>1</sup>	47.10%
	實益擁有人	2,050,400 <sup>2</sup>	0.08%
閻穎春女士	實益擁有人	1,320,160 <sup>2</sup>	0.05%
李 樺女士	實益擁有人	1,500,000 <sup>2,3</sup>	0.06%
陳建業先生	實益擁有人	7,710,000 <sup>2</sup>	0.32%

## 權益披露 (續)

### (b) 於債券中的好倉

- 本金合共**175,000,000**新加坡元，將於**2016**年到期年利率**10.75%**的優先票據(「新加坡元票據」)

姓名	身份及權益性質	債券總額	權益佔新加坡元票據的概約百分比 <sup>5</sup>
林明彥先生	實益擁有人	500,000新加坡元	0.29%
廖茸桐先生	實益擁有人	1,250,000新加坡元	0.71%
羅臻毓先生	實益擁有人	250,000新加坡元	0.14%

- 本金合共**200,000,000**美元，將於**2020**年到期年利率**8.0%**的優先票據(「美元票據」)

姓名	身份及權益性質	債券總額	權益佔美元票據的概約百分比 <sup>6</sup>
廖茸桐先生	實益擁有人	750,000美元	0.38%
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000美元	0.25%

附註：

- 1,146,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，胡葆森先生被視為擁有1,146,315,639股股份權益。
- 有關股份權益乃根據首次公開發售前購股權計劃(定義見下文)及購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有，詳情載於本中期報告第29至32頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有1,500,000股股份，故根據《證券及期貨條例》李樺女士被視為擁有其配偶的股份的權益。
- 持股百分比按已發行股份總數2,433,641,600股計算。
- 權益佔新加坡元票據的百分比按本金合共175,000,000新加坡元計算。
- 權益佔美元票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

## 權益披露 (續)

除上文所披露者外，於2013年6月30日，本公司概無按《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊記錄者或根據《標準守則》知會本公司及聯交所於本公司或本公司任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司有兩項購股權計劃，即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

於2008年5月14日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向本公司董事、僱員及顧問有條件授出購股權。行使該等購股權將會使董事及本集團的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。初步行使價為每股股份2.75港元且在本公司完成供股(「供股」)後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份2.682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計劃旨在給予參與者個人持有本公司權益的機會，並鼓勵參與者改善表現及提高效率，同時挽留對本集團長遠發展及盈利能力有重要貢獻的參與者。

首次公開發售前購股權計劃中所有尚未行使之購股權已於2013年6月5日到期及失效。

首次公開發售前購股權計劃已於緊接本公司招股章程的日期前1日(即2008年5月25日)終止。

## 權益披露(續)

自2013年1月1日起至2013年6月30日止期間，根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權的變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	根據購股權計劃授出的購股權數目				於2013年 6月30日
			於2013年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
<b>董事</b>							
胡葆森先生	2008年5月14日	2.682港元	6,510,020	-	-	(6,510,020)	-
林明彥先生	2008年5月14日	2.682港元	2,563,000	-	-	(2,563,000)	-
廖茸桐先生	2008年5月14日	2.682港元	1,537,800	-	-	(1,537,800)	-
閻穎春女士	2008年5月14日	2.682港元	1,537,800	-	(1,537,800)	-	-
			12,148,620	-	(1,537,800)	(10,610,820)	-
<b>首席執行官</b>							
陳建業先生	2008年5月14日	2.682港元	205,040	-	-	(205,040)	-
<b>本集團高級管理層、 其他僱員及顧問</b>							
	2008年5月14日	2.682港元	13,583,900	-	(410,080)	(13,173,820)	-
			25,937,560	-	(1,947,880)	(23,989,680)	-

附註：根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的各承授人於股份在聯交所上市當日，即2008年6月6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2008年5月14日之書面決議案有條件採納購股權計劃。設立購股權計劃旨在給予為本集團利益而努力之人士及各方獲取本公司股權之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益掛鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或經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任何其他計劃所涉股份合計不得超過於2008年6月6日已發行股份數目10%。

## 權益披露 (續)

根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的購股權獲行使時發行或擬發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。承授人於接納所授購股權時須支付的金額為1.00港元(或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣)。

根據購股權計劃及本公司採納的任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期(包括當日)止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行及擬發行的股份最大數額，不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出的購股權造成上述已發行股份數量超過1%上限，則須經股東在股東大會上批准，而該參與者及其聯繫人須於會上就此放棄投票。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人，則須經獨立非執行董事(獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於自相關授出日期起10年內有效。於2013年6月30日，可供認購46,947,280股股份的購股權尚未行使。

購股權計劃項下的股份認購價由董事會全權決定並通知參與者，惟認購價不得低於：(i)於購股權建議授出日(該日須為交易日)股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)緊接建議授出日期前連續五個交易日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份的面值(以最高者為準)。

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

## 權益披露(續)

於自2013年1月1日起至2013年6月30日止期間內，本公司根據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	每股行使價	根據購股權計劃授出的購股權數目				於2013年 6月30日
			於2013年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
<b>董事</b>							
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	(1,230,240)	-	820,160
	2013年3月27日	2.560港元	-	500,000	-	-	500,000
李 樺女士	2013年3月27日	2.560港元	-	1,500,000	-	-	1,500,000
			4,100,800	2,000,000	(1,230,240)	-	4,870,560
<b>首席執行官</b>							
陳建業先生	2010年5月25日	1.853港元	2,563,000	-	(3,000)	-	2,560,000
	2011年7月25日	2.160港元	5,000,000	-	-	-	5,000,000
<b>本集團高級管理層、 其他僱員及顧問</b>							
	2010年5月25日	1.853港元	10,046,960	-	-	-	10,046,960
	2011年7月25日	2.160港元	4,500,000	-	-	-	4,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	-	22,000,000	(1,230,240)	(800,000)	19,969,760
			26,210,760	24,000,000	(2,463,480)	(800,000)	46,947,280

附註：根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日、2011年7月25日及2013年3月27日（「授出日期」）後首年內不得行使購股權；於各授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於各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。

根據購股權計劃於2010年5月25日授出的購股權的初步行使價為每股股份1.9港元，在本公司完成供股後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份1.853港元。

