

目錄

公司簡介	2
主席報告	4
管理層討論與分析	6
一. 營運回顧	6
二. 業務展望	13
三. 財務分析	16
四. 流動資金、財務及資本資源	18
五. 員工及薪酬政策	19
六. 董事及行政人員的權益	19
七. 主要股東的權益	20
八. 購回、出售或贖回上市證券	22
九. 購股權計劃	22
十. 《企業管治常規守則》的遵守	26
十一. 《標準守則》的遵守	26
十二. 審核委員會	26
十三. 薪酬委員會	27
公司資料	28
中期財務報告	30

公司簡介

建業地產股份有限公司（「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司通稱「建業集團」或「本集團」；股票編號：832.HK）於二零零七年十一月十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於二零零八年六月六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。

本公司創立至今，秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，始終將企業使命與城市發展融為一體。每進駐一個城市本公司都通過建築作品打造新的城市名片，帶給市民新的生活方式。公司還與當地的開發商一同提高城市的建設水準，為地方政府上繳更多的稅收，創造了更多的就業機會。本公司為城市化進程及經濟社會所做的不懈努力，獲得政府、專家、同行、客戶、員工的一致認同。

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。作為區域內行業的領跑者，本公司的目標客戶為中高端客戶群，逐漸形成了「綠色家園」、「建業城」、「桂園」、「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」等產品系列。其中「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」產品系列進一步提升了河南的人居水平。

本公司成立18年以來，堅守了高品質住宅開發的專業化方向，打造了一個富有社會責任感的品牌，培養了一支優秀的管理團隊。

目前，本公司已進入河南省的18個地級城市和4個縣級城市，開發項目累計竣工建築面積約469萬平方米。現年開發量逾200萬平方米，銷售面積近100萬平方米。截至二零一零年六月三十日，公司擁有在建項目共30個／期，在建總建築面積約150萬平方米，土地儲備建築面積1,092萬平方米。

公司孜孜不倦追求的「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」高度統一的局面日益形成。

二零一零年三月，中國房地產百強企業研究報告評定建業地產股份有限公司在「2010中國房地產百強企業」總排名由去年的第36位提升至第35位，穩居河南地產行業第一，並以穩健的經營風格和財務表現，榮登2010年「穩健性TOP 10企業」榜單。

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會欣然提呈本集團截至二零一零年六月三十日的年度業績。

二零一零年上半年，當世界主要經濟體經濟增速預計放緩之時，中國經濟依然保持快速增長態勢，國內生產總值同比增長11.1%。針對部分城市房價過快上漲現象，中央政府適時推出促進房地產市場平穩健康發展的措施。報告期內，重點城市住宅成交面積同比普遍下跌，房價漲幅開始放緩。

二零一零年上半年，河南省國內生產總值同比增長14.3%，各地級城市的經濟發展日益呈現出良好態勢。相對於一線城市「房產泡沫」不斷受到擠壓，河南樓市仍保持相對平穩的發展態勢，再次顯示了當地住房消費以自住需求為主、投資需求較少的市場特性。

受惠於河南經濟及房地產業的快速發展，本公司二零一零年上半年業績較去年同期有顯著增長，而淨利潤增長翻番更為振奮人心。同時，隨著一些河南省內重點城市消費水準和購買力的不斷增長，洛陽、漯河等省內城市的開發項目對公司業績貢獻度逐步提高；對新市場的有效培育亦給公司堅定發展省域化戰略增添更多信心，公司的產品品質和服務水平日益贏得市場的認同。

隨著全省18個地級城市戰略佈局的完成，公司在河南省的品牌美譽度和市場佔有率呈現逐步上升的態勢。本公司對河南房地產市場的未來充滿信心，我們將依然堅持省域化戰略，並選擇重點城市加大土地儲備，深耕市場。

報告期內，公司堅持了自己一貫的企業文化特質，「守信用，負責任，走正道，務正業」，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，致力於產品服務品質的提升和培育新的核心競爭力。二零一零年，我們積極倡導發展低碳住宅，為企業的可持續發展率先佈局運籌。我們已於今年一月成立專項研究小組，開發綠色及低碳產品系列，並於二零一零年四月完成《建業綠色宣言》。公司在綠色理念和行動上邁出了新的一步，為公司繼續領先於市場奠定了基礎。公司全力構建網絡化的全省服務體系亦有新的進展，更多商家加入到該體系中來，為客戶提供更加全面和深度的服務。同時，公司組織業主參與到「全省大串門」旅遊活動中，讓業主共同分享建業省域化發展戰略成果。這是河南省其他地產公司無法模仿的企業的独特競爭優勢。

由於得到國內外資本平台的支持，公司以相對較低的價格在土地市場上有計劃地獲取土地，上半年新增土地儲備建築面積近150萬平方米。同時，籌建項目中逐步增加城市綜合體，持有物業比重穩步提高，這為公司盈利的持續穩定增長奠定了堅實的基礎。

預計下半年，宏觀經濟仍將平穩較快增長，房地產市場繼續面臨宏觀調控政策帶來的不確定性。不管如何，公司始終認為企業的基本面和核心競爭力是決定企業發展的根本所在。為踐行對市場的承諾，本公司繼續提升企業內部管理效益，進一步有效控制成本，並將合理安排項目開發節奏，努力實現年度經營目標。同時，公司將以「18年•18城」營銷行動為契機，以「建業在傾聽」為主題，更加集中地傾聽來自社會的聲音，收集各種意見與建議，以更好地提升公司在產品和服務方面的競爭力。

感謝全體員工和管理層的辛勤努力和付出。在充滿變化的年代，股東的信賴與內心的期待，是我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，為領跑中原地產而奮力，力爭為中國房地產業健康持續發展作出更大的貢獻。

主席

胡葆森

二零一零年八月二十日

管理層討論與分析

一. 營運回顧

(一) 市場回顧

1. 宏觀經濟

二零一零上半年，全球債務危機陰影揮之不去、世界主要經濟體緩慢復蘇之時，中國等新興經濟體依然保持了快速增長的態勢。二零一零年上半年，中國實現國內生產總值172,840億元人民幣，同比增長11.1%。

