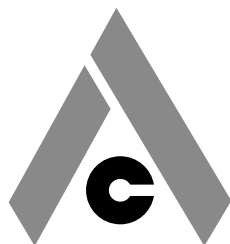


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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：0832)

截至2010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2010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：

本人謹代表公司董事會欣然提呈截至二零一零年十二月三十一日的年度業績。

二零一零年，當世界主要經濟體經濟緩慢復蘇之時，中國經濟依然保持平穩較快發展，全年國內生產總值同比增長10.3%。房地產方面，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；總體上看，調控措施越來越有力，針對性越來越強。

二零一零年，河南省國內生產總值同比增長12.2%，經濟社會發展保持良好態勢。房地產方面，相對於一線城市在房地產調控之下商品房交易量下滑，河南樓市成交量增勢趨緩，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穩步發展，本公司二零一零年業績較去年同期有顯著增長。二零一零年，公司實現確認收入達到45億元人民幣，同比增長63%。二零一零年，公司首次實現銷售面積超過百萬平方米，位居中國房地產行業第24位，在河南市場亦繼續保持領先。同時，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，公司在河南的品牌美譽度和市場佔有率穩步上升。

二零一零年，公司堅持了自身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，公司積極倡導發展低碳住宅，完善企業產品體系，為企業的可持續發展率先佈局運籌。我們已於二零一零年一月成立專項研究小組，開發綠色及低碳產品系列，並於四月完成《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。這是河南省其他地產公司無法模仿的企業的獨特競爭優勢。

二零一零年，公司成功發行3億美元五年期固定收益債券，知名度在資本市場得到進一步提高。由於國內外資本平台的支持和經營能力的顯著增長，公司有實力以相對較低的價格在土地市場有計劃地獲取土地，全年新增土地儲備建築面積約310萬平方米。值得提及的是，公司先後與河南省多個市、縣政府簽署戰略合作協議，為深耕河南市場提供了廣闊的發展空間。與此同時，籌建項目中逐步增加商業物業、酒店物業等持有物業比重，這為公司盈利的持續穩定增長奠定了堅實的基礎。

預計二零一一年，宏觀經濟在保增長的同時更著力於可持續性發展，而房地產市場則繼續面臨宏觀調控政策帶來的不確定性。無論如何，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，本公司積極推動管理創新，持續向創新要效率、向效率要效益；並盡力加快項目開發速度、合理安排開發節奏，努力實現年度經營目標。

感謝管理層和全體員工的辛勤努力與付出。在充滿變化的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，做中原城市化進程與社會全面進步的推動者，為中國房地產業健康持續的發展與中國社會的繁榮做出更大的貢獻。

主席

胡葆森

2011年3月16日

綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
營業額	3	4,516,351	2,739,831
銷售成本		<u>(2,970,439)</u>	<u>(1,788,249)</u>
毛利		1,545,912	951,582
其他收益	4	33,356	41,964
其他收入淨額	4	27,532	21,541
銷售及市場推廣開支		(143,900)	(113,285)
一般及行政開支		(234,044)	(164,708)
其他經營開支		<u>(8,062)</u>	<u>(19,292)</u>
經營溢利		1,220,794	717,802
分佔聯營公司虧損		(2,224)	(2,831)
分佔共同控制實體虧損		(3,904)	—
融資成本	5(a)	<u>(122,853)</u>	<u>(66,080)</u>
除投資物業公允價值變動及 所得稅前的溢利		1,091,813	648,891
投資物業公允價值增加		<u>3,673</u>	<u>2,461</u>
除稅前溢利	5	1,095,486	651,352
所得稅	6	<u>(515,427)</u>	<u>(223,221)</u>
年度溢利		<u>580,059</u>	<u>428,131</u>

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
歸屬：			
本公司權益持有人		544,887	405,326
非控股權益		35,172	22,805
		<hr/>	<hr/>
年度溢利		580,059	428,131
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利	8		
— 基本(人民幣分)		27.24	20.27
— 攤薄(人民幣分)		26.23	20.15
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度溢利	580,059	428,131
年內其他全面收入		
換算海外附屬公司財務報表 的匯兌差額	<u>28,093</u>	<u>2,659</u>
年內全面收入總額	<u><u>608,152</u></u>	<u><u>430,790</u></u>
歸屬：		
本公司權益持有人	571,753	407,749
非控股權益	<u>36,399</u>	<u>23,041</u>
年內全面收入總額	<u><u>608,152</u></u>	<u><u>430,790</u></u>

綜合資產負債表

2010年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	於2010年 12月31日 人民幣千元	於2009年 12月31日 (重列) 人民幣千元	於2009年 1月1日 (重列) 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備		513,268	244,163	211,209
投資物業		276,900	264,400	254,584
聯營公司權益		40,837	19,471	22,302
共同控制實體權益		2,742,160	—	—
其他金融資產		71,800	15,800	15,400
遞延稅項資產		18,260	19,294	3,309
		<u>3,663,225</u>	<u>563,128</u>	<u>506,804</u>
流動資產				
交易性證券		163,461	—	—
待售物業		6,334,705	5,247,446	4,803,837
貿易及其他應收款項	10	328,064	275,625	223,103
按金及預付款		956,533	1,146,004	343,568
預付稅項		80,468	42,474	27,520
受限制銀行存款		536,376	506,989	409,797
現金及現金等價物		3,370,335	2,364,987	927,721
		<u>11,769,942</u>	<u>9,583,525</u>	<u>6,735,546</u>