有關購股權計劃的額外資料載於財務報表附註21。

## 權益披露 (續)

### 根據《證券及期貨條例》股東須披露的權益及淡倉

於2013年6月30日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定已存置的登記冊所記錄，各人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉詳情如下：

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 <sup>1</sup>
<b>好倉</b>			
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 <sup>2</sup>	47.10%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 <sup>3</sup>	27.04%
凱德中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.04%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.04%
凱德集團有限公司(「凱德集團」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.04%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.04%
FV Green Alpha Two Limited (「FV Green」)	實益擁有人	298,566,476 <sup>4</sup>	12.27%



## 權益披露(續)

附註：

1. 持股百分比按已發行股份總數2,433,641,600股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資100%已發行股本，因此根據證券及期貨條例胡葆森先生將被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份權益。
3. CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由凱德集團直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德集團已發行股本中約40.87%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，凱德中國、CapitaLand Residential、凱德集團及Temasek Holdings各自均被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份權益。
4. 於2009年8月5日，公司與FV Green就發行及認購本金總額為687百萬港元的可換股債券(「可換股債券」)(及與賦予FV Green認購最多68,338,594股股份的權利的認股權證(「認股權證」)一併發行)訂立一份認購協議(「認購協議」)。於2011年6月28日，本公司完成供股，據此配發及發行428,000,000股供股股份。因此，可換股債券及認股權證的換股價分別根據可換股債券及認股權證的條款調整至每股股份2.984港元及每股股份3.947港元。根據每股股份2.984港元的換股價及假設全部可換股債券均按該換股價轉換，可換股債券將轉換為230,227,882股股份(「換股股份」)。認股權證賦予FV Green以每股股份3.947港元的行使價認購最多68,338,594股股份(「權證股份」)的權利。截至本中期報告的日期，公司概無向FV Green發行任何換股股份及／或權證股份。

除上文所披露者外，於2013年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊內的任何其他權益或淡倉。

# 企業管治及其他資料

## 企業管治常規

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。由2013年1月1日至2013年6月30日止期間，本公司一直遵守上市規則附錄14《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.4.1及A.6.7條除外。

### 1. 守則條文第A.4.1條 — 此守則條文規定所有非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

非執行董事胡勇敏先生（「胡先生」）之委任並無指定任期。胡先生乃由認購本公司於2009年8月31日發行的可換股債券及認股權證之投資者向董事會提名，並於2009年9月3日獲委任為非執行董事。胡先生與本公司並無訂立任何服務合約，而胡先生出任非執行董事時並無亦將不會向本公司支取酬金。只要上述投資者仍持有本公司相當於或多於5%已發行股本，其將繼續有權提名人士出任非執行董事。

除胡先生以外，全部其他非執行董事及獨立非執行董事的委任均有指定任期。由於按照本公司章程細則，所有董事包括胡先生均須於股東週年大會上接受股東重選及至少每三年輪席退任，本公司認為已有充分措施確保本公司的企業管治符合《企業管治守則》所要求水平。

### 2. 守則條文第A.6.7條 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

所有董事已有定期出席及積極參與會議，向董事會及各自所屬的委員會貢獻其技能、專業知識及不同的背景及資格。

非執行董事林明彥先生、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士，以及獨立非執行董事王石先生及辛羅林先生因出埠公幹無法出席本公司於2013年5月20日舉行的股東週年大會。王石先生其後辭任獨立非執行董事一職，自2013年7月31日起生效。

## 企業管治及其他資料(續)

### 上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)作為其董事進行本公司證券交易的操守準則。經向各董事作出特定查詢後，全體董事均已確認於截至2013年6月30日止六個月內一直遵守《標準守則》所載的規定標準，惟以下偏離的除外：

#### 標準守則規則A.3(a)條

該守則規定，在上市發行人刊發財務業績當天及年度業績刊發日期之前60日內，或有關財政年度結束之日起至業績刊發之日止期間(以較短者為準)，其董事不得買賣其所屬上市發行人的任何證券。

本公司於2013年3月25日刊發截至2012年12月31日止財政年度的年度業績，故此董事自2013年1月24日至2013年3月25日(「限制買賣期」)期間不得買賣本公司任何證券。

於2013年2月4日，非執行董事廖茸桐先生(「廖先生」)及非執行董事林明彥先生之替代董事羅臻毓先生(「羅先生」)各自購買250,000美元本公司發行的2億美元優先票據。由於2億美元優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市且上述收購行動於限制買賣期期間進行，廖先生及羅先生購買2億美元優先票據被視為偏離標準守則規則A.3(a)條。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2013年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券，惟2013年6月21日贖回全數未償還3億美元優先票據則除外。

### 董事資料更新

林明彥先生自2013年1月1日起獲委任為凱德集團(其股份於新加坡證券交易所上市)之集團總裁兼首席行政官及董事。

### 審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已連同管理層及外聘核數師討論本集團所採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。

## 綜合收益表

截至2013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	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
營業額	4	<b>3,049,600</b>	3,025,421
銷售成本		<b>(1,942,390)</b>	(1,942,002)
毛利		<b>1,107,210</b>	1,083,419
其他收益	5	<b>55,923</b>	62,641
其他收入/(虧損)淨額	5	<b>168,789</b>	(7,342)
銷售及市場推廣開支		<b>(114,935)</b>	(93,439)
一般行政開支		<b>(213,074)</b>	(147,038)
其他經營收入/(開支)		<b>26,782</b>	(3,646)
		<b>1,030,695</b>	894,595
應佔聯營公司虧損		<b>(1,750)</b>	(1,405)
應佔合營企業溢利減虧損		<b>163,504</b>	(8,698)
融資成本	6(a)	<b>(441,212)</b>	(116,181)
除投資物業公允價值變動及 所得稅前的溢利		<b>751,237</b>	768,311
投資物業公允價值增加淨額	10	<b>3,222</b>	9,952
除稅前溢利	6	<b>754,459</b>	778,263
所得稅	7	<b>(355,892)</b>	(429,707)
期內溢利		<b>398,567</b>	348,556
應佔：			
本公司權益持有人		<b>356,526</b>	331,598
非控股權益		<b>42,041</b>	16,958
期內溢利		<b>398,567</b>	348,556
每股盈利	8		
— 基本(人民幣分)		<b>14.65</b>	13.66
— 攤薄(人民幣分)		<b>14.63</b>	11.40

