

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2008年12月31日止年度的年度業績公告

摘要

- 營業額增加77%至人民幣32.27億元
- 權益持有人應佔純利增加296%至人民幣6.53億元
- 每股盈利增加296%至每股人民幣32.67分
- 建議派發末期股息每股11港仙

建業地產股份有限公司(「本公司」或「建業地產」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2008年12月31日止年度的綜合業績(「年度業績」)。年度業績已由本公司審核委員會審閱。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈建業地產截至2008年12月31日的年度業績。

2008年，美國房地產次級信貸危機引發的金融危機席捲全球，世界主要經濟體正面臨百年一遇的金融動盪。金融環境、國家宏觀經濟以及市場景氣、未來收入預期的劇烈變化，增加了中國房地產市場的不確定性。回顧年內，中國房地產業仍然觀望氣氛濃厚，多個城市房價出現下降，交易量進一步萎縮。

儘管本次金融危機及中國行業形勢惡化為中國房地產發展商帶來諸多負面影響，但本公司經過近兩年周密籌劃，於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市，募集資金約1.6億美元，逆勢突圍成功，為河南省乃至整個中國中西部地區在國際資本市場贏得了廣泛讚譽。上市之後，面對房地產市場的困境，本公司繼續貫徹既定的經營策略，潛心經營，苦練內功。雖然未能擺脫中國房地產市場整體收縮的影響，但銷售業績仍居河南省第一，市場份額也較2007年穩步擴大。

面對房地產市場的諸多不確定性，本公司認識到，只有把握確定的、恒久的市場規律，才是應對市場變化的不變之道。本公司號召全體員工行動起來，以「必須向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」為宗旨，與客戶一道共同挑剔自身的產品和服務，並努力提升和改進。

本公司十七年來從未放鬆對產品創新和產品品質的高標準追求，2008年即以全新的「建業標準」，為建造沒有瑕疵的產品奠定了規範的制度性基礎。

報告期內，本公司致力於搭建全國領先的、獨特的客戶服務平台，推動遍佈河南省的網絡化社區建設，不斷完善覆蓋全省十八個中等城市的客戶服務體系，為客戶提供一流的服務。同時，本公司還加大投資，調高服務標準，完善服務體系，提升服務水平。

本公司視人才為最珍貴的企業資源，持續培養和提升員工的職業精神和專業素養，長期致力於實現企業利益和員工利益的高度統一。在行業調整期，本公司逆勢吸納行業精英，為實現管理目標提供了人才保障。

本公司成立17年來，一直以穩健投資著稱。在2008年全國百強房地產企業抗風險能力評比中，本公司位居全國「抗風險能力TOP 10企業」第8位。

儘管面臨房地產市場空前的低潮，本公司始終相信，未來20年，加快城市化進程仍然是中國社會發展的主旋律，房地產業作為城市化的主要載體，必然長期扮演支柱產業的角色。在市道暫時低迷之際，憑藉資本實力，我們更得先機。因此，本集團的投資行為從未停止。2008年6月30日，本集團取得洛陽世紀華陽項目控股權；2008年7月9日，獲得周口市總建築面積50萬平方米的土地開發權；2008年11月21日，以合營方式組建商丘建業華潤置業有限公司，將獲得總建築面積33.5萬平方米的土地開發權；2008年12月22日進一步增持漯河建業昌建置業有限公司的股權至75%，加大對漯河市淞江新區地塊控股權。2008年12月25日，本集團與鶴壁市政府簽訂協議，近期將實施投資計劃，從而完成河南省十八個中等城市的企業戰略佈局。

本公司始終牢記「種瓜得瓜，種豆得豆」的生存法則，十七年根植中原，竭力開拓進取。作為一家區域性的房地產標杆企業，本公司始終將「根植中原、造福百姓」的核心價值觀融入企業的行為中，並表現出穩健的經營狀態和良好的企業風範。本公司立志成為全國一流的企業，始終保持對產品品質和服務水平提升的執著追求，為股東、客戶、合作夥伴贏得更多的投資回報。

致謝

本公司取得今日之成就，有賴於管理層的日夜辛勞及全體員工卓越的職業精神和專業素養。我謹代表董事會感謝全體員工所付出的努力！在市道暫時低迷之際，更加由衷地感謝全體股東、客戶以及關注本公司的社會各界，是你們給予了本公司莫大的支持與信任。未來，我們將以更加熱忱的專業精神回報你們的厚愛，為中國房地產業健康持續的發展做出更大的貢獻。

主席
胡葆森

2009年3月27日

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

(單位：人民幣)

