

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2009年12月31日止年度的年度業績公告

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「本集團」)截至2009年12月31日止的年度合併業績(「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截至2009年12月31日的年度業績。

2009年，當世界主要經濟體仍處於經濟衰退之時，中國經濟始終保持活力並率先復蘇，全年國內生產總值同比增長8.7%。受惠於中央政府實行有效的財政刺激措施及持續強勁的國內消費，中國房地產市場快速回暖；報告期內土地市場甚為活躍，各地「地王」頻出，溢價空間逐步擴大。

相對於沿海及一線城市的有些「過熱」，河南房市之復蘇則顯得不溫不火，再次顯示了當地住房消費以自用房為主、投資較少的市場特性。

面對河南市場復蘇較慢的形勢，本公司保持穩健經營之原則，曾主動推遲了若干項目的開發節奏；再加上商業物業收入較上年度貢獻降低，二零零九年公司業績較上年度有一定程度的下滑。董事會認為：在經歷了公司戰略布局階段之後，依據市場發展的節奏和企業自身提升的速度來判斷，公司的戰略攻堅階段需要持續三至五年。在這個階段，本公司顧及市場規模與企業效益的有效平衡，將依然堅持區域化戰略，繼續以河南省為主要市場，但對公司河南業務具有補充作用且具有較快及較可觀增長機會的河南省以外項目，會考慮參與投資。

報告期內，公司繼續致力於產品服務品質的提升和培育新的核心競爭力。二零零九年作為公司的「琢玉計劃升級年」，公司對產品品質、服務水準給予了更多的關注。隨著全省18個地級城市戰略布局的完成，公司以「至尊卡」為載體，逐步搭建一個遍布河南的客戶體系並實現無盲點服務，意圖讓所有業主體驗和分享建業區域化發展戰略的獨特價值。與此同時，公司在資本市場成功向FOUNTAINVEST和WEST HILL定向發行可轉債，募集資金7.65億港幣。更有賴於國內外信貸資金的支持，公司以較低的價格在土地市場上頻頻拿地，年度新增土地儲備已超過300萬平方米，這為公司持續穩定的盈利增長奠定了堅實的基礎。

目前，中國正在鞏固企穩回升的向好形勢，中央政府亦多次明確鼓勵和支持人們購買自住房和改善性用房。隨著國家切實改善民生、著力提高二三線城鎮化發展政策的落實，中國房地產行業的巨大真實需求和長期增長趨勢更加值得期待。在國家發改委頒佈《促進中部地區崛起規劃》、中原城市群建設如火如荼展開之時，河南各地級城市的經濟發展日益呈現出良好態勢。隨著一些重點城市消費水準和購買力的不斷增長，洛陽、開封等三線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戰略增添更多信心，公司的品牌美譽度和優質產品日益贏得市場的認同。

通過不懈努力，本公司已為河南的業務拓展從項目準備、土地儲備上做好了鋪墊；為踐行對市場的承諾，本公司將繼續對照時間節點做嚴謹科學的安排，並且不折不扣地去執行。董事會預期：在未來2—3年內，每年的公司規模無論是開工、竣工還是銷售面積均將超過或接近200萬平方米，並實現持續盈利、穩定增長，不斷鞏固公司在河南業界的領導地位。

感謝全體員工和管理層的日夜努力和付出。感謝全體股東、客戶以及關注本公司的社會各界，是你們始終給予了本公司莫大的支持與信任。我們將以更加崇高的職業精神和良好的專業素養回報你們的厚愛，以良好的業績和盈利表現始終領跑中原地產，並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

2010年3月25日

合併收益表

截至2009年12月31日止年度(單位：人民幣)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業額	4	2,739,831	3,226,996
銷售成本		<u>(1,788,249)</u>	<u>(1,988,764)</u>
毛利		951,582	1,238,232
其他收益	5	41,964	30,752
其他收入淨額	5	21,541	18,548
銷售及市場推廣開支		(113,285)	(97,484)
一般及行政開支		(164,708)	(152,867)
其他經營開支		<u>(19,292)</u>	<u>(20,271)</u>
經營溢利		717,802	1,016,910
分佔聯營公司虧損		(2,831)	(2,983)
融資成本	6(a)	<u>(66,080)</u>	<u>(53,144)</u>
除投資物業公平值變動及 所得稅前的溢利		648,891	960,783
投資物業公平值變動		<u>2,461</u>	<u>(1,400)</u>
除稅前溢利	6	651,352	959,383
所得稅	7	<u>(223,221)</u>	<u>(304,454)</u>
年度溢利		<u>428,131</u>	<u>654,929</u>