		於2010年 12月31日	於2009年 12月31日 (重列)	於2009年 1月1日 (重列)
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債				
銀行貸款	11	1,423,859	1,114,194	701,179
其他貸款	12	168,010	95,640	123,950
貿易及其他應付款項 與應計費用	13	2,828,509	2,040,030	1,940,923
預收款項		3,453,939	1,770,122	947,270
應付稅項		311,806	157,141	106,842
		<u>8,186,123</u>	<u>5,177,127</u>	<u>3,820,164</u>
流動資產淨值		<u>3,583,819</u>	<u>4,406,398</u>	<u>2,915,382</u>
總資產減流動負債		<u>7,247,044</u>	<u>4,969,526</u>	<u>3,422,186</u>
非流動負債				
銀行貸款	11	492,416	658,622	232,028
其他貸款	12	449,870	372,880	36,790
可換股債券	14	552,209	551,288	—
優先票據	15	1,928,806	—	—
遞延稅項負債		52,059	67,043	63,446
		<u>3,475,360</u>	<u>1,649,833</u>	<u>332,264</u>
資產淨值		<u>3,771,684</u>	<u>3,319,693</u>	<u>3,089,922</u>

	於2010年 12月31日 人民幣千元	於2009年 12月31日 (重列) 人民幣千元	於2009年 1月1日 (重列) 人民幣千元
資本及儲備			
股本	179,637	179,637	179,637
儲備	<u>3,316,181</u>	<u>2,944,720</u>	<u>2,760,495</u>
本公司權益持有人應佔權益總額	3,495,818	3,124,357	2,940,132
非控股權益	<u>275,866</u>	<u>195,336</u>	<u>149,790</u>
權益總額	<u><u>3,771,684</u></u>	<u><u>3,319,693</u></u>	<u><u>3,089,922</u></u>

財務報表附註

(以人民幣列賬)

1 一般資料

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柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A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。

2 會計政策變更

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈兩項經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、多項香港財務報告準則的修訂及兩項新的詮釋，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。其中，以下變動與本集團的財務報表相關：

- 香港詮釋第5號 財務報表之呈報方式—借款人對包含按要求還款條款之定期貸款的分類
- 香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）企業合併
- 香港財務報告準則第27號之修訂合併及個別財務報表
- 香港財務報告準則的改進（2009年）

本集團並無應用當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

2010年11月，香港會計師公會頒佈香港詮釋第5號，於頒佈後即時生效並載明香港會計師公會達成的結論，即根據香港會計準則第1號財務報表之呈報方式第69(d)段，對於附有授予貸方無條件權利隨時要求還款條款（不考慮貸方無理由行使該條款的可能性）的定期貸款，應列為流動負債。

為遵守香港詮釋第5號的規定，本集團已變更有關定期貸款（載有按要求還款的條款）分類的會計政策。根據新政策，附有授予貸方無條件權利隨時要求還款條款的定期貸款在資產負債表中列為流動負債。此前有關定期貸款乃根據協定的還款時間表予以劃分，惟截至結算日本集團已違反協議中載列的任何貸款契約或有理由相信貸方將在可預見的未來行使其於即時還款條款下的權利時除外。

新會計政策其後已應用於重列2009年及2010年1月1日的期初結餘，並據此對截至2009年12月31日止年度之比較數字作重新分類調整。重新分類並無對呈報的任何期間的報告溢利或虧損、收入及支出總額或資產淨值造成影響。

	之前呈報 人民幣千元	採納香港 詮釋第5號 的影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
--	---------------	-------------------------------	-------------

**對2009年12月31日本集團
資產負債表的影響：**

流動負債：銀行貸款	982,154	132,040	1,114,194
非流動負債：銀行貸款	790,662	(132,040)	658,622

**對2009年1月1日本集團
資產負債表的影響：**

流動負債：銀行貸款	488,790	212,389	701,179
非流動負債：銀行貸款	444,417	(212,389)	232,028

其他相關變化導致的會計政策變動，在當前及比較會計期間並無重大影響，原因如下：

- 香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號的大部份修訂對本集團財務報告並無重大影響。因為此兩項準則在本集團發生相關交易（如一項業務合併或出售一間附屬公司）之時方會首次生效，並且毋需對以往期間此類交易之報告金額進行重列。
- 香港財務報告準則第3號（有關遞延稅項資產的確認）及香港會計準則第27號（有關超過股東權益之損失分配至非控股權益（前稱少數股東權益））之修訂並無重大影響，因毋需對以往期間數據進行重列，本期也並未有此類遞延稅項資產及損失。