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
營業額	2	3,226,996	1,821,663
銷售成本		<u>(1,988,764)</u>	<u>(1,308,374)</u>
毛利		1,238,232	513,289
其他收益	3	30,752	22,709
其他收入淨額	3	18,548	854
銷售及市場推廣開支		(97,484)	(87,418)
一般及行政開支		(152,867)	(94,533)
其他經營開支		(20,271)	(11,729)
經營溢利		1,016,910	343,172
分佔共同控制實體虧損		—	(262)
分佔聯營公司虧損		(2,983)	(2,315)
融資成本	4(a)	(53,144)	(48,873)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		960,783	291,722
投資物業公平值(減少)／增加		<u>(1,400)</u>	<u>13,823</u>
除稅前溢利	4	959,383	305,545
所得稅	5	(304,454)	(134,977)
年度溢利		654,929	170,568
歸屬：			
本公司權益持有人		653,301	164,988
少數股東權益		1,628	5,580
年度溢利		654,929	170,568
股息	6	345,800	76,612
每股基本盈利 (人民幣分)	7	32.67	8.25

綜合資產負債表

2008年12月31日

(單位：人民幣)

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		211,209	155,084
投資物業	8	245,200	246,600
在建投資物業		9,384	23,683
聯營公司權益		22,302	25,285
其他金融資產		15,400	15,400
遞延稅項資產		3,309	47,677
		<u>506,804</u>	<u>513,729</u>
		-----	-----
流動資產			
待售物業		4,803,837	3,344,470
貿易及其他應收款項	9	223,103	145,163
按金及預付款		343,568	615,754
預付稅項		27,520	35,203
受限制銀行存款		409,797	504,601
現金及現金等價物		927,721	399,602
		<u>6,735,546</u>	<u>5,044,793</u>
		-----	-----

流動負債

銀行貸款	10	488,790	1,001,273
其他貸款	11	123,950	—
貿易及其他應付款項與應計費用	12	1,940,923	1,335,943
預收款項		947,270	1,244,186
應付稅項		106,842	53,135
		<u>3,607,775</u>	<u>3,634,537</u>

流動資產淨值

3,127,771 1,410,256

總資產減流動負債

3,634,575 1,923,985

非流動負債

銀行貸款	10	444,417	248,000
其他貸款	11	36,790	136,430
遞延稅項負債		63,446	64,754
		<u>544,653</u>	<u>449,184</u>

資產淨值

3,089,922 1,474,801

股本及儲備

股本 179,637 114

儲備 2,760,495 1,330,173

本公司權益持有人應佔權益總額 2,940,132 1,330,287

少數股東權益 149,790 144,514

權益總額 3,089,922 1,474,801

附註：

1 公司資料及編製基準

建業地產股份有限公司（「本公司」）於2007年11月15日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章（1961年法例三，經綜合及修訂本）註冊成立為獲豁免有限公司，主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東科學館道1號康宏廣場1008室，而註冊辦事處位於Cricket Square，Hutchins Drive，P.O. Box 2681，Grand Cayman，KY1-1111，Cayman Islands。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）河南省從事房地產開發。

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」或「首次公開發售」），本公司及其附屬公司（「本集團」）進行了重組（「重組」），以優化本集團的架構。重組於2008年5月14日完成，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2008年6月6日（「上市日」）在聯交所上市。有關重組的詳情載於本公司就上市而刊發的日期為2008年5月26日的招股章程（「招股章程」）。

本集團被視為經重組後而受到共同控制的重組後持續經營實體。本集團綜合財務報表乃按猶如本集團目前的架構於截至2007年12月31日及2008年12月31日止兩個年度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。

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則以及香港法例第32章香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條例。

香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則的若干新詮釋及修訂，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。然而，該等變動與本集團或本公司的業務概不相關。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

2 分部報告

分部資料按本集團的業務及地區分部呈列。由於業務分部資料與本集團內部財務報告關係較大，故選用為主要呈報方式。由於本集團大部份主要業務於中國經營，故並無呈列本集團的地區分部。

業務分部

本集團由以下主要業務分部組成：

- 物業發展： 開發及銷售住宅與商業物業
- 物業租賃： 商業物業、學校及幼稚園租賃
- 承辦工程： 為外界客戶建設物業

2008年

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	承辦工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
營業額	<u>3,000,993</u>	<u>19,393</u>	<u>206,610</u>	<u>3,226,996</u>
分部業績	1,232,430	19,078	(13,276)	1,238,232
未分配收入及開支				<u>(221,322)</u>
經營溢利				1,016,910
分佔聯營公司虧損				(2,983)
財務成本				<u>(53,144)</u>
除投資物業公平值變動 及所得稅前的溢利				960,783
投資物業公平值減少	—	(1,400)	—	<u>(1,400)</u>
除稅前溢利				959,383
所得稅				<u>(304,454)</u>
年度溢利				<u>654,929</u>
折舊及攤銷	<u>9,660</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,660</u>
資本開支	<u>45,913</u>	<u>5,102</u>	<u>—</u>	<u>51,015</u>