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
歸屬：			
本公司權益持有人		405,326	653,301
少數股東權益		<u>22,805</u>	<u>1,628</u>
年度溢利		<u>428,131</u>	<u>654,929</u>
每股盈利			
— 基本 (人民幣分)	9	20.27	32.67
— 攤薄 (人民幣分)	9	<u>20.15</u>	<u>32.67</u>

合併綜合收益表

截至2009年12月31日 (單位：人民幣)

		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年度溢利		428,131	654,929
年內其他全面收入／(虧損)			
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額		<u>2,659</u>	<u>(11,727)</u>
年內全面收入總額		<u>430,790</u>	<u>643,202</u>
歸屬：			
本公司權益持有人		407,749	640,605
少數股東權益		<u>23,041</u>	<u>2,597</u>
年內全面收入總額		<u>430,790</u>	<u>643,202</u>

合併資產負債表

2009年12月31日 (單位：人民幣)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		244,163	211,209
投資物業	10	264,400	254,584
聯營公司權益		19,471	22,302
其他金融資產		15,800	15,400
遞延稅項資產		19,294	3,309
		<u>563,128</u>	<u>506,804</u>
		-----	-----
流動資產			
待售物業		5,247,446	4,803,837
貿易及其他應收款項	11	275,625	223,103
按金及預付款		1,146,004	343,568
預付稅項		42,474	27,520
受限制銀行存款		506,989	409,797
現金及現金等價物		2,364,987	927,721
		<u>9,583,525</u>	<u>6,735,546</u>
		-----	-----

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
流動負債			
銀行貸款	12	982,154	488,790
其他貸款	13	95,640	123,950
貿易及其他應付款項與應計費用	14	2,040,030	1,940,923
預收款項		1,770,122	947,270
應付稅項		157,141	106,842
		<u>5,045,087</u>	<u>3,607,775</u>
流動資產淨值			
		<u>4,538,438</u>	<u>3,127,771</u>
總資產減流動負債			
		<u>5,101,566</u>	<u>3,634,575</u>
非流動負債			
銀行貸款	12	790,662	444,417
其他貸款	13	372,880	36,790
可換股債券	15	551,288	—
遞延稅項負債		67,043	63,446
		<u>1,781,873</u>	<u>544,653</u>
資產淨值			
		<u>3,319,693</u>	<u>3,089,922</u>
資本及儲備			
股本		179,637	179,637
儲備		2,944,720	2,760,495
本公司權益持有人應佔權益總額			
		3,124,357	2,940,132
少數股東權益			
		<u>195,336</u>	<u>149,790</u>
權益總額			
		<u>3,319,693</u>	<u>3,089,922</u>

附註：

1 呈報基準

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，經合併及修訂本）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」），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。本集團合併財務報表乃按猶如本集團目前的架構於截至2008年12月31日止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。

2 會計政策變更

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，故本財務報告內已加入附加註解，以解釋有關資料的編製基準。

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(以其股東身份)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，均於合併收益表呈列，否則須在新主要報表合併綜合收益表中呈列。相關金額已重列以符合新的呈列方式。此項呈列方式的變動對任何呈列期間所呈報之損益、總收入及開支或資產淨值並無影響。

由於採納香港財務報告準則第7號的修訂，本財務報表中有關本集團金融工具公平值計量的擴充披露，即根據對可觀察市場數據將該等公平值計量分為三個公平值層級。本集團已利用香港財務報告準則第7號修訂的過渡條文，該等條文並無規定須就新披露要求呈列有關金融工具公平值計量的比較資料。

根據香港會計準則第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2009年12月31日的資產淨值及於截至2009年12月31日止年度的本集團權益持有人應佔溢利增加了人民幣2,336,000元，即公平價值增加人民幣3,115,000元減相關遞延稅項人民幣779,000元。

3 分部報告

報告分部據以產生收入的服務

於過往年度，在分析對外報告的分部資料時，是以本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。

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。

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。

年內本集團的營業額分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	2,659,942	3,000,993
物業租賃	22,084	19,393
承辦工程	57,805	206,610
	<u>2,739,831</u>	<u>3,226,996</u>