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。

營業額是指來自物業銷售的收入、租金收入及來自工程合約的收益。年內於營業額中確認的各重要收益分類金額如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	4,391,722	2,659,942
租金收入	25,143	22,084
來自工程合約的收益	99,486	57,805
	<u>4,516,351</u>	<u>2,739,831</u>

本集團的客戶基礎多元化，並無與其交易的金額已超過本集團收益10%的客戶。

4 其他收益及收入淨額

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	31,999	39,009
非上市股本證券的股息收入	1,307	1,163
政府補貼	50	1,792
	<u>33,356</u>	<u>41,964</u>

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
--	----------------	----------------

其他收入淨額

出售物業、廠房及設備淨收益	443	16,012
出售一間附屬公司收益	1,351	7,474
外匯收益／(虧損)淨額	18,869	(296)
交易性證券的已變現及 未變現收益／(虧損)淨額	6,869	(275)
給承建商的賠償金	—	(1,374)
	<u>27,532</u>	<u>21,541</u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
--	----------------	----------------

(a) 財務成本

銀行貸款利息	113,323	99,706
其他貸款利息	95,917	37,203
可換股債券利息(附註8(b)(i))	53,984	17,688
優先票據利息	48,917	—
客戶墊款利息	5,297	8,022
其他附屬借貸成本	7,391	6,978
	<u>324,829</u>	<u>169,597</u>
減：已資本化的借貸成本*	(190,424)	(100,221)
	<u>134,405</u>	<u>69,376</u>
可換股債券所附的衍生工具的 公允價值變動淨值(附註8(b)(i))	(9,480)	(3,296)
優先票據所附的衍生工具的公允價值變動淨值	(2,072)	—
	<u>122,853</u>	<u>66,080</u>

* 借貸成本已按每年1.29%至14.00%(2009年：年率1.33%至14.00%)的利率資本化。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
--	----------------	----------------

(b) 員工成本

薪金、工資及其他福利	134,231	106,821
包括：		
— 退休計劃供款	7,353	4,979
— 以權益結算股份為基礎作支付的費用	7,143	8,343

本集團於中國的附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。本集團的附屬公司乃按地方市政府同意的若干平均僱員工資百分比向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團亦向所有香港合資格僱員提供強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強制性公積金計劃條例及有關規定，本集團及其僱員均須按相關僱員有關收入的5%（以月薪20,000港元為上限）作出供款。

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
--	----------------	----------------

(c) 其他項目

折舊及攤銷	15,111	12,011
撥回其他應收賬款減值虧損	(4,182)	—
物業、廠房及設備減值虧損	—	5,440
核數師酬金	3,065	3,534
已售物業成本	2,876,932	1,738,510
有關物業的經營租金費用	2,395	776
應收租金減直接開支人民幣2,050,000元 (2009年：人民幣4,940,000元)	(23,093)	(17,144)

6 綜合收益表內的所得稅

綜合收益表內的稅項為：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	274,890	184,021
中國土地增值稅	226,798	51,585
預扣稅	27,689	—
	<u>529,377</u>	<u>235,606</u>
遞延稅項		
物業重估	(12,380)	283
其他暫時差異	(1,570)	(12,668)
	<u>(13,950)</u>	<u>(12,385)</u>
	<u>515,427</u>	<u>223,221</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」）

企業所得稅撥備是根據本集團於中國的附屬公司估計應課稅盈利各自的適用稅率（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其收益10%至15%（2009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%（2009年：25%）。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按年度的估計應課稅溢利25%（2009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額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額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其收益1.5%至4.5% (2009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附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息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。

7 股息

(i) 本年度應付本公司權益持有人的股息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息		
每股普通股9.7港仙 (相當於每股普通股 人民幣8.23分) (2009年：6.8港仙， 相當於每股普通股人民幣5.94分)	<u>165,000</u>	<u>120,000</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。

(ii) 本年度批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本年度批准及支付的上一財政年度末期股息		
每股普通股6.8港仙 (相當於每股普通股 人民幣5.8977分) (2009年：11港仙， 相當於每股普通股人民幣9.6917分)	<u>117,953</u>	<u>193,834</u>

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣544,887,000元(2009年：人民幣405,326,000元)及本年度已發行普通股的加權平均數2,000,000,000股(2009年：2,000,000,000股)。

(b) 攤薄每股盈利

計算攤薄每股盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣589,391,000元(2009年：人民幣419,718,000元)及普通股的加權平均數2,246,774,194股(2009年：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)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利	544,887	405,326
可換股債券的負債部分的 稅後實際利息(附註5(a))	53,984	17,688
可換股債券所附的衍生工具 所確認的稅後收益(附註5(a))	(9,480)	(3,296)
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>589,391</u>	<u>419,718</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2010年 千股	2009年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,000,000	2,000,000
轉換可換股債券的影響	246,774	82,483
於12月31日的普通股 加權平均數(攤薄)	<u>2,246,774</u>	<u>2,082,483</u>