2007年

	物業發展 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	承辦工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
營業額	<u>1,662,966</u>	<u>17,664</u>	<u>141,033</u>	<u>1,821,663</u>
分部業績	490,516	17,349	5,424	513,289
未分配收入及開支				<u>(170,117)</u>
經營溢利				343,172
分佔共同控制實體虧損	(262)	—	—	(262)
分佔聯營公司虧損				(2,315)
財務成本				<u>(48,873)</u>
除投資物業公平值變動 及所得稅前的溢利				291,722
投資物業公平值增加	—	13,823	—	<u>13,823</u>
除稅前溢利				305,545
所得稅				<u>(134,977)</u>
年度溢利				<u>170,568</u>
折舊及攤銷	<u>9,080</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,080</u>
資本開支	<u>29,547</u>	<u>26,210</u>	<u>—</u>	<u>55,757</u>

3 其他收益及收入淨額

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	29,628	19,000
政府津貼	—	2,412
非上市股本證券的股息收入	1,124	1,297
	<u>30,752</u>	<u>22,709</u>
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備淨收益	172	17
外匯收益／(虧損)淨額	20,041	(1,695)
來自客戶的賠償金	—	2,532
給承建商的賠償金	(1,665)	—
	<u>18,548</u>	<u>854</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
(a) 財務成本：		
銀行貸款利息	77,233	66,445
其他貸款利息	16,897	37,773
客戶墊款利息	15,901	18,758
其他附屬借貸成本	6,060	3,897
	<u>116,091</u>	<u>126,873</u>
減：撥作成本之借貸成本	(62,947)	(78,000)
	<u>53,144</u>	<u>48,873</u>
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
(b) 僱員成本：		
工資、薪金及其他僱員成本	100,724	64,022
包括：		
退休計劃供款	4,928	3,018
以權益結算股份為基礎作支付的費用	6,604	—
	<u>112,256</u>	<u>70,048</u>
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊及攤銷	9,660	9,080
其他應收賬款減值虧損	4,182	—
已售物業成本	1,768,563	1,172,450
	<u>1,782,405</u>	<u>1,181,530</u>

5 所得稅

綜合收益表內的所得稅為：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	142,777	107,915
中國土地增值稅	96,117	53,132
中國外資企業宣派的股息預扣稅	22,500	—
	<u>261,394</u>	<u>161,047</u>
遞延稅項		
物業重估	(1,308)	3,456
稅項虧損	47,677	(28,103)
其他暫時性差異	(3,309)	—
中國稅率改變對遞延稅項期初結餘的影響	—	(1,423)
	<u>43,060</u>	<u>(26,070)</u>
	<u><u>304,454</u></u>	<u><u>134,977</u></u>

- (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，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 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盈利，按照各自的適用稅率計算。

根據第十屆全國人民代表大會常務委員會於2007年3月16日通過的中國所得稅法(「新稅法」)，企業所得稅率自2008年1月1日起由33%調整至25%。

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10%至15%(2007年：10%至14%))按核定徵收法繳納中國企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(2007年：33%)。按查賬徵收法繳稅的本集團其他中國附屬公司，須按有關年度的估計應課稅溢利25%(2007年：33%)稅率繳付企業所得稅。

(iv) 土地增值稅

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。本集團若干附屬公司須根據核定徵收法按收益1.5%至3.5%(2007年：1.5%至3.5%)繳納土地增值稅。

(v) 預扣稅

根據新稅法，香港公司須就在中國的外資企業於2008年1月1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。於本年度，本集團在中國的外資企業已就2008年賺取之溢利派發股息，且股息之相應預扣稅已從綜合收益表中扣除。

6 股息

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
上市前宣派及支付的股息	152,000	76,612
結算日後建議分派的末期股息		
每股普通股11港仙(相當於人民幣9.69分)		
(2007年：無)	193,800	—
	<u>345,800</u>	<u>76,612</u>

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

於2007年及2008年呈列的上市前宣派的股息是指本公司附屬公司於重組前向其當時之股東宣派的股息。股息率以及上市前可獲派股息的股份數目並無於上表呈列，原因為該等資料就上述財務報表而言並無意義。

7 每股基本盈利

本年度每股基本盈利乃基於本年度本公司權益持有人應佔溢利人民幣653,301,000元(2007年：人民幣164,988,000元)及於本年末已發行股份2,000,000,000股(猶如該等股份於整個年度間已經發行)計算。

由於截至2008年12月31日止本公司首次公開發售前的購股權並未產生任何攤薄，故並未呈列每股攤薄盈利。

截至2007年12月31日止，並無已發行的具潛在攤薄影響之普通股。

8 投資物業

本集團所有投資物業在2008年12月31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(並參考淨收入計算及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。