5 其他收益及收入淨額

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	39,009	29,628
非上市股本證券的股息收入	1,163	1,124
政府津貼	1,792	—
	<u>41,964</u>	<u>30,752</u>
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備淨收益	16,012	172
出售附屬公司收益	7,474	—
外匯(虧損)/收益淨額	(296)	20,041
交易性證券的已變現虧損	(275)	—
給承建商的賠償金	(1,374)	(1,665)
	<u>21,541</u>	<u>18,548</u>

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(a) 財務成本：		
銀行貸款利息	99,706	77,233
其他貸款利息	37,203	16,897
可換股債券利息 (附註9(b))	17,688	—
客戶墊款利息	8,022	15,901
其他附屬借貸成本	6,978	6,060
	<u>169,597</u>	<u>116,091</u>
減：已資本化的借貸成本	<u>(100,221)</u>	<u>(62,947)</u>
	69,376	53,144
可換股債券所附的衍生工具的 公平值變化淨值 (附註15及9(b))	<u>(3,296)</u>	<u>—</u>
	<u><u>66,080</u></u>	<u><u>53,144</u></u>

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
--	----------------	----------------

(b) 僱員成本：

工資、薪金及其他福利	106,821	100,724
包括：		
退休計劃供款	4,979	4,928
以權益結算股份為基礎作支付的費用	<u>8,343</u>	<u>6,604</u>

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
--	----------------	----------------

(c) 其他項目：

折舊及攤銷	12,011	9,660
其他應收賬款減值虧損	—	4,182
物業、廠房及設備減值虧損	<u>5,440</u>	<u>—</u>

7 合併收益表內的所得稅

合併收益表內的稅項為：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	184,021	142,777
中國土地增值稅	51,585	96,117
中國外資企業宣派的股息預扣稅	—	22,500
	<u>235,606</u>	<u>261,394</u>
遞延稅項		
物業重估	283	(1,308)
稅項虧損	—	47,677
其他暫時性差異	(12,668)	(3,309)
	<u>(12,385)</u>	<u>43,060</u>
	<u><u>223,221</u></u>	<u><u>304,454</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溢利，按照各自的適用稅率計算。

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%（2008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%（2008年：25%）。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按有關年度的估計應課稅溢利25%（2008年：25%）稅率繳付企業所得稅。

- (iv) 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%（2008年：1.5%至3.5%）繳納土地增值稅。

- (v) 預扣稅

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未就2008年1月1日後賺取之溢利派發股息，故並無股息之相應預扣稅從本年度之合併收益表中扣除。此外，本集團在中國的外資企業無意就本年度賺取之溢利宣派股息。因此，未確認有關預扣稅的遞延稅項負債。

8 股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
上市前宣派及支付的股息	—	152,000
結算日後建議分派的末期股息		
每股普通股6.8港仙(相當於人民幣6分)		
(2008年：11港仙(相當於人民幣9.6917分))	<u>120,000</u>	<u>193,834</u>
	<u>120,000</u>	<u>345,834</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宣派及支付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。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算截至2009年12月31日止年度每股基本盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣405,326,000元(2008年：人民幣653,301,000元)及普通股的加權平均數2,000,000,000股。計算2008年每股基本盈利採用的股份數為2008年12月31日已發行的2,000,000,000股普通股，猶如該等股份於截至2008年12月31日止整個年度已經發行。

(b) 每股攤薄盈利

計算截至2009年12月31日止年度每股攤薄盈利乃基於本公司權益持有人應佔溢利人民幣419,718,000元及普通股的加權平均數2,082,483,429股，計算如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利 (攤薄)

	2009年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利	405,326
可換股債券的負債部分的 實際利息的除稅後影響 (附註6(a))	17,688
可換股債券所附的衍生工具 所確認的收益的除稅後影響 (附註6(a))	<u>(3,296)</u>
權益持有人應佔溢利 (攤薄)	<u><u>419,718</u></u>

(ii) 普通股的加權平均數 (攤薄)

	2009年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,000,000
轉換可換股債券的影響	<u>82,483</u>
於12月31日的普通股加權平均數 (攤薄)	<u><u>2,082,483</u></u>

截至2009年及2008年12月31日止本公司首次公開發售前的購股權及截至2009年12月31日止的認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

