

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2014年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2014年6月30日止六個月，營業額為人民幣30.72億元，較2013年同期增加0.7%。
- 期內毛利率為41.8%，而2013年同期為36.3%。
- 期內本公司權益持有人應佔溢利為人民幣3.92億元，較2013年同期增加10.0%。
- 期內淨利潤率為13.7%，而2013年同期為13.1%。
- 期內每股基本盈利為人民幣16.10分，較2013年同期增加9.9%。

中期業績

建業地產股份有限公司*（「本公司」或「建業地產」）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2014年6月30日止六個月的未經審核綜合業績連同2013年之相關比較數字如下：

綜合收益表

截至2014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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	3	3,071,587	3,049,600
銷售成本		(1,788,929)	(1,942,390)
毛利		1,282,658	1,107,210
其他收益	4	32,553	55,923
其他(虧損)/收入淨額	4	(41,719)	168,789
銷售及市場推廣開支		(172,288)	(114,935)
一般行政開支		(240,602)	(213,074)
其他經營收入		49,970	26,782
		910,572	1,030,695
應佔聯營公司虧損		(1,265)	(1,750)
應佔合營企業溢利減虧損		38,554	163,504
融資成本	5(a)	(130,405)	(441,212)
除投資物業公允價值變動及 所得稅前的溢利		817,456	751,237
投資物業公允價值增加淨額		5,400	3,222
除稅前溢利	5	822,856	754,459
所得稅	6	(402,993)	(355,892)
期內溢利		419,863	398,567
應佔：			
本公司權益持有人		392,124	356,526
非控股權益		27,739	42,041
期內溢利		419,863	398,567
每股盈利	7		
—基本(人民幣分)		16.10	14.65
—攤薄(人民幣分)		16.09	14.63

綜合全面收益表

截至2014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	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
期內溢利	<u>419,863</u>	<u>398,567</u>
期內其他全面收益		
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	(4,943)	5,209
— 現金流量對沖：		
— 公允價值的有效部份變動	15,597	(36,567)
— 由權益轉撥至損益	<u>(4,585)</u>	<u>42,911</u>
期內其他全面收益總額	<u>6,069</u>	<u>11,553</u>
期內全面收益總額	<u>425,932</u>	<u>410,120</u>
應佔：		
本公司權益持有人	400,398	369,591
非控股權益	<u>25,534</u>	<u>40,529</u>
期內全面收益總額	<u>425,932</u>	<u>410,120</u>

上述其他全面收益的組成部分並無任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2014年6月30日
(以人民幣列賬)

		於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,634,042	2,226,115
投資物業		370,900	365,500
聯營公司權益		43,993	45,258
合營企業權益	8	4,726,520	4,933,854
其他金融資產		110,080	110,080
遞延稅項資產		163,799	146,911
		<u>8,049,334</u>	<u>7,827,718</u>
流動資產			
交易性證券		77,035	99,085
待售物業	9	14,782,738	11,132,353
貿易及其他應收款項	10	1,090,609	1,036,156
按金及預付款	11	5,593,291	5,608,287
預付稅項		219,401	122,646
受限制銀行存款		1,022,285	878,533
現金及現金等價物		6,729,506	4,812,575
		<u>29,514,865</u>	<u>23,689,635</u>
流動負債			
銀行借款	12	859,297	538,745
其他借款	13	838,180	1,068,180
貿易及其他應付款項與應計費用	14	16,029,927	13,298,126
預收款項		3,020,615	2,089,718
可換股債券	15	686,283	641,458
應付稅項		1,187,795	1,187,229
		<u>22,622,097</u>	<u>18,823,456</u>
流動資產淨值		<u>6,892,768</u>	<u>4,866,179</u>
總資產減流動負債		<u>14,942,102</u>	<u>12,693,897</u>

		於2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行借款	12	1,689,359	978,460
其他借款	13	900,000	500,000
優先票據	16	5,471,611	4,455,843
遞延稅項負債		60,931	59,747
		<u>8,121,901</u>	<u>5,994,050</u>
資產淨值		<u>6,820,201</u>	<u>6,699,847</u>
資本及儲備			
股本		215,770	215,770
儲備		5,990,498	5,806,926
本公司權益持有人應佔權益總額		6,206,268	6,022,696
非控股權益		613,933	677,151
權益總額		<u>6,820,201</u>	<u>6,699,847</u>

附註：

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2013年度財務報表所採納者一致。

香港會計師公會已頒佈建業地產股份有限公司*(「本公司」)及其附屬公司(連同本公司下文統稱為「本集團」)本會計期間首度生效的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)數項修訂及一項新詮釋。上述的變動與本集團綜合財務報表無關，而本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效的新準則或詮釋。

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2013年度財務報表發表後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號實體獨立核數師對中期財務資料的審閱作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的獨立審閱報告載於股東將收取的中期財務報告。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2013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2013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2014年3月26日所發表之報告對該財務報表作出無保留意見。

2 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3。

(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，所以並無呈報地區資料。

3 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	2,964,755	3,016,818
租金收入	52,788	11,118
來自酒店經營的收入	54,044	21,664
	<u>3,071,587</u>	<u>3,049,600</u>