本公司的購股權及認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

9 分部報告

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號的規定，本集團僅有一個經營分部。

主要服務的營業額

本集團主要服務的營業額載於本財務報表附註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。

10 貿易及其他應收款項

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收票據	100	290
貿易應收款項 (附註(a))	40,737	2,950
其他應收款項	203,260	142,647
應收關連公司款項	43,126	112,637
應收合約工程客戶款項總額	3,939	—
衍生金融工具 (附註14及15)	36,902	17,101
	<u>328,064</u>	<u>275,625</u>

附註：

(a) 並非個別或共同視為減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期或逾期1個月以下	38,417	443
逾期1至3個月	156	130
逾期3至6個月	250	250
逾期6個月至1年	522	786
逾期1年以上	1,392	1,341
	<u>40,737</u>	<u>2,950</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。

根據過往經驗，管理層認為毋須就逾期待收的餘額作出減值撥備，且結餘仍視為可悉數收回。本集團並無將該等結餘抵押，惟應收按揭貸款除外。

11 銀行貸款

(a) 於2010年12月31日，銀行貸款的到期日如下：

	於2010年 12月31日 人民幣千元	本集團 於2009年 12月31日 (經重列) 人民幣千元	於2009年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
1年內	<u>1,423,859</u>	<u>1,114,194</u>	<u>701,179</u>
1年後但2年內	<u>324,416</u>	<u>628,622</u>	<u>212,028</u>
2年後但5年內	<u>168,000</u>	<u>30,000</u>	<u>20,000</u>
	<u>492,416</u>	<u>658,622</u>	<u>232,028</u>
	<u>1,916,275</u>	<u>1,772,816</u>	<u>933,207</u>

(b) 於2010年12月31日，銀行貸款的抵押情況如下：

	本集團 2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行貸款		
— 有抵押	<u>1,176,640</u>	<u>1,656,594</u>
— 無抵押	<u>739,635</u>	<u>116,222</u>
	<u>1,916,275</u>	<u>1,772,816</u>

於2010年12月31日，用作抵押銀行貸款的本集團資產分析如下：

	本集團	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
待售物業	1,916,744	1,852,163
受限制銀行存款	—	60,000
	<u>1,916,744</u>	<u>1,912,163</u>

- (c) 於2010年12月31日，本集團銀行貸款有效年利率介乎4.70%至9.18%（2009年：5.31%至9.18%）。
- (d) 本集團若干銀行融資受與本集團若干資產負債比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已動用的信貸額須於要求時償還。此外，本集團的若干定期貸款協議包含的條款給予貸方自主權，可隨時要求立即償還（無論本集團是否遵守契諾及滿足預定的償還義務）。於2010年12月31日，按要求償還的銀行定期貸款的非即期部分為人民幣152,672,000元（2009年12月31日：人民幣132,040,000元，2009年1月1日：人民幣212,389,000元），於本年採納香港詮釋第5號（見附註2）後列為本集團的流動負債。

本集團定期監察是否遵守該等契諾，及時按預定的期限償還定期貸款，認為在本集團持續遵守該等規定的情況下銀行不可能行使自主權要求償還。因此，並無定期貸款的非即期部分預期需在一年內償付。

於2010年12月31日，本集團並無違反有關動用信貸額的契諾（2009：無）。

12 其他貸款

(a) 於2010年12月31日，其他貸款的到期日如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	<u>168,010</u>	<u>95,640</u>
1年後但2年內	297,870	119,010
2年後但5年內	<u>152,000</u>	<u>253,870</u>
	<u>449,870</u>	<u>372,880</u>
	<u>617,880</u>	<u>468,520</u>

(b) 於2010年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
其他貸款		
— 有抵押 (附註(i))	357,880	391,880
— 無抵押 (附註(ii))	<u>260,000</u>	<u>76,640</u>
	<u>617,880</u>	<u>468,520</u>

附註：

- (i) 有抵押的其他貸款以本集團以下資產抵押：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
待售物業	174,457	250,439
物業、廠房及設備	106,997	—
	<u>281,454</u>	<u>250,439</u>

除以上所述外，賬面值為人民幣25,000,000元（2009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2010年12月31日，預期未來租金收入為人民幣133,069,000元（2009年：人民幣141,262,000元）。

- (ii) 無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190,000,000元（2009年：人民幣7,640,000元）。根據該信託安排，信託公司向附屬公司注入實繳資本，而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（而該信託公司有義務出售）該等股份。信託公司無權從該附屬公司獲得任何溢利分派，但可定期獲得定額利息收入。該等實繳資本於財務報表中分類為其他貸款。
- (iii) 於2010年12月31日，本集團其他貸款的有效年利率介乎6.38%至14.00%（2009年：6.30%至14.00%）。

13 貿易及其他應付款項與應計費用

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付票據	373,230	265,004
貿易應付款項(附註)	980,002	806,226
其他應付款項及應計費用	904,945	688,491
應付共同控制實體款項	355,783	—
應付關連公司款項	32	32
應付非控股股東款項	123,342	158,437
應付合約工程客戶款項總額	—	36,380
衍生金融工具	91,175	85,460
	<u>2,828,509</u>	<u>2,040,030</u>

