

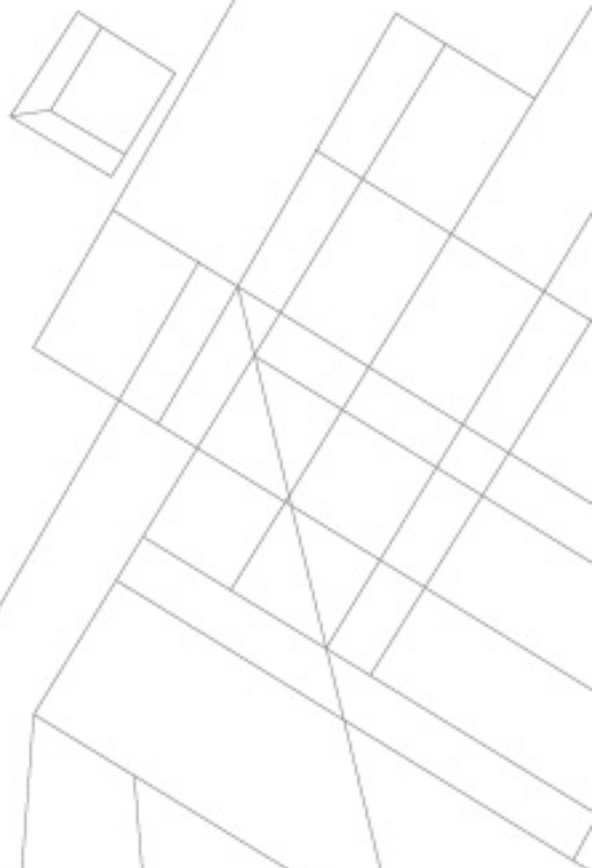
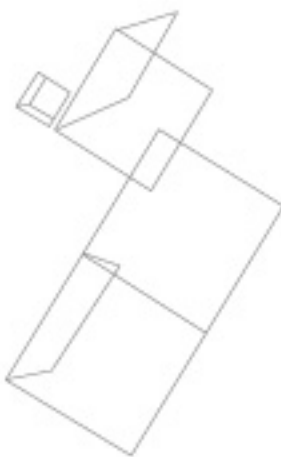
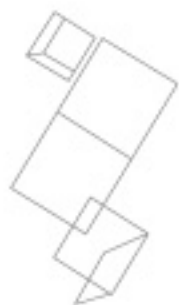
2008

建業地產股份有限公司
2008年度報告



建業地產股份有限公司
Central China Real Estate Limited

股份代號：0832.HK
www.centralchina.com



目 錄

公司簡介	2
主席報告	4
財務摘要	8
管理層討論與分析	10
一. 營運回顧	10
二. 業務展望	16
三. 財務回顧	19
企業管治報告	24
董事及高級管理層履歷	31
董事會報告	36
公司資料	51
年度財務報告	53
財務資料概要	143



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「本集團」；股票編號：832.HK）於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，是河南省領先的住宅房地產發展商，具有中華人民共和國（「中國」）房地產開發一級資質。

本集團定位為專業化領袖型區域品牌地產開發商，自上世紀九十年代初起一直專注於中國人口最多的河南省開發住宅房地產項目。自2002年，本集團開始推行省域化戰略，逐步將業務覆蓋範圍擴展至河南省中等城市，先後在河南省內22個城市成立了35家項目公司經營房地產開發業務，在進一步鞏固本集團在河南省的領導地位的同時，自身也獲得了穩健高速的發展。截至2008年12月31日，本集團擁有約815萬平方米的土地儲備。本集團目前擁有的土地儲備足以應對未來三至四年的開發項目所需，為本集團未來增長奠定了堅實基礎。

伴隨著省域化戰略取得的巨大成功，2008年3月，中國房地產Top 10研究組的中國房地產百強企業研究報告評定本集團在二零零八中國房地產百強企業中名列第39位。2008年9月20日，「2008年中國房地產品牌價值研究報告」發佈，本集團以明顯的優勢蟬聯「中國中西部房地產公司品牌價值TOP 10」第一名。最新官方數據顯示：本集團穩居2008年河南省和鄭州市房地產市場銷售量和納稅額排行第一名。

展望未來，本集團將繼續善用其所在地域獨有的品牌知名度和美譽度、成熟的開發模式、優秀的團隊等競爭優勢，保持在河南省的領先地位，發展成為盈利能力強、持續穩定增長的大型住宅地產發展商。



主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本集團截至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重，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



財務摘要

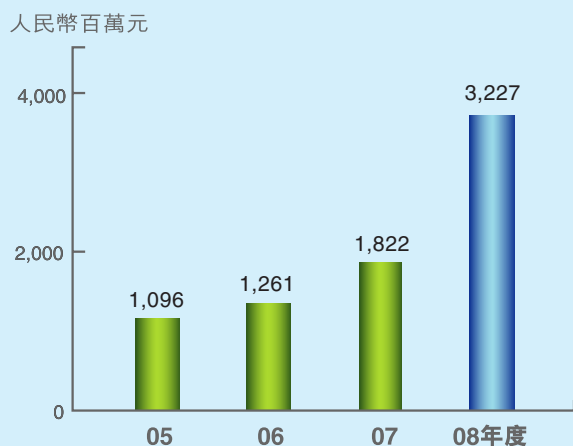
	2008年	2007年	變動(%)
財務摘要 (人民幣千元)			
營業額	3,226,996	1,821,663	+77.1
權益持有人應佔溢利	<u>653,301</u>	<u>164,988</u>	+296.0
財務比率			
負債比率+(%)	2.3	59.8	-57.5*
毛利率(%)	38.4	28.2	+10.2*
淨利潤率(%)	<u>20.2</u>	<u>9.1</u>	+11.1*
每股財務資料 (人民幣元)			
盈利#	0.3267	0.0825	+296.0
權益持有人應佔權益#	<u>1.47</u>	<u>0.67</u>	+119.4

註： * 百分點之變動

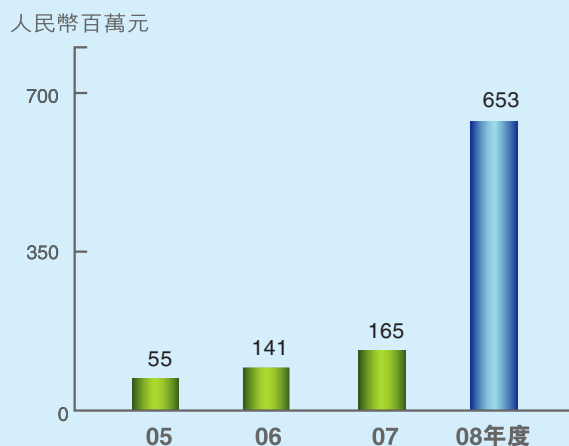
+ 負債比率的計算方法為負債淨額除以本公司權益持有人應佔權益。負債淨額的計算方法為銀行及其他貸款總額減現金及現金等價物及抵押銀行貸款的受限制銀行存款。

截至2008年及2007年12月31日止年度各年的每股基本盈利及權益持有人應佔每股權益乃基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。

營業額



權益持有人應佔溢利







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，新項目開發面積達1,131,180平方米。

2008年新項目開發情況

地區	新項目開發建築面積 (平方米)
鄭州	311,534
河南省其他城市	819,646
合計	<u>1,131,180</u>

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	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	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。

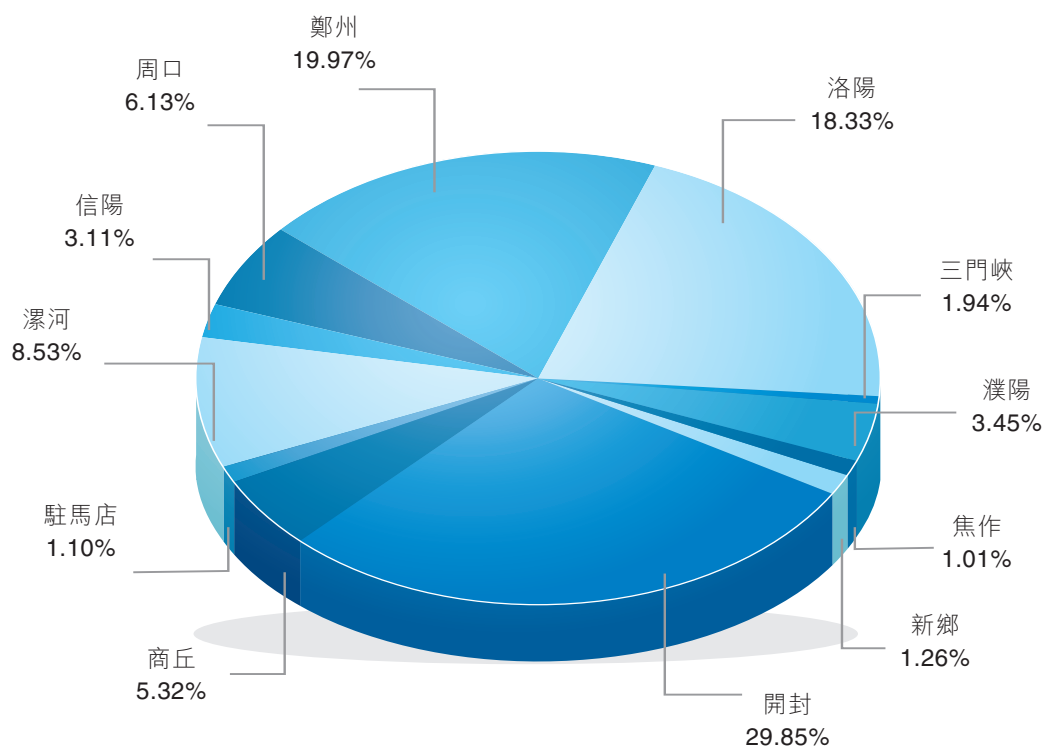
截至2008年12月31日止年度銷／預售情況

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總建築面積共815.4萬平方米。本集團已獲取該土地638萬平方米的國有土地使用權證。

土地儲備按城市分佈情況(截至2008年12月31日)



(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，因此，建業中國投入建業華潤的資本被視為擁有建業華潤100%的股權。建業中國為本公司間接全資附屬公司。

2008年12月22日，公司的間接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，將其控股權提高至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(「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，有關用途乃與於本公司日期為2008年5月26日的招股章程(「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，考慮到目前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／期項目開發，建築面積977,729平方米。

2009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	235,521	24%
河南省其他城市	742,208	76%
合計	977,729	100%

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

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

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
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>	

發展中／未來發展主要項目

編號	項目	位址	類型	預計竣工		面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
				年度	應佔權益		
1	鄭州置地廣場	河南省 鄭州市 鄭汴路與 中州路 交叉口	住宅、商舖、 服務式、公寓、 辦公室、酒店	2010	100%	42,642	266,997
2	鄭州壹號城邦	河南省 鄭州市 南陽路東及 豐樂路西	住宅、商舖	2009	100%	42,450	42,172
3	洛陽美茵湖 二、三及四期	河南省 洛陽市 洛南新區 南苑一路北面	住宅、商舖	2012	100%	119,158	413,804
4	漯河嵩山路 項目一至五期	河南省 漯河市 嵩山路西面及 祁山路東面	住宅、商舖	2013	75%	224,516	596,500
5	中牟聖安德魯 斯項目	河南省 中牟縣 雁鳴湖	住宅、商舖	2013	60%	836,000	850,000

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) 總銷售面積達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，比上年增长296%，主要是由於2008年銷售面積、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(定義見下文)前之股東宣派股息人民幣152百萬元，並完成首次公開發售募集資金約人民幣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	—
	933,207	1,249,273
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
	160,740	136,430
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。

企業管治報告

本公司致力於實現及保持高水準的企業管治。董事會認為，有效的企業管治及披露慣例不僅對提高公司責任及透明度進而增強投資者信心至關重要，對於本集團的長期成功亦非常重要。自本公司於2008年6月6日（「上市日」）在聯交所上市以來，本集團一直全面遵守聯交所上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文。本集團致力於不斷提高企業管治及披露慣例，以確保其業務經營符合所有適用的法律、法規及規章。

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，彼等於自上市日起至2008年12月31日止期間均已遵守標準守則。

董事會

董事會的責任

董事會負責領導及控制本集團，並負責實現本集團最佳財務表現及作出最符合本集團及股東利益的決策。在董事會主席胡葆森先生的領導下，董事會還負責制訂及指導本集團的業務策略及政策，批准及監督年度預算及業務計劃，檢討業務及財務表現，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理制度。董事會已委派本集團執行董事及管理層負責本集團日常運營及管理，並執行董事會的政策及策略。

董事提名

董事會採用若干準則及程序以挑選及推薦新董事，有關標準主要包括董事人選的專業背景，尤其是在本集團行業的經驗，並參考管理層及其他有識之士的推薦。董事在選出最後人選名單後，再交董事會作討論及最終批准。

組成

董事會的人員組成確保了技能及經驗的平衡，以適應本集團業務的要求及作出獨立意見。

自上市日至本報告日期止，現任的董事包括：

執行董事

胡葆森先生 (主席)

王天也先生 (首席執行官)

閻穎春女士

非執行董事

林明彥先生 (副主席)

廖茸桐先生

李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

方風雷先生

王 石先生

李樺女士是胡葆森先生的女兒。除上文披露者外，董事會成員間並無家庭或其他重要關係。本公司現任董事履歷詳情載於本報告第31至34頁。

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立為期三年的服務合約。根據本公司的公司章程(「公司章程」)，董事會有權任命任何人士填補臨時空缺或作為新增董事。董事會所考慮的因素包括候選人的經驗、技能、知識、勝任能力以及履行盡責、勤勉及誠信義務的能力。