9 貿易及其他應收款項

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收票據	300	9,409
貿易應收款項(附註(a))	5,082	26,530
其他應收款項	120,734	100,677
應收董事款項	—	46
應收關連公司款項	89,226	—
應收合約工程客戶款項總額	7,761	8,501
	<hr/>	<hr/>
	223,103	145,163
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

(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：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期或逾期1個月以下	813	18,061
逾期1至3個月	952	4,337
逾期3至6個月	577	815
逾期6個月至1年	695	626
逾期1年以上	2,045	2,691
	<u>5,082</u>	<u>26,530</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，由於本集團於收到全數款項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。

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。

10 銀行貸款

(a) 於2008年12月31日，銀行貸款的到期日如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年內	488,790	1,001,273
1年後但2年內	424,417	248,000
2年後但5年內	20,000	—
	444,417	248,000
	933,207	1,249,273

(b) 於2008年12月31日，銀行貸款的抵押情況如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押 (附註(i))	759,314	1,052,273
— 無抵押	173,893	197,000
	933,207	1,249,273

(i) 於2008年12月31日，用作銀行貸款抵押的本集團資產分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
投資物業	—	172,600
持作未來開發及在建待售物業	739,310	825,957
受限制銀行存款	100,000	190,000
	<u>839,310</u>	<u>1,188,557</u>

(ii) 於2007年12月31日，賬面值為人民幣150,282,000元的有抵押銀行貸款均由胡葆森先生擔保。該等擔保已於年內解除。

(c) 截至2008年12月31日止，本集團銀行貸款有效年利率介乎4.86%至11.00% (2007年：5.59%至11.00%)。

11 其他貸款

(a) 於2008年12月31日，其他貸款的到期日如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年內	123,950	—
1年後但2年內	36,790	109,130
2年後但5年內	—	27,300
	<u>36,790</u>	<u>136,430</u>
	<u>160,740</u>	<u>136,430</u>

(b) 於2008年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
其他貸款		
—有抵押 (附註(i)及(ii))	120,740	136,430
—無抵押 (附註(iii))	40,000	—
	<u>160,740</u>	<u>136,430</u>

- (i) 有抵押的其他貸款中包括有關與一間信託公司的信託安排總計人民幣80,740,000元(2007年：人民幣96,430,000元)。根據該等信託安排，信託公司向若干附屬公司注入實繳資本，而相關股份的法定擁有權轉讓予該信託公司。本集團承諾於預先指定期間購回該等股份，信託公司則有義務出售該等股份。信託公司無權從該等附屬公司獲得任何溢利分派，但可定期或於信託期結束時獲得定額利息收入。該等實繳資本於財務報表中分類為其他貸款。

於2008年12月31日，駐馬店建業住宅建設有限公司的48.01%權益及建業住宅集團洛陽置業有限公司的74.56%權益(2007年：48.01%及74.56%)已分別登記於該信託公司名下。

- (ii) 於2007年12月31日及2008年12月31日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2008年12月31日，預期未來租金收入為人民幣167,325,000元(2007年：人民幣175,631,000元)。
- (iii) 於2008年12月31日，無抵押其他貸款為獨立第三方通過外部銀行向本集團提供之受託貸款。
- (iv) 於2008年12月31日，本集團其他貸款有效年利率介乎6.30%至15.70%(2007年：6.30%至15.70%)。

12 貿易及其他應付款項與應計費用

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應付票據	180,433	213,994
貿易應付款項 (附註(a))	675,566	272,208
其他應付款項及應計費用	702,625	701,577
應付聯營公司款項	32	336
應付少數股東款項	382,267	147,828
	<u>1,940,923</u>	<u>1,335,943</u>

於2008年12月31日，貿易及其他應付款項與應計費用包括預期於一年後償還的款項人民幣89,997,000元(2007年：人民幣29,118,000元)。

附註：

(a) 貿易應付款賬齡分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	585,569	243,090
於1年後到期	89,997	29,118
	<u>675,566</u>	<u>272,208</u>

13 資本承擔

於2008年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	7,955,669	4,930,150
已訂約但尚未撥備	1,695,217	628,666
	<u>9,650,886</u>	<u>5,558,816</u>

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本以及於附屬公司的投資有關。

14 重大關連人士交易

於截至2008年12月31日止年度，本集團與關連人士的重大交易如下：

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
物業銷售	(a)	296,173	—
租金開支	(b)	461	523
足球贊助開支	(c)	—	12,000
		<u>296,634</u>	<u>12,523</u>