二零一零年上半年，河南省城鄉居民收入穩步增加，剛性消費需求持續擴大，各城市經濟發展日益呈現出良好的發展態勢。二零一零年上半年，河南省生產總值同比增長14.3%。

2. 房地產市場

二零一零年上半年，中央及地方樓市新政策的效果開始逐步顯現。二零一零年上半年，全國商品房銷售面積和銷售金額分別為3.94億平方米和1.98萬億元，同比增長15.4%和25.4%，增幅較1-5月分別回落7.1個百分點和13個百分點。

作為公司業務發展的主要市場，河南省房地產市場整體表現相對平穩。二零一零年上半年，河南省商品房銷售面積和銷售金額分別為1,814萬平方米和531億元，同比增長30.7%和47.3%，增幅較1-5月分別回落5.0個百分點和6.3個百分點。

(二) 項目發展

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

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

(1) 開發進度

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

二零一零年上半年新項目開發地理分佈情況

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

截至二零一零年六月三十日，本集團在建項目28個／期，在建項目總建築面積約為1,523,506平方米，其中7個位於鄭州市，河南省其他城市共21個。

截至二零一零年六月三十日止在建項目地理分佈情況

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

二零一零年上半年，本集團共有6個項目或項目分期竣工，總竣工面積達264,358平方米，其中可售面積達247,852平方米，實現銷售面積為210,020平方米，預售率達到84.7%。

二零一零年上半年竣工項目

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

(2) 銷售進度

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

二零一零年上半年銷售／預售地理分佈情況

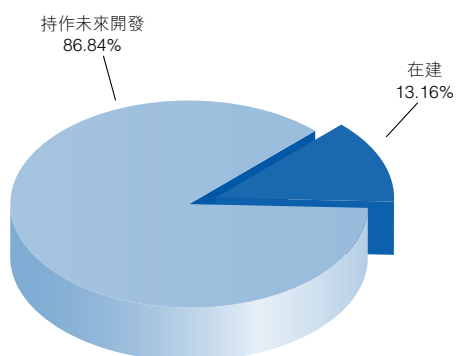
地區	已售出可售	
	面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)
鄭州	77,344	545
河南省其他城市	313,734	1,344
合計	391,078	1,889

(3) 土地儲備

報告期內，公司採取靈活的土地獲取策略，招拍掛、股權收購、合作開發等多種方式並用獲取土地，為公司帶來優質的發展資源。截至二零一零年六月三十日，公司擁有土地儲備建築面積1,092萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積721萬平方米。

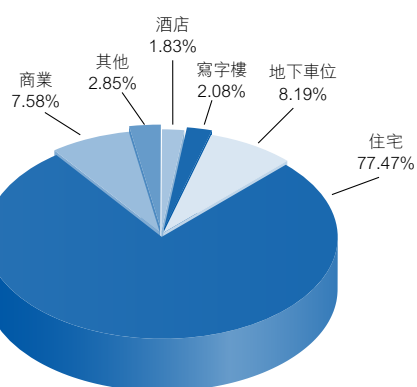
1. 公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比圖
(截至二零一零年六月三十日)



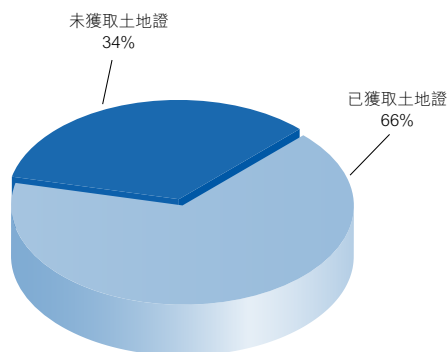
2. 公司土地儲備物業類型分佈圖

圖：公司土地儲備中各類物業佔比圖
(截至二零一零年六月三十日)



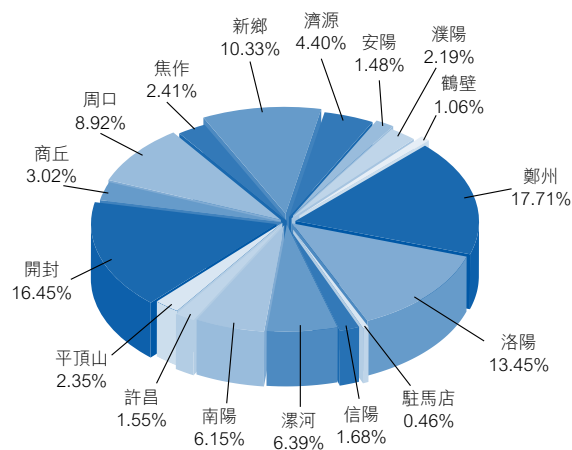
3. 公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

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佔比圖
(截至二零一零年六月三十日)



4. 公司土地儲備城市分佈圖

圖：公司土地儲備建築面積按城市分佈情況
(截至二零一零年六月三十日)



四. 產品研發

本公司的產品戰略是「傳統市場做新產品，新市場做傳統產品」。在傳統市場通過持續創新和優質服務，推出新穎產品吸引目標客戶；在新市場憑藉「系列化、標準化」手段，快速複製，實現高速度、低成本。本公司於年初加大研發投入，擴充研發隊伍，主要集中於系列化、標準化、產業化、綠色低碳產品的研發領域。

(一) 系列化工作

目前集團產品體系已形成了「建業城」、「桂園」、「森林半島」、「壹號城邦」、「聯盟新城」等系列。通過系列化產品的成熟推廣，在產品定位、設計管理、施工管理、成本管理等管理環節均得到了一定成效，使得集團的產品定位更加準確，設計、施工週期相應縮短，成本控制標準明確，保證了集團產品品質和成本目標，為後續產業化的實現奠定基礎。

(二) 標準化工作

產品標準化使本公司實現了部品部件戰略採購和技術標準統一，從而做到產品和成本最優。目前本公司已完成門窗、電梯、陽臺欄杆、配電箱等部品的標準化研究工作，並已在設計、採購等環節應用實施。