根據上市規則第3.10條的規定，本公司已委任三位獨立非執行董事，其中一位具有相應的會計及財務管理的專業資格。三位獨立非執行董事均已確認各人於本公司的獨立性。本公司根據上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引，認為彼等均具獨立性。三位非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任書。根據公司章程，至少有三分之一(倘人數不是三的整數倍則取最接近三分之一的人數)的董事須每三年於本公司股東周年大會上輪值告退及膺選連任一次。退任董事應有資格膺選連任，並於彼退任的會議上繼續擔任董事。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理集團事務，特別是獨立非執行董事向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護本公司股東（「股東」）及本集團的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，同時對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。

董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料；本集團亦會應其要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠作出知情決定。

董事會會議

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規控制、風險管理、公司策略及經營業績。於上市日至2008年12月31日期間，董事會共舉行了一次定期及一次臨時會議。

各董事於上市日至2008年12月31日期間出席董事會會議的次數載於下表：

董事	出席次數／會議次數
胡葆森先生	2/2
王天也先生	2/2
閻穎春女士	2/2
林明彥先生	2/2
廖茸桐先生	2/2
李 樺女士	1/2
張石麟先生	2/2
方風雷先生	1/2
王 石先生	1/2

本公司已向全體董事發出定期董事會會議的充分通告及臨時董事會會議的合理提前通告，以確保彼等均有機會出席會議，並已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔。在董事會會議的間隔期間，本公司高級管理層及時向董事提供所有有關本集團業務重大發展或變動的資料。

倘董事於董事會會議的審議事項上存在潛在利益衝突，該董事將就相關決議案放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。

董事會會議紀要由公司秘書起草，並於合理期間內分發給所有董事審閱。經批准的董事會會議紀要由公司秘書保管，並可應要求供全體董事查閱。

主席及首席執行官

董事會主席（「主席」）及首席執行官目前分別由胡葆森先生及王天也先生擔任，其責任有明確區分。

主席胡葆森先生負責管理及領導董事會制定本集團總體戰略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

首席執行官王天也先生負責本集團日常運營，落實由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體運營向董事會負責。

問責及審核

董事已明確彼等有責任於年度報告及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯、清晰易懂的評估。當董事獲悉對公司持續經營能力引起重大懷疑的事件或條件存在重大不確定性時，會於年度報告中明確突出地載列該等不確定性，並予以詳細討論。

在編製截至2008年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並予以貫徹，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的4個月和3個月內及時公佈其年度及中期業績。

內部控制

董事會有責任維持有效的內部控制制度，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監督內部控制及風險管理制度的有效性，以確保制度的完備充分。

本集團的內部控制制度包括有關財務、運營及合規控制以及風險管理的程序，以及有明確責任及授權的完善的組織結構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

經與本集團管理層、審核委員會（「審核委員會」）成員及外部核數師討論，董事會對本集團的內部控制制度及程序於截至2008年12月31日年度的有效性進行了檢討和評估。董事會認為，現有的內部控制制度充分有效。董事會將根據於2009年1月1日生效的企業管治守則新守則條文第C2.2條，於截至2009年12月31日止年度的年度檢討中，將本集團會計及財務報告職能人員的資源充足性、資格及經驗及彼等的培訓方案及預算納入檢討範圍。

董事會轄下委員會

董事會下設兩個委員會，即審核委員會及薪酬委員會（「薪酬委員會」），以監督本公司相關方面的事務。兩個委員會可獲充分資源以履行彼等之職責。

審核委員會

為遵守上市規則第3.21條，審核委員會於2008年5月14日成立。審核委員會由張石麟先生（審核委員會主席）、方風雷先生及廖茸桐先生三名成員組成。彼等概無擔任本公司前任或現任的核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。同時，審核委員會亦獲授權，於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

審核委員會的職權範圍根據企業管治守則以書面方式確立。審核委員會的主要職能包括：

- 就外部核數師的聘任、續聘及解聘向董事會提出建議，並審議聘任的薪酬及條款；

- 根據適用標準，審閱及監督外部核數師於審核過程中的獨立性及有效性；
- 檢討本集團的財務控制、內部控制及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；
- 確保管理層已履行其職責，以維護有效的內部控制制度；
- 確保已遵守適用的法定會計及報告規定、法律及監管規定以及董事會不時通過的內部規則及程序；及
- 審閱及監督財務報表、年度報告、中期報告及核數師報告的完整性，以確保有關資料體現了對本集團的財務狀況真實及中肯的評估。

審核委員會每年至少舉行兩次會議。於上市日至2008年12月31日期間，審核委員會舉行了一次會議，除方風雷先生以外所有委員會成員均出席了會議。審核委員會已審閱本集團採納的會計政策及慣例以及本集團中期業績，並評估了本集團內部控制及風險管理制度的有效性。審核委員會向董事會報告，並無對本集團持續經營能力引起懷疑的重大不確定事宜。

於截至2008年12月31日止年度，本集團就外部核數師提供的核數服務支付的薪酬約為人民幣3.4百萬元。

薪酬委員會

薪酬委員會於2008年5月14日成立，並根據企業管治守則的守則條文建議，書面確立了職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即胡葆森先生（薪酬委員會主席）以及兩名獨立非執行董事張石麟先生及方風雷先生。

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透明的程序，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)參考董事會不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬；及(iv)根據本公司按照股東於2008年5月14日通過的書面決議採納的購股權計劃，審議及批准向合資格參與者授出購股權。

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、責任、工作量及任職本集團時間釐定。薪酬委員會將不時審查所有董事的薪酬。

薪酬委員會亦會就其他執行董事的薪酬方案與主席協商，並於必要時諮詢專業意見。

薪酬委員會每年至少舉行一次會議。於上市日至2008年12月31日期間，薪酬委員會舉行了一次會議，除方風雷先生以外所有委員會成員均出席了會議。薪酬委員會認為，毋須在上市後的第一年檢討董事及高級管理層的薪酬政策。

公司通訊及投資者關係

本集團投資者關係的主要任務及目標，是透過不同的溝通渠道向媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行清楚地介紹本集團，包括本集團的企業定位、現有業務及未來發展。今後，本集團將透過會議或高級管理層參與的投資者論壇、大會及路演等，進一步加強與媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行在各方面的溝通，如發展戰略、運營及管理、財務前景及業務經營。本集團有信心透過不斷地提高信息透明度，與國際資本機構建立及維持良好的關係。

本集團重視與股東保持良好溝通的重要性，以提高本公司的透明度及獲得股東更多的理解。為使股東有效獲悉本集團的狀況及發展，本集團及時地刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。為提高本公司的透明度，有關本公司的其他資料亦公佈於公司網站<http://www.centralchina.com>。

本公司股東周年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東的任何疑問。外部核數師亦會參加股東周年大會，以回答股東的問題。就提呈股東周年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東周年大會通告至少於大會日期前20個工作日向全體股東發出，其中載明所提呈的每一決議案的詳情、表決程序及其他資料。於會議開始時，主持股東周年大會的主席會解釋投票的具體步驟。投票結果公佈在本公司及聯交所的網站上。

董事及高級管理層履歷

董事

執行董事

胡葆森 (曾用名滑建明)，58歲，為董事會主席兼本集團創辦人，亦為本公司數家附屬公司的董事。胡先生負責制定本集團的發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。胡先生於1979年畢業於鄭州大學，主修英語，其後於2005年3月27日完成中歐國際工商學院的CEO課程。彼為本公司非執行董事李樺的父親。

胡先生在房地產開發及投資方面擁有超過16年的經驗。胡先生的事業生涯始於1979年加入中國紡織品進出口公司河南分公司。1982年至1985年間，胡先生獲河南省對外經濟貿易合作廳派往香港工作。自1985年至1986年，胡先生出任中原國際經濟貿易公司(「中原國際」)助理總經理，其後於1986年至1988年出任中原國際附屬公司國光實業有限公司董事長兼總經理。1988年至1991年間，胡先生分別於中原國際(集團)有限公司及中原海外發展總公司擔任助理總經理及總經理。於1992年5月，彼進軍中國房地產市場，奠定本集團的基礎及建立「建業」品牌。

除發展本集團業務外，胡先生同時致力於參與社會公益事業及推動中國房地產業的發展，詳情載於招股章程第225頁「董事、高級管理人員及僱員」一節。

胡先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益」一節。

王天也，50歲，為本集團首席執行官，亦為本公司數家附屬公司的董事。王先生負責制定發展策略，以及本集團的整體業務管理。王先生於1985年獲得中國人民大學國際金融專業專修證書，於1996年獲得Macquarie University應用金融學碩士學位，其後於2007年6月完成中歐國際工商學院的全球CEO課程。王先生於2004年11月加入本集團，曾任建業住宅集團有限公司(本集團的前控股公司)的董事及總經理。王先生於1980年至1996年間任職中國銀行。王先生於金融及投資行業具有逾20年經驗，並於房地產業具有約10年經驗。彼於1993年至1996年出任中國銀行澳大利亞悉尼分行副行長，亦曾任澳大利亞銀行與金融學會高級理事；1998年至2004年間於廣東發展銀行在香港成立的一家投資公司出任總經理。

王先生亦曾出任3間香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司國盛投資基金有限公司(股份代號：1227)(自2002年9月至2004年7月)、泰潤國際投資有限公司(股份代號：204)(自2003年9月至2007年1月)及基仕達國際發展集團有限公司(股份代號：8148)(自2003年11月至2007年3月)的獨立非執行董事。

王先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益」一節。

閻穎春，49歲，為董事會辦公室主任，亦為本公司數家附屬公司的董事，主要負責董事會日常運作及本集團的內部審核工作。閻女士於1986年取得中南財經大學會計專業的畢業證書，並於2000年取得中國高級會計師任職資格，具有逾20年財務管理經驗。於1992年2月加入本集團前，閻女士於1985年至1988年間出任鄭州市五金交電公司財務部副經理，自1988年至1991年間，出任中原海外發展總公司財務部副總經理。閻女士自加入本集團後，歷任建業中國財務部經理、人力資源部經理、總經理助理、總會計師、副總裁及財務總監等職務。

閻女士於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益」一節。

非執行董事

林明彥，46歲，為董事會副主席兼非執行董事，亦為本公司數家附屬公司的董事。林先生於1985年獲得英國伯明翰大學機械工程及經濟科學學士學位。林先生具有逾10年房地產開發及投資經驗。林先生獲委任為凱德置地中國控股私人有限公司*（「凱德置地中國」）的執行總裁。林先生亦出任嘉德資產管理有限公司（中國區）的執行總裁，負責嘉德置地有限公司（「嘉德置地」）在中國的房地產開發和房地產相關金融業務。於加入嘉德置地前，林先生曾出任盛捷集團的首席企業及投資主任，盛捷集團於2000年與雅詩閣合併，成立雅詩閣集團。林先生於1996年出任百騰置地有限公司副總裁（新加坡投資），負責該公司商業及工業項目的投資。2000年，百騰置地有限公司與DBS Land合併成立嘉德置地。

林先生對上海市貢獻良多，於2003年及2005年兩度獲上海市政府頒發「白玉蘭紀念獎」及「白玉蘭榮譽獎」。自2005年9月起至今，林先生出任北京外商投資企業協會副會長。林先生更獲得新加坡商業獎之2006年度傑出執行總裁(海外)稱號。2006年6月21月起至今，林先生為主板上市公司麗豐控股有限公司之非執行董事。於2007年11月，林先生獲委任為本公司的非執行董事。

林先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益」一節。

廖茸桐，42歲，為非執行董事，亦為本公司數家附屬公司的董事。廖先生現任凱德置地中國副執行總裁。廖先生於1994年成為新加坡註冊會計師，於2007年取得復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位，並於2007年參加哈佛商學院高級管理課程。廖先生具有超過14年房地產投資經驗。廖先生於2001年加入嘉德置地前，曾擔任新加坡航空科技有限公司財務分析師，並於1988年至1992年在新加坡發展銀行任職逾3年。於1994年至2001年9月期間，服務於雅詩閣集團，主要參與投資開發。於2007年11月，廖先生獲委任為本公司的非執行董事。

廖先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益」一節。

李禕，27歲，為本公司非執行董事，亦為本公司數家附屬公司的董事。李女士於2006年獲得澳大利亞新南威爾斯大學建築學學士學位，2007年獲得Macquarie University應用金融學碩士學位。於2006年加入本集團前，李女士曾於2005年在北京五合建築設計集團及澳大利亞悉尼的Banatex Architects Pty Ltd工作。於2007年11月，李女士獲委任為非執行董事。李女士為董事會主席胡葆森先生之女。

獨立非執行董事

張石麟，48歲，為本公司獨立非執行董事。張先生於1986年在香港中文大學取得工商管理學士學位，於1990年在澳洲南昆士蘭大學取得商科學士學位，再於2002年在University of Wolverhampton取得法律學士學位。自1986年11月至1989年1月，張先生在香港政府稅務局擔任助理評稅主任，1989年7月至1990年4月在香港電話有限公司擔任會計師。1990年5月至2006年9月，張先生任職於富泰(上海)有限公司，歷任會計經理、集團(會計)高級副總裁及其他職務，其後於2006年10月至2007年10月出任T.C.C. International Limited的高級行政人員。2008年9月起出任瀛石企業管理(上海)有限公司副董事長。張先生現為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員、英國公認秘書學會會員及香港特許秘書公會會員。2008年1月，張先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

方風雷，57歲，為本公司獨立非執行董事。方先生於1982年在中山大學取得中國語言文學學士學位，其後於2001年修讀哈佛商學院的高級管理學課程。方先生曾於對外經濟貿易部及河南省對外經濟貿易委員會工作，亦曾分別出任中國中原國際集團公司助理總經理及中國國際金融有限公司副主席。彼曾於銀泰控股有限公司擔任副主席，亦分別於中銀國際控股有限公司及工商東亞金融控股有限公司出任首席執行官。方先生現為北京高華證券有限責任公司及高盛高華證券有限責任公司主席。2008年1月，方先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