4 其他收益及其他(虧損)/收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	28,720	53,767
股本證券的股息收入	3,083	1,406
其他	750	750
	<u>32,553</u>	<u>55,923</u>
其他(虧損)/收入淨額		
外匯(虧損)/收益淨額	(26,227)	22,786
交易證券的未變現虧損淨額	(22,803)	(12,632)
出售附屬公司的收益	-	145,134
增購合營企業權益之虧損	-	(1,347)
出售物業、廠房及設備收益淨額	521	14,627
其他	6,790	221
	<u>(41,719)</u>	<u>168,789</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息		
— 於五年內全數償還	62,193	50,001
— 於五年後全數償還	10,628	9,668
	<u>72,821</u>	<u>59,669</u>
其他借款利息	83,830	67,791
可換股債券利息	52,357	47,313
優先票據利息	190,359	220,554
其他附屬借貸成本	1,864	2,136
	<u>401,231</u>	<u>397,463</u>
減：已資本化的借貸成本	(273,398)	(193,626)
	<u>127,833</u>	<u>203,837</u>
優先票據所附的衍生工具的公允價值變動淨值	2,572	(6,531)
贖回優先票據虧損	-	243,906
	<u>130,405</u>	<u>441,212</u>
(b) 其他項目		
折舊及攤銷	75,015	34,135
已售物業成本	1,775,346	1,935,496
	<u>1,775,346</u>	<u>1,935,496</u>

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅	202,221	253,077
中國土地增值稅		
— 期內計提	216,476	195,345
— 以往年度超額撥備	—	(89,119)
預扣稅	—	12,764
	<u>418,697</u>	<u>372,067</u>
遞延稅項		
物業重估	1,185	640
中國土地增值稅	(16,889)	(16,815)
	<u>(15,704)</u>	<u>(16,175)</u>
	<u>402,993</u>	<u>355,892</u>

- (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2013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2013年6月30日止六個月：25%)。其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按有關期間的估計應課稅溢利的25%(截至2013年6月30日止六個月：25%)稅率繳納企業所得稅。

- (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2013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集團內公司間結餘之利息而繳納5%至12%之預扣稅。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算截至2014年6月30日止六個月的每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣392,124,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣356,526,000元)及本中期已發行股份的加權平均數2,435,345,000股(截至2013年6月30日止六個月：2,433,298,000股)。

(b) 每股攤薄盈利

截至2014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392,124,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣356,526,000元)及普通股的加權平均數2,436,272,000股(截至2013年6月30日止六個月：2,437,467,000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	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>392,124</u>	<u>356,526</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
	千股	千股
於6月30日的普通股加權平均數	2,435,345	2,433,298
行使購股權的影響	<u>927</u>	<u>4,169</u>
於6月30日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,436,272</u>	<u>2,437,467</u>

本公司於2014年6月30日及2013年6月30日的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。

8 合營企業權益

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
分佔資產淨值	3,798,466	3,759,912
應收合營企業款項	<u>928,054</u>	<u>1,173,942</u>
	<u>4,726,520</u>	<u>4,933,854</u>

於2013年12月31日的應收合營企業款項包含一筆為數人民幣845,000,000元的款項，該筆款項曾以年利率12%計息，期內則免息。除上述所述者外，其餘所有結餘為無抵押、免息及無固定償還期限，且並預期將於一年後收回。

9 待售物業

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	9,970,459	6,764,716
持作待售的已竣工物業	<u>4,812,279</u>	<u>4,367,637</u>
	<u>14,782,738</u>	<u>11,132,353</u>

10 應收賬款及其他應收款項

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
應收票據(附註(a))	800	31,606
應收賬款(附註(a))	31,443	17,729
其他應收款項	140,168	142,291
應收關連公司款項(附註(b))	450,050	402,838
應收非控股權益款項(附註(c))	376,347	159,968
應收前合營企業款項(附註(d))	10,200	251,721
應收合營企業合夥人款項(附註(e))	51,000	—
應收合同工程客戶之款項總額	14,085	14,085
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註16(a))	3,044	—
— 其他衍生工具(附註16(b)及16(c))	<u>13,472</u>	<u>15,918</u>
	<u>1,090,609</u>	<u>1,036,156</u>

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載列如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
即期	24,398	40,001
逾期1個月至少於3個月	587	99
逾期3個月至少於6個月	960	-
逾期6個月至少於1年	695	633
逾期1年以上	5,603	8,602
	<u>32,243</u>	<u>49,335</u>

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。

根據評核結果，管理層認為毋須就逾期待收的結餘作出減值撥備，該等結餘仍視為可全數收回。本集團並無持有該等結餘任何抵押。

- (b) 應收一家關連公司款項為人民幣39,015,000元(2013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302,670,000元(2013年12月31日：人民幣267,740,000元)是根據合作協議向合營企業之信託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(2013年12月31日：人民幣77,700,000元)是代合營企業之信託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(2013年12月31日：人民幣15,300,000元)的結餘，以非控股權益擁有部分中國附屬公司之股權作抵押、免息及並無固定還款期。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2013年12月，本集團與合營企業合夥人就本集團合營企業的其餘權益及分佔溢利安排訂立協議。根據協議，本集團以代價人民幣501,721,000元放棄其未來溢利的權利(及未來虧損的責任)以及其餘資產／負債。交易以視為出售本集團於該合營企業的權益入賬。於2014年6月30日，應收上述合營企業款項為人民幣10,200,000元(2013年12月31日：人民幣251,721,000元)，其為將支付的代價餘額。應收前合營企業款項並無抵押，免息及無固定還款期。於2014年6月30日，本集團仍名為合營方。
- (e) 應收合營企業合夥人款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