(三) 公司開始全面推行綠色低碳產品

房地產行業在低碳經濟下將面臨新的挑戰和發展機遇，公司將爭取搶佔行業革新和發展的制高點。作為河南房地產行業領導者，我們倡導發展低碳住宅，以減少溫室氣體排放至生物圈。我們已於今年一月成立專項研究小組，開發綠色及低碳產品系列，並於二零一零年四月完成「建業綠色宣言」。我們將建立獨有的綠色產品注入體系，並優先選擇具備綠色理念的供貨商。

二. 業務展望

(一) 市場展望

一. 宏觀經濟方面

儘管中國經濟增速在二零一零年第二季度出現了小幅回落，但由於中國產業發展規劃的實施和4萬億投資計劃的帶動效應仍在持續，國內消費穩定增長，公司預計二零一零年下半年中國經濟將保持平穩發展態勢。

隨著中原電氣谷等180個產業集聚區的加快實施、城際和省際高速軌道建設工程的順利啟動，河南省工業化、城鎮化進程將進一步加速，公司預計二零一零年下半年河南省經濟仍將保持平穩增長。

二. 房地產市場方面

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

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

(二) 業務規劃

二零一零年下半年，為踐行對資本市場的承諾，公司在提供優質產品的同時，不斷擴大開發規模，努力實現年度經營目標。

(1) 開工進度

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

二零一零年下半年項目開發地理分佈情況

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

(2) 具體竣工交付計劃

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

二零一零年下半年竣工項目情況

項目	總建築面積 (平方米)
鄭州壹號城邦	109,058
鄭州楓林上院	83,690
鄭州聯盟新城五期一批	40,901
鄭州聯盟新城七期	113,563
鄭州祥盛小區	44,497
鶴壁森林半島一期一批	30,422
新鄉金龍森林半島一期二批	10,662
濮陽建業城四期	22,195
漯河森林半島三期二批	52,453
漯河壹號城邦一期	69,412
商丘桂園四期	53,288
商丘聯盟新城一期	41,703
周口森林半島一期	7,411
周口森林半島二期	29,524
駐馬店森林半島五期二批	50,761
信陽森林半島三期	39,191
濟源壹號城邦一期	25,475
洛陽華陽廣場二期	133,898
建業大宏城市花園二期一批	3,044
開封鄭開森林半島六期一批	11,983
開封鄭開森林半島七期一批	17,557
合計	990,688

三. 財務分析

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

營業額：本集團營業額由人民幣645百萬元增至人民幣1,480百萬元（其中來自商品房銷售人民幣1,453百萬元，約佔98.2%），同比增長約129.5%。主要是由於：二零一零年上半年已竣工及銷售面積為340,336平方米，對比二零零九年上半年166,358平方米，增長104.6%；平均銷售價格由二零零九年上半年每平方米人民幣3,787元增至二零一零年上半年每平方米人民幣4,268元，增加12.7%。

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

毛利率：本集團毛利率為37.1%，對比二零零九年同期38.8%減少1.7個百分點。主要是由於二零一零年上半年平均土地及開發成本上升。

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

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

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

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

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

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

財務費用：本集團財務費用由人民幣25百萬元增至人民幣50百萬元。主要是由於回顧期內新項目借貸增加及於二零零九年發行可換股債券導致借貸成本總額增加人民幣58百萬元，並由借貸成本資本化增加部分抵銷。

投資物業公平值變動：於二零一零年上半年，本集團投資物業公平值增加約人民幣0.3百萬元。總體來說，本集團投資物業的市值保持穩定。

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

財務來源及運用：於二零一零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,050百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,365百萬元)。報告期內，本集團就截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔溢利分配股息人民幣119百萬元。

資產抵押：於二零一零年六月三十日，本集團已抵押賬面總值為人民幣2,251百萬元的樓宇、興建中工程、可供發展的物業、發展中物業、供銷售的已竣工物業及銀行存款，作為本集團獲授一般銀行融資的抵押。

財務保證：於二零一零年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣2,536百萬元的擔保。

資本承擔：於二零一零年六月三十日，本集團有關物業開發業務的訂約承擔為人民幣1,934百萬元，而本集團就物業開發已授權但尚未訂約的開支為人民幣11,024百萬元。

四. 流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於二零一零年六月三十日的現金及銀行存款(包括受限制現金)約共人民幣2,528百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,872百萬元)。於二零一零年六月三十日，本集團97.3%和2.7%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元、港幣)計值(二零零九年十二月三十一日：89.1%和10.9%)。

借款及集團資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團的總借款額約為人民幣3,584百萬元，其中約人民幣1,533百萬元須於一年內償還，約人民幣1,299百萬元須於一年後但兩年內償還，及約人民幣752百萬元須於兩年後但五年內償還。於二零一零年六月三十日，絕大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借款淨額(總借款扣除現金及現金等價物和抵押銀行貸款的受限制銀行存款)除以總權益計算。於二零一零年六月三十日，負債比率為42.4%(二零零九年十二月三十一日：11.1%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。雖然本集團可能承受外匯風險，但董事會預期未來貨幣波動將不會對本集團的營運有重大影響。本集團於回顧期內並無使用任何作外匯對沖用途的工具。

五. 員工及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團僱員總人數為1,046名(二零零九年十二月三十一日：950名)。員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例確定。本集團定期檢討薪酬政策及安排，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工獎勵。本集團各項保險和公積金政策符合國家及地方勞工及社會福利法律及法規，於本中期報告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

六. 董事及行政人員的權益

於二零一零年六月三十日，除下文披露者外，概無本公司董事(「董事」，各自亦為「董事」)或行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份(「股份」)、相關股份或債券中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須予知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