王石，58歲，為本公司獨立非執行董事。王先生於1977年在蘭州交通大學取得給水排水工程專業學士學位。王先生擁有近20年房地產開發經驗。1978年至1980年間，王先生任職廣州鐵路局；1981年至1983年間於廣東省省委就職；其後於1983年至1984年轉往深圳特區發展公司工作。王先生於1984年創立深圳現代科教儀器展銷中心(為萬科企業股份有限公司的前身公司)並擔任總經理；1988年至1999年間出任萬科企業股份有限公司總經理，並自1988年起一直擔任該公司主席。自2005年5月起，王先生獲委任為納斯達克上市公司搜狐公司的獨立非執行董事，並自1997年4月起擔任聯交所上市公司華潤置地有限公司的獨立非執行董事。2008年1月，王先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

閔慧東 (別名閔閔)，45歲，現為本集團及建業中國首席營運官，亦為本公司數家附屬公司董事及高級管理層成員，主要負責本集團的日常業務管理。閔女士於2006年6月完成中歐國際工商學院的全球CEO課程。閔女士具有逾10年房地產業從業經驗。自1997年4月加入本集團以來，閔女士歷任建業中國人力資源部經理及建業中國助理總裁、企業發展研究中心總經理、南陽建業住宅建設有限公司總經理、建業中國豫西大區總經理及建業中國副總裁。加入本集團前，閔女士曾於1992年至1994年間擔任河北煤炭建築工程學院院報編輯，1994年加入北京鴻高集團公共關係部，1995年至1996年間出任廣州怡華集團傳媒公司副總經理，再於1996年加入鄭州國際飯店雅士公司擔任副總經理。2003年，閔女士獲得南陽日報、南陽新聞網、南陽市規劃局及南陽市房產管理局聯合評選為「南陽房地產十大風雲人物」、於「2006 CCTV年度僱主調查暨2006中原先鋒榜」之「年度中原先鋒人物」稱號。閔女士現時亦擔任河南省住宅產業商會副會長、河南省鄭州市青年聯合會第十一屆委員會委員及河南省鄭州市住宅與房地產業協會房地產開發專業委員會副主任。

鄧文祖，36歲，為本公司財務總監、合資格會計師兼本公司公司秘書。鄧先生為香港會計師公會的會員及美國註冊會計師公會的會員。鄧先生持有University of Wisconsin-Madison的工商管理學士學位，具有逾10年財務及會計行業經驗。於2007年6月加入本集團前，鄧先生於1997年8月至2002年7月期間在德勤•關黃陳方會計師行工作，於2002年7月至2004年11月任職於南華財務及管理有限公司，並於2004年12月至2007年5月在一家於新加坡證券交易所有限公司上市的中國鴻星體育有限公司擔任首席財務官及公司秘書。

* 僅供識別

董事會報告

董事謹向各股東提呈彼等的首次報告連同本集團截至2008年12月31日止財政年度的經審核財務報表。

重組及編製基準

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。招股章程所披露的重組(「重組」)旨在優化本集團的架構，以籌備本公司股份在聯交所主板公開上市。據此，本公司於2008年5月14日成為本集團目前旗下各附屬公司的控股公司。經審核財務報表的編製基準載於財務報表附註2。

主營業務

本集團主要從事房地產開發，其主營業務的性質於年內並無變化。

分部資料

截至2008年12月31日止年度，本集團的綜合銷售及業績貢獻超逾90%來自中國且主要為物業開發業務。詳情載於財務報表附註3。

業績及股息

本集團截至2008年12月31日止年度的盈利及於2008年12月31日的綜合資產負債表，連同本公司截至2008年12月31日止的資產負債表載於財務報表第55至142頁。

董事會建議就截至2008年12月31日止年度派發末期股息每股普通股港幣11仙。

四年財務摘要

本集團的綜合財務業績及綜合資產、負債及權益的概要載於第143至144頁。此概要不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備於回顧年內的變動情況載於財務報表附註12。

本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公平值減少淨值人民幣1,400,000元已直接列入綜合收益表。

股本

本公司的已發行股本於年內的變動情況載於財務報表附註28(a)。

儲備

本公司及本集團的儲備於年內的變動情況分別載於財務報表附註28(b)及綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至2008年12月31日止年度，向本集團最大供應商所作採購(收購土地除外)約佔本集團總採購額的11.2%。截至2008年12月31日止年度，自本集團最大客戶所得營業額百分比約佔本集團總營業額的8.7%。

年內，本集團前五大供應商所佔的採購額佔本集團總採購額的比例合共低於30%。本集團前五大客戶所佔的銷售額佔本集團總營業額的比例合共低於30%。

除綜合財務報表附註32(a)所披露者外，本公司董事、彼等的聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本超逾5%者)概無於上述本集團前五大供應商或客戶中擁有任何權益。

董事

於本報告日期在職的本公司董事包括：

執行董事

胡葆森先生 (主席)
王天也先生 (首席執行官)
閻穎春女士

非執行董事

林明彥先生 (副主席)
廖茸桐先生
李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生
方風雷先生
王 石先生

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。據此，本公司認為獨立非執行董事均為獨立。

董事服務合約

胡葆森先生、王天也先生及閻穎春女士各自己與本公司訂立服務合約，據此各人同意擔任執行董事，自2008年6月6日起為期3年。

林明彥先生、廖茸桐先生及李樺女士各自己與本公司訂立服務合約，據此各人同意擔任非執行董事，自2008年6月6日起為期3年。

張石麟先生、方風雷先生及王石先生各自己與本公司簽署日期為2008年5月16日的聘任書，據此各人同意擔任獨立非執行董事，自2008年6月6日起為期3年。

除上文所披露者外，概無董事與本公司訂有本公司不可於1年內免付補償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事的合約權益

除綜合財務報表附註32所披露的相關交易外，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立任何於本年度末或回顧年內任何時間仍有效且對本集團業務有重大影響的合同中直接或間接擁有重大權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中擁有之權益

於2008年12月31日，除下文披露者外，概無本公司董事或主要行政人員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根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內或根據標準守則須予知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉：

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
胡葆森先生	受控法團權益	944,246,820 (附註1)	47.21%
	實益擁有人	6,350,000 (附註3)	0.32%
王天也先生	受控法團權益	13,647,555 (附註2)	0.68%
	實益擁有人	2,500,000 (附註3)	0.13%
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%
閻穎春女士	實益擁有人	1,500,000 (附註3)	0.08%

附註：

1. 944,246,820股股份登記於恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)名下並由其實益擁有。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股股份登記於卓愉國際有限公司(「卓愉國際」)名下並由其實益擁有。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)授出的購股權而持有，詳情載於本年度報告第44至45頁。

主要股東於本公司股本之權益

於2008年12月31日，除下文披露者外，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司相關股本佔股份面值5%或以上的股份或相關股份中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉：

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%

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)
CapitaLand China Holdings Pte Ltd (「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%

附註：

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41.3%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)所持全部股份的權益。

遵守不競爭承諾

胡葆森先生與恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)

於2008年5月16日，胡葆森先生(本公司最終控股股東)與恩輝投資(本公司控股股東，胡葆森先生的全資附屬公司)為本公司利益訂立了一項有關彼等在中國從事房地產開發或投資的不競爭承諾(「不競爭承諾A」)。根據不競爭承諾A，胡葆森先生及恩輝投資分別承諾(其中包括)，在不競爭承諾A的有效期內：

1. 彼本身不會，且促使其聯繫人不會直接或間接從事將會或可能直接或間接與本集團所經營業務競爭的任何業務(不論以股東、職員、合夥人、代理、顧問或其他職務身份，亦不論為利益、回報或其他原因進行)；
2. 倘彼或其任何聯繫人被給予／發現任何與本集團業務競爭的業務商機，則彼等本身會，並促使其聯繫人會實際可行地儘快知會本公司有關商機，並向本公司提供所獲悉的有關該商機的資料。本公司有權於此後一個月內爭取該商機。倘本公司決定爭取該商機，彼須盡全力協助本集團取得該商機；倘本公司於指定時間內決定放棄取得該商機或未有回覆，則彼等本身或其聯繫人可接納該商機，惟其接納該商機的有關條款不得有利於本集團所獲提供者。

根據胡葆森先生及恩輝投資有限公司分別提供的日期為2009年3月3日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾A的所有相關條款；及(ii)自不競爭承諾A之日期至2008年12月31日期間(「相關期間」)，胡葆森先生及恩輝投資有限公司概無取得或發現任何與本集團業務競爭的業務商機。

CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「凱德置地(開曼)」) 及 CapitaLand China Holdings Pte Ltd (「凱德置地中國」)

於2008年5月16日，凱德置地(開曼)(本公司的戰略投資者及主要股東)與凱德置地中國(凱德置地(開曼)的控股公司)為本公司利益訂立了一項有關在中國從事若干活動的不競爭承諾(「不競爭承諾B」)。根據不競爭承諾B，凱德置地(開曼)及凱德置地中國分別承諾(其中包括)，在不競爭承諾B的有效期內：

1. 彼等各自不會於河南、湖北、湖南、山西、安徽及陝西(「相關省份」)自行或連同或代表任何自然人、公司、企業、團體、合夥公司、機構、商號、合資企業、信託、未註冊成立的機構或任何其他實體或機構或政府部門(「相關人士」)以股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份直接或間接經營、參與或涉及住宅物業開發業務或擁有相關權益(持有於任何認可證券交易所上市的公司不多於5%已發行股份或債券者除外)；
2. 倘凱德置地中國發現或有機會參與任何在相關省份屬於本集團業務範圍的項目，凱德置地中國同意通知本公司，且本公司有權選擇協商及參與有關項目，惟本公司須於接獲凱德置地中國所知會的相關項目資料起計30日內作出選擇。30日期限屆滿時，除非本公司向凱德置地中國表示有意參與相關項目，否則凱德置地中國可以不優於本集團所獲條件之條款，自行連同或代表任何相關人士參與該項目。

根據凱德置地(開曼)及凱德置地中國分別提供的日期為2009年3月6日有關遵守不競爭承諾B的年度聲明，彼等均確認(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾B的所有相關條款；及(ii)於相關期間，凱德置地中國並未發現亦無獲得任何機會在相關省份參與屬本集團業務範圍的任何項目(即於相關省份的住宅物業開發或本公司與凱德置地中國書面同意進行的其他業務)。

購股權計劃

本公司於2008年5月14日採納兩份購股權計劃，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

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（「首次公開發售前購股權」），可供認購本公司合共32,000,000股每股面值0.1港元的股份。假設首次公開發售前購股權獲全部行使，該等股份佔本公司於2008年12月31日經擴大已發行總股本約1.575%。

每位獲授首次公開發售前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）。行使首次公開發售前購股權時的股份認購價為2.75港元。首次公開發售前購股權的所有承授人不得於上市日後首年內行使首次公開發售前購股權；自上市日後第2年內不得行使超過20%的其根據首次公開發售前購股權可行使的權利；而於上市日後第3及第4年各年，分別不得行使超過40%。

首次公開發售前購股權計劃已於緊接招股章程的日期前1日（即2008年5月25日）終止。已授出但尚未行使的首次公開發售前購股權，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。

自2008年1月1日至2008年12月31日期間，首次公開發售前購股權的變動如下：

參與者姓名 或類別	授出日期	每股行使價	首次公開發售前購股權計劃項下的股份數量				於2008年
			於2008年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	12月31日 尚未行使
董事							
胡葆森先生	2008年5月14日	2.75港元	—	6,350,000	—	—	6,350,000
王天也先生	2008年5月14日	2.75港元	—	2,500,000	—	—	2,500,000
林明彥先生	2008年5月14日	2.75港元	—	2,500,000	—	—	2,500,000
廖茸桐先生	2008年5月14日	2.75港元	—	1,500,000	—	—	1,500,000
閻穎春女士	2008年5月14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							
	2008年5月14日	2.75港元	—	17,650,000	—	600,000	17,050,000
			—	32,000,000	—	600,000	31,400,000

B. 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鉤，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經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上市日止已發行股份數目**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**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本公司的董事、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）。

截至2008年12月31日止年度內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、遭註銷或失效。

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

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。

優先購買權

本公司的公司章程或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

關連交易

(A) 根據上市規則第14A章，下列各項交易均構成獲豁免獨立股東批准的一次性關連交易，惟須遵守有關申報及公告的規定且須於本公司年度報告中披露。

1. 收購開封建業森林半島置業有限公司(「建業森林半島」)的40%股權

於2008年9月18日，本公司間接持股60%的附屬公司開封建業大宏住宅建設有限責任公司(「建業大宏」)與開封市大宏房地產開發有限公司(「開封大宏」)訂立股權收購協議；據此，(其中包括)開封大宏同意向建業大宏轉讓建業森林半島的40%股權，代價為人民幣4百萬元(相等於約4,558,924港元)。此交易已於2008年9月28日完成。

開封大宏為本公司的主要股東(在附屬公司層面)，故為本公司的關連人士。

此交易的進一步詳情載於本公司於2008年9月18日刊發的公告。

2. 收購建業森林半島60%的股權

於2008年9月18日，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」)與建業大宏訂立股權收購協議；據此，(其中包括)建業中國同意向建業大宏轉讓建業森林半島的60%股權，代價為人民幣6百萬元(相等於約6,838,386港元)。此交易已於2008年9月28日完成。

建業大宏為本公司關連人士開封大宏的聯繫人，故為本公司的關連人士。

此交易的進一步詳情載於本公司於2008年9月18日刊發的公告。

3. 收購漯河建業昌建置業有限公司（「建業昌建」）的24%股權（「收購昌建」）

於2008年12月22日，本公司間接全資附屬公司漯河建業住宅建設有限公司（「建業漯河」）與漯河昌建地產有限公司（「漯河昌建」）訂立股權收購協議（「股權收購協議」）；據此，（其中包括）漯河昌建同意向建業漯河轉讓建業昌建的24%股權，代價為人民幣21.0百萬元（相等於約23,800,000港元）（「收購昌建」）。買方於2008年7月25日由Farsighted International於中國成立。