(a) 年內，本集團將一處商業物業以人民幣296,173,000元(2007年：無)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2008年12月31日，未償付款額為人民幣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) 2007年的該項金額為支付前關連公司的贊助費，胡葆森先生為該關連公司董事。胡葆森先生於2007年12月辭任董事後，該公司不再為本集團關連人士。

管理層討論與分析

營運回顧

(一) 市場和公司運營回顧

2008年，國際經濟形勢複雜多變，及至下半年，金融危機對中國的不利影響明顯加重。中央政府及時把握宏觀調控的方向、重點、力度和節奏，採取一系列提振全國經濟的政策措施，總體上保持了國民經濟平穩較快發展的態勢。國家統計局的統計資料顯示，2008年中國實現國內生產總值（「GDP」）人民幣300,670億元，同比增長9%。

作為公司業務發展的主要市場，河南省經濟繼續保持健康快速的發展，2008年全省GDP達到人民幣18,408億元，比去年同期增長12.1%，高於全國3.1個百分點，經濟總量居全國第五位。

2008年，河南省房地產市場經歷了深幅調整。全年商品房銷售面積2,971.02萬平方米，比2007年下降24.5%；銷售額707億元，比上年下降20.2%。回顧年內，商品房交易量萎縮、觀望氣氛持續濃重，河南省房地產業已進入調整期。

公司董事（「董事」）認為，當前房地產市場的深幅調整是房地產行業發展過程中的正常現象，從中長期來看，經濟增長與居住形態的變遷推動著城市化進程不斷加速，房地產市場仍是中國未來十年最具吸引力和發展空間的市場之一。

(二) 項目發展

建業地產希冀以良好的公司管理，為投資者、社會和員工提供信任與共贏的平台。2008年，本公司強化對項目管理的控制，力求為客戶提供優質的產品和服務。

回顧年內，本公司完成新開工面積及竣工面積分別為1,131,180平方米及1,069,151平方米；實現銷售面積824,301平方米，銷／預售金額人民幣3,410.08百萬元，比2007年增長38.6%，佔河南省商品房銷售市場的5.1%。此等數據明確顯示本公司進一步擴大了在河南省內的領先優勢。

(1) 開發進度

2008年，本公司共有16個項目／分期動工開發，新開工面積達1,131,180平方米。

2008年新開工情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	311,534
河南省其他城市	819,646
	<hr/>
合計	1,131,180
	<hr/> <hr/>

截至2008年12月31日，本公司共有12個開發中項目／分期，總建築面積約為1,013,856平方米。

2008年，本公司共有16個項目或項目分期竣工。總竣工面積達1,069,151平方米，其中可售總建築面積達998,736平方米。已實現預售／已售總建築面積為696,702平方米或69.8%。

2008年竣工項目

項目	項目分期	預售／		
		竣工面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	已售建築面積 (平方米)
鄭州森林半島	二期	68,648	62,751	62,328
鄭州聯盟新城	四期	75,149	56,423	41,055
鄭州置地廣場	商業	95,873	81,394	65,375
鄭州置地廣場	Soho	107,260	88,015	54,550
洛陽森林半島	三期	14,636	13,649	11,543
駐馬店森林半島	三期	40,468	40,414	40,214
駐馬店森林半島	四期	48,580	48,395	28,980
漯河森林半島	二期	57,185	53,613	40,353
信陽森林半島	一期	22,837	22,275	14,557
濮陽建業城	一二期	75,061	73,114	62,080
濮陽建業城	三期	38,902	38,902	11,522
濟源建業新天地		26,807	26,733	16,250
濟源森林半島	三期	30,163	28,418	28,418
焦作森林半島	二期	109,085	109,085	46,642
平頂山森林半島	二期	32,356	32,356	26,273
開封建業大宏城市花園		226,141	223,199	146,562
合計		<u>1,069,151</u>	<u>998,736</u>	<u>696,702</u>

(2) 銷售進度

2008年，本公司業務出現了健康、快速的增長。

本集團於2008年共銷售／預售總建築面積824,301平方米，銷／預售金額人民幣3,410.08百萬元。

截至2008年12月31日止年度銷／預售情況

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	總金額約數 (人民幣千元)
鄭州	331,345	1,991,914
河南省其他城市	492,956	1,418,164
合計	<u>824,301</u>	<u>3,410,078</u>

(3) 土地儲備

2008年下半年，根據國內房地產市場的變化，本公司適時調整了土地儲備策略，以股權收購方式取得土地開發權的比例有所增加。截止2008年12月31日，本公司擁有土地儲備共815.4萬平方米，其中本集團已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積為638萬平方米。

(4) 收購權益

2008年6月30日，本公司間接擁有65%權益的文星投資有限公司完成對國星集團有限公司（「國星」）全部股權的收購，從而公司間接持有國星的全資子公司洛陽中亞置業發展有限公司（「洛陽中亞」）65%的股權。洛陽中亞擁有的規劃總建築面積約為966,945平方米。