股份中的好倉

董事姓名	身份及權益性質	權益佔本公司已發行股本的概約百分比	
		股份數目	
胡葆森先生	受控法團權益	944,246,820 (附註1)	47.21%
	實益擁有人	8,350,000 (附註3)	0.42%
王天也先生	受控法團權益	13,647,555 (附註2)	0.68%
	實益擁有人	4,500,000 (附註3)	0.23%
林明彥先生	實益擁有人	2,500,000 (附註3)	0.13%
廖茸桐先生	實益擁有人	1,500,000 (附註3)	0.08%
閔穎春女士	實益擁有人	3,500,000 (附註3)	0.18%

附註：

1. 944,246,820股股份乃以恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)之名義登記，並由其實益擁有，胡葆森先生對恩輝投資擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例其被視為擁有944,246,820股股份權益。
2. 13,647,555股股份乃以卓愉國際有限公司(「卓愉國際」)之名義登記，並由其實益擁有，王天也先生對卓愉國際擁有控制性權益，故根據證券及期貨條例其被視為擁有13,647,555股股份權益。
3. 該等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。詳情乃於本中期報告第23至26頁中披露。

七. 主要股東的權益

於二零一零年六月三十日，除下文披露者外，概無任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司相關股本中佔股份面值5%或以上的股份及相關股份中擁有登記於根據證券及期貨條例第336條置存的本公司登記冊內的權益或淡倉。

股份中的好倉

股東姓名	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 (附註1)
恩輝投資(附註2)	實益擁有人	944,246,820	47.2%
胡葆森先生(附註2)	受控法團權益	944,246,820	47.2%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「凱德置地(開曼)」)(附註3)	實益擁有人	542,105,625	27.1%
CapitaLand China Holdings Pte Ltd (凱德置地中國控股私人有限公司*) (「凱德置地中國」)(附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.1%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)(附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.1%
CapitaLand Limited(「嘉德置地」)(附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.1%
Temasek Holdings (Private) Limited (附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.1%
FV Green Alpha Two Limited(附註4)	實益擁有人	289,951,497	14.5%

- (1) 持股百分比按已發行股份總數2,000,000,000股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝投資全部已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持944,246,820股股份權益。
- (3) 凱德置地(開曼)由凱德置地中國直接全資擁有。凱德置地中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由嘉德置地直接全資擁有。Temasek Holdings (Private) Limited擁有嘉德置地已發行股本中約40.9%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及Temasek Holdings (Private) Limited各被視為或當作擁有凱德置地(開曼)所持所有股份的權益。

- (4) 於二零零九年八月五日，本公司與FV Green訂立認購協議（「認購協議」），內容有關按本金總額687百萬港元發行及認購可換股債券（「可換股債券」），且可換股債券將與賦權FV Green認購最多68,338,594股股份的認股權證（「認股權證」）一併發行。根據初步換股價每股股份3.10港元，並假設可換股債券已按該換股價悉數轉換，可換股債券將轉換成221,612,903股股份（「換股股份」）。認股權證賦權FV Green可按初步行使價每股股份4.10港元認購最多68,338,594股股份（「權證股份」）。於本報告日期，本公司概無向FV Green發行換股股份及／或權證股份。

八. 購回、出售或贖回上市證券

截至二零一零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。

九. 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

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。

董事會已根據首次公開發售前購股權計劃向本集團若干董事、僱員及顧問授出購股權，可供認購本公司合共32,000,000股每股面值0.1港元的股份。每位獲授購股權的承授人已支付代價1.00港元（或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣）。截至二零一零年六月三十日，可供認購29,450,000股股份的購股權尚未行使。

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。已授出但尚未行使的購股權，根據首次公開發售前購股權計劃的條款仍將有效並可予行使。

於截至二零一零年六月三十日止六個月內根據首次公開招股前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	每股股份 行使價	購股權所涉及股份數目				於二零一零年 六月三十日 未行使
			二零一零年 一月一日	期內已授出	期內已行使	期內已失效	
董事							
胡葆森先生	二零零八年五月十四日	2.75港元	6,350,000	—	—	—	6,350,000
林明彥先生	二零零八年五月十四日	2.75港元	2,500,000	—	—	—	2,500,000
王天也先生	二零零八年五月十四日	2.75港元	2,500,000	—	—	—	2,500,000
廖茸桐先生	二零零八年五月十四日	2.75港元	1,500,000	—	—	—	1,500,000
閻穎春女士	二零零八年五月十四日	2.75港元	1,500,000	—	—	—	1,500,000
			14,350,000	—	—	—	14,350,000
本集團 高級管理層、 其他僱員及顧問	二零零八年五月十四日	2.75港元	15,700,000	—	—	600,000	15,100,000
			<u>30,050,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>600,000</u>	<u>29,450,000</u>

附註：

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的所有承授人於股份在聯交所上市當日，即二零零八年六月六日（「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。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鈎，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%。

根據購股權計劃及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，不得超過本公司任何時間已發行股份總數的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或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。

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)。

二零一零年五月二十五日，本公司已向購股權計劃項下若干合資格參與者授出合共可
認購20,000,000股本公司每股面值0.10港元的普通股的購股權。

購股權計劃將於二零一八年五月十三日到期。

截至二零一零年六月三十日止六個月，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	每股股份 行使價	購股權所涉及股份數目				於二零一零年 六月三十日 未行使
			二零一零年 一月一日	期內已授出	期內已行使	期內已失效	
董事							
胡葆森先生	二零一零年五月二十五日	1.90港元	—	2,000,000	—	—	2,000,000
王天也先生	二零一零年五月二十五日	1.90港元	—	2,000,000	—	—	2,000,000
閻穎春女士	二零一零年五月二十五日	1.90港元	—	2,000,000	—	—	2,000,000
			—	6,000,000	—	—	6,000,000
本集團 高級管理層、 其他僱員及顧問	二零一零年五月二十五日	1.90港元	—	14,000,000	—	—	14,000,000
			—	20,000,000	—	—	20,000,000

附註：

根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於授出日期，即2010年5月25日（「授出日期」）後首年內不得行使購股權；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。

十. 《企業管治常規守則》的遵守

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

十一. 《標準守則》的遵守

本公司已採用上市規則附錄十標準守則作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事作個別查詢，且各董事均已確認，彼等於截至2010年6月30日止期間均已遵守《標準守則》。