10 投資物業

本集團所有投資物業在2009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(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)根據公開市值重估。已竣工投資物業乃參考淨收入計算及就重續租約潛在收入估值。對於在建的投資物業，乃參照殘值法並計及可比較市場交易及完成開發所需的任何未來建設成本進行估值。

11 貿易及其他應收款項

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收票據	290	300
貿易應收款項(附註(a))	2,950	5,082
其他應收款項	142,647	120,734
應收關連公司款項	112,637	89,226
應收合約工程客戶款項總額	—	7,761
衍生金融工具	17,101	—
	<u>275,625</u>	<u>223,103</u>

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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期或逾期1個月以下	443	813
逾期1至3個月	130	952
逾期3至6個月	250	577
逾期6個月至1年	786	695
逾期1年以上	1,341	2,045
	<u>2,950</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。

12 銀行貸款

(a) 於2009年12月31日，銀行貸款的到期日如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	982,154	488,790
1年後但2年內	646,226	424,417
2年後但5年內	144,436	20,000
	790,662	444,417
	1,772,816	933,207

(b) 於2009年12月31日，銀行貸款的抵押情況如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	1,656,594	759,314
— 無抵押	116,222	173,893
	<u>1,772,816</u>	<u>933,207</u>

於2009年12月31日，用作銀行貸款抵押的本集團資產分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	1,852,163	739,310
受限制銀行存款	60,000	100,000
	<u>1,912,163</u>	<u>839,310</u>

(c) 於2009年12月31日，本集團銀行貸款有效年利率介乎5.31%至9.18%（2008年：4.86%至11.00%）。

13 其他貸款

(a) 於2009年12月31日，其他貸款的到期日如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	95,640	123,950
1年後但2年內	119,010	36,790
2年後但5年內	253,870	—
	372,880	36,790
	468,520	160,740

(b) 於2009年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他貸款		
— 有抵押 (附註(i)及(ii))	391,880	120,740
— 無抵押	76,640	40,000
	468,520	160,740

附註：

- (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7,640,000元(2008年：人民幣80,740,000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2009年12月31日，建業駐馬店的48.01%權益(2008年：48.01%)已登記於該信託公司名下。建業洛陽的74.56%權益已於信託管理期屆滿時依法轉回本集團名下。

- (ii) 有抵押的其他貸款以本集團以下資產抵押：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>250,439</u>	<u>—</u>

除以上所述外，賬面值為人民幣40,000,000元(2008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2009年12月31日，預期未來租金收入為人民幣141,262,000元(2008年：人民幣167,325,000元)。

- (iii) 於2009年12月31日，本集團其他貸款有效年利率介乎6.30%至14.00%(2008年：6.30%至15.70%)。

14 貿易及其他應付款項與應計費用

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付票據	265,004	180,433
貿易應付款項(附註(a))	806,226	675,566
其他應付款項及應計費用	688,491	702,625
應付關連公司款項	32	32
應付少數股東款項	158,437	382,267
應付合約工程客戶 款項總額	36,380	—
衍生金融工具	85,460	—
	<u>2,040,030</u>	<u>1,940,923</u>

於2009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107,996,000元(2008年：人民幣89,997,000元)。

附註：

(a) 貿易應付款賬齡分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	698,230	585,569
於1年後到期	107,996	89,997
	<u>806,226</u>	<u>675,566</u>

15 可換股債券

於2009年8月31日，本公司發行了本金額為765,000,000港元於2014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2014年8月31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2012年8月31日至2014年8月31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）的本公司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2012年8月31日至2014年8月31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及2009年12月31日的公平值分別列賬。

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 (附註15(a))	人民幣千元 (附註15(b))	人民幣千元 (附註15(c))	人民幣千元 (附註15(d))	人民幣千元 (附註15(d))	人民幣千元
發行可換股債券所得款項	546,305	(15,897)	87,768	43,298	11,943	673,417
交易成本	(1,661)	48	(267)	(132)	(37)	(2,049)
所得款項淨額	544,644	(15,849)	87,501	43,166	11,906	671,368
已攤銷利息及交易成本	6,650	—	—	—	—	6,650
公平值變動(附註6(a))	—	(1,253)	(2,043)	—	—	(3,296)
匯兌差額	(6)	1	2	—	—	(3)
於2009年12月31日	<u>551,288</u>	<u>(17,101)</u>	<u>85,460</u>	<u>43,166</u>	<u>11,906</u>	<u>674,719</u>