商丘建業華潤置業有限公司(「建業華潤」)為本公司間接全資附屬公司建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)及商丘市銀商控股有限責任公司(「銀商控股」)於2008年11月21日成立的合營公司。於2008年11月25日，建業中國向銀商控股進一步收購建業華潤35%的股權。收購完成後，本公司將間接持有建業華潤65%的股權。建業華潤將取得商丘神火大道項目房地產開發的擁有權，地盤面積約為222,666平方米；其土地使用權將於完成有關中國法律及註冊程序後由銀商控股轉讓予建業華潤。截至2008年12月31日止，上述土地使用權尚未轉讓予建業華潤。鑒於建業中國所注入的資本，建業中國被視為擁有建業華潤100%的股權。

2008年12月22日，公司的全資附屬公司漯河建業住宅建設有限公司與漯河昌建地產有限公司簽署股權收購協議，以進一步收購漯河建業昌建置業有限公司(「建業昌建」)24%股權至75%。建業昌建擁有的規劃總建築面積約為596,500平方米。

(5) 公開競買土地

2008年7月9日，公司的間接全資附屬公司河南建業森林半島置業有限公司以總額人民幣118百萬元成功競得周口市兩幅宗地，總建築面積達50萬平方米。

(6) 本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司股份於2008年6月6日在聯交所上市。本公司首次公開發售的所得款項淨額(扣除上市應付的上市費用)約人民幣11.21億元。截止2008年12月31日止，本公司已動用約人民幣5.51億元於現有項目及支付收購土地款項，有關用途乃與於招股章程內「未來計劃及所得款項用途」所披露的所得款項既定用途相符。

業務展望

(一) 市場展望

(1) 宏觀經濟方面

2009年，預期外部經濟環境不確定因素將顯著增加。從最新公佈的經濟數據看，國際市場需求繼續萎縮，世界經濟已經陷入低谷。

面對中國經濟增速持續下滑的不利局面，中央政府推出的4萬億投資計劃以及繼續貫徹積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，勢必對扭轉經濟運行走勢有積極意義。但是，宏觀經濟政策的正面影響預計在2009年及以後年度逐步顯現。

(2) 房地產市場方面

針對房地產業，中央和地方從提振全國經濟的角度出發，推出了一系列旨在降低居民購房負擔、鼓勵住房消費的政策。從最新公佈的行業數據看，部分房地產市場出現回暖跡象，商品房交易量出現明顯上升。

然而，考慮目前到宏觀經濟形勢和房地產市場的不確定性，董事認為：短期內部分城市交易量出現的增長，不足以作為市場調整結束的判斷依據，市場何時走出低谷，尚有待觀察，本公司依然未改變其謹慎態度。我們認為持續為客戶開發沒有瑕疵的產品和提供一流的服務方是應對市場波動的最有效手段。

(二) 業務規劃

公司始終未放鬆對產品創新和服務質量的高標準要求，曾於2008年末逆勢推出了「琢玉行動計劃」，核心內容包括：

1. 採納全新的「建業標準」，為建造沒有瑕疵的產品制定統一的制度；及
2. 提高服務水平、實現服務標準系列化、服務內容差異化、服務模式個性化、服務程序標準化及社區活動多樣化。

2009年，公司逆境中更加強化自省意識和憂患意識，全員行動，不斷改進自身的產品和服務，為繼續領先市場、擴大市場佔有率而進行卓有成效的努力。

2009年，預計本集團共有23個(期)項目開工，建築面積977,729平方米。

2009年度項目開工地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比例 (%)
鄭州	235,521	24%
河南省其他城市	742,208	76%
合計	<u>977,729</u>	<u>100%</u>

具體竣工交付計劃

2009年，預計將有18個／期項目竣工，建築面積1,002,521平方米。目前工程進度計劃正有條不紊地推進，具體如下表所示：

2009年度項目竣工計劃表

預計2009年竣工情況

序號	項目	項目分期	預計2009年 竣工建築面積 (平方米)	預計2009年 竣工可售面積 (平方米)	預計於 2009年的 竣工時間
1	鄭州香檳聖園		85,329	73,719	3月、12月
2	上街森林半島	一期	50,237	50,133	3月
3	信陽森林半島	二期	66,505	64,219	3月
4	商丘建業桂園	三期	40,132	40,132	3月
5	三門峽森林半島		117,375	105,713	3月、6月
6	鄭州森林半島	四期	37,941	37,941	3月
7	焦作森林半島	三期	9,445	2,397	6月
8	新鄉森林半島	一期	19,019	19,019	9月
9	駐馬店森林半島	五期	38,686	38,686	10月
10	洛陽美茵湖	二期	82,404	82,334	12月
11	洛陽壹號城邦		46,100	46,100	12月
12	洛陽世紀華陽	一期	132,602	132,602	12月
13	鄭州壹號城邦		42,172	42,172	12月
14	漯河森林半島	三期	47,335	47,335	12月
15	周口森林半島	一期	30,000	30,000	12月
16	鄭州雁鳴湖	一期	12,000	12,000	12月
17	開封森林半島	一期	66,468	66,468	12月
18	開封森林半島	二期	78,771	71,567	12月
合計			<u>1,002,521</u>	<u>962,537</u>	