11 按金及預付款

於2014年6月30日，結餘包括租賃土地訂金及預付款人民幣4,916,678,000元(2013年12月31日：人民幣5,096,544,000元)。

12 銀行借款

- (a) 於2014年6月30日，銀行借款的到期日如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
1年內或須應要求償還	<u>859,297</u>	<u>538,745</u>
1年後但2年內	776,911	398,500
2年後但5年內	646,468	348,000
5年後	<u>265,980</u>	<u>231,960</u>
	<u>1,689,359</u>	<u>978,460</u>
	<u>2,548,656</u>	<u>1,517,205</u>

- (b) 於2014年6月30日，銀行借款的抵押情況如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	<u>1,554,599</u>	<u>1,387,205</u>
— 無抵押	<u>994,057</u>	<u>130,000</u>
	<u>2,548,656</u>	<u>1,517,205</u>

於2014年6月30日，用作抵押銀行借款的本集團資產情況如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
待售物業	2,971,124	2,026,909
物業、廠房及設備	<u>1,099,867</u>	<u>1,022,697</u>
	<u>4,070,991</u>	<u>3,049,606</u>

13 其他借款

(a) 於2014年6月30日，其他借款的到期日如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
1年內	<u>838,180</u>	<u>1,068,180</u>
1年後但2年內	400,000	–
2年後但5年內	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
	<u>900,000</u>	<u>500,000</u>
	<u>1,738,180</u>	<u>1,568,180</u>

(b) 於2014年6月30日，其他借款的抵押情況如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	1,100,000	910,000
— 無抵押	<u>638,180</u>	<u>658,180</u>
	<u>1,738,180</u>	<u>1,568,180</u>

於2014年6月30日，用作抵押其他借款的本集團資產情況如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
待售物業	<u>1,051,608</u>	<u>905,608</u>

14 應付賬款及其他應付款項與應計提費用

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
應付票據(附註(a))	673,871	638,823
應付賬款(附註(a))	3,590,534	3,676,074
其他應付款項及應計提費用	1,729,636	1,046,680
應付合營企業款項(附註(b))	9,508,776	7,475,380
應付非控股權益款項(附註(b))	494,553	422,859
應付聯營公司款項(附註(b))	21,381	21,381
應付關連公司款項(附註(b))	6,800	—
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具(附註16(a)及(d))	4,376	16,929
	<u>16,029,927</u>	<u>13,298,126</u>

(a) 根據發票日期應付票據及應付賬款的賬齡分析如下：

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	2,055,583	2,104,928
於1個月後但3個月內到期	562,439	548,327
於3個月後但6個月內到期	402,690	469,883
於6個月後但1年內到期	786,790	522,106
於1年後到期	456,903	669,653
	<u>4,264,405</u>	<u>4,314,897</u>

(b) 應付合營企業、非控股權益、聯營公司及關連公司款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

15 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按照本集團會計政策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；
- 保證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
- 財務契諾若干調整。

16 優先票據

優先票據負債部分

	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
1.75億新加坡元優先票據(附註(a))	844,845	823,765
2億美元優先票據(附註(b))	1,222,950	1,212,025
4億美元優先票據(附註(c))	2,442,789	2,420,053
2億新加坡元優先票據(附註(d))	961,027	—
	<u>5,471,611</u>	<u>4,455,843</u>

- (a) 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1.75億新加坡元，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報告期末以公允價值列賬。於2014年6月30日，外匯匯率掉期合約(資產)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣3,044,000元(附註10)(2013年12月31日：負債人民幣16,929,000元(附註14))。

- (b) 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」)。優先票據年利率為8%及每半年於期末支付利息。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。

- (c) 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」)。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息。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。
- (d) 於2014年5月15日，本公司發行了本金為200,000,000新加坡元，將於2017年到期的優先票據(「2億新加坡元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%，每半年於期末支付利息。2億新加坡元優先票據到期日為2017年5月26日。於2017年5月26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，透過把優先票據的本金2億新加坡元調換作1.60億美元，以管理2億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的名義本金總額為2億新加坡元，合約將於2017年5月26日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具根據本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2014年6月30日，外匯匯率掉期合約(負債)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣4,376,000元(附註14)。

17 股息

股息

期內應付本公司權益持有人的中期股息：

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
中期過後不建議中期股息(截至2013年6月30日止六個月： 每股普通股港幣5.2仙(相等於人民幣4.1分))	-	100,245

18 承擔

於2014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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	15,032,727	16,691,802
已訂約但尚未撥備	<u>5,334,287</u>	<u>4,182,206</u>
	<u>20,367,014</u>	<u>20,874,008</u>
	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	3,396,494	2,991,868
已訂約但尚未撥備	<u>764,473</u>	<u>514,787</u>
	<u>4,160,967</u>	<u>3,506,655</u>

19 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2014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2014年 6月30日 人民幣千元	於2013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	5,728,267	5,442,865
— 合營企業物業(本集團應佔部分)	<u>1,601,400</u>	<u>1,088,680</u>
	<u>7,329,667</u>	<u>6,531,545</u>

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，相關物業的公平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及其他借款向財務機構作出擔保：

本集團於2014年6月30日就合營企業的銀行借款及其他借款為人民幣4,772,050,000元提供擔保(2013年12月31日：人民幣2,366,550,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元(2013年12月31日：人民幣零元)，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