附註為本中期財務報告的一部份。

## 綜合全面收益表

截至2013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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期內溢利	<b>398,567</b>	348,556
期內其他全面收益		
不會重新分類為損益的項目：		
— 物業、廠房及設備重估收益	—	6,479
會或可能會於其後重新分類為損益的項目：		
— 折算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<b>5,209</b>	(44,639)
— 現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部份變動	<b>(36,567)</b>	—
— 由權益轉撥至損益	<b>42,911</b>	—
	<b>11,553</b>	(44,639)
期內其他全面收益總額	<b>11,553</b>	(38,160)
期內全面收益總額	<b>410,120</b>	310,396
應佔：		
本公司權益持有人	<b>369,591</b>	293,583
非控股權益	<b>40,529</b>	16,813
期內全面收益總額	<b>410,120</b>	310,396

上述其他全面收益的組成部分並無任何稅項影響。

附註為本中期財務報告的一部份。

# 綜合財務狀況表

於2013年6月30日

(以人民幣列賬)

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	1,940,665	1,543,351
投資物業	10	349,860	343,600
聯營公司權益		46,167	47,917
合營企業權益	11	4,446,942	5,027,993
其他金融資產		91,800	91,800
遞延稅項資產		133,489	116,602
		<b>7,008,923</b>	7,171,263
<b>流動資產</b>			
交易證券		81,520	95,498
待售物業	12	8,524,143	7,930,205
應收賬款及其他應收款項	13	766,038	503,375
按金及預付款	14	4,658,027	3,608,423
預付稅項		121,578	117,442
受限制銀行存款	15	754,031	972,283
現金及現金等價物		5,224,663	3,949,775
		<b>20,130,000</b>	17,177,001
<b>流動負債</b>			
銀行借款	16	569,780	675,000
其他借款	17	362,846	739,702
應付賬款及其他應付款項與應計提費用	18	9,761,478	8,218,322
預收款項		2,200,157	2,759,207
應付稅項		997,386	1,121,817
		<b>13,891,647</b>	13,514,048
<b>流動資產淨值</b>		<b>6,238,353</b>	3,662,953
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,247,276</b>	10,834,216

## 綜合財務狀況表(續)

於2013年6月30日

(以人民幣列賬)

	附註	於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	16	<b>1,203,000</b>	921,500
其他借款	17	<b>917,880</b>	915,980
可換股債券	19	<b>612,453</b>	587,533
優先票據	20	<b>4,507,411</b>	2,730,589
遞延稅項負債		<b>56,044</b>	55,404
		<b>7,296,788</b>	5,211,006
<b>資產淨值</b>			
		<b>5,950,488</b>	5,623,210
<b>資本及儲備</b>			
股本		<b>215,637</b>	215,285
儲備		<b>5,162,513</b>	4,954,376
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>			
		<b>5,378,150</b>	5,169,661
<b>非控股權益</b>			
		<b>572,338</b>	453,549
<b>權益總額</b>			
		<b>5,950,488</b>	5,623,210

附註為本中期財務報告的一部份。

# 綜合權益變動表

截至2013年6月30日止六個月 — 未經審核  
(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔														非控股	
	附註	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的酬金儲備	可換股債券的權益部份	認股權證儲備	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額	權益	權益總額	
		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	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
2013年1月1日之結餘		215,285	1,640,260	894,930	804,286	75,458	25,834	38,765	10,692	6,479	(30,429)	1,488,101	5,169,661	453,549	5,623,210	
截至2013年6月30日止六個月之權益變動：																
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	356,526	356,526	42,041	398,567		
其他全面收益		-	-	-	-	6,721	-	-	-	6,344	-	13,065	(1,512)	11,553		
全面收益總額		-	-	-	-	6,721	-	-	-	6,344	356,526	369,591	40,529	410,120		
宣派及支付的股息	22(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(159,840)	(159,840)	-	(159,840)		
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,965)	(18,965)		
轉撥至法定儲備金		-	-	95,758	-	-	-	-	-	-	(95,758)	-	-	-		
根據購股權計劃發行新股份	22(a)	352	9,602	-	-	-	(2,148)	-	-	-	-	7,806	-	7,806		
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	(10,716)	-	-	-	13,994	3,278	-	3,278		
增購附屬公司權益	5	-	-	-	(12,346)	-	-	-	-	-	-	(12,346)	(9,151)	(21,497)		
收購一家附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183,965	183,965		
出售附屬公司		-	-	(35,140)	-	-	-	-	-	-	35,140	-	(89,089)	(89,089)		
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,500	11,500		
2013年6月30日之結餘		215,637	1,649,862	955,548	791,940	82,179	12,970	38,765	10,692	6,479	(24,085)	1,638,163	5,378,150	572,338	5,950,488	



## 綜合權益變動表(續)

截至2013年6月30日止六個月 — 未經審核

(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔													非控股 權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定 儲備金	其他 資本儲備	匯兌儲備	以股份 支付的 酬金儲備	可換股 債券的 權益部份	認股權證 儲備	物業重估 儲備	保留溢利	總額				
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>2012年1月1日之結餘</b>		215,185	1,637,759	627,676	804,529	64,805	28,150	43,166	11,906	-	1,209,312	4,642,488	399,264	5,041,752	
<b>截至2012年6月30日止六個月 之權益變動：</b>															
期內溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	331,598	331,598	16,958	348,556	
其他全面收益		-	-	-	-	(44,494)	-	-	-	6,479	-	(38,015)	(145)	(38,160)	
<b>全面收益總額</b>		-	-	-	-	(44,494)	-	-	-	6,479	331,598	293,583	16,813	310,396	
宣派及支付的股息	22(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,343)	(199,343)	-	(199,343)	
支付股息予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,700)	(30,700)	
轉撥至法定儲備金		-	-	63,264	-	-	-	-	-	-	(63,264)	-	-	-	
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	-	2,944	-	-	-	-	2,944	-	2,944	
增購一家附屬公司權益		-	-	-	(243)	-	-	-	-	-	(243)	-	(4,657)	(4,900)	
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,500	55,500	
<b>2012年6月30日之結餘</b>		215,185	1,637,759	690,940	804,286	20,311	31,094	43,166	11,906	6,479	1,278,303	4,739,429	436,220	5,175,649	

