

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分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：832)

**截至二零零九年六月三十日止六個月中期業績公佈**

**摘要**

- 截至二零零九年六月三十日止六個月，總銷售額為人民幣645百萬元，對比二零零八年同期減少46.6%。
- 期內毛利率為38.8%，對比二零零八年同期為37.7%。
- 權益所有人應佔溢利為人民幣100百萬元，對比二零零八年同期減少57.5%。
- 期內淨利潤率為15.3%，對比二零零八年同期的19.6%下降4.3個百分點。
- 期內每股基本盈利為人民幣5.02分，對比二零零八年同期減少人民幣6.79分(或57.5%)。

## 中期業績

建業地產股份有限公司(「本公司」)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」)截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核綜合業績連同二零零八年之相關比較數字。截至二零零九年六月三十日止六個月的中期財務報告未經審核，但已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。有關業績已經由本公司審核委員會審閱及批准，審核委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，並由其中一名獨立非執行董事擔任該委員會的主席。

### 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		<u>(394,523)</u>	<u>(753,264)</u>
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		<u>(8,213)</u>	<u>(11,749)</u>
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)	<u>(25,351)</u>	<u>(28,331)</u>

<b>除投資物業及在建投資物業公平值變動及稅前的溢利</b>		<b>140,781</b>	352,593
投資物業及在建投資物業公平值變動		<u>1,416</u>	<u>2,200</u>
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>142,197</b>	354,793
所得稅	7	<u>(43,720)</u>	<u>(117,443)</u>
<b>期內溢利</b>		<b><u>98,477</u></b>	<b><u>237,350</u></b>
<b>歸屬：</b>			
本公司權益持有人		<b>100,308</b>	236,239
少數股東權益		<u>(1,831)</u>	<u>1,111</u>
<b>期內溢利</b>		<b><u>98,477</u></b>	<b><u>237,350</u></b>
<b>每股基本盈利 (人民幣分)</b>	9	<b><u>5.02</u></b>	<b><u>11.81</u></b>

## 合併全面收益表

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	<u>100,310</u>	<u>225,756</u>
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	<u>100,310</u>	<u>225,756</u>

## 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)

		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
<b>非流動資產</b>			
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
		<u>531,877</u>	<u>506,804</u>
<b>流動資產</b>			
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
		<u>8,062,290</u>	<u>6,735,546</u>
<b>流動負債</b>			
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>

<b>流動資產淨值</b>		<b>3,608,043</b>	3,127,771
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,139,920</b>	3,634,575
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	16	<b>757,584</b>	444,417
其他貸款	17	<b>287,810</b>	36,790
遞延稅項負債		<b>63,639</b>	63,446
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
		<b>1,109,033</b>	544,653
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
<b>資產淨值</b>		<b>3,030,887</b>	3,089,922
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
<b>股本及儲備</b>	19		
股本		<b>179,637</b>	179,637
儲備		<b>2,668,291</b>	2,760,495
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<b>2,847,928</b>	2,940,132
少數股東權益		<b>182,959</b>	149,790
		<u>-----</u>	<u>-----</u>
<b>權益總額</b>		<b>3,030,887</b>	3,089,922
		<u>-----</u>	<u>-----</u>

## 未經審核中期財務資料附註

(如無特別說明，所有金額均以人民幣元為單位)

### 1 呈列及編製基準

#### (a) 編製基準

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」。

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。

## 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」



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注解，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入報表中呈列。
- 「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。

#### **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>

## 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
<b>其他收益</b>		
利息收入	27,157	13,532
政府津貼	500	—
	<u>27,657</u>	<u>13,532</u>
<b>其他收入淨額</b>		
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	—
	<u>7,385</u>	<u>22,201</u>

## 6 除稅前溢利

**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**

(a) 財務成本：

銀行貸款利息	<b>36,223</b>	43,644
其他貸款利息	<b>16,853</b>	9,574
客戶墊款利息 (附註)	<b>4,685</b>	9,163
其他附屬借貸成本	<b>3,627</b>	3,165
	<b>61,388</b>	65,546
減：撥作在建物業之借貸成本	<b>(36,037)</b>	(37,215)
	<b>25,351</b>	28,331

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**                      **二零零八年**  
**人民幣千元**                      **人民幣千元**

(b) 其他項目：

攤銷及折舊	<b>5,275</b>	4,349
-------	--------------	-------

## 7 所得稅

	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>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	36,901	64,042
中國土地增值稅	12,592	41,222
	<u>49,493</u>	<u>105,264</u>
<b>遞延稅項</b>		
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)	—
	<u>(5,773)</u>	<u>12,179</u>
	<u><b>43,720</b></u>	<u><b>117,443</b></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，故並無就香港所得稅作出撥備。