此交易的代價乃按以下步驟結算：

- (i) 訂立股權收購協議後，此交易代價的首期付款乃以建業漯河於訂立股權收購協議之前向漯河昌建支付的按金約人民幣15.1百萬元轉作部分代價予以結算；及
- (ii) 代價的餘款人民幣約5.9百萬元於2008年12月30日悉數結清。

漯河昌建同意，(i)於簽訂股權收購協議後將建業昌建17.255%的股權及(ii)於建業漯河向漯河昌建支付餘款人民幣5.9百萬元當日將建業昌建6.745%的股權質押予建業漯河（「質押」），作為其履行股權收購協議下義務的擔保。質押將於有關中國機關完成收購昌建的所有備案及登記之日解除。

漯河昌建為本公司的主要股東（在附屬公司層面），故被視為本公司的關連人士。

此交易的進一步詳情載於本公司於2008年12月24日刊發的公告。

(B) 本集團上市前訂立的關連交易

出售鄭州置地廣場項目若干商業單位及車位

2008年5月1日，建業中國與Farsighted International Limited（「Farsighted International」）簽訂具法律約束力的框架協議（「框架協議」），據此，建業中國同意向將由Farsighted International成立的一間或多間項目公司（「買方」）出售鄭州置地廣場商場部份若干商業單位（「目標物業」）連同數個車位（「車位」），代價總額約為人民幣394.3百萬元（或須根據框架協議條款而調整）（「代價」）。

於2008年12月31日，根據框架協議所載條款，建業中國已：

1. 與買方就目標物業的買賣訂立正式預售合同；
2. 與買方就車位買賣訂立銷售合同；
3. 收取買方所支付代價人民幣207百萬元；
4. 確認目標物業及車位銷售人民幣296百萬元(佔代價總額的75%)。

Farsighted International為本公司關連人士嘉德置地有限公司的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，作為Farsighted International的全資附屬公司的買方亦為本公司關連人士。

此交易的進一步詳情載列於招股章程內「關連交易」一節。

退休金計劃

從2000年12月1日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員均須根據強積金計劃作相應數額的供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立的附屬公司僱員為由中國政府營運的國營退休金計劃的成員。該等附屬公司需按薪酬成本的一定比率向該退休計劃供款。本集團年內對該等計劃供款共約人民幣5百萬元。按此計劃並無被沒收的供款可用於沖減將來的應付供款。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

銀行及其他貸款

有關集團於2008年12月31日銀行及其他貸款的詳情載於財務報表附註22及23。

獨立性確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條而就其獨立性作出的年度確認，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

審核委員會

審核委員會的主要職責包括審查本集團內部監控程序及財務報告的披露要求，審核委員會的成員對本公司內部監控程序及財務報告所披露的資料感到滿意。

結算日後事項

非調整結算日後事項的詳情載於綜合財務報表附註35。

捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣3.3百萬元。

核數師

畢馬威會計師事務所退任並膺選連任。有關續聘彼等為本公司核數師的決議案將提呈應屆股東周年大會。

承董事會命
胡葆森
主席

2009年3月27日

公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生 (主席)

王天也先生 (首席執行官)

閻穎春女士

非執行董事

林明彥先生 (副主席)

廖茸桐先生

李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

方風雷先生

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

香港主要營業地點

香港九龍尖沙咀東

科學館道1號康宏廣場1008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號舖

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



獨立核數師報告

致建業地產股份有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第55至142頁建業地產股份有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2008年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，並僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。



獨立核數師報告

致建業地產股份有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

核數師的責任(續)

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2008年12月31日的事務狀況和貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

中環

遮打道10號

太子大廈8樓

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	3	3,226,996	1,821,663
銷售成本		(1,988,764)	(1,308,374)
毛利		1,238,232	513,289
其他收益	4	30,752	22,709
其他收入淨額	4	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	16	(2,983)	(2,315)
融資成本	5(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	13	(1,400)	13,823
除稅前溢利	5	959,383	305,545
所得稅	6(a)	(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	10	345,800	76,612
每股基本盈利(人民幣分)	11	32.67	8.25

附註為本財務報表的一部份。



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	12	211,209	155,084
投資物業	13	245,200	246,600
在建投資物業	14	9,384	23,683
聯營公司權益	16	22,302	25,285
其他金融資產	17	15,400	15,400
遞延稅項資產	27(b)	3,309	47,677
		<u>506,804</u>	<u>513,729</u>
流動資產			
待售物業	18	4,803,837	3,344,470
貿易及其他應收款項	19	223,103	145,163
按金及預付款	20	343,568	615,754
預付稅項	27(a)	27,520	35,203
受限制銀行存款	21	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	22	488,790	1,001,273
其他貸款	23	123,950	—
貿易及其他應付款項與應計費用	24	1,940,923	1,335,943
預收款項	25	947,270	1,244,186
應付稅項	27(a)	106,842	53,135
		<u>3,607,775</u>	<u>3,634,537</u>
流動資產淨值		<u>3,127,771</u>	<u>1,410,256</u>
總資產減流動負債		<u>3,634,575</u>	<u>1,923,985</u>



綜合資產負債表 (續)

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
非流動負債			
銀行貸款	22	444,417	248,000
其他貸款	23	36,790	136,430
遞延稅項負債	27(b)	63,446	64,754
		<u>544,653</u>	<u>449,184</u>
資產淨值		<u>3,089,922</u>	<u>1,474,801</u>
資本及儲備	28		
股本		179,637	114
儲備		<u>2,760,495</u>	<u>1,330,173</u>
本公司權益持有人應佔權益總額		<u>2,940,132</u>	<u>1,330,287</u>
少數股東權益		<u>149,790</u>	<u>144,514</u>
權益總額		<u>3,089,922</u>	<u>1,474,801</u>

於2009年3月27日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森
執行董事

王天也
執行董事

附註為本財務報表的一部份。



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			
於附屬公司的投資	15	1,433,418	—
流動資產			
預付款項		65	—
現金及現金等價物		36,527	—
		36,592	—
流動負債			
其他應付款及應計費用	24	3,775	—
流動資產淨值			
		32,817	—
資產淨值			
		1,466,235	—
資本及儲備			
股本	28	179,637	—
儲備		1,286,598	—
權益總額			
		1,466,235	—

於2009年3月27日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森
執行董事

王天也
執行董事

附註為本財務報表的一部份。



綜合權益變動表

截至2008年12月31日止年度

(單位：人民幣)

		本公司權益持有人應佔									
		法定		其他		以股份		少數			
		股本	股份溢價	儲備金	股本儲備	匯兌儲備	支付的	保留溢利	總計	股東權益	權益總額
		(附註	(附註	(附註	(附註	(附註	(附註				
		28(a)	28(b)(i)	28(b)(ii)	28(b)(iii)	28(b)(iv)	28(b)(v)				
		人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
附註		千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元
2007年1月1日	28(a)(i)	106	499,974	41,360	134,911	(1,538)	—	62,145	736,958	73,158	810,116
年度溢利		—	—	—	—	—	—	164,988	164,988	5,580	170,568
換算海外附屬公司											
財務報表的匯兌差額		—	—	—	—	(8,484)	—	—	(8,484)	—	(8,484)
轉撥至法定儲備金		—	—	73,806	—	—	—	(73,806)	—	—	—
已宣派及已付股息	10	—	—	—	—	—	—	(76,612)	(76,612)	—	(76,612)
發行新股	28(a)(ii)	8	499,992	—	—	—	—	—	500,000	—	500,000
增購附屬公司權益		—	—	—	(5,997)	—	—	—	(5,997)	(41,658)	(47,655)
收購附屬公司		—	—	—	19,434	—	—	—	19,434	33,334	52,768
已付少數股東股息		—	—	—	—	—	—	—	—	(6,500)	(6,500)
少數股東注資		—	—	—	—	—	—	—	—	80,600	80,600
2007年12月31日	28(a)(ii)	114	999,966	115,166	148,348	(10,022)	—	76,715	1,330,287	144,514	1,474,801



綜合權益變動表 (續)

截至2008年12月31日止年度

(單位：人民幣)

		本公司權益持有人應佔										
		股本	股份溢價	法定儲備金	其他股本儲備	匯兌儲備	以股份支付的酬金儲備	保留溢利	總計	少數股東權益	權益總額	
		(附註 28(a))	(附註 28(b)(i))	(附註 28(b)(ii))	(附註 28(b)(iii))	(附註 28(b)(iv))	(附註 28(b)(v))					
		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	
附註		千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	
	2008年1月1日	28(a)(ii)	114	999,966	115,166	148,348	(10,022)	—	76,715	1,330,287	144,514	1,474,801
	年度溢利		—	—	—	—	—	—	653,301	653,301	1,628	654,929
	換算海外附屬公司											
	財務報表的匯兌差額		—	—	—	(12,696)	—	—	(12,696)	969	(11,727)	
	轉撥至法定儲備金		—	—	131,772	—	—	—	(131,772)	—	—	—
	已宣派及已付股息	10	—	—	—	—	—	—	(152,000)	(152,000)	—	(152,000)
	以權益結算股份											
	為基礎作支付的費用		—	—	—	—	6,604	—	6,604	—	—	6,604
	轉讓附屬公司股本的賬面值	28(a)(iii)	135,021	(999,966)	—	864,945	—	—	—	—	—	—
	發行新股(已扣除上市費用)	28(a)(iv)	44,502	1,076,820	—	—	—	—	1,121,322	—	—	1,121,322
	增購附屬公司權益		—	—	—	(6,686)	—	—	(6,686)	(14,321)	(21,007)	
	分派予少數股東股本		—	—	—	—	—	—	—	(4,000)	(4,000)	
	已付少數股東股息		—	—	—	—	—	—	—	(5,500)	(5,500)	
	少數股東注資		—	—	—	—	—	—	—	26,500	26,500	
	2008年12月31日	28(a)(v)	<u>179,637</u>	<u>1,076,820</u>	<u>246,938</u>	<u>1,006,607</u>	<u>(22,718)</u>	<u>6,604</u>	<u>446,244</u>	<u>2,940,132</u>	<u>149,790</u>	<u>3,089,922</u>

附註為本財務報表的一部份。



綜合現金流量表

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
經營活動		
除稅前溢利	959,383	305,545
經調整：		
— 利息收入	(29,628)	(19,000)
— 折舊及攤銷	9,660	9,080
— 以權益結算股份為基礎作支付的費用	6,604	—
— 股息收入	(1,124)	(1,297)
— 投資物業公平值減少／(增加)	1,400	(13,823)
— 出售物業、廠房及設備淨收益	(172)	(17)
— 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	53,144	48,873
營運資金變動前的經營溢利	1,002,250	331,938
待售物業增加	(963,120)	(1,209,016)
貿易及其他應收款減少	27,430	224,990
按金及預付款減少／(增加)	336,896	(149,727)
貿易及其他應付款項與應計費用增加	489,136	247,137
受限制銀行存款減少	4,804	51,872
預收款項(減少)／增加	(439,862)	370,869
經營所得／(所用)現金	457,534	(131,937)
已付中國所得稅	(198,340)	(141,810)
經營活動所得／(所用)現金淨額	259,194	(273,747)



綜合現金流量表 (續)

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
投資活動			
購置物業、廠房及設備付款		(45,913)	(29,547)
出售物業、廠房及設備所得款項		361	296
投資附屬公司之預付款項		(44,297)	—
收購聯營公司		—	(27,600)
出售非上市股本證券所得款項		—	5,000
投資物業及在建投資物業之開支		(5,102)	(26,210)
增購附屬公司權益		(21,007)	(47,655)
收購附屬公司已付現金淨額	33	(298,845)	(82,580)
已收股息		1,124	1,297
已收利息		29,628	19,000
投資活動所用現金淨額		(384,051)	(187,999)
融資活動			
新銀行貸款所得款項		840,129	977,747
償還銀行貸款		(1,060,828)	(603,594)
已付利息		(119,863)	(134,304)
償還其他貸款		(15,690)	(227,263)
其他新貸款所得款項		40,000	40,000
發行新股		1,121,322	500,000
已付股息		(152,000)	(76,612)
已付少數股東股息		(5,500)	(6,500)
少數股東注資		26,500	80,600
分派予少數股東股本		(4,000)	—
融資活動產生的現金淨額		670,070	550,074
現金及現金等價物增加淨額		545,213	88,328
1月1日的現金及現金等價物		399,602	319,758
匯率變動的影響		(17,094)	(8,484)
12月31日的現金及現金等價物		927,721	399,602

附註為本財務報表的一部份。



財務報表附註

(除另有註明者外，以人民幣列賬)

1 公司資料及集團重組

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，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日在聯交所上市。有關重組的詳情載於本公司為其股份在聯交所上市(「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。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

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。本集團採納的主要會計政策概要如下。

香港會計師公會已頒佈國際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(見附註36)。

(b) 編製基準

截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表涉及本集團及其於聯營公司的權益。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數。本財務報表按歷史成本法編製，惟下文會計政策所述按公平值列賬的投資物業(見附註2(g))除外。

管理層編製符合香港財務報告準則的財務資料時，須作出可影響會計政策應用及資產與負債和收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於相關估計。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(b) 編製基準 (續)

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在採用香港財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷及極可能導致未來期間作出重大調整的估計討論載於附註34。

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指本集團控制的公司。倘本集團有權直接或間接支配公司的財政及經營政策，藉此從其業務中取得利益，則本集團視為擁有該公司的控制權。評估控制權時，亦會考慮目前可行使的潛在投票權。

於附屬公司的投資會自控制權開始當日至控制權結束當日期間合併計入綜合財務報表。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製財務資料時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在無減值跡象的情況下以抵銷未變現溢利的相同方法抵銷。