附註為本中期財務報告的一部份。

## 簡明綜合現金流量表

截至2013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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營產生/(所用)的現金	<b>354,858</b>	(175,650)
已付所得稅	<b>(521,493)</b>	(435,817)
經營活動所用的現金淨額	<b>(166,635)</b>	(611,467)
投資活動產生/(所用)的現金淨額	<b>46,630</b>	(542,554)
融資活動產生的現金淨額	<b>1,420,705</b>	961,697
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<b>1,300,700</b>	(192,324)
於1月1日的現金及現金等價物	<b>3,949,775</b>	3,255,528
外匯匯率變動之影響	<b>(25,812)</b>	(12,807)
於6月30日的現金及現金等價物	<b>5,224,663</b>	3,050,397

附註為本中期財務報告的一部份。

# 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 編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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2012年度財務報表所採納者一致，惟預計將於2013年度財務報表反映的會計政策變動除外。該會計政策變動詳情載於附註2。

按照香港會計準則第34號，管理層在編製中期財務報告時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及按年累計基準呈報的資產及負債、收益及費用等數額。實際結果可能與這些估算有所差異。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及若干解釋附註。該等附註包括解釋各項事件及交易對了解自2012年度財務報表發表後建業地產股份有限公司\*(「本公司」)及其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)之財務狀況及表現之變動尤為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按所有香港財務報告準則的要求而編製之完整財務報表的所有資料。

本中期財務報告未經審核，但畢馬威會計師事務所已按照根據香港會計師公會所頒佈之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作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於第73及第74頁。此外，本中期財務報告已由本公司審核委員會審閱。

本中期財務報告內所載有關截至2012年12月31日止財政年度之財務資料乃於早前報告之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定財務報表，但該等資料乃摘錄自該財務報表。截至2012年12月31日止年度之法定財務報表可在公司註冊辦事處內查閱。核數師於2013年3月25日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

## 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多項於本集團本會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂。當中與本集團財務報表相關的如下：

- 香港會計準則第1號(修訂本)，「財務報表的呈列 — 呈列其他全面收益項目」
- 香港財務報告準則第10號，「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第11號，「合營安排」
- 香港財務報告準則第12號，「披露於其他實體的權益」
- 香港財務報告準則第13號，「公允價值計量」
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)，「披露 — 抵銷金融資產及金融負債」

本集團並未採納任何於本會計期間仍未生效的新訂準則或詮釋。

#### 香港會計準則第1號(修訂本)，「財務報表的呈列 — 呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號(修訂本)規定，在符合若干條件的情況下，實體須將可能於日後重新分類至損益的其他全面收益項目與永不會重新分類至損益的其他全面收益項目分開呈列。本集團已相應修訂於此中期財務報告呈列其他全面收益的方式。

#### 香港財務報告準則第10號，「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表的香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」以及香港(常設詮釋委員會)詮釋第12號「合併 — 特殊目的實體」的規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制權模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，主要視乎有關實體是否有權控制被投資公司，參與被投資公司業務所得可變動回報的風險承擔或權利，以及能否享有權利，以及能否運用權力影響該等回報金額。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已修改有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採納是項準則不會改變本集團就截至2013年1月1日為止參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

## 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)

#### 香港財務報告準則第11號，「合營安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業的權益」，將合營安排分為合營業務及合營企業。實體須考慮根據合營安排所定權責的結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，以釐定安排的種類。合營安排倘被歸類為香港財務報告準則第11號項下的合營業務，則逐項確認，惟以合營經營者於合營業務的權益為限。所有其他合營安排會被歸類為香港財務報告準則第11號項下的合營企業，須按權益法於本集團的綜合財務報表內入賬。會計政策選擇中不再有比例綜合法。

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於合營安排的權益修改其會計政策，並重新評估其於合營安排的參與程度。本集團已將有關投資由共同控制實體重新分類至合營企業。有關投資繼續按權益法入賬，因此，是項重新分類不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第12號，「披露於其他實體的權益」

香港財務報告準則第12號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及非綜合計算結構實體的權益的所有相關披露規定綜合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號規定的披露範圍普遍較過往各項準則所規定者更為廣泛。由於該等披露規定僅適用於完整的財務報表，故本集團並無因採納香港財務報告準則第12號而於中期財務報告內作出額外披露。

#### 香港財務報告準則第13號，「公允價值計量」

香港財務報告準則第13號以單一公允價值計量指引取代目前個別香港財務報告準則的有關指引。香港財務報告準則第13號亦就金融工具及非金融工具的公允價值計量制訂全面的披露規定，並明確規定須就中期財務報告內的金融工具作出若干披露。本集團已於附註23作出有關披露。採納香港財務報告準則第13號不會對本集團資產及負債的公允價值計量造成任何重大影響。

# 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)

### 香港財務報告準則第7號之修訂 – 「披露 – 抵銷金融資產及金融負債」

有關修訂就抵銷金融資產及金融負債引入新披露規定。該等新披露規定適用於就根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」而抵銷的所有已確認金融工具，以及受可強制執行主淨額結算安排或包含類似金融工具及交易的類似協議所規限的已確認金融工具，而無論該等金融工具是否根據香港會計準則第32號抵銷。

由於本集團並無抵銷金融工具，亦無訂立須遵守香港財務報告準則第7號的披露規定的主淨額結算安排或類似協議，故採納該等修訂不會對本集團的中期財務報告造成影響。

## 3 分部報告

### (a) 報告分部據以產生收入的服務

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附註4。

### (c) 地區資料

由於本集團業務的營業額及經營溢利主要源自中華人民共和國(「中國」)河南省的業務，所以無須呈報地區資料。

## 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)

### 4 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。期內本集團的營業額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	<b>3,016,818</b>	3,014,540
租金收入	<b>11,118</b>	10,881
來自酒店經營的收入	<b>21,664</b>	—
	<b>3,049,600</b>	3,025,421