於2010年12月31日，貿易及其他應付款項與應計費用包括預期超過一年後償還的應付款項人民幣198,796,000元(2009年：人民幣107,996,000元)。

附註：

貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	781,206	698,230
於1年後到期	198,796	107,996
	<u>980,002</u>	<u>806,226</u>

14 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。由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 (附註14(a)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註14(b)) 人民幣千元	贖回 認沽期權 (附註14(c)) 人民幣千元	可換股債券 權益部分 (附註14(d)) 人民幣千元	認股 權證儲備 (附註14(d)) 人民幣千元	合計 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	<u>(1,661)</u>	<u>48</u>	<u>(267)</u>	<u>(132)</u>	<u>(37)</u>	<u>(2,049)</u>
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
公允價值變動 (附註5(a))	—	(1,253)	(2,043)	—	—	(3,296)
匯兌差額	<u>(6)</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(3)</u>
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>
於2010年1月1日	551,288	(17,101)	85,460	43,166	11,906	674,719
已攤銷利息及交易成本	21,501	—	—	—	—	21,501
公允價值變動 (附註5(a))	—	(18,511)	9,031	—	—	(9,480)
匯兌差額	<u>(20,580)</u>	<u>1,032</u>	<u>(3,316)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(22,864)</u>
於2010年12月31日	<u>552,209</u>	<u>(34,580)</u>	<u>91,175</u>	<u>43,166</u>	<u>11,906</u>	<u>663,876</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。負債部分的實際年利率為9.6% (2009年：9.6%)。

於2010年12月31日，經考慮可換股債券持有人持有的贖回認沽期權後，可換股債券負債部分的到期日如下：

	本集團及本公司	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
一年後但兩年內	552,209	—
兩年後但五年內	—	551,288
	552,209	551,288

- (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允價值。
- (c) 贖回認沽期權指可換股債券持有人提早贖回全部可換股債券的期權的公允價值。
- (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。

贖回認購期權與贖回認沽期權於2010年12月31日的公允價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(根據香港財務報告準則第7號金融工具：披露歸類為第二層級估值)。贖回認購期權與贖回認沽期權的公允價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2010年12月31日的公允價值時所使用的假設如下：

	2010年	2009年
股價 (港元)	2.31	2.22
預期波幅	62%	62%
預期股息	2.9%	5%
無風險利率	1.4%	1.93%
期權年期	3.67年	4.67年
有效利率	8.3%	9%

15 優先票據

2010年10月20日，本公司發行了本金為300,000,000美元，將於2015年到期的有擔保優先票據（「優先票據」）。優先票據年利率12.25%，每半年支付前期利息。優先票據到期日為2015年10月20日。於2013年10月20日或之後日期，本公司可自行選擇按等同下列本金額百分比之贖回價，贖回全部或部分優先票據；倘票據於以下每年10月20日計的十二個月內贖回，則另加截至贖回日期（不包括當日）為止之應計而未付利息（如有）。

期間	贖回價
2013年	106.1250%
2014年	103.0625%

此外，於2013年10月20日之前任何時候，本公司可自行選擇：

- 按相等於票據本金額100%加適用的溢價，以及截至贖回日期應計而未付的利息（如有），贖回全部或部分優先票據。
- 可運用發售股份所得資金，按優先票據本金額112.5%的贖回價，另加截至贖回日期應計而未付的利息，贖回不超過票據本金總額35%。

本公司持有的贖回權作為衍生金融工具，按初始確認日期及2010年12月31日的公允價值分別列賬。

優先票據各部分變動載列如下：

	優先票據 負債部分 <i>(附註15(a))</i> 人民幣千元	贖回 認購期權 <i>(附註15(b))</i> 人民幣千元	合計 人民幣千元
發行優先票據所得款項	2,024,595	(310)	2,024,285
交易成本	<u>(52,484)</u>	<u>8</u>	<u>(52,476)</u>
所得款項淨額	1,972,111	(302)	1,971,809
利息及交易成本攤銷	190	—	190
公允價值變動 <i>(附註5(a))</i>	—	(2,072)	(2,072)
匯兌差額	<u>(43,495)</u>	<u>52</u>	<u>(43,443)</u>
於2010年12月31日	<u><u>1,928,806</u></u>	<u><u>(2,322)</u></u>	<u><u>1,926,484</u></u>

- (a) 優先票據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2010年12月31日止年度，負債部分有效年利率為12.79%。

於2010年12月31日，優先票據負債部分的到期日如下：

	本集團及本公司	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
兩年後但五年內	<u><u>1,928,806</u></u>	<u><u>—</u></u>

(b) 贖回認購期權指本公司提早贖回優先票據選擇權的公允價值。

贖回認購期權於初始確認日期及2010年12月31日的公允價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（根據香港財務報告準則第7號金融工具：披露歸類為第二層級估值）。優先票據負債部分及贖回認購期權的公允價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。