少數股東權益為並非由本公司擁有（不論直接或透過附屬公司間接擁有）的權益應佔附屬公司的資產淨值部份，而本集團並未就此與相關權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須為該等權益承擔屬於金融負債的合約責任。少數股東權益於綜合資產負債表的權益內與本公司股東應佔股權分開呈列。少數股東權益應佔本集團業績會在綜合收益表內以年內分配予少數股東權益與本公司股東的溢利或虧損總額的方式入賬。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及少數股東權益 (續)

倘少數股東所承擔虧損超過少數股東所持附屬公司股本權益，則超出部份及任何少數股東應佔的額外虧損會由本集團權益承擔，惟少數股東有約束責任並有能力作出額外投資以填補虧損則除外。倘該附屬公司隨後獲得溢利，則本集團權益會獲分配所有該等溢利，直至全數彌補本集團先前承擔的少數股東應佔虧損為止。

少數股東權益持有人提供的貸款及對該等持有人應負的其他訂約責任根據附註2(n)或2(o) (視乎負債的性質而定) 在綜合資產負債表呈列為金融負債。

於本公司之資產負債表中，於附屬公司之投資乃按成本值減減值虧損列賬 (見附註2(j))。

(d) 受共同控制公司的業務合併

因轉讓本集團控股股東所控制公司的權益而進行的業務合併均會猶如收購於年初或於共同控制權成立當日 (如較後發生) 已進行而入賬。所收購資產及負債按先前於本集團控股股東的綜合財務報表內確認之賬面值確認。

綜合財務報表包括各合併實體或業務的業績，而其期間為自財務報表最早呈報日期起或自合併實體或業務首次處於控制方控制下之日起計的期間 (以較短者為準)，而不計共同控制合併當日。

綜合財務報表中的比較金額，已假設實體或業務於上一個結算日或首次受到共同控制時 (以較短者為準) 已合併而呈列。

本集團控股股東所控制公司間的權益轉讓完成後，本集團應佔相關資產及負債的賬面值與公司權益轉讓開支的差額會直接於權益確認。

當本集團自少數股東增購附屬公司權益，代價與本集團綜合財務報表中所列少數股東權益賬面值之間的差額會於權益入賬處理。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司指本集團對其管理有重大影響力(包括參與財務及經營決策)但並無控制權或共同控制權的公司。

共同控制實體指本集團與其他人士根據合約安排所經營的公司。該合約安排規定本集團與一個或以上其他人士共同控制該公司的經濟活動。

於聯營公司及共同控制實體的投資按權益法於綜合財務報表首先按成本入賬，其後就本集團應佔該聯營公司或共同控制實體的資產淨值在收購後的改變作出調整。綜合收益表包括年內本集團於收購後應佔聯營公司或共同控制實體的權益及除稅後業績，當中包括年內所確認有關於聯營公司或合營公司投資的減值虧損(見附註2(j))。

當本集團應佔虧損超出所持聯營公司或共同控制實體的權益，本集團的權益會減至零，且毋須繼續確認其他虧損，惟本集團已承擔法律或推定責任或須代表該聯營公司或共同控制實體支付費用則除外。就此而言，本集團於聯營公司或共同控制實體的權益為根據權益法計算的投資賬面值連同本集團於該聯營公司或共同控制實體之淨投資的長期權益部份。

本集團與聯營公司或共同控制實體交易所產生的未變現溢利及虧損，按本集團所持聯營公司或共同控制實體的權益抵銷，惟倘所轉讓資產的未變現虧損出現減值跡象，則即時於損益中確認。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(f) 其他股本證券投資

本集團投資股本證券(於聯營公司及共同控制實體的投資除外)的政策如下：

除非可運用僅包括公開市場數據的估值技術變數能更準確地估計公平值，否則股本證券投資首先按成本(即成交價)入賬。成本包括交易應佔成本，惟不包括下文所述者。

在活躍市場中無市場報價且無法準確計量公平值的股本證券投資其後按成本扣除減值虧損於綜合資產負債表入賬(見附註2(j))。

該等投資於本集團承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／撤銷確認。

(g) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益(見附註2(i))持有用作賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇，包括所持有的當前未定其未來用途的土地。

投資物業於資產負債表按公平值列賬。投資物業的公平值增減或報廢或出售所產生的任何收益或虧損均於損益中確認。投資物業的租金收入根據附註2(t)(ii)所述方式計算。

倘本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，則該物業權益會按個別物業分類並視為投資物業入賬。任何已列為投資物業的物業權益視為按融資租約(見附註2(i))持有入賬，所應用的會計政策與根據融資租約租用的投資物業相同。租金付款按附註2(i)所述方式計算。

建造或開發作未來投資物業的物業分類為在建投資物業，並以成本減減值虧損(見附註2(j))列賬，直至建設或開發完成時，再重新分類為按公平值列賬的投資物業。相關物業於該日的公平值與過往賬面值的差額於損益確認。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備

(i) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(j))列賬。

- 其賬面值可於租約開始時與租賃土地的公平值分開計算(見附註2(i))的位於租賃土地上持作自用的樓宇；及
- 廠房及設備的其他項目。

自建物業、廠房及設備項目成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目與修復項目所在地盤的初步估計成本(如有關)以及適當比例的生產開支與借貸成本(見附註2(v))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損為估計出售所得款項淨額與項目賬面值的差額，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在下列估計可使用年期內按物業、廠房及設備項目的成本扣除估計剩餘價值(如有)計算：

- 位於租賃土地持作自用的樓宇於尚餘租期或估計可用年期之較短期間(不得超過落成日期起計30年)內折舊
- 傢俬、裝置及設備 5至10年
- 汽車 5年



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備 (續)

(i) 物業、廠房及設備 (續)

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本會合理分配至各部份，而每部份須分開折舊。須每年檢討資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)。

倘本集團可能獲得物業、廠房及設備項目日後產生的經濟利益，且可準確計量有關項目成本，則有關該項目已確認的其後開支會計入資產賬面值。所有其他開支會於支付費用時於損益確認。

(ii) 在建工程

在建工程乃按成本減減值虧損列賬(見附註2(j))。成本包括於建造及安裝當年產生之直接建造成本。即使有關中國機構延遲簽發相關完工證書，當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，有成本不再資本化，而在建工程亦轉撥至物業、廠房及設備。

在建工程有關之折舊不予撥備，直至在建工程大部份已完成及已就緒，可作擬定用途為止。

(i) 租賃資產

倘本集團決定根據由一項或多項交易組成的安排於協定期內轉讓特定資產使用權以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租約，此乃根據有關安排性質評估而定，而不論有關安排是否合法形式的租約。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(i) 本集團所租用資產的分類

本集團根據租約持有而絕大部份所有權風險與回報已轉讓予本集團的資產列作根據融資租約持有的資產。未將絕大部份所有權風險與回報轉讓予本集團的租約則列作經營租約，惟以下各項除外：

- 根據經營租約持有的物業，若符合投資物業的定義，則各自分類為投資物業；若分類為投資物業，則當作根據融資租約持有的物業入賬（見附註2(g)）；及
- 根據經營租約持作自用的土地，倘其公平值於租約開始時不能與土地上蓋樓宇之公平值分開計算，則按根據融資租約持有的土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租約持有除外。就此而言，租約開始的時間為本集團首次訂立租約，或自先前承租者接收租約（以較後者為準）。

(ii) 經營租金支出

如本集團使用根據經營租約持有的資產，則根據租約支付的款項會在租期內的會計期間的損益中分期等額支銷，惟倘有其他能更清楚反映租賃資產所產生收益模式的入賬方式則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為淨租金付款總額一部份。或然租金於所涉會計期間的損益扣除。

收購根據經營租約持有的土地的成本於租期內按直線法攤銷，惟列作投資物業（見附註2(g)）或待售物業（見附註2(k)）除外。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值

本集團於各結算日審閱按成本或攤銷成本入賬的股本證券投資(不包括於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資(見附註2(j)(ii)))與即期應收款項,以釐定是否有客觀減值跡象。客觀減值跡象包括本集團發現有關一項或多項下列虧損事件的顯著資料:

- 債務人有重大財務困難;
- 違反合約,例如拖欠利息或本金;
- 債務人可能破產或進行其他財務重組;
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大轉變對債務人有不利影響;及
- 任何權益工具投資的公平值大幅或持續跌至低於其成本。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值 (續)

倘有任何該等跡象出現，則減值虧損會按下列方式釐定及確認：

- 按成本入賬的無報價股本證券的減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量(倘貼現影響重大，則以同類金融資產的現有市場回報率貼現)之間的差額計算。股本證券的減值虧損不可撥回。
- 按攤銷成本入賬的貿易及其他即期應收款項與其他金融資產的減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值(倘貼現影響重大，則以金融資產的原有實際利率(即於首次確認該等資產時計算的實際利率)貼現)之間的差額計算。如按攤銷成本列賬的金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況等，且並無個別評估為減值，則有關資產會整體進行評估。整體評估有否減值的金融資產的未來現金流量乃按與該組資產具有類似信貸風險特徵的資產虧損紀錄計算。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少可與確認減值虧損後發生的事件客觀相關，則減值虧損會透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產賬面值超出其於過往年間倘無確認減值虧損而應有的賬面值。

除計入貿易及其他應收款項的應收貿易賬款及應收票據(視為不肯定可否收回而非不可收回)外，減值虧損會自相關資產直接撇銷，因此呆賬的減值虧損會於撥備賬記錄。倘本集團確認不可能收回應收賬款，有關款項會視為不可收回，並自應收貿易賬款及應收票據中直接撇銷，且會撥回在撥備賬中有關該債務的任何金額。先前自撥備賬扣除的可收回金額自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及先前直接撇銷的其他可收回金額均於損益確認。



財務報表附註(續)

2 重要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

本集團於各結算日審閱內部及外界資料，以確定下列資產有否減值跡象。

- 物業、廠房及設備；
- 在建投資物業；
- 列作根據經營租約持有之預付租賃土地的權益；及
- 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資。

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其淨售價或使用價值的較高者。在評估使用價值時，會按可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最基本資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不可減至低於其公平值扣減出售成本或使用價值(如能釐定)。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 撥回減值虧損

倘用作計算可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於去年並未確認減值虧損時應有的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據聯交所證券上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同年底之減值測試、確認及轉回標準（見附註2(j)(i)及(ii)）。

於中期期間就無報價股本證券確認之減值虧損不會於下一期轉回。假設有關中期期間之減值評估於該財政年度終結時進行，即使並無確認虧損，或虧損屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

(k) 待售物業

待售物業歸類為流動資產，並按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。成本或可變現淨值按下列方式釐定：

(i) 持作未來開發及持作待售的在建物業

持作未來開發及持作待售的在建物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例生產成本及借貸成本（見附註2(v)）。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(k) 待售物業 (續)

(ii) 持作待售的已竣工物業

由本集團開發的已竣工物業的成本按未售出物業應佔該發展項目總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所涉成本。

持作待售的已竣工物業成本包括所有採購成本、加工成本及其他使物業達至現時地點及狀態所涉成本。

(l) 建築合約

合約收益的會計政策載於附註2(t)(iii)。倘能準確估計建築合約的結果，則合約成本於結算日按合約完成進度確認為開支。如總合約成本可能超出總合約收益，則預期虧損即時確認為開支。倘無法準確估計建築合約的結果，則合約成本於所涉期間確認為開支。

於結算日的工程合約按所涉成本淨額加已確認溢利再減已確認虧損及進度款項，於資產負債表入賬列為「應收合約工程客戶款項總額」（作為資產）或「應付合約工程客戶款項總額」（作為負債）（視情況而定）。客戶尚未支付的進度款項於資產負債表入賬列為「貿易及其他應收款項」。於有關工程完工前收取的款項於資產負債表入賬列為「預收款項」（作為負債）。

(m) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首先按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備入賬（見附註2(j)），惟倘應收款項為關連人士提供的無固定還款期免息貸款或其貼現影響並不重大，則應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(n) 計息借貸

計息借貸首先按公平值減應佔交易成本確認，其後按攤銷成本列賬，首次確認之金額與贖回價值的任何差額(連同任何應付利息及費用)於貸款期內以實際利率法於損益確認。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首先按公平值確認。除根據附註2(s)(i)計算的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及於購入後三個月內到期的可隨時變現為已知現金數額及無重大價值波動風險的高流動性短期投資。編製綜合現金流量表時，須應要求償還的銀行透支屬於本集團現金管理一部份，亦入賬列為現金及現金等價物。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款計劃的供款

薪金、年終花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃作出的供款及非貨幣福利的成本於僱員提供相關服務的年度內計算。如延遲付款或結算並構成重大影響，則此等金額會以現值列賬。

根據中國有關勞工規則及法規與香港強制性公積金計劃條例向相關地方界定供款退休計劃作出的供款於產生之期間列支，惟已計入持作待售的在建物業但未確認為開支的款項除外。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(q) 僱員福利 (續)

(ii) 以股份為基礎的薪酬

僱員獲授予的股份期權按公平值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公平值是在授予日以兩項期權定價模式(Cox, Ross, Rubinstein)計量，並考慮期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有股份期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予股份期權的公平值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公平值的任何調整會在審閱當年在損益中扣除／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬股份期權的實際數目(同時對資本儲備作出相應的調整)，但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄之股份期權除外。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使(轉入股份溢價賬)或期權到期(直接轉入盈餘儲備)時為止。

(iii) 離職福利

倘本集團明確就終止僱用作出承擔或因在一項實際上不可能退出之詳細正式計劃下僱員自願離職而提供利益(及僅在上述情況下)，則離職福利可確認入賬。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(r) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減。即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減於損益確認，惟有關直接於權益所確認項目的即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減則於權益確認。