### 5 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
利息收入	<b>53,767</b>	61,230
股本證券的股息收入	<b>1,406</b>	1,411
其他	<b>750</b>	—
	<b>55,923</b>	62,641
<b>其他收入／(虧損)淨額</b>		
外匯收益／(虧損)淨額	<b>22,786</b>	(14,450)
交易證券的未變現(虧損)／收益淨額	<b>(12,632)</b>	5,379
被視為出售一家附屬公司之收益	<b>—</b>	1,640
出售附屬公司的收益(附註)	<b>145,134</b>	—
增購合營企業權益之虧損	<b>(1,347)</b>	—
出售物業、廠房及設備收益淨額(附註9)	<b>14,627</b>	58
來自承建商的賠償金	<b>221</b>	31
	<b>168,789</b>	(7,342)

附註：於2013年6月17日，本集團與非控股權益訂立股權重組協議，增購兩家附屬公司的權益，及出售本集團於另外兩家附屬公司的全部權益。該等交易已於2013年6月30日前完成。

## 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

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行借款利息	59,669	55,437
其他借款利息	67,791	88,651
可換股債券利息	47,313	26,952
優先票據利息	220,554	139,851
其他附屬借貸成本	2,136	5,590
	<b>397,463</b>	316,481
減：已資本化的借貸成本	<b>(193,626)</b>	(147,162)
	<b>203,837</b>	169,319
可換股債券所附的衍生工具的公允價值變動淨值	–	(52,414)
優先票據所附的衍生工具的公允價值變動淨值	<b>(6,531)</b>	(724)
提前贖回優先票據虧損(附註20(a))	<b>243,906</b>	–
	<b>441,212</b>	116,181
<b>(b) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	<b>34,135</b>	15,239



## 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6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
中國企業所得稅	<b>253,077</b>	229,217
中國土地增值稅		
— 期內計提	<b>195,345</b>	196,042
— 以往期間超額撥備	<b>(89,119)</b>	—
預扣稅	<b>12,764</b>	31,411
	<b>372,067</b>	456,670
<b>遞延稅項</b>		
物業重估	<b>640</b>	2,151
中國土地增值稅	<b>(16,815)</b>	(29,114)
	<b>(16,175)</b>	(26,963)
	<b>355,892</b>	429,707

- (a) 根據開曼群島的規則及規例，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公司於中國的附屬公司(「中國附屬公司」)估計應課稅溢利按適用稅率(遵照中國相關的所得稅規定及規例釐定)而計算。

根據適用中國稅項法規，若干中國附屬公司須就被視作溢利，即收益10%至15%(截至2012年6月30日止六個月：10%至15%)，按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為被視作溢利的25%(截至2012年6月30日止六個月：25%)。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%(截至2012年6月30日止六個月：25%)稅率繳納企業所得稅。

## 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)

#### (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之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%的普通標準住宅之物業銷售額可獲豁免繳納土地增值稅。若干中國附屬公司須根據核定徵收法按收益之1.5%至4.5% (截至2012年6月30日止六個月：1.5%至4.5%) 而繳納土地增值稅。

#### (e) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)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分派股息以及香港附屬公司收取中國附屬公司之利息而繳納5%至12%之預扣稅。

### 8 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣356,526,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣331,598,000元)及本中期已發行股份的加權平均數2,433,298,000股(截至2012年6月30日止六個月：2,428,000,000股)。

	截至6月30日止六個月	
	2013年 千股	2012年 千股
於1月1日已發行普通股	2,429,230	2,428,000
行使購股權影響	4,068	—
於6月30日普通股的加權平均數	2,433,298	2,428,000

## 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 每股盈利(續)

#### (b) 每股攤薄盈利

截至2013年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣356,526,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣306,136,000元)及普通股的加權平均數2,437,467,000股(截至2012年6月30日止六個月：2,684,367,000股)，計算如下：

#### (i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利	356,526	331,598
可換股債券的負債部分的稅後實際利息	-	26,952
可換股債券所附的衍生工具所確認的稅後收益	-	(52,414)
權益持有人應佔溢利(攤薄)	356,526	306,136

#### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2013年 千股	2012年 千股
於6月30日的普通股加權平均數	2,433,298	2,428,000
轉換可換股債券的影響	-	256,367
行使購股權的影響	4,169	-
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	2,437,467	2,684,367

本公司於2013年6月30日的可換股債券及認股權證以及本公司於2012年6月30日的購股權及認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

## 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)

### 9 物業、廠房及設備

截至2013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450,318,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣339,000,000元)。由於截至2013年6月30日止六個月內出售賬面淨值為人民幣14,005,000元的物業、廠房及設備(截至2012年6月30日止六個月：人民幣1,126,000元)，帶來出售收益人民幣14,627,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣58,000元)。

### 10 投資物業

本集團所有投資物業於2013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，並且具備評估相同地點及同類物業的經驗。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。期內，投資物業公允價值增加淨額為人民幣3,222,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣9,952,000元)及添置的投資物業為人民幣2,528,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣3,600,000元)。

### 11 合營企業權益

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	<b>3,665,366</b>	3,650,135
應收合營企業款項	<b>781,576</b>	1,377,858
	<b>4,446,942</b>	5,027,993

應收合營企業款項除其中值人民幣85,914,000元(2012年12月31日：人民幣651,839,000元)的款項附有年息7.56%(2012年12月31日：年息7.56%)外，其餘為無抵押、免息及無固定償還期限，且並預期將於一年後收回。

## 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)

### 12 待售物業

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<b>7,273,093</b>	6,320,207
持作待售的已竣工物業	<b>1,251,050</b>	1,609,998
	<b>8,524,143</b>	7,930,205