- (a) 可換股債券的負債部分指基於合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。於截至2009年12月31日止年度，負債部分的實際年利率為9.6%。

於2009年12月31日，可換股債券負債部分的到期日如下：

	本集團及本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
兩年後但五年內	<u>551,288</u>	<u>—</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。
- (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。

16 資本承擔

於2009年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	6,690,626	7,955,669
已訂約但尚未撥備	<u>1,758,903</u>	<u>1,695,217</u>
	<u>8,449,529</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以及於附屬公司的投資有關。

17 重大關連人士交易

於截至2009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	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	(a)	93,978	296,173
租金開支	(b)	461	461
利息開支	(c)	<u>7,366</u>	<u>—</u>

(a) 年內，本集團將商業物業以人民幣93,978,000元(2008年：人民幣296,173,000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2009年12月31日，未償付款額為人民幣112,347,000元(2008年：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) 該項金額為就一間附屬公司少數股東所墊付款項而支付的利息，墊款年息為12%。

18 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，為符合本年度之呈報以及為2009年首次披露之項目提供比較數額，已經對若干比較數字進行調整。

管理層討論與分析

營運回顧

(一) 市場和公司運營回顧

1. 宏觀經濟

在一籃子刺激方案的帶動下，中國經濟成功扭轉了2008年出現的經濟增速下滑的局面，在國際金融危機中率先復蘇。2009年國內生產總值335,353億元，同比增長8.7%，其中第四季度尤為強勁，同比增長10.7%。

2009年河南省認真執行中央政府應對國際金融危機一攬子計劃，全省生產總值達19,367億元，同比增長10.7%，領先全國增速兩個百分點。

2. 房地產市場

2009年，在低利率、信貸支持及剛性需求等多種因素共同作用下，中國房地產市場強勁反彈，部分城市由於投資性需求和改善性需求旺盛出現了房價快速上漲的局面，全年商品房銷售面積和銷售金額同比增長42.1%和75.5%。作為公司業務發展的主要市場，河南省的房地產市場以自住性需求為主，投資性需求和泡沫較小，直接表現為房地產市場主要指標增速明顯低於全國水平，商品房銷售面積4336.90萬平方米，同比增長35.9%，較全國增速低6.2個百分點；商品房銷售額1156.22億元，同比增長54.9%，較全國增速低20.9個百分點。

(二) 項目發展

報告期內，公司通過「琢玉行動計劃」深入，持續進行產品創新和服務質量的提升，為下一輪區域內的業務擴張奠定了管理基礎。2009年，本公司完成新開工和竣工面積分別為950,843平方米及690,993平方米。實現銷售／預售面積869,726平方米，銷／預售金額人民幣36.18億元，比2008年同期增長6.1%。

(1) 開發進度

報告期內，本公司共有19個項目或項目分期動工建設，新開工面積950,843平方米，與去年同期相比下降15.9%，主要原因是針對河南市場復蘇相對緩慢的形勢，公司針對性地調整了個別項目分期的開發量。

2009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	250,699
河南省其他城市	700,144
合計	<u>950,843</u>

截至2009年12月31日止，本公司在建項目或項目分期26個，其中鄭州市8個，其他城市18個，在建項目總建築面積約為1,295,061平方米。

截至2009年12月31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	375,176
河南省其他城市	919,885
合計	<u>1,295,061</u>

報告期內，本公司共有11個項目或項目分期竣工，總竣工面積達690,993平方米，其中可售面積達677,837平方米。報告期內，共實現銷售459,388平方米，預售率達到67.8%。

2009年竣工項目

項目	竣工面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售／已售 建築面積 (平方米)
鄭州香檳聖園小高層	66,276	66,276	41,587
鄭州上街森林半島一期	50,237	50,133	27,380
洛陽美茵湖二期	82,404	82,334	66,382
三門峽森林半島	116,704	111,441	41,031
信陽森林半島二期	66,505	64,219	40,202
商丘建業桂圓三期	40,133	40,133	28,380
洛陽世紀華陽項目	139,911	136,783	111,607
周口森林半島一期低層	30,596	29,813	22,761
新鄉金龍森林半島別墅	22,388	21,630	19,161
焦作森林半島三期別墅、商業	7,470	7,470	2,626
開封森林半島一期	68,369	67,605	58,271
合計	<u>690,993</u>	<u>677,837</u>	<u>459,388</u>