即期稅項為須就年內應課稅收入按結算日已生效或實質生效的稅率計算的預期應付稅項，並按過往年度的應付稅項調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即編製財務報告所用的資產及負債賬面值與稅基之差額。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於有未來應課稅溢利可供相關資產抵銷時確認。可支持確認來自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟該等差額須與相同稅務機關及相同課稅公司有關，並預期於撥回可扣稅差額的同一期間或來自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否容許確認來自未動用稅務虧損及抵免的遞延稅項資產時，會採用相同標準，即倘該等差額與同一稅務機關及同一課稅公司有關，並預期在可動用稅務虧損或抵免的期間內撥回，方會動用。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為有關於附屬公司投資的暫時差額（倘為應課稅差額，則本集團可控制撥回的時間，且在可見未來不大可能撥回差額；倘為可扣稅差額，則僅為可能在日後撥回差額）。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(r) 所得稅 (續)

已確認的遞延稅項金額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日已頒佈或大致頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不會貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日審閱，並會減少至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠為止。該等減少金額會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，並不會對銷。倘本公司及本集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項負債方可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項資產：

- 倘為即期稅項資產及負債，本公司及本集團計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一課稅公司；或
 - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間按淨額或同時變現即期稅項資產與清償本期稅項負債的不同課稅公司。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(s) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)為擔保受益人(「持有人」)就特定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款所招致損失賠償特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能準確估計)首先確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於首次確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

首先確認為遞延收入的擔保款額在擔保年期內於損益列為已發出的財務擔保的收入攤銷。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團發出催繳通知；及(ii)向本集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬之貿易及其他應付款項金額(即首次確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(s)(ii)確認撥備。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(s) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團及本公司因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為履行該責任而耗損經濟利益，並可準確估計時，則須就未能確定時間或金額的負債計提撥備。倘金額涉及重大時間價值，則有關撥備按預計履行責任所需支出的現值列賬。

倘不大可能需要耗損經濟利益，或其金額未能準確預測，則須披露有關責任為或然負債，惟耗損經濟利益的可能性極低者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟耗損經濟利益的可能性極低者除外。

(t) 收益確認

倘本集團可能獲得經濟利益，且收益及成本(如適用)能準確計量，則按下列方式於損益確認收益：

(i) 物業銷售

銷售持作待售物業所得收益於訂立買賣協議或物業落成時(以較後者為準)且能共同合理保證有關應收款項可以收回時確認。當本集團再無義務購回物業，將會確認擁有購回條款的物業銷售所得收入。銷售物業收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何營業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款會計入資產負債表的預收賬款。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(t) 收益確認 (續)

(ii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入於相關租期內於損益分期等額確認，惟倘有其他方法能更清楚地反映使用租賃資產所得收益的模式則除外。租金優惠於損益確認為淨應收租金總額一部份。或然租金於所涉會計期間確認為收入。經營租金收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項。

(iii) 合約收益

倘能準確估計建築合約的結果，則成本加合約所得收益會參考期內所涉可收回成本另加總費用的適當比例(按截至確認當日所涉成本佔估計合約總成本之比例計算)確認。

倘無法準確估計建築合約的結果，則僅會就可收回的合約所涉成本確認收益。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(v) 股息收入

非上市投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。

(vi) 政府補助金

倘可合理保證可收取政府補助金且本集團可符合有關條件，則政府補助金會首先於綜合資產負債表確認。補償本集團於過往年度所涉開支的政府補助金於相關開支所涉年度確認為收入。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(u) 外幣換算

本集團旗下公司的財務報表所列項目均採用最能反映公司在重大事件和環境下的經濟本質之貨幣計算。財務報表以人民幣列賬，以方便投資者參考。

本年度外幣交易按交易日當日之匯率折算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債按結算日當日之匯率折算。匯兌差額則計入損益賬內，惟源於海外業務淨投資對沖之外幣借款則在權益中直接確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債使用交易日的匯率換算。以外幣計值而以公平值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公平值當日適用的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目按結算日的匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額直接於權益獨立確認。

出售海外業務時，於權益確認與該海外業務相關的累計匯兌差額會計入出售損益。

(v) 借貸成本

借貸成本於所涉期間在損益支銷，惟撥作需要相當長時間方可作擬定用途或銷售之資產的收購、建設或生產直接相關成本者除外。

當開始支付有關合資格資產的開支、涉及借貸成本及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時開始將借貸成本撥作該資產成本一部份。於令合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部份活動中止或完成時，將會暫停或不再將借貸成本撥作成本。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(w) 關連人士

在本財務報表中，倘任何人士符合以下條件，則視為本集團的關連人士：

- (i) 該人士能直接或間接透過一間或多間中介機構控制本集團，或對本集團的財務及經營決策有重大影響力，或與他人共同控制本集團；
- (ii) 本集團及該名人士受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團的聯營公司或本集團為合營夥伴的合營公司；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司的主要管理人員或其親屬，或受該等人士控制、共同控制或重大影響的公司；
- (v) 該人士為第(i)項所述人士的親屬或受該等人士控制、共同控制或重大影響的公司；或
- (vi) 該人士乃為本集團或屬本集團關連人士的任何公司僱員福利而設的離職後福利計劃。

任何個別人士的親屬為與該公司交易時預期可能影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

(x) 分部報告

分部指本集團內可明顯區分的組成部份，負責提供有別於其他分部的項目或服務(業務分部)，或於特定經濟環境中提供項目或服務(地區分部)，而各分部的風險及回報有異。

根據本集團的內部財務呈報方式，本集團選擇以業務分部資料作為本財務報表的主要呈報方式，而地區分部資料為次要呈報方式。



財務報表附註 (續)

2 重要會計政策 (續)

(x) 分部報告 (續)

分部收益、開支、業績、資產及負債包括分部直接相關的項目以及合理分配至分部之項目。計算時分部收益、開支、資產及負債並未計及集團內公司間結餘，而集團內公司間交易會於合併入賬時對銷，惟屬於同一分部的集團內公司間結餘及交易除外。分部間價格會按與其他外界人士獲提供的相若條款釐定。

分部資本開支為期內收購預期於超過一個期間使用的分部資產(有形及無形)涉及的總成本。

未分配項目主要包括金融及企業資產、計息貸款、借貸、稅項結餘、企業及財務開支。

3 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



財務報表附註 (續)

3 分部報告 (續)

業務分部 (續)

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>
分部資產	5,637,963	254,584	55,056	5,947,603
於聯營公司的權益				22,302
未分配資產				<u>1,272,445</u>
資產總值				<u>7,242,350</u>
分部負債	2,362,529	469	—	2,362,998
未分配負債				<u>1,789,430</u>
負債總值				<u>4,152,428</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>



財務報表附註 (續)

3 分部報告 (續)

業務分部 (續)

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>
分部資產	4,167,746	277,253	8,501	4,453,500
聯營公司權益				25,285
未分配資產				<u>1,079,737</u>
資產總值				<u>5,558,522</u>
分部負債	2,138,274	315	—	2,138,589
未分配負債				<u>1,945,132</u>
負債總值				<u>4,083,721</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>



財務報表附註 (續)

4 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 (附註)	—	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>

附註：2007年政府津貼指地方政府為鼓勵相關地區發展而給予本集團若干附屬公司的退稅。



財務報表附註(續)

5 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(附註25)	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*	<u>(62,947)</u>	<u>(78,000)</u>
	<u>53,144</u>	<u>48,873</u>

* 借貸成本按每年4.86%至15.70%(2007年：5.31%至15.70%)的利率資本化。

	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 (附註26)	<u>6,604</u>	<u>—</u>

本集團的中國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。



財務報表附註 (續)

5 除稅前溢利 (續)

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：(續)

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。

	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 (附註19(b))	4,182	—
核數師酬金	3,400	593
已售物業成本	1,768,563	1,172,450
有關物業的經營租金費用	776	832
租金收入	(19,393)	(17,664)
減：直接開支#	315	315
	(19,078)	(17,349)
計入租金收入的或然租金	—	(380)

直接開支指有關分租物業的經營租金費用及管理費開支。



財務報表附註(續)

6 綜合收益表內的所得稅

(a) 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>304,454</u>	<u>134,977</u>



財務報表附註 (續)

6 綜合收益表內的所得稅 (續)

(a) 綜合收益表內的所得稅為：(續)

- (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。
- (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%)。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%(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%(截至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。



財務報表附註 (續)

6 綜合收益表內的所得稅 (續)

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>959,383</u>	<u>305,545</u>
按25%稅率計算的除稅前溢利的應課稅項 (2007 : 33%)	239,846	100,830
若干附屬公司的稅率差額	3,184	6,339
毋須課稅收入的稅項影響	(528)	(759)
不可扣稅開支的稅項影響	11,060	20,709
採用核定徵收法的稅項影響	(53,700)	(30,533)
未確認之未動用稅項虧損的稅項影響	10,004	4,214
在中國的外國投資企業派發的股息預扣稅	22,500	—
中國稅率變更對期初遞延稅項結餘的影響	—	(1,423)
土地增值稅	96,117	53,132
土地增值稅的稅項影響	<u>(24,029)</u>	<u>(17,532)</u>
所得稅開支	<u>304,454</u>	<u>134,977</u>



財務報表附註 (續)

7 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	薪金、津貼 袍金	及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	以股份支付 (附註)	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
2008年						
執行董事						
胡葆森	—	2,902	11	446	1,310	4,669
王天也	—	2,000	11	1,571	516	4,098
閻穎春	—	627	11	268	310	1,216
非執行董事						
林明彥	89	—	—	—	516	605
廖茸桐	89	—	—	—	310	399
李 樺	232	—	11	36	—	279
獨立非執行董事						
張石麟	125	—	—	—	—	125
方風雷	125	—	—	—	—	125
王 石	125	—	—	—	—	125
合計	<u>785</u>	<u>5,529</u>	<u>44</u>	<u>2,321</u>	<u>2,962</u>	<u>11,641</u>



財務報表附註 (續)

7 董事酬金 (續)

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	以股份支付 (附註)	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
2007年						
執行董事						
胡葆森	—	3,119	12	—	—	3,131
王天也	—	1,996	12	—	—	2,008
閻穎春	—	350	3	—	—	353
非執行董事						
林明彥	—	96	—	—	—	96
廖茸桐	—	96	—	—	—	96
李 樺	—	249	12	—	—	261
合計	—	5,906	39	—	—	5,945

附註：此代表根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予董事之購股權之估計價值。此等購股權之價值乃根據本集團就於2(q)(ii)所載之股份為基礎之付款交易之會計政策計量。

於本年度或過往年度，本公司並無向董事支付任何酬金作為加盟本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償。概無董事放棄或同意放棄本年度或過往年度的酬金。由於所有獨立非執行董事乃於2008年獲委任，故於2007年概無向獨立非執行董事支付任何酬金。



財務報表附註 (續)

8 最高薪人士

在五位最高薪人士之中，兩位(2007年：兩位)為董事，其酬金載於附註7。有關其餘三位(2007年：三位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,804	1,830
酌情花紅	1,489	—
以股份支付	216	—
退休計劃供款	22	10
	<u>6,531</u>	<u>1,840</u>

該等三位(2007年：三位)最高薪人士的酬金在以下範圍：

	2008年 人數	2007年 人數
0至人民幣1,000,000元	—	3
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	—
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	—
人民幣3,000,001元至人民幣3,500,000元	1	—

9 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔綜合溢利包括已計入本公司財務報表內的溢利人民幣209,761,000元(2007年：無)。



財務報表附註(續)

10 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。

11 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。



財務報表附註 (續)

12 物業、廠房及設備

本集團

	根據經營 租約持作 自用的租賃			傢俬、裝置 及設備		合計
	土地權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元	
成本：						
於2008年1月1日	19,226	105,647	47,632	10,158	12,293	194,956
添置	27,512	—	11,729	4,729	1,943	45,913
透過收購附屬公司添置	—	—	—	354	306	660
自在建投資物業轉撥 (附註14)	—	19,401	—	—	—	19,401
出售	—	—	—	(266)	(525)	(791)
於2008年12月31日	46,738	125,048	59,361	14,975	14,017	260,139
累計折舊及攤銷：						
於2008年1月1日	2,835	25,648	—	4,894	6,495	39,872
年內支出	893	4,981	—	1,934	1,852	9,660
出售時撥回	—	—	—	(196)	(406)	(602)
於2008年12月31日	3,728	30,629	—	6,632	7,941	48,930
賬面淨值：						
於2008年12月31日	43,010	94,419	59,361	8,343	6,076	211,209



財務報表附註 (續)

12 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

	根據經營 租約持有 自用的租賃			傢俬、裝置 及設備		合計
	土地權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元	
成本：						
於2007年1月1日	18,341	61,747	22,272	9,403	11,009	122,772
添置	885	—	25,360	2,011	1,291	29,547
透過收購附屬公司添置	—	—	—	33	91	124
自投資物業轉撥 (附註13)	—	43,900	—	—	—	43,900
出售	—	—	—	(1,289)	(98)	(1,387)
於2007年12月31日	19,226	105,647	47,632	10,158	12,293	194,956
累計折舊及攤銷：						
於2007年1月1日	1,899	20,879	—	4,417	4,705	31,900
年內支出	936	4,769	—	1,568	1,807	9,080
出售時撥回	—	—	—	(1,091)	(17)	(1,108)
於2007年12月31日	2,835	25,648	—	4,894	6,495	39,872
賬面淨值：						
於2007年12月31日	16,391	79,999	47,632	5,264	5,798	155,084



財務報表附註 (續)

12 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	35,654	8,950
— 中期租賃	7,356	7,441
	<u>43,010</u>	<u>16,391</u>

13 投資物業

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	246,600	274,150
公平值增加／(減少)	(1,400)	13,823
添置	—	2,527
轉撥至物業、廠房及設備 (附註12)	—	(43,900)
於12月31日	<u>245,200</u>	<u>246,600</u>

(a) 投資物業的估值基準

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。



財務報表附註 (續)