### 13 應收賬款及其他應收款項

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
應收票據(附註(a))	<b>34,560</b>	7,200
應收賬款(附註(a))	<b>12,032</b>	20,134
其他應收款項	<b>263,986</b>	133,223
應收關連公司款項(附註(b))	<b>289,437</b>	223,053
應收非控股權益款項(附註(c))	<b>121,738</b>	33,301
非控股權益貸款(附註(d))	–	20,000
應收合同工程客戶之款項總額	<b>14,085</b>	14,085
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註20(b)及23(a))	–	17,267
— 其他衍生工具(附註20(a)、20(c)、20(d)及23(a))	<b>30,200</b>	35,112
	<b>766,038</b>	503,375

## 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 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

(a) 根據發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)及並非個別或共同視為減值的應收票據及應收賬款的賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
即期	44,113	12,347
逾期1個月以下	192	172
逾期1個月至少於3個月	372	130
逾期3個月至少於6個月	502	384
逾期6個月至少於1年	318	592
逾期1年以上	1,095	13,709
	<b>46,592</b>	<b>27,334</b>

對於按揭銷售的貿易應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資，並為該等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，於物業竣工、發出房屋產權證後及按揭登記文件遞交有關銀行後屆滿。

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提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款項前並無為該等買家申請個人物業產權證，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，以抵銷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，確保對收回逾期債項採取跟進行動。此外，管理人員會於各報告期末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。

根據過往經驗，管理層認為毋須就逾期待收的結餘作出減值撥備。本集團並無將該等結餘抵押。

## 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 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 應收一家關連公司款項為人民幣39,015,000元(2012年12月31日：人民幣39,015,000元)是向本公司主要股東之最終控股公司凱德集團有限公司的附屬公司在往年銷售之物業的相關款項。該款項並無抵押，免息，且須應要求收回。

應收一家關連公司款項為人民幣164,620,000元(2012年12月31日：人民幣101,384,000元)是根據合作協議向合營企業之信托管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項並無抵押，免息及無固定償還期限。

應收一家關連公司款項為人民幣77,770,000元(2012年12月31日：人民幣77,700,000元)是代合營企業之信托管理人百瑞信託有限責任公司所付之管理費用。該款項並無抵押，免息及無固定償還期限。

應收關連公司款項餘額並無抵押，免息及無固定償還期限。

- (c) 應收非控股權益款項包括人民幣15,300,000元(2012年12月31日：人民幣15,300,000元)及人民幣17,001,000元(2012年12月31日：人民幣17,001,000元)的結餘，以非控股權益擁有中國附屬公司之股權作抵押、免息及於一年內收回。其餘應收非控股權益的款項並無抵押、免息及無固定償還期限。

- (d) 於2012年12月31日，非控股權益貸款為無抵押、以年利率13.5%計息及已於期內悉數償還。

### 14 按金及預付款

於2013年6月30日，結餘包括租賃土地訂金及預付款人民幣4,227,492,000元(2012年12月31日：人民幣3,245,434,000元)。

### 15 受限制銀行存款

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012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	221,120	203,772
— 應付票據	532,911	661,560
— 銀行借款(附註16(b))	—	106,951
	<b>754,031</b>	972,283

## 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 銀行借款

(a) 於2013年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
年內或須應要求償還	569,780	675,000
1年後但2年內	590,000	412,000
2年後但5年內	313,000	447,500
5年後	300,000	62,000
	<b>1,203,000</b>	921,500
	<b>1,772,780</b>	1,596,500

(b) 於2013年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,712,780	1,501,500
— 無抵押	60,000	95,000
	<b>1,772,780</b>	1,596,500



## 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 銀行借款(續)

(b) (續)

於2013年6月30日，用作銀行借款抵押的本集團資產分析如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
待售物業	<b>1,944,142</b>	2,458,824
受限制銀行存款(附註15)	-	106,951
物業、廠房及設備	<b>959,790</b>	683,743
	<b>2,903,932</b>	3,249,518

(c) 本集團若干銀行融資受予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。倘若本集團違反契諾，已提取的信貸額須於要求時償還。本集團定期監察其對該等契諾的遵守，確保符合最新的借款還款年期，並認為只要本集團持續符合該等要求，銀行將不可能行使酌情權要求還款。

於2013年6月30日及2012年12月31日，本集團並無違反任何有關已提取信貸額的契諾。

## 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 其他借款

(a) 於2013年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
1年內	362,846	739,702
1年後但2年內	917,880	868,980
2年後但5年內	-	47,000
	917,880	915,980
	1,280,726	1,655,682

於2013年6月30日，其他借款包括：

- (1) 來自合營企業百瑞建業信託1號的借款，金額為人民幣80,000,000元(2012年12月31日：人民幣80,000,000元)，該款項為無抵押，以年息7.125%(2012年12月31日：7.125%)計息及須於一年內償還；及
- (2) 來自合營企業的借款，金額為人民幣460,826,000元(2012年12月31日：人民幣526,942,000元)，該款項為無抵押，年息12.8%(2012年12月31日：12.8%)計息及於2014年9月23日到期償還。

於2012年12月31日，其他借款亦包括來自非控股權益的借款人民幣39,740,000元，借款為無抵押、以年息12%計息且已於期內清還。

## 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 其他借款(續)

(b) 於2013年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	539,900	979,000
— 無抵押	740,826	676,682
	<b>1,280,726</b>	1,655,682

於2013年6月30日，用作為其他借款抵押的本集團資產分析如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
待售物業	8,690	267,917
物業、廠房及設備	270,485	285,840
	<b>279,175</b>	553,757

### 18 應付賬款及其他應付款項與應計提費用

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
應付票據(附註(a))	507,978	636,268
應付賬款(附註(a))	2,402,110	2,575,938
其他應付款項及應計提費用	659,562	755,890
應付合營企業款項(附註(b))	5,901,054	4,012,191
應付非控股權益款項(附註(b))	271,474	238,035
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註20(b)及23(a))	19,300	—
	<b>9,761,478</b>	8,218,322

於2013年6月30日，貿易及其他應付款項與應計費用包括預期超過一年後償還的應付保留款項人民幣255,472,000元(2012年12月31日：人民幣272,032,000元)及物業維修基金人民幣75,256,000元(2012年12月31日：人民幣65,112,000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)