20 未調整報告期後事項

- (a) 於2014年7月3日，本集團與百瑞信託有限公司訂立三份股權轉讓協議，據此，本集團同意收購建業住宅集團南陽置業有限公司(「建業南陽」)49%股權、平頂山建業住宅建設有限公司(「建業平頂山」)49%股權及河南聯盟新城置業有限公司(「河南新城」)25.1%股權，代價分別為人民幣389,935,000元、人民幣181,250,000元及人民幣176,634,000元。

於2014年6月30日，建業南陽、建業平頂山及河南新城為分別由本集團擁有51%、51%及74.9%的合營企業。於完成股權轉讓後，建業南陽、建業平頂山及河南新城將成為本集團的全資附屬公司。交易之詳情由本公司於2014年7月3日刊發之公告披露。

- (b) 於2014年7月8日，本集團與第三方公司訂立收購協議，據此，第三方公司同意成立附屬公司(「項目公司」)及本集團同意以注資的方式取得項目公司51%股權，代價為人民幣246,471,000元。注資完成後，項目公司成為本集團附屬公司，由本集團擁有51%股權。交易之詳情由本公司於2014年7月8日刊發之公告披露。

管理層討論與分析

一、運營回顧

(一) 市場和本集團營運回顧

(1) 宏觀經濟

2014年上半年，世界經濟復甦仍存在不確定因素。面對複雜的國內外形勢，中國政府全面深化改革，不斷擴大開放，實施創新，實現經濟持續健康發展。2014年上半年中國國內生產總值人民幣269,044億元，同比增長7.4%。

2014年上半年，河南省全面推進鄭州航空港經濟綜合實驗區建設，打造中原經濟區核心增長極，保持經濟平穩增長。2014年上半年，河南實現生產總值人民幣15,779億元，同比增長8.8%，領先全國增速1.4個百分點。

(2) 房地產市場

2014年上半年，中國更加注重房地產市場調控的穩定性，強調供需雙向調控、分類指導。上半年，全國實現商品房銷售面積48,365萬平方米，同比下降6.0%，全國商品房銷售額為人民幣31,133億，同比下降6.7%。

作為本公司業務的主要市場，受益於中原經濟區建設及城鎮化進程的加快，河南省的房地產市場形勢好於全國平均水平。2014年上半年，河南實現商品房銷售面積2,828萬平方米，同比增長15.5%，商品房銷售額為人民幣1,280億元，同比增長17.5%。

(二) 項目發展

報告期內，本公司加大核心市場佈局，加快產品創新升級，深化服務體系建設，實現了業績穩定增長。報告期內，本公司沉著應對市場變化，準確判斷市場，把握經濟周期，完成新開工面積和竣工面積分別為1,317,269平方米及654,711平方米。

(1) 開發進度

報告期內，本公司共有16個項目或項目分期動工建設，新開工面積1,317,269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，本公司有針對性地調整了相關項目的開發節奏。

2014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	27,327
河南省其他城市	<u>1,289,942</u>
合計	<u><u>1,317,269</u></u>

截至2014年6月30日，本公司在建項目34個／期，其中3個位於鄭州市，河南省其他城市共31個，在建項目總建築面積約為3,865,169平方米。

截至2014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	397,425
河南省其他城市	<u>3,467,744</u>
合計	<u><u>3,865,169</u></u>

報告期內，本公司共有13個項目或項目分期竣工，總竣工面積654,711平方米。

城市	開發項目	竣工 建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	已預售/ 已售 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城一期	48,982	48,982	29,931
開封	東京夢華	20,319	5,808	2,845
洛陽	桂園一期	52,906	52,906	35,923
平頂山	桂園二期二批	51,428	51,428	29,525
平頂山	寶豐森林半島一期	52,953	52,953	30,407
安陽	桂園一期	60,947	59,160	14,476
商丘	十八城一期	66,889	50,236	45,974
周口	森林半島四期、五期	15,052	7,487	4,659
駐馬店	十八城一期	9,431	7,915	4,713
南陽	森林半島三期	42,121	42,121	36,436
濟源	壹號城邦四期	92,490	92,490	60,651
濟源	聯盟新城一期	28,430	28,430	8,425
許昌	鄢陵生態新城一期	112,763	112,763	47,152
		<u>654,711</u>	<u>612,678</u>	<u>351,117</u>

(2) 銷售進度

報告期內，本公司共銷售／預售967,328平方米，銷／預售金額人民幣66.2億元，比去年同期分別增長了6.6%、7.3%。

2014年上半年銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出可售	
	面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	95,022	1,696,314
河南省其他城市	872,306	4,922,877
合計	<u>967,328</u>	<u>6,619,181</u>

(三) 土地儲備

報告期內，本集團通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積248萬平方米，股權收購方式獲取土地儲備建築面積20萬平方米。截至2014年6月30日，本集團擁有土地儲備建築面積1,962萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,548萬平方米。

1. 公開競買土地

2014年1月3日，本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0.76億元成功競得商丘市東至規劃路、西至學院路、南至育紅路、北至候恂路宗地的土地使用權。該宗地面積31,491平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2014年1月8日，本公司的全資附屬公司河南建業置地焦作有限公司在焦作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5.11億元成功競得焦作市規劃龍源路北側、太極體育中心南側、翁澗河西側、污水處理廠東側宗地的土地使用權。該宗地面積130,886平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.35。