13 投資物業 (續)

(b) 投資物業公平值分析如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	156,300	158,100
— 中期租賃	88,900	88,500
	<u>245,200</u>	<u>246,600</u>

(c) 根據經營租約出租的投資物業

本集團根據經營租約出租投資物業，租約均為期1至12年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年內	1,500	1,440
1年後但5年內	6,180	6,096
5年後	3,516	5,100
	<u>11,196</u>	<u>12,636</u>

(d) 投資物業抵押

於2007年12月31日，本集團若干投資物業已抵押予銀行作為本集團的銀行貸款擔保（見附註22）。



財務報表附註 (續)

14 在建投資物業

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日	23,683	—
添置	5,102	23,683
轉撥至物業、於廠房及設備 (附註12)	(19,401)	—
於12月31日	<u>9,384</u>	<u>23,683</u>

(a) 在建投資物業賬面值分析如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	<u>9,384</u>	<u>23,683</u>

(b) 計入在建投資物業的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	<u>2,608</u>	<u>5,856</u>



財務報表附註(續)

15 於附屬公司的投資

	本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
未上市股份，按成本	135,135	—
應收附屬公司款項	1,298,283	—
	1,433,418	—

應收附屬公司款項並無抵押，不計利息及無固定償還期限，但預期1年內毋須償還。

下表僅包含對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本／實繳資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務	法定形式
			直接	間接		
安陽建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
文星投資有限公司(「文星」)	英屬處女群島及 香港	100美元	—	65%	投資控股	私人有限公司
河南建業森林半島置業 有限公司	中國河南	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發	有限公司
開封建業森林半島置業 有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	—	60%	房地產開發	有限公司



財務報表附註 (續)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本／實繳資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務	法定形式
			直接	間接		
鄭州建業酒店管理有限公司	中國河南	人民幣10,000,000元	—	100%	酒店管理	有限公司
建業物業發展有限公司	香港	1港元	—	100%	無業務	私人公司
鄭州建業至尊商務服務 有限公司	中國河南	人民幣1,000,000元	—	100%	貿易	有限公司
建業住宅集團洛陽置業 有限公司(「建業洛陽」) (附註(a))	中國河南	人民幣112,840,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
鄭州建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發	有限公司
建業住宅集團(中國)有限公司	中國河南	人民幣1,700,000,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
建業地產控股有限公司	英屬處女群島及 香港	13,289美元	—	100%	投資控股	私人公司
建業地產投資股份有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股	私人公司
建業至尊服務有限公司	香港	1港元	—	100%	無業務	私人公司
國星集團有限公司(「國星」)	香港	1港元	—	65%	房地產開發	私人公司



財務報表附註 (續)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本／實繳資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務	法定形式
			直接	間接		
河南建業商業地產經營管理 有限公司	中國河南	人民幣80,000,000元	—	100%	物業投資之 諮詢、租賃 及管理	有限公司
河南建業熱力供應有限公司	中國河南	人民幣15,000,000元	—	100%	提供熱力及 熱水服務	有限公司
河南建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發	有限公司
河南建業太陽城置業有限公司	中國河南	人民幣120,100,000元	—	96.68%	房地產開發	有限公司
河南聖安德魯斯置業有限公司 (「建業聖安德魯斯」)	中國河南	人民幣8,000,000元	—	60%	房地產開發	有限公司
河南聯盟會館管理有限公司	中國河南	人民幣5,000,000元	—	60%	房地產開發	有限公司
河南中原建業城市發展 有限公司(「建業中原」)	中國河南	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發	有限公司
河南建業置地焦作有限公司	中國河南	人民幣35,000,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
濟源建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發	有限公司
昇熹控股有限公司 (「昇熹控股」)	英屬處女群島及 香港	14,618美元	100%	—	投資控股	私人公司
開封建業大宏住宅建設 有限責任公司	中國河南	人民幣150,000,000元	—	60%	房地產開發	有限公司



財務報表附註 (續)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本／實繳資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務	法定形式
			直接	間接		
開封建業地產有限公司	中國河南	人民幣60,000,000元	—	80%	房地產開發	有限公司
漯河建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
漯河建業昌建置業有限公司	中國河南	人民幣60,000,000元	—	75%	房地產開發	有限公司
洛陽中亞置業發展有限公司 (「洛陽中亞」)	中國河南	人民幣59,690,720元	—	65%	房地產開發	外商獨資企業
南陽建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣10,537,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
平頂山建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣28,000,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
濮陽建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣40,500,000元	—	100%	房地產開發	有限公司
三門峽建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣38,000,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
商丘建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣10,537,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
商丘建業華潤置業有限公司	中國河南	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發	有限公司



財務報表附註(續)

15 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本／實繳資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務	法定形式
			直接	間接		
洛陽萬達建業置業有限公司	中國河南	人民幣8,000,000元	—	65%	房地產開發	外商獨資企業
新鄉建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣44,900,000元	—	100%	房地產開發	有限公司
新鄉金龍建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣58,000,000元	—	60%	房地產開發	有限公司
信陽建業天明住宅建設有限公司 (「建業信陽」)(附註(b))	中國河南	人民幣30,000,000元	—	50%	房地產開發	有限公司
許昌建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣57,000,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
禹州新天地建設開發有限公司	中國河南	人民幣10,000,000元	—	75%	房地產開發	有限公司
鄭州聯盟新城置業有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發	有限公司
駐馬店建業住宅建設有限公司 (「建業駐馬店」)(附註(a))	中國河南	人民幣37,577,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業



財務報表附註 (續)

15 於附屬公司的投資 (續)

附註：

- (a) 根據一項信託安排(見附註23)，建業駐馬店的48.01%權益及建業洛陽的74.56%權益登記於一家信託公司的名下。
- (b) 根據公司章程，建業新鄉的董事會受本集團控制，故建業新鄉被視為本集團的附屬公司。

16 聯營公司權益

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
分佔資產淨值	<u>22,302</u>	<u>25,285</u>

本集團於聯營公司的權益如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	註冊資本	本集團應佔 權益百分比		主要業務	法定形式
			2008年	2007年		
聖安德魯斯高爾夫俱樂部 (鄭州)有限公司	中國河南	人民幣69,000,000元	40%	40%	提供高爾夫球設施	外商獨資 企業



財務報表附註(續)

16 聯營公司權益(續)

聯營公司的財務資料概況

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	權益 人民幣千元	收益 人民幣千元	虧損 人民幣千元
2008年					
100%	<u>67,930</u>	<u>12,176</u>	<u>55,754</u>	<u>—</u>	<u>(7,458)</u>
本集團應佔權益	<u>27,172</u>	<u>4,870</u>	<u>22,302</u>	<u>—</u>	<u>(2,983)</u>
2007年					
100%	<u>63,278</u>	<u>66</u>	<u>63,212</u>	<u>—</u>	<u>(5,788)</u>
本集團應佔權益	<u>25,311</u>	<u>26</u>	<u>25,285</u>	<u>—</u>	<u>(2,315)</u>

17 其他金融資產

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本		
— 中國	<u>15,400</u>	<u>15,400</u>

本集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於2008年及2007年12月31日按成本入賬。



財務報表附註 (續)

18 待售物業

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	3,688,915	2,709,400
持作待售的已竣工物業	1,114,922	635,070
	<u>4,803,837</u>	<u>3,344,470</u>

(a) 計入持作未來開發及在建待售物業及持作待售的已竣工物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	2,692,963	1,581,370
— 中期租賃	18,023	49,156
	<u>2,710,986</u>	<u>1,630,526</u>

(b) 預計於一年後收回的持作未來開發及在建待售物業的款項分析如下：

	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>2,379,237</u>	<u>1,663,139</u>



財務報表附註 (續)

18 待售物業 (續)

(c) 確認為費用的待售物業款項分析如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
待售物業賬面值	1,754,505	1,172,450
待售物業減值	14,058	—
	<u>1,768,563</u>	<u>1,172,450</u>

(d) 本集團若干持作未來開發及在建待售物業已抵押予銀行作為本集團的銀行貸款擔保。詳情載於附註22。

(e) 本集團暫時根據經營租約出租若干持作待售的已竣工物業，租約初步為期二十年。租約不含任何或然租金。本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年內	8,660	9,019
1至5年	35,386	34,271
5年後	124,921	133,706
	<u>168,967</u>	<u>176,996</u>

董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。



財務報表附註 (續)

19 貿易及其他應收款項

	本集團	
	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 (附註(b))	120,734	100,677
應收董事款項 (附註(c))	—	46
應收關連公司款項 (附註(d))	89,226	—
應收合約工程客戶款項總額 (附註(e))	7,761	8,501
	223,103	145,163

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：

	本集團	
	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
	5,082	26,530

本集團的信貸政策載於附註29(b)。

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，惟附註31所載有抵押貸款除外。

(b) 於2008年12月31日，本集團的其他應收款項人民幣4,182,000元(2007年：零)已被個別評定為出現減值。該等被個別定為已減值之應收款項涉及陷於財政困難之債務人，管理層評估該等應收款項預計將無法收回。因此，已確認人民幣4,182,000元(2007年：零)之特定呆賬撥備。



財務報表附註 (續)

19 貿易及其他應收款項 (續)

附註：(續)

(c) 應收董事款項並無抵押，不計利息及無固定償還期限，已於年內償還。應收董事款項的詳情如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
胡葆森先生	—	—
年內未償還款項的最高金額	<u>—</u>	<u>1,351</u>
王天也先生	—	46
年內未償還款項的最高金額	<u>46</u>	<u>46</u>

(d) 應收本集團的關連公司款項包括向本公司主要股東之最終控股公司嘉德置地的附屬公司銷售物業的相關餘額人民幣88,851,000元(2007年：零)(見附註32)。該款項並無抵押，不計利息，且須應要求還款。應收關連公司款項餘額並無抵押，不計利息及無固定償還期限。

(e) 於2008年12月31日應收合約工程客戶款項總額如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
所涉成本	355,495	135,609
已確認(虧損)/溢利	<u>(7,852)</u>	<u>5,424</u>
	347,643	141,033
減：進度款	<u>(339,882)</u>	<u>(132,532)</u>
	<u>7,761</u>	<u>8,501</u>



財務報表附註 (續)

20 訂金及預付款項

於2008年12月31日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣209,679,000元(2007年：人民幣460,208,000元)。

21 受限制銀行存款

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 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	97,009	97,596
— 應付票據	212,788	217,005
— 銀行貸款(附註22(b)(i))	100,000	190,000
	<u>409,797</u>	<u>504,601</u>

22 銀行貸款

(a) 於2008年12月31日，銀行貸款的到期日如下：

	本集團	
	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	—
	<u>444,417</u>	<u>248,000</u>
	<u>933,207</u>	<u>1,249,273</u>



財務報表附註 (續)

22 銀行貸款 (續)

(b) 於2008年12月31日，銀行貸款的抵押情況如下：

	本集團	
	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
	<u>933,207</u>	<u>1,249,273</u>

(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：

	本集團	
	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 (附註21)	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) 於2008年12月31日，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%)。



財務報表附註 (續)

23 其他貸款

(a) 於2008年12月31日，其他貸款的到期日如下：

	本集團	
	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
	36,790	136,430
	160,740	136,430

(b) 於2008年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：

	本集團	
	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	—
	160,740	136,430



財務報表附註 (續)

23 其他貸款 (續)

(b) 於2008年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：(續)

- (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。該等實繳資本於綜合資產負債表中分類為其他貸款。

於2008年12月31日，建業駐馬店的48.01%權益及建業洛陽的74.56%權益(2007年：48.01%及74.56%)已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%)。



財務報表附註 (續)

24 貿易及其他應付款項與應計費用

	本集團		本公司	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	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	—	—
應付關連公司款項 (附註(b))	32	336	—	—
應付少數股東款項 (附註(b))	382,267	147,828	—	—
應付附屬公司款項 (附註(b))	—	—	3,775	—
	<u>1,940,923</u>	<u>1,335,943</u>	<u>3,775</u>	<u>—</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：

	本集團	
	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>

(b) 應付關連公司及本集團少數股東款項，以及應付本公司附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。



財務報表附註 (續)

25 預收賬款

預收賬款為就預售物業向買方收取的銷售款。根據與本集團物業買家訂立的若干協議，本集團同意於指定期間(一般自銷售協議簽訂當日起為期三年)內向買方租回有關物業，而買方擁有出售權，即於租回期屆滿起計一個月內，買方有權按協定金額向本集團出售有關物業。因此，購回期屆滿前，相關銷售額不會於綜合收益表確認。租回物業的年租金為買方支付的有關購買價格的7%-8%，而相關支出在綜合收益表入賬列為財務成本(見附註5(a))。

於2008年12月31日，與該等銷售有關的預收賬款為人民幣110,176,000元(2007年：279,857,000元)。年內，因購回期屆滿而確認的總銷售額為人民幣159,403,000元(2007年：零)。

26 以權益結算股份為基礎的交易

於2008年5月14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。根據首次公開發售前購股權計劃，自上市之日起首年內不得行使首次公開發售前購股權。於上市日起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於上市日起計第三及第四年內，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。

(a) 購股權的數目及行使價如下：

	2008年	
	行使價	購股權數目
於1月1日尚未行使	—	—
年內授出	2.75港元	32,000,000
年內失效	2.75港元	(600,000)
於12月31日尚未行使	2.75港元	<u>31,400,000</u>
於12月31日可予行使	2.75港元	<u>—</u>

於2008年12月31日，尚未行使的購股權行使價為2.75港元，加權平均剩餘合約年期為2.7年。



財務報表附註 (續)

26 以權益結算股份為基礎的交易 (續)

(b) 購股權公平值及假設

授出購股權換取服務的公平值參考所授購股權的公平值計算。所授出購股權的估計公平值以兩項期權定價模式(Cox, Ross, Rubinstein)計算。購股權的合約年期作為參數輸入此模型。該兩項期權定價模式已考慮預期的提前行使。