十二. 審核委員會

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

審核委員會包括獨立非執行董事張石麟先生（審核委員會主席）及辛羅林先生（於二零一零年三月一日獲委任）和非執行董事廖茸桐先生。

審核委員會已審閱截至二零一零年六月三十日止期間本公司合併財務報表，認為本公司已遵守所有適用會計準則及規定並已作出充分披露。

十三. 薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）按照上市規則附錄十四制定的權責範圍成立。薪酬委員會包括一名執行董事胡葆森先生（薪酬委員會主席）和兩名獨立非執行董事張石麟先生及辛羅林先生（於二零一零年三月一日獲委任）。薪酬委員會的主要職責包括(i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及為制定該等薪酬政策而確立的正式及具透明度的程序，向董事會提供建議；(ii)釐定各執行董事及高級管理人員具體薪酬方案的條款；(iii)參考董事不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬；及(iv)根據購股權計劃審議及批准向合資格參與者授出購股權。

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

公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生
王天也先生
閻穎春女士

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
李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生
辛羅林先生(於二零一零年三月一日獲委任)
王 石先生

公司秘書及合資格會計師

鄧文祖先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

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

公司網址：

www.centralchina.com

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
Grand Cayman
KY1-1107
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室

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

香港法律顧問

李偉斌律師行

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

合規顧問

國泰君安融資有限公司

投資者及傳媒關係顧問

皓天財經集團有限公司

綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列賬)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
營業額	3	1,480,168	644,845
銷售成本		(931,091)	(394,523)
毛利		549,077	250,322
其他收益	4	13,105	27,657
其他收入淨額	4	3,740	7,385
銷售及市場推廣開支		(59,627)	(42,508)
一般及行政開支		(78,277)	(66,274)
其他經營開支		(8,758)	(8,213)
經營溢利		419,260	168,369
分佔聯營公司虧損		(1,313)	(2,237)
融資成本	5(a)	(50,252)	(25,351)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		367,695	140,781
投資物業公平值變動		329	1,416
除稅前溢利	5	368,024	142,197
所得稅	6	(113,670)	(43,720)
期內溢利		254,354	98,477
歸屬：			
本公司權益持有人		246,254	100,308
非控股權益		8,100	(1,831)
期內溢利		254,354	98,477
每股基本盈利(人民幣分)	8	12.31	5.02

第38頁至64頁的附註為本中期報告的一部分。

綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列賬)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
期內溢利		254,354	98,477
期內其他全面收入	7		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額		1,586	1,833
期內全面收入總額		255,940	100,310
歸屬：			
本公司權益持有人		247,025	102,141
非控股權益		8,915	(1,831)
期內全面收入總額		255,940	100,310

第38頁至64頁的附註為本中期報告的一部分。

綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日(未經審核)
(以人民幣列賬)

	附註	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	300,622	244,163
投資物業	10	267,300	264,400
聯營公司權益		22,658	19,471
共同控制實體權益	11	177,370	—
其他金融資產		15,800	15,800
遞延稅項資產		17,025	19,294
		800,775	563,128
流動資產			
待售物業	12	5,838,952	5,247,446
貿易及其他應收款項	13	803,181	275,625
按金及預付款	14	1,241,259	1,146,004
預付稅項		98,895	42,474
受限制銀行存款	15	477,879	506,989
現金及現金等價物		2,049,916	2,364,987
		10,510,082	9,583,525

第38頁至64頁的附註為本中期報告的一部分。

綜合資產負債表(續)

於二零一零年六月三十日(未經審核)
(以人民幣列賬)

	附註	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
銀行貸款	16(a)	767,230	982,154
其他貸款	17(a)	766,120	95,640
貿易及其他應付款項與應計費用	18	1,866,442	2,040,030
預收款項		2,192,504	1,770,122
應付稅項		102,205	157,141
		<u>5,694,501</u>	<u>5,045,087</u>
流動資產淨值		<u>4,815,581</u>	<u>4,538,438</u>
總資產減流動負債		<u>5,616,356</u>	<u>5,101,566</u>
非流動負債			
銀行貸款	16(a)	1,187,208	790,662
其他貸款	17(a)	308,870	372,880
可換股債券	19	555,017	551,288
遞延稅項負債		63,646	67,043
		<u>2,114,741</u>	<u>1,781,873</u>
資產淨值		<u>3,501,615</u>	<u>3,319,693</u>

第38頁至64頁的附註為本中期報告的一部分。

綜合資產負債表(續)

於二零一零年六月三十日(未經審核)
(以人民幣列賬)

	附註	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
資本及儲備	21		
股本		179,637	179,637
儲備		3,074,648	2,944,720
本公司權益持有人應佔權益總額		3,254,285	3,124,357
非控股權益		247,330	195,336
權益總額		3,501,615	3,319,693

第38頁至64頁的附註為本中期報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔												
	股本 (附註20(a)) 附註	股份溢價	法定儲備金	其他股本儲備	匯兌儲備	以股份支付的		可換股債券的		保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
						酬金儲備	權益部份	認股權儲備					
						(附註20)	(附註19)	(附註19)					
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	
二零一零年一月一日餘額	179,637	1,076,820	322,814	913,502	(20,295)	14,947	43,166	11,906	581,860	3,124,357	195,336	3,319,693	
截至二零一零年六月三十日止													
六個月權益變動													
已宣派及已付股息	21(b)(ii)	—	—	—	—	—	—	—	(118,777)	(118,777)	—	(118,777)	
轉撥至法定儲備金		—	—	34,099	—	—	—	—	(34,099)	—	—	—	
以權益結算的股份支付		—	—	—	—	2,653	—	—	—	2,653	—	2,653	
增購附屬公司權益		—	—	—	(973)	—	—	—	—	(973)	(4,322)	(5,295)	
收購一間附屬公司		—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,401	47,401	
期內全面收入總額		—	—	—	771	—	—	—	246,254	247,025	8,915	255,940	
二零一零年六月三十日餘額		<u>179,637</u>	<u>1,076,820</u>	<u>356,913</u>	<u>912,529</u>	<u>(19,524)</u>	<u>17,600</u>	<u>43,166</u>	<u>11,906</u>	<u>675,238</u>	<u>247,330</u>	<u>3,501,615</u>	