**(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。

**(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 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
上市前宣派及支付的股息	—	152,000
上一財政年度末期股息， 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)	<b>193,834</b>	—
	<b><u>193,834</u></b>	<b><u>152,000</u></b>

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。

## 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>

## 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
	<u>290,373</u>	<u>223,103</u>

(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
	<u>4,741</u>	<u>5,082</u>

對於按揭銷售的貿易應收貸款，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資並為該買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於項目竣工、獲發房屋所有權證及按揭登記文件送交相關銀行後屆滿。

倘買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於本集團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)。

## 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>

(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
	<u>1,590,950</u>	<u>933,207</u>

(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
	<u>2,035,625</u>	<u>839,310</u>

## 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
	<u>414,530</u>	<u>160,740</u>

(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
	<u>414,530</u>	<u>160,740</u>

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	—
	<u>306,488</u>	<u>—</u>

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
	<u>1,746,467</u>	<u>1,940,923</u>

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
	<u>404,820</u>	<u>675,566</u>

## 19 資本及儲備

附註	歸屬本公司股權持有人									權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	其他		以股份 支付的僱員		總計 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元		
				股本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	酬金儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元				
二零零八年一月一日餘額	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											
六個月內權益變動：											
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	2,156	225,756	
於二零零八年六月三十日及 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

止六個月內權益變動：

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

於二零零八年十二月三十一日

及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

六個月內權益變動：

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

於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>
----------------	------------------	----------------	------------------	-----------------	---------------	----------------	------------------	----------------	------------------



(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）。

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>

**(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普通股一股之權力。

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	<u>(600,000)</u>
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)。

## 20 承擔

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
	<u>10,880,370</u>	<u>9,650,886</u>

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

## 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。

## 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%。

#### (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%。

### 24 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。

## 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。2009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139,862億元人民幣，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%。

2009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：2009年上半年河南省生產總值8962億元人民幣，比去年同期增長8.2%。

#### 2. 房地產市場

2009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%。2009年上半年，河南省實現商品房銷售面積1387.89萬平方米，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2009年6月30日新開工情況

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2009年6月30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2009年6月30日在建情況

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>

2009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2009年6月30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，銷／預售金額人民幣1,340百萬元。

### 截至2009年6月30日銷售情況

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2009年6月30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。

## (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2009年5月25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75,000,000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

2009年4月29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。

2009年7月31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。

2009年8月6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) 結算日至刊發本公告日影響本集團的重大事項

- (1) 建業控股於2009年8月25日與宏萬及卓東分別訂立股權轉讓協議，按港幣50,000,000元的代價向宏萬收購文星投資10.01%股權，按港幣50,000,000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2009年8月25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，建業控股分別與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7,610萬份認股權證，交易已於2009年8月31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68,388,594份認股權證及7,758,967份認股權證，此交易的進一步詳情載於本公司於2009年8月5日及2009年8月31日刊發的公告。

除上述事項外，自結算日至刊發本公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：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，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2009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
	<b>合計</b>		<b><u>733,944</u></b>	<b><u>717,194</u></b>	

### 三. 財務分析

**淨利潤：**2009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：**2009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2008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：2009年上半年已竣工及出售的銷售面積為166,358平方米，對比2008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2009年上半年平均銷售價格達人民幣3,787元，對比2008年同期人民幣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2008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2009年同期的人民幣395百萬元，該減少乃主要由於已售物業的銷售面積減少。2008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：**2009年上半年的毛利率為38.8%，相比2008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：**2009年上半年其他業務收益為人民幣28百萬元，相比2008年同期的人民幣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：**2009年上半年其他收入淨額由2008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2008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：**2009年上半年的銷售開支人民幣43百萬元，相比2008年同期的人民幣39百萬元，上升人民幣4百萬元，由於2009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：**2009年上半年的一般及行政開支人民幣66百萬元，相比2008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2008年上半年的人民幣12百萬元降至2009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：**2009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：**2009年上半年的財務費用由2008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：**2009年上半年的所得稅為人民幣44百萬元，相比2008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2008年上半年的33.1%下降至2009年上半年的30.7%。由於2009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2009年6月30日，本集團的流動現金為人民幣1,403百萬元(2008年12月31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2009年6月30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2009年6月30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2009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1,711百萬元，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。

## 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。

## 審核委員會

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

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

## 薪酬委員會

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

## 企業管治常規守則

本公司於回顧期內，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。

## 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。

## 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。

### B. 購股權計劃

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

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

## 購買、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。

## 中期股息

董事會決議不建議派發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）。



## 於聯交所網站和公司網站公佈中期業績

中期業績公佈已刊載於本公司網站(<http://www.centralchina.com>)及聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)。本公司的二零零九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**  
主席

香港，二零零九年九月三日

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

\* 僅供識別