釐定贖回認購期權於初始確認日期及2010年12月31日的公允價值時所應用的假設如下：

	於2010年 12月31日 人民幣千元	於2010年 10月20日 人民幣千元
信貸息差	<u>8.16%</u>	<u>10.07%</u>

16 承擔

(a) 於2010年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	11,805,438	6,690,626
已訂約但尚未撥備	<u>1,957,446</u>	<u>1,758,903</u>
	<u>13,762,884</u>	<u>8,449,529</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2010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	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	(a)	—	93,978
租金開支	(b)	336	461
利息開支	(c)	<u>25,285</u>	<u>7,366</u>

- (a) 年內，本集團將部份商業物業以人民幣0元（2009年：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2010年12月31日，未償付款額為人民幣42,774,000元（2009年：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及一間共同控制實體非控股權益所墊付款項而支付的利息，墊款年息分別為12%及6.3%。兩項墊款已於年內結清。

管理層討論與分析

運營回顧

(一) 市場和公司營運回顧

1. 宏觀經濟

2010年，世界經濟在艱難中緩慢復蘇，但中國經濟依然保持著較快增長勢頭，2010年，中國實現國內生產總值397,983億元，同比增長10.3%。

2010年，在城鎮化提速、產業轉移加快等多種因素的推動下，河南省全省生產總值達到22,943億元，較2009年增長12.2%，領先全國增速1.9個百分點。

2. 房地產市場

2010年，中央政府適時推出促進房地產市場平穩健康發展的措施，部份一線城市的交易量有所下滑，但總體上看，中國房地產市場在剛性需求、由通脹預期催生的資產保值增值需求等多種需求帶動下，依然保持較快發展勢頭，全年商品房銷售面積和銷售金額分別為10.43億平方米和5.25萬億元，同比增長10.1%和18.3%。

作為公司業務發展的主要市場，河南省房地產市場以自住型需求為主，投資性需求和泡沫較小，直接表現為房地產市場受宏觀調控的影響較小；全年商品房銷售面積達5,452萬平方米，同比增長25.8%，較全國增速高15.7個百分點；商品房銷售金額1,659億元，同比增長43.5%，領先全國增速25.2個百分點。

(二) 項目發展

(1) 回顧年內，公司努力提高團隊執行力，持續提升產品質量和服務水平，深入推進戰略合作和集中採購，為公司擴大開發規模、降低成本、縮短開發週期創造了有利條件。2010年，本公司完成新開工和竣工面積分別為1,235,595平方米及1,074,698平方米。2010年公司共實現銷／預售1,114,456平方米，銷／預售金額人民幣54.9億元，分別比2009年增長28.1%和51.8%，為公司2011年和今後的發展奠定了良好基礎。

(2) 開發進度

2010年，本公司共有20個項目或項目分期動工建設，新開工面積1,235,595平方米，與去年同期相比增長30.0%。

2010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	225,266
河南省其他城市	1,010,329
合計	<u>1,235,595</u>

截至2010年12月31日，公司在建項目26個，在建項目總建築面積約為1,433,261平方米，其中5個於鄭州市，河南省其他城市共21個。

截至2010年12月31日在建項目地理分佈情況

地區	在建建築面積 (平方米)
鄭州	363,221
河南省其他城市	1,070,040
合計	<u>1,433,261</u>

報告期內，公司共有23個項目或項目分期竣工，總竣工面積達1,074,698平方米，其中可售面積達1,039,414平方米。報告期內，共實現銷售面積為856,652平方米，預售率達到82%。

2010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)
鄭州森林半島四期	37,941	25,760	24,309
建業·香檳聖園高層	19,053	19,053	16,532
鄭州楓林上院	75,877	71,154	71,103
鄭汴聯盟新城五期一批	40,672	34,879	33,846
鄭汴祥勝小區	44,497	42,497	33,986
洛陽壹號城邦一期	47,700	47,607	45,390
鶴壁森林半島一期一批	36,229	36,229	9,602
新鄉金龍半島一期二批	23,663	23,582	17,338
濮陽建業城四期	22,195	21,182	16,517
漯河森林半島三期	99,165	98,713	88,406
漯河壹號城邦一期	69,457	69,810	23,715
商丘桂園四期	46,338	46,317	28,868
商丘聯盟新城一期	41,019	41,019	35,992
周口森林半島一期高層	7,411	6,936	6,407
周口森林半島二期	29,524	29,299	27,346
駐馬店森林半島五期	89,388	88,995	86,914
信陽森林半島三期	39,888	39,737	28,487
濟源壹號城邦一期	28,616	25,475	24,316
洛陽華陽廣場二期	133,898	133,898	124,150
建業大宏城市花園二期	16,258	15,595	10,687
鄭開森林半島二期	74,268	70,036	64,911
鄭開森林半島六期	35,500	35,500	26,313
鄭開森林半島七期	16,141	16,141	11,517
合計	<u>1,074,698</u>	<u>1,039,414</u>	<u>856,652</u>

(3) 銷售進度

報告期內，公司共銷／預售1,114,456平方米，銷／預售金額人民幣54.9億元，比2009年分別增長28.1%和51.8%，

截至2010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	258,035	1,922,557
河南省其他城市	856,421	3,570,080
合計	<u>1,114,456</u>	<u>5,492,637</u>