財務回顧

年內，本公司房地產開發業務保持持續的、較快的增長，反映在財務數據方面，出現如下重大變化：

營業額：2008年本集團營業額為人民幣3,227百萬元(其中來自商品房銷售人民幣3,001百萬元)，相比2007年人民幣1,822百萬元增加人民幣1,405百萬元，增加幅度約為77.1%，主要是由於：

- (1) 銷售面積達722,930平方米，對比2007年同期495,069平方米，增長46.0%；
- (2) 平均銷售價格達每平方米人民幣4,151元，對比2007年同期每平方米人民幣3,359元，增長23.6%。

銷售成本：2008年本集團銷售成本為人民幣1,989百萬元，較2007年人民幣1,308百萬元增加人民幣681百萬元，增加幅度約為52.1%，該增幅主要是由於已售物業的總建築面積有所增加。銷售成本主要包括土地成本、建築成本及資本化利息。本集團會繼續謹慎控制土地及建築成本，以確保毛利率的持續增長。

毛利率：2008年本集團的毛利率為38.4%，相比2007年毛利率28.2%有明顯上升。主要是因為已售商業用房的比重增加，由2007年的8%增加至2008年的28%，商業用房毛利率相對較高。

其他收益：2008年度其他業務收益為人民幣31百萬元，相比2007年的人民幣23百萬元，上升人民幣8百萬元，主要是由於銀行結餘增加、令銀行存款利息收入增加所致。

其他收入淨額：其他收入淨額由2007年的人民幣1百萬元增加至2008年的人民幣19百萬元，主要是由於以外幣計值的銀行貸款錄得匯兌收益人民幣20百萬元。

銷售及市場推廣開支：2008年的銷售及市場推廣開支為人民幣97百萬元，相比2007年的人民幣87百萬元，上升人民幣10百萬元。相對於銷售收入的增長，營銷費用發生額明顯減少，主要是鑒於市場的現在情況，謹慎控制市場推廣開支。

一般及行政開支：2008年的一般及行政開支人民幣153百萬元，相比2007年同期的人民幣95百萬元上升了人民幣58百萬元或61.1%。主要是由於公司的業務規模擴大、相應的員工工資和培訓開支增加。

其他經營開支：其他經營開支從2007年的人民幣12百萬元上升至2008年的人民幣20百萬元，主要是由於年內捐款增加了人民幣2百萬元及就註銷租賃協議以隨後出售有關物業支付賠償費用增加人民幣6百萬元。

分佔共同控制實體虧損：由於本公司於2007年持有河南中原建業城市發展有限公司50%股權，而其於2007年12月成為本集團全資附屬公司，故本公司分佔共同控制實體虧損減少100%。

分佔聯營公司虧損：本集團於聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的投資於2008年及2007年分佔虧損為人民幣3百萬元及人民幣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：2008年的財務費用為人民幣53百萬元，相比2007年同期的人民幣49百萬元，增加人民幣4百萬元，主要是由於我們資本化的借貸成本下降，而部分下降的金額則由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11百萬元所抵銷。我們資本化的借貸成本總額由2007年的人民幣78百萬元下降至2008年的人民幣63百萬元。

投資物業公平值變動：本集團的投資物業的公平值於2008年減少了人民幣1百萬元，而2007年增加了人民幣14百萬元，這主要反映目前的市場情況。本集團投資物業的市值總體來說仍保持穩定。

所得稅：所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國外商獨資企業宣派股息的應付預扣稅。2008年的企業所得稅為人民幣304百萬元，相比2007年同期的人民幣135百萬元，增加人民幣169百萬元，或125.2%。本集團實際稅率由2007年44.2%降至2008年31.7%。由於本集團於2008年總出售面積較2007年有所增加，所得稅因收益上升而相應增加。由於本公司大部分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，而我們2008年的毛利率增加，故根據核定徵收法，其實際稅率下降。同時，由於企業所得稅率由33%下調至25%，實際稅率因此有所下降。