2014年1月17日，本公司的全資附屬公司濮陽建業住宅建設有限公司在濮陽縣地產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0.82億元及人民幣1.03億元成功競得電廠路北側、站南路南側、北關路西側、黃彬村東側兩宗土地的土地使用權。2013-12號宗地面積54,405平方米，商住用地控制性詳細規劃容積率為2.8-3.2，住宅用地控制性詳細規劃容積率為2.2-2.7；2013-13號宗地面積68,807平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8-3.2。

2014年1月21日，本公司的全資附屬公司駐馬店建業住宅建設有限公司在駐馬店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0.99億元成功競得駐馬店市銅山大道與金雀路交叉口東南角宗地的土地使用權。該宗地面積49,672平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8–4.5。

2014年1月24日，本公司的全資附屬公司建業住宅集團(靈寶)置業有限公司在靈寶市地產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0.39億元成功競得靈寶市雙田路與創業路交叉口東北角宗地的土地使用權。該宗地面積29,132平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.5。

2014年3月6日，本公司持股70%的附屬公司鄭州建業綠源置業有限公司，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分別以人民幣3.03億元及人民幣0.10億元成功競得鄭州市綠源路以南、綠環路北、天意街東的兩宗土地的土地使用權。(2014)24號宗地面積99,603平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0；(2014)28號宗地面積8,534平方米，為街巷用地，綠地率不小於20%。

2014年4月30日，本公司的全資附屬公司鞏義新城置業有限公司在鞏義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0.33億元及人民幣1.40億元成功競得鞏義市紫荊路西、伏羲路南、學院路北兩宗土地的土地使用權。2013–41號宗地面積18,233平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–4.0；2013–42號宗地面積56,643平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–3.2。

2014年5月9日，本公司的全資附屬公司新鄉市建業城市建設有限公司在原陽縣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0.55億元成功競得新鄉市平原新區平原大道以南、恒山路以東、丹江路以北、經九路以西宗地的土地使用權。該宗地面積45,328平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2–2.0。

2014年6月5日，本公司的全資附屬公司漯河建業住宅建設有限公司在漯河市國有土地使用權網上掛牌交易系統中以人民幣1.56億元成功競得漯河市西城區太白山路東側、嘉陵江路南側宗地的土地使用權。該宗地面積54,629平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.2。

2014年6月19日，本公司的全資附屬公司滑縣建業城市發展有限公司在滑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0.34億元、人民幣0.21億元、人民幣0.21億元、人民幣0.33億元及人民幣0.33億元成功競得滑縣滑州大道北側、大雲寺路南側、嵩山路西側、建業路東側五宗土地的土地使用權。2014-C6號宗地面積45,560平方米、2014-C7號宗地面積28,639平方米、2014-C8號宗地面積28,609平方米，該三宗土地控制性詳細規劃容積率為1.5-3.0；2014-C9號宗地44,563平方米、2014-C10號宗地面積44,625平方米，該兩宗土地控制性詳細規劃容積率為2.0-3.0。

2. 股權收購

2014年3月19日，本公司透過持股85%的附屬公司開封市建業企業管理諮詢服務有限公司與開封市路達高速公路開發管理有限公司簽署投資合作協議，增資入股開封市路達置業有限公司，並擁有其51%的股東權益，代價為人民幣0.51億元。開封市路達置業有限公司擁有土地面積為66,663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2.5。

報告期後收購的土地儲備

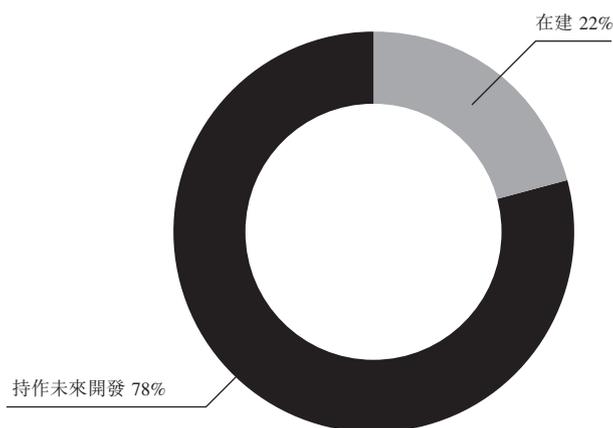
本集團於報告期後但於本公告日期前，經股權收購進一步收購的土地儲備詳情列載如下：

2014年7月3日，本公司與洛陽橡林房地產開發有限公司簽署投資合作協議，收購洛陽橡林房地產開發有限公司100%股權，代價為人民幣0.68億元。洛陽橡林房地產開發有限公司擁有土地面積為14,106平方米的宗地的土地使用權，控制性詳細規劃容積率為3.0-3.6。

3. 土地儲備分佈圖

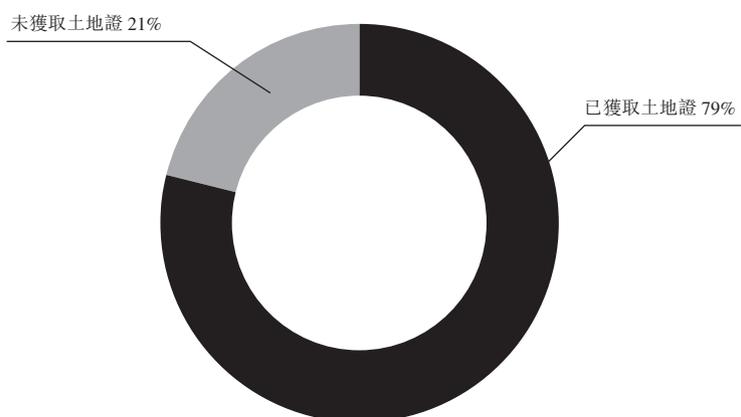
1. 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本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2014年6月30日)