業務展望

(一) 市場展望

一. 宏觀經濟方面

2011年，全球經濟有望進一步復蘇，但不明朗因素仍然較多。近期中國政府表態，要採取積極的財政政策和穩健的貨幣政策，處理好保持經濟平穩較快發展、調整經濟結構、管理通脹預期的關係。外部經濟環境的改善，內部經濟結構逐步協調發展，均為中國經濟發展提供了有利條件。公司預計2011年中國經濟仍將保持較快發展勢頭。

隨著中原經濟區被正式納入《全國主體功能區規劃》，河南省作為中原經濟區的核心，在中原經濟區建設實施的推動下，預計在2011年仍將保持經濟快速發展。

二. 房地產市場

為鞏固房地產市場調控成果，保障行業平穩發展，中國政府近期接連出台一系列房地產調控政策，一線城市與部分房價上漲過快的城市存在著一定的調整壓力。但房地產調控的目的是為了行業的可持續發展，中國政府在調控時亦會顧及到經濟增長，公司預計2011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。隨著國家加快中小城市的建設力度以及中原經濟區被正式納入《全國主體功能區規劃》，河南將迎來難得的歷史機遇，預計2011年河南省房地產市場將在相對平穩中得到進一步發展。

(二) 業務規劃

2011年，本公司將進一步強化計劃執行能力，提高成本管控能力，加大產品系列化標準化、產業化工作的推進力度，完善大服務體系，努力實現公司新的跨越。

(1) 開工進度

2011年，預計本集團共有37個／期項目開工，建築面積3,060,266平方米。

2011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	475,510	15.5%
河南省其他城市	2,584,756	84.5%
合計	<u>3,060,266</u>	<u>100.0%</u>

(2) 具體竣工計劃

本集團預計2011年竣工35個(期)項目，竣工面積1,678,476平方米。

2011年度竣工項目情況

項目	建築面積 (平方米)
建業置地廣場酒店	67,483
上街酒店	24,215
上街森林半島	36,828
鄭州密碼國際	57,397
鄭州壹號城邦	109,059
鄭州聯盟新城七期	116,206
洛陽高爾夫二期	96,875
洛陽壹號城邦二期一批	64,614
平頂山桂園一期	85,295
平頂山舞鋼森林半島一期	56,300
安陽森林半島一期	47,407
鶴壁森林半島一期高層	22,202
鶴壁森林半島二期	27,493
新鄉聯盟新城一期	87,624
新鄉金龍森林半島	21,805
焦作森林半島三期	72,009
濮陽建業城五期	69,818
許昌森林半島一期	51,800
商丘聯盟新城二期	11,664
周口森林半島二期	72,577
周口森林半島三期	10,394
南陽森林半島一期	137,685
南陽假日酒店	49,800
漯河福朋酒店	40,441
商丘聯盟新城三期	34,320
信陽森林半島四期	13,811
信陽水產站項目	55,870
洛陽凱旋路項目	6,617

鄭開森林半島三期	8,880
鄭開森林半島四期	17,155
鄭開森林半島五期	24,205
鄭開森林半島六期	2,901
鄭開森林半島七期	30,363
開封水系一期	16,540
禹州神垕項目	30,823
	1,678,476
	1,678,476

財務回顧

營業額：2010年本集團的營業額為人民幣4,516百萬元（其中人民幣4,392百萬元來自商品房銷售），相比2009年的人民幣2,740百萬元增加人民幣1,777百萬元，增幅約為64.8%，主要是由於：

- (1) 總銷售面積由2009年的662,067平方米增加55.2%至2010年的1,027,276平方米；及
- (2) 平均銷售價格由2009年的每平方米人民幣4,018元上升6.4%至2010年的每平方米人民幣4,275元。

銷售成本：2010年本集團的銷售成本為人民幣2,970百萬元，較2009年的人民幣1,788百萬元增加人民幣1,182百萬元，增幅約為66.1%，該增幅主要由於物業的總銷售面積增加。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：2010年本集團的毛利率為34.2%，相比去年的毛利率34.7%輕微下降。

其他收益：2010年其他業務收益為人民幣33百萬元，相比2009年的人民幣42百萬元，減少人民幣9百萬元。這主要是由於第三方借款利息減少。

其他收入淨額：其他收入淨額由2009年的人民幣22百萬元增至2010年的人民幣28百萬元，增加人民幣6百萬元或27.8%，主要由於以外幣計價的貸款所產生的匯兌收益及交易性證券的公允價值收益的增加，並由出售物業、廠房及設備的收益下降部分抵銷。

銷售及市場推廣開支：2010年的銷售開支為人民幣144百萬元，相比2009年的人民幣113百萬元，增加人民幣31百萬元或27.4%，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16百萬元，以及向員工支付的佣金增加人民幣6百萬元所致。

一般及行政開支：一般及行政開支由2009年的人民幣165百萬元增至2010年的人民幣234百萬元，增加人民幣69百萬元或41.8%，主要是由於本集團業務擴展使得薪金及辦公費用增加。