(2) 銷售進度

報告期內，共銷售／預售869,726平方米，銷／預售金額人民幣36.18億元，較2008年增長6.1%。

截至2009年12月31日止年度銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	總金額約數 (人民幣千元)
鄭州	172,369	1,096,721
河南省其他城市	697,357	2,520,899
合計	<u>869,726</u>	<u>3,617,620</u>

(3) 土地儲備

2009年，根據國際、國內經濟和房地產市場形勢，公司採取權益收購、公開競買、合營等多種土地儲備方式，合理增加了公司的土地儲備。截至2009年12月31日，公司擁有土地儲備建築面積986萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積628萬平方米。

(4) 主要權益收購

1. 進一步增持洛陽華陽廣場項目權益至74.99%

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，據此，公司同意按人民幣75,000,000元的代價，向耀明集團收購文星投資有限公司（「文星投資」）9.99%股權及股東貸款的權益。於收購完成時，建業控股於文星投資的股權將增至74.99%，而宏萬國際有限公司（「宏萬」）及卓東投資有限公司（「卓東」）於文星投資所分別持有的10.01%及15%的股權將維持不變。由於洛陽中亞置業發展有限公司（「洛陽中亞」）為文星投資的全資附屬公司，於收購完成時，建業控股持有洛陽華陽廣場項目的權益增至74.99%。洛陽中亞目前正在開發洛陽華陽廣場項目。

2. 進一步增持洛陽華陽廣場項目權益至95%

建業控股已於2009年8月25日分別與宏萬和卓東簽署協議，以5000萬港元和5000萬港元收購宏萬和卓東持有的文星投資10.01%和10%股權，收購完成後，宏萬不再持有文星投資股權，卓東將繼續持有5%文星投資股權，由於洛陽中亞為文星投資的全資附屬公司，建業控股持有洛陽華陽廣場項目的權益進一步增至95%。

業務展望

(一) 市場展望

一. 宏觀經濟方面

受全球主要經濟體擴張性經濟政策的刺激，世界經濟復蘇跡象明顯。近期，中國政府明確表態要保持宏觀經濟政策的連續性和穩定性，繼續實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，持續落實以擴大內需為重點的經濟結構調整政策。外部經濟環境的改善，內部宏觀經濟政策的穩定，為中國經濟發展提供了有利條件。當前，中國雖然面臨世界經濟環境不穩定、外部需求持續不振的複雜形勢，但公司預計2010年中國經濟將逐步走上平穩增長的軌道。

近幾年，在區域經濟競爭中，河南省擁有的要素、區位、成本和市場等優勢逐步顯現，經濟增長速度持續領先於全國平均水平，預計2010年河南省的經濟增速仍將高於全國平均水平。

二. 房地產市場方面

為遏制部分城市房價過快上漲的局面，中國政府在2009年底出台了一系列宏觀調控政策，抑制投資性需求和投機性需求，部分城市2009年房價過快上漲存在著一定的市場調整壓力。考慮到房地產業是拉動中國經濟增長的支柱產業之一，在外部需求不振、中國政府極需擴大內需來保障經濟增長情況下，公司預計中國政府對房地產業的調控將兼顧中國經濟的增長，2010年中國房地產市場將保持相對平穩的發展態勢。

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業宏觀調控政策對河南省房地產市場影響有限。同時隨著中國政府重點發展中小城市、小城鎮的政策積極推行，河南省房地產市場將迎來難得的歷史發展機遇，預計2010年河南省房地產市場將在相對平穩中取得進一步的發展。

(二) 業務規劃

2010年，公司為進一步強化企業核心競爭力，繼續領先市場，將繼續努力提高公司管理效率，提升企業盈利能力，對現有的管理架構進一步優化，在保障公司安全運營的同時使管理更加簡單、高效。同時，公司積極地推進住宅產業化的探索，加強對低碳住宅、綠色住宅的研發工作，不斷完善和豐富產品體系，並通過搭建大客戶服務體系，為客戶提供更優質的服務。為投資者提供持續穩定的投資收益，為員工提供良好的職業發展，實現投資者、社會和員工的共贏。