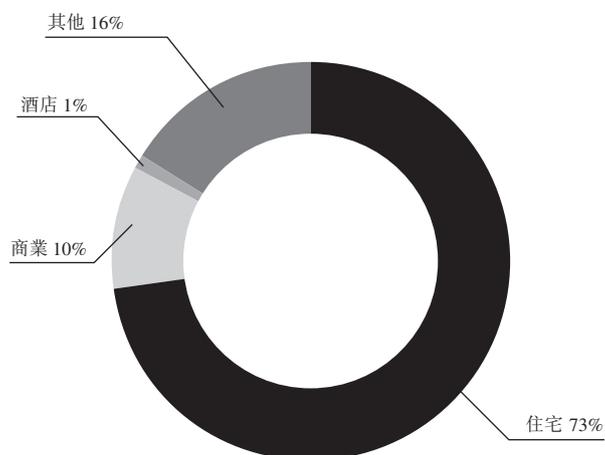
2. 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本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2014年6月30日)



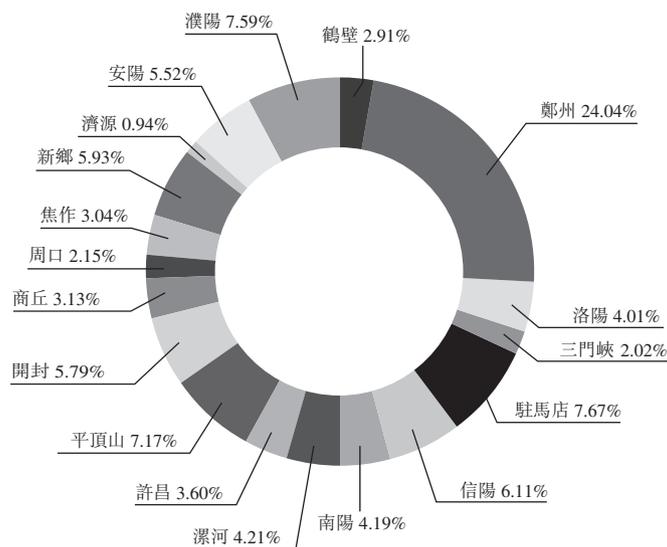
3. 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：物業類型分佈圖
(截至2014年6月30日)



4. 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：土地儲備城市分佈圖
(截至2014年6月30日)



(四) 產品研發

本公司始終以產品系列化、標準化、產業化為總綱，通過在新市場做傳統產品持續雕琢提升原有系列化產品品質，同時通過在傳統市場不斷推出新產品以保持企業產品線的充沛活力，全面保障產品強勁的市場競爭力；堅持產品綠色開發理念，保持產品長期可持續發展；關注產業變革前沿，持續推進住宅產業化進程。

1. 建築設計

報告期內，通過精細化設計與成本優化相結合，以管理流程規範化為控制手段，不斷完善與提升既有產品線的整體品質；以「綠色、低碳、節能」為企業可持續發展之本源，省域範圍內深入推廣綠色建築；更進一步借力建築科技發展，全線產品引入屋宇新風技術，切實提升業主居住品質。

2. 產品系列化、標準化、產業化

報告期內，在產品系列化、標準化廣泛落地的同時，持續關注系列化、標準化執行與反饋，優化原有產品系列化標準化的成果，與時俱進、以人為本，保持其先進性、適用性，通過產品細節體現對業主之關懷，逐步完美業主對產品之體驗。

報告期內以第四代產品、大型城市綜合體產品(建業十八城系列)、郊區大盤產品為代表的建業新產品項目逐步落地實施，隨之相關研究不斷深入；完成新產品系列—「新建業」之研發，並投入實踐，為建業產品系注入新的活力。

企業持續關注產業變革前沿，經過長期初步探索研究，住宅產業化進入實質性推進階段，聯手大型建築施工企業著力開闢興建住宅產業化生產基地。

(五) 客戶服務及客戶關係

報告期內，本公司本著**堅定目標、強化執行、勇於創新、實施落地**的工作方針，緊扣大服務體系建設這一核心工作，啟動建業版「私人訂制」工程，帶動物業、至尊、足球、教育、商業、酒店、綠色基地、文化旅遊等各資源板塊之間的聯動和協同，有效的提升了基礎服務水平。

報告期內，本公司依據主席胡葆森先生在年初所著的「建業版「私人訂制」的價值」精神指引下，利用「互聯網思維」發展模式和至尊卡所具有的第三方支付功能，開始著手建設具有客戶信息管理以及金融支付功能的「大數據庫」管理系統，並將其打造為大服務體系的數據管理後台，使其成為整合大服務體系內、外部資源的信息聯接紐帶。同時，本公司著力推進與物業、酒店、商業、足球等資源板塊的深入溝通，借助互聯網平台探索各個資源板塊與至尊會員卡的對接渠道，發揮配套服務資源在大服務體系中的作用。

報告期內，本公司在重點建設大服務體系的同時，還持續加強基礎服務建設，不斷完善客戶服務標準，通過對銷售、工程、物業、設計、客戶服務等細項工作的考評，全面提升各個環節的工作標準和服務水平，全方位提升客戶體驗。針對收房聯合驗收工作進行專項研討，制定商業項目和精裝修項目的驗收標準並對原有住宅驗收標準進行改進，使產品交付工作不斷規範化、精細化；此外，本公司還以9617777服務熱線為基礎，拓寬了9617777網站、即時通訊工具、手機應用程式等網絡化社區服務渠道，為客戶提供尊貴和便利生活方式的解決方案，促進客戶滿意度的提升。