其他經營開支：其他經營開支由2009年的人民幣19百萬元減至2010年的人民幣8百萬元，減少人民幣11百萬元，主要是由於物業、廠房及設備的減值減少人民幣5百萬元。

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。並無錄得重大波動。

分佔共同控制實體虧損：該金額主要為投資於共同控制實體的分佔虧損，乃該等實體於產生收益前的早期經營開支。由於該等共同控制實體是於2010年成立，故2009年並無該等虧損。

融資成本：2010年的融資成本為人民幣123百萬元，相比2009年的人民幣66百萬元，增加人民幣57百萬元，主要是由於年內新增項目借貸增加及發行優先票據導致總借貸成本上升人民幣155百萬元所致，並由資本化借貸成本增加人民幣90百萬元及可換股債券及優先票據的衍生工具部份之公允價值變動淨額增加人民幣8百萬元部份抵銷。

投資物業公允價值增加：2010年本集團的投資物業公允價值增加了約人民幣4百萬元，反映了目前的市場情況。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2010年的所得稅為人民幣515百萬元，相比人民幣223百萬元大幅增加130.9%；實際稅率則由2009年的34.3%增至2010年的47.1%，所得稅增幅與收益增幅一致，實際稅率大幅上升乃由於本公司多間獲利的附屬公司由以收益而非應課稅溢利計算公司稅項的核定徵收法計稅變為採用查賬徵收法計稅。

本年溢利：本集團權益持有人應佔溢利為人民幣545百萬元，相比2009年的人民幣405百萬元，增加34.5%，主要是由於出售面積增加及平均售價上升所致。

融資來源及運用：於2010年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,370百萬元(2009年12月31日：人民幣2,365百萬元)。年內，本集團就截至2009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118百萬元。

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財團管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。於本年度，本集團成功發行300百萬美元的優先票據。於2010年12月31日，本集團的還款年期如下：

還款年期	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
銀行貸款		
一年內	1,423,859	1,114,194
一年以上但未超過兩年	324,416	628,622
兩年以上但未超過五年	168,000	30,000
	<u>1,916,275</u>	<u>1,772,816</u>
其他貸款		
一年內	168,010	95,640
一年以上但未超過兩年	297,870	119,010
兩年以上但未超過五年	152,000	253,870
	<u>617,880</u>	<u>468,520</u>
可換股債券		
一年以上但未超過兩年	552,209	—
兩年以上但未超過五年	—	551,288
	<u>552,209</u>	<u>551,288</u>
優先票據		
兩年以上但未超過五年	1,928,806	—
	<u>1,928,806</u>	<u>—</u>
借貸總額	5,015,170	2,792,624

減：		
現金及現金等價物	(3,370,335)	(2,364,987)
抵押銀行貸款的受限制銀行存款	—	(60,000)
	<u> </u>	<u> </u>
淨借貸	<u>1,644,835</u>	<u>367,637</u>
股東權益	<u>3,771,684</u>	<u>3,319,693</u>
淨借貸比率(%)	<u>43.6%</u>	<u>11.1%</u>

資產抵押：於2010年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣2,198百萬元的樓宇、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2010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3,061百萬元的擔保。

資本承擔：於2010年12月31日，本集團就物業開發已簽訂的正在或準備履行的承擔為人民幣1,957百萬元，而本集團就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支為人民幣11,805百萬元。

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(i)以港元(「港元」)計值的銀行存款及借款以及(ii)以美元(「美元」)計值的優先票據。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港元及美元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。

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2010年12月31日，本集團僱用員工1,218人(2009年12月31日：950人)。2010年度，本集團員工成本約人民幣134百萬元(2009年度：人民幣107百萬元)，增長25.2%。

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。本集團亦會以業內提供予相類似職階的薪酬組合對其薪酬組合進行研究，以保持在人才市場上的競爭力。

其他資訊

股息

董事會建議派發截至2010年12月31日止年度的末期股息每股9.7港仙予於2011年5月30日(星期一)名列股東名冊內的股東。末期股息預期於2011年6月7日(星期二)或當日前後派發。建議末期股息並未於截至2010年12月31日止的財務報表中反映。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)將於2011年5月30日(星期一)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2011年5月23日(星期一)至2011年5月30日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間所有股份過戶將不獲受理。為合資格收取末期股息，並有權出席股東週年大會及於會上投票，所有股票過戶文件連同有關股票最遲須於2011年5月20日(星期五)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2010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2010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2010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。審核委員會協助董事會，就本集團的財務申報程序、內部監控及風險管理系統提出獨立意見，監督審計程序以及履行董事會不時委派的其他義務及職責。

審核委員會包括張石麟先生(審核委員會主席)及獨立非執行董事辛羅林先生(於2010年3月1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2010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及辛羅林先生(於2010年3月1日獲委任)。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指定網頁(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網頁(<http://www.centralchina.com>)。本公司截至2010年12月31日止年度的年度報告將寄發予本公司股東，並將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，2011年3月16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