(1) 2010年，預計本集團共有30個／期項目開發，建築面積2,000,078平方米。

2010年度項目開發地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比例 (%)
鄭州	264,899	13.2%
河南省其他城市	1,735,179	86.8%
合計	<u>2,000,078</u>	<u>100.0%</u>

- (2) 本集團預計2010年竣工交付28個(期)項目，竣工面積1,276,240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質量提升計劃，以保障2010年度經營任務的完成。

2010年度竣工項目情況

項目	總建築面積 (平方米)
鄭州壹號城邦	108,921
鄭州森林半島四期	37,941
鄭州香檳聖園高層	19,053
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	92,800
鄭州祥盛小區	44,497
開封水系項目一期	16,091
洛陽壹號城邦一期	47,700
安陽森林半島一期	12,416
鶴壁森林半島一期	30,422
新鄉金龍森林半島一期二批	10,662
濮陽建業城四期	21,985
漯河森林半島三期	99,165
漯河壹號城邦一期	76,367
商丘桂園四期	19,030
商丘聯盟新城一期	41,703
周口森林半島一期(高層)	7,411
周口森林半島二期	29,322
駐馬店森林半島五期	89,445
信陽森林半島三期	30,141
濟源壹號城邦一期	23,944
洛陽華陽廣場二期	133,898
開封建業城市花園二期	15,973
開封鄭開森林半島二期	78,771
開封鄭開森林半島六期	13,212
開封鄭開森林半島七期	19,010
禹州神垕項目	31,769
合計	<u><u>1,276,240</u></u>

財務回顧

營業額：2009年本集團的營業額為人民幣2,740百萬元（其中人民幣2,660百萬元來自商品房銷售），相比2008年的人民幣3,227百萬元減少人民幣487百萬元，降低幅度約為15.1%，主要是由於：

- (1) 總銷售面積由2008年的722,390平方米降低8.4%至2009年的662,067平方米；
- (2) 平均銷售價格由2008年的每平方米人民幣4,151元降低3.2%至2009年的每平方米人民幣4,018元。

銷售成本：2009年本集團的銷售成本為1,788百萬元，較2008年的人民幣1,989百萬元降低人民幣201百萬元，降低幅度約為10.1%，該降幅主要由於總銷售面積減少。銷售成本主要包括土地成本、建築成本及資本化利息。

毛利率：2009年本集團的毛利率為34.7%，相比去年的毛利率38.4%輕微下降。這主要是因為2009年已售商業用房的比重降低，由2008年的28.0%下降至2009年的14.9%，而商業用房毛利率一般較高。

其他收益：2009年其他業務收益為人民幣42百萬元，相比2008年的人民幣31百萬元，增加人民幣11百萬元。這主要是由於第三方借款利息增加。

其他收入淨額：其他收入淨額由2008年的人民幣19百萬元增至2009年的人民幣22百萬元，增加人民幣3百萬元或16.1%，主要來自2009年物業、廠房及設備出售收益人民幣16百萬元以及出售子公司收益人民幣7百萬元，並由以外幣計價的銀行貸款匯兌收益減少人民幣20百萬元部分抵銷。

銷售及市場推廣開支：2009年的銷售開支為人民幣113百萬元，相比2008年的人民幣97百萬元，增加人民幣16百萬元，主要是由於新發展的待售物業的廣告及宣傳開支增加人民幣9百萬元，以及向員工支付的佣金增加7百萬元所致。

一般及行政開支：一般及行政開支由2008年的人民幣153百萬元增至2009年的人民幣165百萬元，增加人民幣12百萬元或7.7%，主要是由於業務拓展而新置的固定資產的折舊及攤銷增多、物業管理費增加及就一個項目作出了捐贈。

其他經營開支：其他經營開支由2008年的人民幣20百萬元減至2009年的人民幣19百萬元，減少人民幣1百萬元，主要是由於就註銷租賃協議支付的物業賠償費用減少人民幣6百萬元及捐贈減少人民幣3百萬元所致，並由現有項目的修理及保養支出增加人民幣3百萬元和一項固定資產產生的減值增加人民幣5百萬元部份抵銷。

分佔聯營公司虧損：該金額為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，乃該公司於產生收益前的初期經營開支。年內並無錄得重大波動。