二、業務展望

(一) 市場展望

(1) 宏觀經濟方面

儘管世界經濟復甦前景已經改善，但依然脆弱，仍存在諸多不確定因素。中國經濟處於增長換擋期、結構調整陣痛期和前期刺激政策消化期的「三期疊加」，面對中國經濟新常態，中國政府保持定力，主動作為，通過結構性減稅、擴大財政支出和基建投資、定向降准等措施對經濟進行微刺激。本公司預計2014年下半年中國經濟將持續保持平穩運行。

近年，隨著中原經濟區建設、鄭州航空港區和糧食生產核心區三大國家戰略的全面實施，新型城鎮化科學推進，河南經濟增長動力日益堅實，區域經濟競爭優勢不斷增強。本公司預計2014年河南經濟增速將繼續領先全國平均水平。

(2) 房地產市場

本屆政府以市場化為導向，著眼於建立長效機制，對房地產市場因城因地、分類進行調控，促進房地產市場平穩健康發展。本公司預計2014年下半年不同城市間房地產市場將加速分化，各地房地產調控政策調整動作則趨於頻繁，在「雙向調控」的基調下，鼓勵剛需，成為部分面臨去化風險城市的突破口。

隨著各項利好政策的不斷落實，河南的區位交通、人口資源等優勢將不斷凸顯，並加速產業結構的調整和城鎮化進程的推進，為房地產市場的發展提供長期支撐。本公司預計2014年下半年河南房地產市場將繼續平穩發展。

(二) 業務規劃

2014年下半年，本公司將持續堅持工程質量優先，提升經營效率，在夯實現有業務競爭力的基礎上，繼續培育，提升新業務的競爭力，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

2014年下半年，預計本公司共有20個項目或項目分期動工建設建築面積2,274,983平方米。

2014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	645,657	28%
河南省其他地市	1,629,326	72%
合計	2,274,983	100%

(2) 竣工交付計劃

本集團預計2014年下半年竣工交付28個項目或項目分期，竣工面積1,641,799平方米。

2014年下半年預計竣工情況

城市	項目或項目分期	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	中牟農莊	14,140
鄭州	春天里一期	50,973
鄭州	天築一期	18,831
鄭州	鄭西聯盟新城一期	50,716
洛陽	桂園一期	80,342
開封	東京夢華半畝園—東園	50,942
開封	東京夢華半畝園—西園	11,043
漯河	壹號城邦四期	70,527
南陽	森林半島四期	110,306
許昌	森林半島三期	100,271
許昌	長葛桂園一期	45,087
三門峽	壹號城邦二期	75,709
三門峽	靈寶森林半島一期	12,700
焦作	森林半島五期	30,537
平頂山	舞鋼森林半島二期	48,740
平頂山	桂園二期二批	56,462
平頂山	寶豐森林半島二期	53,403
駐馬店	十八城一期	45,756
駐馬店	十八城二期	71,240
駐馬店	西平森林半島一期	50,710
駐馬店	遂平森林半島二期	55,939
鶴壁	桂園一期	116,987
周口	淮陽桂園二期	60,239
濮陽	桂園一期	100,898
濟源	聯盟新城一期	78,832
信陽	壹號城邦一期	94,468
信陽	琵琶山建業城一期	76,700
商丘	柘城聯盟新城一期	9,299
	合計	<u>1,641,799</u>

三、財務分析

營業額：我們的營業額由截至2013年6月30日止六個月約人民幣30.50億元增加0.7%至2014年同期約人民幣30.72億元，增加主要由於租金收入及酒店經營收益增長。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售營業額由截至2013年6月30日止六個月約人民幣30.17億元略減至2014年同期約人民幣29.65億元，此乃由於已售面積由截至2013年6月30日止六個月的554,760平方米減至截至2014年6月30日止六個月的490,883平方米，惟平均售價從2013年上半年每平方米約人民幣5,438元升至2014年同期每平方米人民幣6,040元。平均售價上升主要由於產品組合改變所致。
- **租金收入：**截至2014年6月30日止六個月的物業租賃營業額較2013年同期約人民幣0.11億元大幅增長374.8%至約人民幣0.53億元，增加乃由於購物中心開業後的租金收入所致。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營的營業額由截至2013年6月30日止六個月約人民幣0.22億元增加149.5%至2014年同期約人民幣0.54億元，增加主要由於鄭州建業艾美酒店於2013年下半年開業。

銷售成本：我們的銷售成本由截至2013年6月30日止六個月約人民幣19.42億元下降7.9%至2014年同期約人民幣17.89億元。銷售成本的下降與上述物業銷售的已售面積減少11.5%基本相符。

毛利：因上述營業額及銷售成本變化原因，毛利由截至2013年6月30日止六個月約人民幣11.07億元增加15.8%至2014年同期約人民幣12.83億元；毛利率則由截至2013年6月30日止六個月的36.3%升至截至2014年6月30日止六個月的41.8%。