### 18 應付賬款及其他應付款項與應計提費用(續)

(a) 應付票據及應付賬款的賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	2,635,317	2,927,942
於1年後到期	274,771	284,264
	<b>2,910,088</b>	3,212,206

(b) 應付合營企業及非控股權益款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

### 19 可換股債券

於2009年8月31日，本公司發行了本金額為港幣765,000,000元於2014年到期的無抵押可換股債券，以及76,097,561份認股權證。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港幣3.1元的價格兌換為本公司股份，並可作反攤薄調整。

認股權證與可換股債券可分開交易，每份認股權證均可於發行日至2014年8月31日期間按每股港幣4.1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。

由於本公司於2011年6月28日進行供股，可換股債券的兌換價格及認股權證的行使價分別調整至港幣2.984元及港幣3.947元。

除以上所述外，本公司及可換股債券持有人可於2012年8月31日至2014年8月31日期間以預先釐定之贖回價提早贖回所有可換股債券。

於2012年11月，其中一名可換股債券持有人行使其贖回期權以提早贖回可換股債券，本金為港幣78,000,000元，並放棄其7,758,967份認股權證。此外，可換股債券的條款修改如下：

- 刪除可換股債券持有人及本公司的提早贖回權；
- 當可換股債券到期時，保證可換股債券持有人可獲得每年以年複合基準計算(由發行日期起至2012年8月31日為年利率8%及由2012年9月1日起至到期日為年利率10.5%)的到期收益率；及
- 若干財務契諾調整。

因此，於2014年到期可換股債券的負債部分人民幣612,453,000元(2012年12月31日：人民幣587,533,000元)於本集團2013年6月30日的綜合財務狀況表中分類為非流動負債。

## 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 優先票據

#### 優先票據負債部分

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
3億美元優先票據(附註(a))	–	1,843,725
1.75億新加坡元優先票據(附註(b))	832,013	886,864
2億美元優先票據(附註(c))	1,226,786	–
4億美元優先票據(附註(d))	2,448,612	–
	<b>4,507,411</b>	2,730,589

- (a) 於2010年10月20日，本公司發行了本金為300,000,000美元，將於2015年到期的優先票據(「3億美元優先票據」)。3億美元優先票據年利率為12.25%，每半年於期末支付利息。3億美元優先票據到期日為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預先釐定之贖回價，贖回全部或部份優先票據。此外，於2013年10月20日前任何時間，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

於2013年6月，本公司提早贖回全部3億美元優先票據。而贖回虧損淨額人民幣243,906,000元(附註6(a))在期內於損益中確認。

- (b) 於2012年4月11日，本公司發行了本金為175,000,000新加坡元，將於2016年到期的優先票據(「1.75億新加坡元優先票據」)。1.75億新加坡元優先票據年利率為10.75%，每半年於期末支付利息。1.75億新加坡元優先票據到期日為2016年4月18日。於2016年4月18日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把1.75億新加坡元優先票據的本金1.75億新加坡元調換作1.37億美元，以管理1.75億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的本金總額為175,000,000新加坡元，合約將於2016年4月18日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具乃根據本集團會計政策於各報告期末以公允價值列賬。

## 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 優先票據(續)

- (c) 於2013年1月21日，本公司發行本金200,000,000美元於2020年到期的優先票據(「2億美元優先票據」)。2億美元優先票據年利率為8%及每半年於期末支付利息。2億美元優先票據到期日為2020年1月28日。本公司可於2017年1月28日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2017年1月28日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。
- (d) 於2013年5月22日，本公司發行本金400,000,000美元於2018年到期的優先票據(「4億美元優先票據」)。4億美元優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息。4億美元優先票據到期日為2018年6月4日。本公司可於2016年6月4日或以後，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2016年6月4日前，隨時選擇按預先釐定的贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

### 21 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董事及本集團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聯交所上市之日(即2008年6月6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。

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的行使價調整至2.682港元，而尚未行使的購股權數目由28,150,000調整至28,859,380。

## 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 以權益結算股份為基礎的交易(續)

#### (b) 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。行使該等購股權可使本公司董事及本集團僱員分別有權認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。根據購股權計劃，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。

本公司於2011年6月28日進行供股後，於2010年5月25日授出的購股權的行使價調整至1.853港元，而尚未行使的購股權數目由20,000,000調整至20,504,000。

#### (c) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團僱員有權認購本公司合共12,500,000股股份。行使價為每股2.16港元。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。

#### (d) 2013年3月27日授出的購股權

於2013年3月27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董事及本集團僱員有權認購本公司合共24,000,000股股份。行使價為每股2.56港元。購股權計劃自2013年3月27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。



## 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 以權益結算股份為基礎的交易(續)

#### (d) 2013年3月27日授出的購股權(續)

年內授出之每份購股權的加權平均值以二項期權定價模式(Co, Ross, Rubinstein)於授出日期估算約為0.962港元。所用的加權平均計算假設如下：

於計量日的公平值	0.962港元
股價	2.56港元
行使價	2.56港元
預期波幅	54%
購股權年期	10年
預期股息率	5%
無風險利率	1.16%

預期波幅乃基於對緊接授出日期前一年內一組類似行業上市公司日均股價的統計分析，並按公開資料調整未來波幅的預期變化後確定。預期股息率基於本集團派息政策估算。主觀參數假設的變化可能會顯著影響公平值的估算。

購股權乃按服務條件授出。計算所接納的服務於授出日期的公平值時，該條件並未被計入。市場狀況與授出購股權並無關連。

#### (e) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	於2013年6月30日	
	行使價 港元	購股權數目
於1月1日尚未行使	2.32	52,404,620
期內發行	2.56	24,000,000
期內行使	2.22	(4,411,360)
期內失效	2.68	(25,045,980)
尚未行使	2.41	46,947,280
可予行使	1.89	16,147,280

購股權分別於2013年1月14日及2013年5月21日行使，於行使日的股價分別為2.71港元及2.43港元(截至2012年6月30日止六個月：不適用)。



## 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 資本、儲備及股息

#### (a) 根據購股權計劃發行股份

於2013年1月14日及2013年5月21日，獲行使購股權涉及認購本公司合共4,411,360股普通股，總代價為9,789,000港元(相等於人民幣7,806,000元)，其中441,000港元(相等於人民幣352,000元)計入股本，餘額9,348,000港元(相等於人民幣7,454,000元)計入股份溢價賬。2,693,000港元(相等於人民幣2,148,000元)已根據本集團會計政策從以股份支付的酬金準備轉入股份溢價賬。