本年溢利：公司權益持有人應佔溢利由2007年人民幣165百萬元增長至人民幣653百萬元，比上年增長296%，主要是由於年內銷售面積、平均售價及毛利率增加所致。

融資來源及運用：於2008年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣928百萬元(2007年12月31日：人民幣400百萬元)。年內，本公司附屬公司向其當時重組前之股東宣派紅利人民幣152百萬元，並完成首次公開發售募集資金人民幣1,121百萬元(扣除上市費用後)。

借貸及存款結構

集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。於2008年12月31日，本集團的銀行貸款和其他貸款分別為人民幣933百萬元及人民幣161百萬元，還款年期如下：

還款年期	2008年 (人民幣千元)	2007年 (人民幣千元)
銀行貸款		
一年內	488,790	1,001,273
一年以上但未超過兩年	424,417	248,000
兩年以上但未超過五年	20,000	—
	<u>933,207</u>	<u>1,249,273</u>
其他貸款		
一年內	123,950	—
一年以上但未超過兩年	36,790	109,130
兩年以上但未超過五年	—	27,300
	<u>160,740</u>	<u>136,430</u>
借貸總額	1,093,947	1,385,703
減：		
現金及現金等價物	(927,721)	(399,602)
抵押銀行貸款的受限制銀行存款	(100,000)	(190,000)
淨借貸	66,226	796,101
股東權益	2,940,132	1,330,287
淨借貸比率(%)	2.3%	59.8%

資產抵押：於2008年12月31日，本集團已向銀行抵押賬面價值人民幣839百萬元的若干持作未來發展及在建待售物業及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

財務擔保：於2008年12月31日，就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供按揭貸款，本集團向銀行提供約人民幣1,690百萬元的擔保。

資本承擔：於2008年12月31日，本集團有關物業開發業務及於附屬公司的投資的訂約承擔為人民幣1,695百萬元，而本集團就物業開發而已授權但未訂約的其他開支為人民幣7,956百萬元。

匯率風險：由於本集團於2008年的銷售、採購及銀行借貸均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2008年內並無使用外匯對沖工具以對沖匯率風險。

利率風險：本集團部分貸款的利率為可變動的。利率向上的風險將增加新貸款及現有貸款的利息成本。本集團目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

人力資源及薪酬政策：於2008年12月31日，本集團僱用員工1,093人(2007年12月31日：918人)。2008年度，本集團員工成本約人民幣101百萬元(2007年度：人民幣64百萬元)，增長57.8%。

員工成本包括基本薪金，以股份為基礎的薪酬及福利，僱員福利包括醫療保險計劃、養老金計劃、失業保險計劃、生育保險計劃等。本集團亦向僱員提供一系列福利，包括房屋津貼、醫療保險和交通津貼。本集團的僱員都根據僱傭合同聘任。本集團對僱員的表現每年作出審查，其結果用於其每年薪金審查及晉升評估。僱員均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度花紅。佣金僅支付予本集團的銷售人員。本集團每年審查員工的薪酬組合。本集團亦會對業內提供予相類似職階的薪酬組合進行研究，以保持人才市場上的競爭力。

其他資訊

股息

董事會建議派發2008年的末期股息每股11港仙。倘建議派發股息於本公司2009年5月12日(星期二)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上獲股東通過，將會於2009年5月19日(星期二)派發予於2009年5月12日(星期二)名列股東名冊內的股東。建議派發末期股息並未於截至2008年12月31日止的財務報表中反映。

股東週年大會

股東週年大會將於2009年5月12日(星期二)舉行，股東週年大會通告將按《聯交所證券上市規則》(「上市規則」)規定的方式於適當時間刊登和寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2009年5月5日(星期二)至2009年5月12日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為確保能收取將於股東週年大會上通過派發的建議末期股息，以及出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於2009年5月4日(星期一)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓，1712-1716號舖。

購買、贖回或出售本公司上市證券

自本公司股份自上市日起至2008年12月31日止期間，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

《進行證券交易的標準守則》的遵守

本公司已採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於自上市日起至2008年12月31日止期間均已遵守標準守則。

《企業管治常規守則》的遵守

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於自上市日起至2008年12月31日止期間一直遵從上市規則附錄十四所載《企業管治常規守則》。

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。

審核委員會包括張石麟先生（審核委員會主席）、本公司獨立非執行董事方風雷先生和本公司非執行董事廖茸桐先生。

審核委員會已審閱截至2008年12月31日止年度本公司綜合財務報表，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。

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和方風雷先生。薪酬委員會的主要職責包括審閱本公司有關本集團董事及高級管理層成員的政策、架構和薪酬方案，並就此向董事會提出建議。

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。

於聯交所刊發年度報告

本公司截至2008年12月31日止年度的年度報告將於2009年4月8日或之前寄發予本公司股東，並於稍後上載於聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網頁(<http://www.centralchina.com>)。

承董事會命
建業地產股份有限公司
胡葆森
董事會主席

香港，2009年3月27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