第38頁至64頁的附註為本中期報告的一部分。

綜合權益變動表(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他		以股份支付		保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
				股本儲備	匯兌儲備	的酬金儲備					
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	
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											
六個月權益變動											
已宣派及已付股息	21(b)(ii)	—	—	—	—	—	(193,834)	(193,834)	—	(193,834)	
轉撥至法定儲備金		—	—	22,827	—	—	(22,827)	—	—	—	
以權益結算的股份支付		—	—	—	—	4,489	—	4,489	—	4,489	
增購附屬公司權益		—	—	—	(5,000)	—	—	(5,000)	—	(5,000)	
非控股股東注資		—	—	—	—	—	—	—	35,000	35,000	
期內全面收入總額		—	—	—	—	1,833	—	100,308	102,141	100,310	
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>

第38頁至64頁的附註為本中期報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)
(以人民幣列賬)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營所用現金	(137,437)	(103,476)
已付所得稅	(226,155)	(102,782)
經營活動所用現金淨額	(363,592)	(206,258)
投資活動(所用)／產生的現金淨額	(509,044)	46,863
融資活動產生的現金淨額	555,979	634,835
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(316,657)	475,440
一月一日的現金及現金等價物	2,364,987	927,721
匯率變動的影響	1,586	(256)
六月三十日的現金及現金等價物	2,049,916	1,402,905

第38頁至64頁的附註為本中期報告的一部分。

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 中期財務報告的呈列基準

本未經審核中期報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)適用披露條文編製，包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告，並於二零一零年八月二十日獲授權刊發。

本中期財務報告所用會計政策與二零零九年年度財務報表所採納者一致。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告要求管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響本年度截至目前為止所採用的政策及所申報的資產與負債及收入與開支的匯報金額。實際業績或有別於該等估計。

中期財務報告包括簡明綜合財務報表及節選的解釋附註。附註載有若干事項及交易的闡釋，此乃對了解本集團自二零零九年年度財務報表發出後的財務狀況及業績的轉變極為重要。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括按照香港財務報告準則編製的完整財務報表所需的全部資料。

2 分部報告

根據以產生收入服務的報告分部

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

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 分部報告(續)

主要服務的營業額

本集團主要服務的營業額載於本中期財務報告附註3。

地區資料

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152,380,000元(二零零九年：人民幣93,979,000元)。

3 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及承辦工程。

期內本集團的營業額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	1,452,715	630,041
物業租賃	10,122	9,709
承辦工程	17,331	5,095
	1,480,168	644,845

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 其他收益及收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	11,761	27,157
政府補貼	50	500
股息收入	1,294	—
	<u>13,105</u>	<u>27,657</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	9	(89)
出售一間附屬公司收益	—	7,474
外匯收益淨額	3,500	—
承建商的賠償金	231	—
	<u>3,740</u>	<u>7,385</u>

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)

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 財務成本：		
銀行貸款利息	51,341	36,223
其他貸款利息	27,989	16,853
可換股債券利息(附註19)	26,719	—
客戶墊款利息	3,021	4,685
其他附屬借貸成本	4,119	3,627
	113,189	61,388
減：已資本化的借貸成本	(69,162)	(36,037)
	44,027	25,351
可換股債券所附的衍生工具的 公平值變動淨值(附註19)	6,225	—
	50,252	25,351
(b) 其他項目：		
折舊及攤銷	6,739	5,275

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 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	74,082	36,901
中國土地增值稅	37,022	12,592
預扣稅	3,694	—
	114,798	49,493
遞延稅項		
物業重估	(83)	193
其他暫時性差異	(1,045)	(5,966)
	(1,128)	(5,773)
	113,670	43,720

- (i) 根據開曼群島的規則及法規，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港所得稅作出撥備。

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 所得稅(續)

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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

根據適用中國稅項法規，本集團若干附屬公司須就視作溢利即收益10%至15%(二零零九年：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%(二零零九年：25%)。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按期內的估計應課稅溢利25%(二零零九年：25%)稅率繳付企業所得稅。

(iv) 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%(二零零九年：1.5%至3.5%)繳納土地增值稅。

(v) 預扣稅

香港公司須就中國附屬公司於二零零八年一月一日以後賺取之溢利而產生之股息分派以及香港公司收取中國附屬公司之利息繳付5%至12%之預扣稅。

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 其他全面收入**

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	1,586	1,833

以上其他全面收入項目不受稅項影響。

8 每股基本盈利

計算截至二零一零年六月三十日止六個月每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣246,254,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣100,308,000元)及本中期已發行股份的加權平均數2,000,000,000股(截至二零零九年六月三十日止六個月：2,000,000,000股)。

由於截至二零一零年六月三十日止本公司的購股權、可換股債券及認股權證以及截至二零零九年六月三十日止本公司的購股權並未對每股盈利產生任何攤薄影響，故並未呈列每股攤薄盈利。

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

截至二零一零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25,860,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣25,812,000元)。此外，期內賬面值人民幣37,451,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)的存貨已轉撥至物業、廠房及設備。由於截至二零一零年六月三十日止六個月內出售了賬面淨值為人民幣113,000元的物業、廠房及設備項目(截至二零零九年六月三十日止六個月：人民幣609,000元)，導致出售收益人民幣9,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損人民幣89,000元)。

10 投資物業

本集團所有投資物業及在建投資物業於二零一零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重估。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的有關人員為香港測量師學會會員，並曾於近期評估同類地點及類別物業。已竣工投資物業的估值參考淨收入計算，並就重續租約潛在收入作出調整。在建投資物業的估值乃根據剩餘價值法並慮及可資比較市場交易及完成開發所需的任何未來建設成本計算。

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)