#### (b) 股息

(i) 中期期間應付本公司權益持有人的股息：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
中期過後建議中期股息，每股普通股5.2港仙 (相等於人民幣4.1分)(截至2012年6月30日止 六個月：每股普通股4.5港仙(相等於人民幣3.7分))	100,000	89,705

於中期後建議分派的中期股息尚未在報告期末確認為負債。

(ii) 中期內批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 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8.0港仙(相等於人民幣6.6分)(截至2012年 6月30日止六個月：每股普通股10.0港仙(相等於 人民幣8.2分))	159,840	199,343

## 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)

### 23 金融工具之公平值計量

#### (a) 公平值計量之金融資產及負債

##### (i) 公平值層級

	於2013年 6月30日 之公平值 人民幣千元	於2012年12月31日之公平值計量採用		
		於活躍市場 之已識別資產 之報價 (第一級) 人民幣千元	其他重要 可觀察輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
金融資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	81,520	81,520	—	—
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先 票據認購期權	14,266	—	14,266	—
— 贖回4億美元優先 票據認購期權	15,934	—	15,934	—
金融負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	19,300	—	19,300	—

## 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)

### 23 金融工具之公平值計量(續)

#### (a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

##### (i) 公平值層級(續)

	於2012年 12月31日 之公平值 人民幣千元	於2012年12月31日之公平值計量採用		
		於活躍市場 之已識別資產 之報價 (第一級) 人民幣千元	其他重要 可觀察輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重要不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元

##### 經常性公平值計量

##### 金融資產：

##### 交易性證券：

— 香港上市權益證券	95,498	95,498	—	—
------------	--------	--------	---	---

##### 衍生金融工具：

— 贖回3億美元優先 票據認購期權	35,112	—	35,112	—
— 外匯掉期合約	17,267	—	17,267	—

於截至2013年6月30日止六個月內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出(2012年12月31日：無)。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級水平之間的轉撥。

## 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)

### 23 金融工具之公平值計量(續)

#### (a) 按公平值計量之金融資產及負債(續)

##### (ii) 於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的2億美元優先票據及4億美元優先票據贖回認購期權的公平值，乃評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間差額後釐定。

第二級外匯掉期合約之公平值乃由合約遠期價格貼現及扣除現行即期匯率後釐定。使用的貼現率為報告期末相關利率掉期及貨幣掉期交易收益率曲線加上足夠的信貸息差。

#### (b) 以公平值以外入賬的金融工具公平值

該等資產及負債於短期內到期，因此該等金融工具的公平值可假定為與其賬面值相若。

於2013年6月30日及2012年12月31日，所有金融工具之賬面值及公平值均無重大分別。應收／(應付)聯營公司、合營企業、非控股權益及關連公司款項須按要求收回／(償還)或無固定還款期。基於此等條款，披露其公平值意義不大。

### 24 承擔

於2013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2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
已授權但尚未訂約	15,553,640	16,155,114
已訂約但尚未撥備	3,080,774	2,993,503
	<b>18,634,414</b>	19,148,617

## 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 承擔(續)

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

	於2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
本集團應佔合營企業的發展中物業之承擔		
已授權但尚未訂約	1,235,876	939,209
已訂約但尚未撥備	729,906	344,308
	<b>1,965,782</b>	1,283,517

### 25 或然負債

#### (a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保：

本集團及合營企業就若干銀行向本集團及合營企業的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，則本集團及合營企業須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計提利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團及合營企業的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2013年6月30日，為本集團及合營企業的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2013年 6月30日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	4,498,809	5,369,372
— 合營企業物業(本集團應佔部分)	977,702	724,371
	<b>5,476,511</b>	6,093,743

## 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 或然負債(續)

#### (a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向財務機構作出擔保：(續)

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個人物業產權證，故可接收並出售相關物業，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團及合營企業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允價值極低，故本集團及合營企業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，相關物業的市值足夠繳清本集團及合營企業所擔保的未償還按揭貸款。

#### (b) 就授予合營企業的銀行借款向財務機構作出擔保：

本集團於2013年6月30日就合營企業的銀行借款為人民幣590,000,000元提供擔保(2012年12月31日：人民幣零元)。

### 26 重大關連人士交易

除本中期財務報告其他部分所披露的交易及結餘外，截至2013年6月30日止六個月，本集團與關連人士的重大交易如下：

		截至6月30日止六個月	
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
自合營企業利息收入	(a)	<b>26,378</b>	22,997
自非控股權益利息收入	(a)	<b>1,350</b>	5,084
自關連人士利息收入	(a)	-	6,125
自合營企業項目管理費收入	(b)	<b>22,000</b>	5,000
向非控股權益支付利息開支	(c)	-	(1,810)
向合營企業支付利息開支	(c)	<b>(35,550)</b>	(20,676)
向關連人士支付信託管理費開支	(d)	-	(7,163)
董事酬金	(e)	<b>(2,829)</b>	(7,645)

## 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)

### 26 重大關連人士交易(續)

附註：

- (a) 該金額指有關向合營企業、非控股權益及關連人士墊款的利息收入。
- (b) 該金額指就期內管理物業發展項目從合營企業收取的項目管理費。
- (c) 該金額指有關非控股權益及合營企業之借款所支付的利息。
- (d) 最後一期金額指向合營企業之信托管理人百瑞信托有限責任公司所支付的信托管理費用。
- (e) 期內董事酬金如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
董事袍金	191	321
薪金及其他酬金	2,498	6,948
退休福利計劃供款	33	46
以股份支付款項	107	330
	<b>2,829</b>	7,645



## 審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第37頁至第72頁致建業地產股份有限公司的中期財務報告，此中期財務報告包括於2013年6月30日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，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，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 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。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，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。





## 審閱報告

致建業地產股份有限公司董事會(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2013年6月30日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《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

2013年8月23日