其他收益：期內來自業務的其他收益由約人民幣0.56億元減少41.1%至約人民幣0.33億元，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(虧損)／收入淨額：期內其他虧損淨額約人民幣0.42億元，主要來自外匯虧損淨額以及交易證券按市價計值的未變現虧損。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由約人民幣1.15億元增加49.9%至約人民幣1.72億元，主要由於新項目及酒店營運有關的廣告及推廣開支增加，以及向銷售及市場推廣人員支付的薪酬、其他福利及佣金增加。

一般及行政開支：一般及行政開支由約人民幣2.13億元增加12.9%至約人民幣2.41億元，主要由於行政員工的薪金及其他福利增加以及酒店資產折舊所致。

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：期內分佔合營企業溢利減虧損由約人民幣1.64億元減少76.4%至約人民幣0.39億元，減少主要由於確認合營企業的收入減少所致。期內本集團合營企業的收入約為人民幣9.21億元(2013年同期：人民幣14.05億元)，銷售面積為121,462平方米(2013年同期：170,610平方米)，其中歸屬本集團的收入約為人民幣4.68億元(2013年同期：人民幣7.99億元)，歸屬本集團的銷售面積為61,605平方米(2013年同期：92,271平方米)。

融資成本：期內融資成本由約人民幣4.41億元下降70.4%至約人民幣1.30億元，大幅下降主要由於本期內無2013年上半年提前贖回優先票據產生的虧損。

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。本集團期內所得稅由約人民幣3.56億元增加13.2%至約人民幣4.03億元。期內實際稅率從47.2%略升至49.0%，上升主要由於毛利率增長所致。

期內利潤：基於以上所述，截至2014年6月30日止六個月的溢利較2013年同期約人民幣3.99億元增加5.3%至約人民幣4.20億元。

財務資源及運用：於2014年6月30日，本集團的現金及現金等價物為人民幣67.30億元(2013年12月31日：人民幣48.13億元)。報告期內，本集團派發股息約人民幣2.10億元(2013年同期：人民幣1.60億元)。

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2014年6月30日止六個月，我們成功發行本金額2億新加坡元2017年到期6.5厘票息的優先票據（「2億新加坡元優先票據」）。於2014年6月30日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2014年 6月30日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	859,297	538,745
一年以上但未超過兩年	776,911	398,500
兩年以上但未超過五年	646,468	348,000
超過五年	265,980	231,960
	<u>2,548,656</u>	<u>1,517,205</u>
其他借款		
一年內	838,180	1,068,180
一年以上但未超過兩年	400,000	—
兩年以上但未超過五年	500,000	500,000
	<u>1,738,180</u>	<u>1,568,180</u>
可換股債券		
一年內	686,283	641,458
優先票據		
兩年以上但未超過五年	4,248,661	3,243,818
超過五年	1,222,950	1,212,025
	<u>5,471,611</u>	<u>4,455,843</u>
借貸總額	10,444,730	8,182,686
減：		
現金及現金等價物	(6,729,506)	(4,812,575)
淨借貸	3,715,224	3,370,111
權益總額	6,820,201	6,699,847
淨借貸比率(%)	54.5%	50.3%

資產抵押：於2014年6月30日，本集團已抵押賬面總值約人民幣51.23億元(2013年12月31日：約人民幣39.55億元)的已竣工物業、發展中物業、持作未來開發物業、物業、廠房及設備及銀行存款，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：於2014年6月30日，我們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73.30億元(2013年12月31日：約人民幣65.31億元)的擔保。另外，於2014年6月30日，我們就合營企業的銀行貸款及其他貸款提供金額約人民幣47.72億元的擔保(2013年12月31日：約人民幣23.67億元)。

資本承擔：於2014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60.99億元(2013年12月31日：約人民幣46.97億元)，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184.29億元(2013年12月31日：約人民幣196.84億元)。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2014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借貸及可換股債券以及(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2014年5月15日發行2017年到期本金額2億新加坡元年票息6.5%的2億新加坡元優先票據，所得款項用作2009年可換股債券的再融資，以及作一般企業用途。

五、僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團僱員總人數為2,126名(2013年12月31日：1,951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，於本公告日期，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。

企業管治及其他資料

企業管治常規

本公司一直重視擁有完善企業管治制度而造就的優越感和理性穩健，並致力持續改進其企業管治及披露常規。截至2014年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「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、A.6.7及E.1.2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、胡先生及李樺女士，以及獨立非執行董事辛羅林先生及麥建裕先生因出埠公幹無法出席本公司於2014年5月16日舉行的股東週年大會(「2014年股東週年大會」)。

3. 守則條文第E.1.2條 — 此守則條文規定主席須邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2014年股東週年大會。

在其缺席時，其他薪酬委員會成員胡葆森先生及張石麟先生已出席2014年股東週年大會，並於會上回應提問。

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2014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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2014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。

2013年12月31日後的變動

本集團的財務狀況與本公司截至2013年12月31日止年度的年報內的財務狀況及「管理層討論及分析」所披露的資料並無其他重大轉變。

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2014年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。

中期股息

董事會決議不建議派發截至2014年6月30日止六個月的中期股息(截至2013年6月30日止六個月：每股港幣5.2仙(相等於人民幣4.1分))。

於聯交所網站和本公司網站公佈中期業績

本中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.centralchina.com>)及聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)。本公司截至2014年6月30日止六個月中期報告將於適當時候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*
主席
胡葆森

香港，2014年8月19日

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閔穎春女士；非執行董事林明彥先生(替代董事：羅臻毓先生)、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、麥建裕先生及辛羅林先生。

* 僅供識別