11 共同控制實體權益

共同控制實體權益中人民幣167,370,000元為本集團與百瑞信託有限責任公司(「百瑞信託」)於二零一零年五月十八日訂立的信託安排(「信託」)中本集團所佔權益。根據戰略合作協議，(其中包括)(i)百瑞信託已成立信託，信託資本為人民幣669,387,000元，其中人民幣502,017,000元(502,017,000個單位)為優先單位及人民幣167,370,000元(167,370,000個單位)為一般單位；(ii)本集團已認購人民幣167,370,000元的一般單位；及(iii)本集團已向優先單位持有人提供回報保證每年7.5%。截至二零一零年六月三十日止，財務擔保的公平值未對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

信託由投資委員會管理。根據投資委員會的架構，百瑞信託(作為優先單位持有者之代理)及本集團均對信託沒有控制權。因此，該信託由百瑞信託及本集團共同控制，該信託於截至二零一零年六月三十日止的綜合財務報表中被確認為合資企業，信託資本被視為於合資企業之權益。

所有於信託項下持有的信託資本已於二零一零年六月三十日預付本集團。

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

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 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	4,921,271	4,104,937
持作待售的已竣工物業	917,681	1,142,509
	5,838,952	5,247,446

13 貿易及其他應收款項

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應收票據	2,640	290
貿易應收款項	164,035	2,950
其他應收款項	532,236	142,647
應收關連公司款項	81,789	112,637
應收合約工程客戶款項總額	538	—
衍生金融工具	21,943	17,101
	803,181	275,625

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 貿易及其他應收款項(續)

附註：

並非個別或共同視為減值的貿易應收賬項賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
即期或逾期1個月以下	161,654	443
逾期1至3個月	129	130
逾期3至6個月	451	250
逾期6個月至1年	360	786
逾期1年以上	1,441	1,341
	<u>164,035</u>	<u>2,950</u>

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，於項目竣工及按揭登記文件於獲發房屋所有權證後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，由於本集團於悉數收取付款前並無為該等買家申請個人物業產權權證，故本集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。本集團的銷售及市場推廣人員獲授權負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取跟進行動收回過期債項。此外，管理人員會於各結算日檢討各債務人的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。

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 貿易及其他應收款項(續)

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，該等結餘仍被視為可全數收回。本集團並無將該等結餘抵押，惟附註23所載應收按揭貸款除外。

14 按金及預付款

於二零一零年六月三十日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣993,183,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣833,550,000元)。

15 受限制銀行存款

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 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	128,711	181,985
— 應付票據	299,168	265,004
— 銀行貸款(附註16(b))	50,000	60,000
	<u>477,879</u>	<u>506,989</u>

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 銀行貸款

(a) 於二零一零年六月三十日，銀行貸款的到期日如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	767,230	982,154
1年後但2年內	1,142,208	646,226
2年後但5年內	45,000	144,436
	<u>1,187,208</u>	<u>790,662</u>
	<u>1,954,438</u>	<u>1,772,816</u>

(b) 於二零一零年六月三十日，銀行貸款的抵押情況如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	1,887,047	1,656,594
無抵押	67,391	116,222
	<u>1,954,438</u>	<u>1,772,816</u>

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 銀行貸款(續)

(b) 於二零一零年六月三十日，銀行貸款的抵押情況如下：(續)

於二零一零年六月三十日，用作銀行貸款抵押的本集團資產分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
待售物業	1,929,187	1,852,163
受限制銀行存款	50,000	60,000
	<u>1,979,187</u>	<u>1,912,163</u>

17 其他貸款

(a) 於二零一零年六月三十日，其他貸款的到期日如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	766,120	95,640
1年後但2年內	156,870	119,010
2年後但5年內	152,000	253,870
	<u>308,870</u>	<u>372,880</u>
	<u>1,074,990</u>	<u>468,520</u>

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 其他貸款(續)

(b) 於二零一零年六月三十日，其他貸款的抵押情況如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
有抵押	347,480	391,880
無抵押	727,510	76,640
	<u>1,074,990</u>	<u>468,520</u>

有抵押的其他貸款以本集團以下資產抵押：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 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	<u>271,903</u>	<u>250,439</u>

除以上所述外，賬面值為人民幣25,000,000元(二零零九年：人民幣40,000,000元)的有抵押其他貸款乃以本集團所持若干物業的未來租金收入作抵押。於二零一零年六月三十日，預期未來租金收入為人民幣128,231,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣141,262,000元)。

(c) 其他貸款中人民幣669,387,000元(二零零九年十二月三十一日：無)為附註11所述的合資公司預付款項，為無抵押、按年利率6.3%計息及須於二零一零年十二月二十四日償還。

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)

18 貿易及其他應付款項與應計費用

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
應付票據	299,168	265,004
貿易應付款項	670,170	806,226
其他應付款項及應計費用	663,301	688,491
應付關連公司款項	—	32
應付非控股股東權益	112,650	158,437
應付合約工程客戶款項總額	25,487	36,380
衍生金融工具	95,666	85,460
	1,866,442	2,040,030

應付票據及貿易應付款項賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 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	400,307	698,230
於1年後到期	269,863	107,996
	670,170	806,226

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)

19 可換股債券

於二零零九年八月三十一日，本公司發行了本金額為765,000,000港元於二零一四年到期的無抵押可換股債券(「可換股債券」)，以及76,097,561份認股權證(「認股權證」)。可換股債券的年利率為4.9%，每半年於期終派付。可換股債券的到期日為二零一四年八月三十一日。於二零一零年二月二十八日至二零一四年八月三十一日期間，可換股債券可按每股3.1港元的價格兌換為本公司股份，可作反攤薄調整。

認股權證與可換股債券可分離交易，每份認股權證均可於發行日至二零一四年八月三十一日期間按每股4.1港元的行使價行使，可作反攤薄調整。可換股債券及認股權證的換股權均歸類為股本金融工具。

除以上所述外，本公司可於二零一二年八月三十一日至二零一四年八月三十一日期間提早贖回所有可換股債券，並於贖回日支付任何應計但未支付的利息，惟於任何連續30個交易日(該30日期間最後一日在本公司發出贖回通知前五個交易日之內)的股份收市價須最少為換股價每股3.1港元的130%。倘若本公司提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益(以年複合基準計算)。