融資成本：2009年的財務費用為人民幣66百萬元，相比2008年的人民幣53百萬元，增加人民幣13百萬元，主要是由於年內新項目借貸增加及發行可換股債券導致我們的總借貸成本上升人民幣53百萬元所致，並由資本化借貸成本增加人民幣37百萬元及可換股債券的衍生工具部份之公平值變動淨額人民幣3百萬元部份抵銷。

投資物業公平值變動：2009年本集團的投資物業公平值增加了約人民幣2百萬元，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、土地增值稅及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。本集團2009年的所得稅為人民幣223百萬元，相比2008年的人民幣304百萬元減少人民幣81百萬元，或26.7%；實際稅率則由2008年的31.7%增至2009年的34.3%，主要是由於於2009年總竣工及出售面積較2008年減少，所得稅因收益下降而減少；但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2009年的毛利率減少，故其實際稅率上升。

本年溢利：本集團權益持有人應佔溢利為人民幣405百萬元，相比2008年的人民幣653百萬元，減少38.0%，主要是由於2009年的出售面積、平均售價及毛利率下降所致。

融資來源及運用：於2009年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,365百萬元(2008年12月31日：人民幣928百萬元)，年內，本集團就截至2008年12月31日止年度的應佔溢利向本集團的股東派發股息人民幣194百萬元。

借貸及存款結構

本集團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。於2009年12月31日，本集團的銀行貸款和其他貸款分別為人民幣1,773百萬元及人民幣469百萬元，還款年期如下：

還款年期	2009年 (人民幣千元)	2008年 (人民幣千元)
銀行貸款		
一年內	982,154	488,790
一年以上但未超過兩年	646,226	424,417
兩年以上但未超過五年	144,436	20,000
	<u>1,772,816</u>	<u>933,207</u>
其他貸款		
一年內	95,640	123,950
一年以上但未超過兩年	119,010	36,790
兩年以上但未超過五年	253,870	—
	<u>468,520</u>	<u>160,740</u>
可換股債券	<u>551,288</u>	<u>—</u>
借貸總額	2,792,624	1,093,947
減：		
現金及現金等價物	(2,364,987)	(927,721)
抵押銀行貸款的受限制銀行存款	(60,000)	(100,000)
淨借貸	367,637	66,226
股東權益	3,124,357	2,940,132
淨借貸比率(%)	11.8%	2.3%

資產抵押：於2009年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣1,912百萬元的樓宇、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：本集團於2009年12月31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2,473百萬元的擔保。

資本承擔：於2009年12月31日，本集團有關物業開發已簽訂的正在或準備履行的承擔為人民幣1,759百萬元，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6,691百萬元。

匯率風險：本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元（「港元」）銀行存款及借款。本集團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。本集團外匯交易及結餘大部分以美元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。本集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

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2009年12月31日，本集團僱用員工950人（2008年12月31日：1,093人）。2009年度，本集團員工成本約人民幣107百萬元（2008年度：人民幣101百萬元），增長5.9%。

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2009年的末期股息每股6.8港仙。倘建議派發股息於本公司2010年5月18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2010年5月25日(星期二)派發予於2010年5月18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2009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2010年5月18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」)規定的方式刊登和寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2010年5月11日(星期二)至2010年5月18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，所有過戶文件連同有關股票必須於2010年5月10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室。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2009年12月31日止年度，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。

《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，且各董事均已確認，彼等於截至2009年12月31日止年度均已遵守標準守則。

《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2009年12月31日止年度，本公司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）、獨立非執行董事辛羅林先生（於2010年3月1日獲委任）及方風雷先生（已於2009年12月18日辭任）和非執行董事廖茸桐先生。

審核委員會已審閱截至2009年12月31日止年度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。

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、辛羅林先生（於2010年3月1日獲委任）和方風雷先生（已於2009年12月18日辭任）。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的政策、薪酬架構和薪酬方案，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。

刊發經審核年度業績及年度報告

年度業績公告已刊載於聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網頁(<http://www.centralchina.com>)。本公司截至2009年12月31日止年度的年度報告將寄發予本公司股東，並於適當時候刊載於聯交所及本公司網頁。

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，2010年3月25日

於本公告日期，本公司的執行董事為胡葆森先生、王天也先生及閔穎春女士；非執行董事為林明彥先生(替代董事：羅臻毓先生)、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士；及獨立非執行董事為張石麟先生、王石先生及辛羅林先生。

* 僅供識別