於二零一二年八月三十一日至二零一四年八月三十一日期間的任何時間，可換股債券持有人可要求本公司提早贖回所有可換股債券，並於贖回日期支付任何應計但未支付的利息。倘若本公司應要求提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益(以年複合基準計算)。

贖回認購期權及贖回認沽期權作為衍生金融工具按其於初始確認日與2010年6月30日的公平值分別列賬，並於各結算日重新計值。

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)

19 可換股債券(續)

可換股債券／認股權證各部分的變動載列如下：

	可換股債券 負債部分	贖回認購 期權	贖回認沽 期權	可換股債券 權益部分	認股權證 儲備	合計
	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
	(a)	(b)	(c)	(d)	(d)	
於二零一零年一月一日	551,288	(17,101)	85,460	43,166	11,906	674,719
已攤銷利息及 交易成本	10,486	—	—	—	—	10,486
公平值變動	—	(5,071)	11,296	—	—	6,225
匯兌差額	(6,757)	229	(1,090)	—	—	(7,618)
於二零一零年六月三十日	<u>555,017</u>	<u>(21,943)</u>	<u>95,666</u>	<u>43,166</u>	<u>11,906</u>	<u>683,812</u>

(a) 於二零一零年六月三十日，可換股債券負債部分的到期日如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
兩年後但五年內	<u>555,017</u>	<u>551,288</u>

(b) 贖回認購期權指本公司提早贖回全部可換股債券的期權的公平值。

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

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)

19 可換股債券(續)

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

贖回認購期權與贖回認沽期權於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的公平值乃採用估值技術計量，所有重要的輸入參數均直接或間接基於可觀察市場數據。可換股債券負債部分及贖回認購期權與贖回認沽期權的公平值由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司釐定。

採用二項式(Co_z，Ross，Rubinstein)期權定價模式釐定贖回認購期權與贖回認沽期權於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的公平值時所使用的假設如下：

	於二零一零年 六月三十日	於二零零九年 十二月三十一日
股價(港元)	1.77	2.22
預期波幅	66%	62%
預期股息	3.5%	5%
無風險息率	1.4%	1.93%
期權年期	4.17年	4.67年
有效息率	10%	9%

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 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一股普通股之權利。

(b) 於二零一零年五月二十五日授出的購股權

於二零一零年五月二十五日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司三位董事及本集團七位僱員有權分別認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。購股權計劃於二零一零年五月二十五日起生效。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)

20 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(b) 於二零一零年五月二十五日授出的購股權(續)

期內授出之每份購股權的加權平均值以二項式期權定價模式(Co_z · Ross · Rubinstein)計算為0.8港元。所採用的加權平均計算假設如下：

於計量日的公平值	0.8港元
股價	1.7港元
行使價	1.9港元
預期波幅	68%
購股權年期	自不同歸屬期起一年內
預期股息率	3.9%
無風險利率	2.6%

(c) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	行使價 港元	購股權的數目
於二零一零年一月一日尚未行使	2.75	30,050,000
期內授出	1.90	20,000,000
期內失效	2.75	(600,000)
於二零一零年六月三十日尚未行使	2.41	49,450,000
於二零一零年六月三十日可予行使	2.75	17,670,000

於二零一零年六月三十日，尚未行使的購股權加權平均行使價為2.41港元(二零零九年十二月三十一日：2.75港元)，加權平均剩餘合約年期為2.1年(二零零九年十二月三十一日：1.7年)。

截至二零一零年六月三十日止六個月內概無行使購股權(二零零九年：無)。

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 資本、儲備及股息

(a) 股本

於二零一零年六月三十日的股本如下：

	二零一零年六月三十日		二零零九年十二月三十一日	
	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>
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>
相等於人民幣		<u>179,637</u>		<u>179,637</u>

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 資本、儲備及股息(續)*(b) 股息*

- (i) 董事會不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。
- (ii) 本中期內批准及支付的應佔上一財政年度應付權益持有人的股息：

截至六月三十日止六個月**二零一零年**

二零零九年

人民幣千元

人民幣千元

上一財政年度末期股息，

於下一中期期間批准並支付，

每股普通股6.8港仙(相當於

人民幣5.94分)

(二零零八年：每股普通股11港仙

(相當於每股普通股

人民幣9.6917分))

118,777**193,834**

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 承擔

於二零一零年六月三十日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
已授權但尚未訂約	11,024,024	6,690,626
已訂約但尚未撥備	1,934,156	1,758,903
	12,958,180	8,449,529

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本以及其他投資有關。

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 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。於二零一零年六月三十日，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：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 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>2,535,723</u>	<u>2,472,712</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。

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 重大關連人士交易

於截至二零一零年六月三十日止期間，本集團與關連人士重大交易如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	(a)	—	93,978
租金開支	(b)	225	201
利息開支	(c)	5,461	5,312

(a) 截至二零零九年六月三十日止期間，本集團將部份商業物業以人民幣93,978,000元的代價售予嘉德置地有限公司的一間附屬公司，嘉德置地有限公司為本公司主要股東的最終控股公司。於二零一零年六月三十日未償付款額為人民幣81,789,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣112,347,000元)。該等未償付款額為無抵押、免息及應要求償還。

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

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

25 非調整結算日後事項

於二零一零年七月二日，本集團與若干獨立第三方訂立合資協議，據此，本集團與該等獨立第三方同意成立一間公司，註冊資本為人民幣12億元，將由本集團擁有16.67%的權益。該公司將主要擬於河南省鄭州市鄭東新區從事物業開發及投資。

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 由二零二零年一月一日起期間已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及新詮釋可能產生的影響

截至本中期財務報告刊發之日，香港會計師公會已頒佈一系列於二零二零年一月一日起會計期間尚未生效，亦未於本財務報告採用的修訂、新準則及新詮釋。

本集團已評估該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間所產生的影響，直至目前得出結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不可能會對本集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。