購股權公平值及假設

計算日期公平值	0.8港元
股價	2.75港元
行使價	2.75港元
預期波幅	50%
購股權年期	自不同歸屬期起一年內
預期股息率	4%
無風險息率	1.7%至2.3%

預期波幅乃基於對緊接授出日期前一年內一組類似行業上市公司日均股價的統計分析，並按公開資料調整未來波幅的預期變化後確定。預期股息率基於本集團派息政策估算。主觀參數假設的變化可能會顯著影響公平值的估算。

購股權乃按服務條件授出。計算所接納的服務於授出日期的公平值時，該條件並未被計入。市場狀況與授出購股權並無關連。



財務報表附註 (續)

27 綜合資產負債表內的所得稅

(a) 綜合資產負債表內的即期所得稅指：

	本集團			
	中國企業 所得稅	中國土地 增值稅	預扣稅	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2007年1月1日	(5,778)	4,473	—	(1,305)
於綜合收益表扣除 (附註6(a))	107,915	53,132	—	161,047
已付暫繳稅	(102,747)	(39,063)	—	(141,810)
於2007年12月31日	<u>(610)</u>	<u>18,542</u>	<u>—</u>	<u>17,932</u>
於2008年1月1日	(610)	18,542	—	17,932
於綜合收益表扣除 (附註6(a))	142,777	96,117	22,500	261,394
收購一間附屬公司	—	(1,664)	—	(1,664)
已付暫繳稅	<u>(112,427)</u>	<u>(85,913)</u>	<u>—</u>	<u>(198,340)</u>
於2008年12月31日	<u>29,740</u>	<u>27,082</u>	<u>22,500</u>	<u>79,322</u>
		2008	2007	
		人民幣千元	人民幣千元	
代表：				
應付稅項		106,842	53,135	
預付稅項		<u>(27,520)</u>	<u>(35,203)</u>	
		<u>79,322</u>	<u>17,932</u>	



財務報表附註 (續)

27 綜合資產負債表內的所得稅 (續)

(b) 於綜合資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)組成部份及年內變動如下：

	本集團			總計 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2007年1月1日	(30,421)	24,554	—	(5,867)
計入綜合收益表 (附註6(a))	3,919	22,151	—	26,070
透過附屬公司權益增加	(38,252)	972	—	(37,280)
於2007年12月31日	<u>(64,754)</u>	<u>47,677</u>	<u>—</u>	<u>(17,077)</u>
於2008年1月1日	(64,754)	47,677	—	(17,077)
於綜合收益表計入／ (扣除) (附註6(a))	1,308	(47,677)	3,309	(43,060)
於2008年12月31日	<u>(63,446)</u>	<u>—</u>	<u>3,309</u>	<u>(60,137)</u>

	2008 人民幣千元	2007 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	(63,446)	(64,754)
遞延稅項負債	3,309	47,677
	<u>(60,137)</u>	<u>(17,077)</u>



財務報表附註 (續)

27 綜合資產負債表內的所得稅 (續)

(c) 未確認的遞延稅項資產

於2008年12月31日，由於不大可能在相關稅務司法權區及公司取得可抵銷虧損的未來應課稅溢利，因此並無就累計稅項虧損人民幣67,835,000元(2007年：27,810,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損將於5年內到期。

28 資本及儲備

(a) 股本

(i) 於2007年1月1日的股本為本集團上市前的前控股股東昇熹控股的股本。

(ii) 於2007年8月8日，CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. (「凱德置地(開曼)」)收購昇熹控股1,329股新股份，代價為人民幣500,000,000元，其中人民幣8,000元計入股本，而餘額人民幣499,992,000元計入昇熹控股股份溢價賬。

於2007年11月15日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為1,000,000,000港元，共分為10,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。本公司已向恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)發行及配發一股面值0.10港元的未繳股本認購者股份。

於2007年12月31日的股本為昇熹控股及本公司的全部股本。

(iii) 根據2008年5月14日的重組，本公司分別向恩輝投資、卓愉國際有限公司及凱德置地(開曼)配發及發行944,246,819股、13,647,555股及542,105,625股合共1,499,999,999股入賬列為繳足的普通股，並將最初已配發予恩輝投資的一股認購者股份按面值入賬列為繳足股份，作為收購該等公司各自所持昇熹控股的股權。



財務報表附註 (續)

28 資本及儲備 (續)

(a) 股本 (續)

(iv) 於2008年6月6日，本公司上市時通過全球首次公開招股以每股2.75港元發行，發行了500,000,000股每股面值0.10港元的股份給香港及海外投資者。扣除相關股份發售費用後，本集團共籌集約1,259,862,000港元(相等於人民幣1,121,322,000元)。

(v) 於2008年12月31日的股本如下：

	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>
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>
		千元
	相等於人民幣	<u>179,637</u>



財務報表附註 (續)

28 資本及儲備 (續)

(b) 儲備

儲備的性質和目的

(i) 股份溢價

於2007年1月1日及2007年12月31日的股份溢價為昇熹控股的股份溢價，而於2008年12月31日的股份溢價為本公司的股份溢價（見附註28(a)(ii)、(iii)及(iv)）。

股份溢價賬受開曼群島公司法管轄，可由本公司根據組織章程大綱及細則之規定（如有）用於：(a)分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按開曼群島公司法第37條的規定贖回或購回公司股份；(d)撇銷公司開辦費用；(e)撇銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買公司股份或債券時支付的溢價。

除非緊隨支付建議的分派或股息日期後，本公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬作出任何分派或派付任何股息。

(ii) 法定儲備金

法定儲備金不得分派，而撥款至該項儲備須由董事會根據中國相關法律及法規決定。獲得有關當局批准後，該項儲備可用作抵銷累計虧損及增加股本。

(iii) 其他資本儲備

其他資本儲備包括本集團自少數股東增購附屬公司權益代價的差額及所收購附屬公司股份面值超出本集團所發行作為交易代價的股份面值的差額。



財務報表附註 (續)

28 資本及儲備 (續)

(b) 儲備 (續)

儲備的性質和目的 (續)

(iv) 外匯儲備

外匯儲備包括海外業務財務報表換算而產生的所有外匯差額，換算乃依據附註2(u)所列之會計政策進行。

(v) 以股份支付的酬金準備

以股份支付的酬金準備為附註26所列按首次公開發售前購股權計劃授出的購股權有關服務的公平值。

(vi) 可供分派儲備

派付股息時，中國附屬公司可參照按中國公認會計準則編製的中國法定財務報表所反映的溢利釐定可合法分派的股息數額。由於本報告乃根據香港財務報告準則制訂，故該等溢利與本報告所反映者不同。

本公司於2007年11月15日註冊成立，而於2007年12月31日無任何可分派儲備。於2008年12月31日，本公司可向股東分派的儲備合計人民幣209,761,000元，不包括上文附註28(b)(i)所披露的股份溢價。資產負債表日期後，董事建議派發末期股息每股普通股11港仙（相當於人民幣9.69分）（2007年：無），共計人民幣193,800,000元（2007年：無）。於資產負債表日期，該等股息未被確認為負債。

本公司依賴附屬公司的分派或墊款支付股息。該等附屬公司能否向本公司作出分派及本公司能否收取分派，均受適用法例及其他限制條文規限，包括（但不限於）中國公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。上述限制或會影響附屬公司向本公司作出分派。



財務報表附註 (續)

28 資本及儲備 (續)

(b) 儲備 (續)

儲備的性質和目的 (續)

(vii) 本公司儲備

		股份溢價	外匯儲備	以股份支付 的酬金準備	保留溢利	合計
	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
2007年11月15日 (公司成立日期) /						
2007年12月31日		—	—	—	—	—
2008年1月1日		—	—	—	—	—
本年溢利		—	—	—	209,761	209,761
換算財務報表的 匯兌差額		—	(6,587)	—	—	(6,587)
發行新股	28(a)(iv)	1,076,820	—	—	—	1,076,820
以權益結算股份為 基礎作支付的費用	28(b)(v)	—	—	6,604	—	6,604
2008年12月31日		1,076,820	(6,587)	6,604	209,761	1,286,598

(c) 資本管理

本集團管理資金的主要目標是確保本集團有能力持續經營，通過控制產品及服務定價風險上及按合理成本取得融資，持續為權益持有人提供回報及讓其他股東獲利。

本集團主動定期檢討及管理資本架構，為權益持有人爭取更高回報(可能導致借貸水平上升)的同時，亦平衡穩固資本狀況可獲得的優勢及保障，並按經濟狀況變化調整資本架構。

本集團按負債比率監控資本架構，與業內慣例一致。該比率為借款淨額除以本公司股東應佔權益。借款淨額為銀行貸款及其他貸款總額減現金及現金等價物及抵押銀行貸款的受限制銀行存款。



財務報表附註 (續)

28 資本及儲備 (續)

(c) 資本管理 (續)

於2008年12月31日及2007年12月31日，負債比率如下：

	本集團	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行貸款	488,790	1,001,273
— 其他貸款	123,950	—
	<u>612,740</u>	<u>1,001,273</u>
非流動負債		
— 銀行貸款	444,417	248,000
— 其他貸款	36,790	136,430
	<u>481,207</u>	<u>384,430</u>
總借款	1,093,947	1,385,703
減：現金及現金等價物	(927,721)	(399,602)
已抵押銀行貸款的限制銀行存款	(100,000)	(190,000)
	<u>66,226</u>	<u>796,101</u>
借款淨額	<u>66,226</u>	<u>796,101</u>
權益持有人應佔權益總額	<u>2,940,132</u>	<u>1,330,287</u>
負債比率	<u>2.3%</u>	<u>59.8%</u>



財務報告附註(續)

29 金融工具

本集團的日常業務過程涉及利率、信貸、流動資金及外匯風險。本集團以下述財務管理政策及慣例控制該等風險。

(a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自財務報表附註22及23所披露的銀行貸款及其他貸款。本集團並無進行任何對沖活動管理利率風險。

截至2008年12月31日止，估計利率普遍上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，將導致本集團溢利及總權益減少／增加約人民幣6,044,000元(2007年：人民幣10,153,000元)。

上述分析乃假設利率波動已於結算日發生並已將該變動運用於當日已經存在的金融工具的利率風險後釐定。分析已按2007年的相同基準進行。



財務報告附註 (續)

29 金融工具 (續)

(b) 信貸風險

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，於買家獲發所購置物業的私有產權證書後屆滿。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。

對於其他應收款項，本集團向債務人提供信貸前，會先評估彼等的財政能力。本集團會向債務人追收欠款餘額，並持續監察結算進度。對於來自其他銷售及其他應收款項的貿易應收款項，本集團批准買家／債務人分期銷售／獲授信貸前會評估買家／債務人的財政能力。本集團向債務人追收欠款餘額，並持續監督還款進度。欠款結餘償清前，本集團不會為物業買家申請個別物業所有權證。此外，本集團一般不會要求債務人作出抵押。呆壞賬減值虧損在管理層預測範圍內。



財務報告附註 (續)

29 金融工具 (續)

(c) 流動資金風險

本集團管理層持續檢討流動資金狀況，包括預期所得及所耗現金、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況與物業開發項目計劃進度，以監控本集團的短期及長期流動資金需求。

下表詳列按訂約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘為浮息)結算日當時的利率計算的利息付款)及本集團須付款的最早日期所釐定於結算日本集團金融負債的剩餘合約期。

	2008年				
	訂約未貼現		一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內
	賬面值	現金流量 總額			
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	
銀行貸款	933,207	1,001,546	541,388	439,708	20,450
其他貸款	160,740	170,711	133,013	37,698	—
貿易及其他應付款項 與應計費用	1,940,923	1,940,923	1,850,926	37,781	52,216
應付稅項	106,842	106,842	106,842	—	—
	3,141,712	3,220,022	2,632,169	515,187	72,666



財務報告附註 (續)

29 金融工具 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

	2007年				
	訂約未貼現				
	賬面值	現金流量 總額	一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內
	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
銀行貸款	1,249,273	1,307,841	1,056,659	251,182	—
其他貸款	136,430	181,728	2,520	145,689	33,519
貿易及其他應付款項 與應計費用	1,335,943	1,335,943	1,306,825	11,804	17,314
應付稅項	53,135	53,135	53,135	—	—
	<u>2,774,781</u>	<u>2,878,647</u>	<u>2,419,139</u>	<u>408,675</u>	<u>50,833</u>

(d) 外匯風險

本集團的主要貨幣風險來自按非相關業務功能貨幣的貨幣計值的銀行存款及銀行貸款。構成風險的主要貨幣是港元和美元。

下表所列為2008年12月31日本集團按非相關公司功能貨幣的貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。

	本集團			
	2008年		2007年	
	美元 千元	港元 千元	美元 千元	港元 千元
現金及現金等價物	147	72	154	41,189
銀行貸款	—	—	(13,000)	(60,000)
淨風險合計	<u>147</u>	<u>72</u>	<u>(12,846)</u>	<u>(18,811)</u>



財務報告附註(續)

29 金融工具(續)

(d) 外匯風險(續)

港元及美元對人民幣的匯率變動若在5%(2007年:5%)的合理區間之內,將不會對本集團的溢利及總權益產生重大影響。

(e) 公平值

公平值無法可靠計量的未上市投資,按原值減減值虧損列賬。其他金融資產及負債的公平值以賬面值粗略計算。

30 承擔

(a) 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。



財務報告附註(續)

30 承擔(續)

(b) 經營租約承擔

於2008年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	772	1,185
一年後但五年內	1,618	1,607
五年後	662	662
	<u>3,052</u>	<u>3,454</u>

本集團為中國多項物業的經營租約承租人。該等租約初步為期二至五年，可選擇期滿後續租，屆時須重新協定所有條款。該等租約概不包括或然租金。

31 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2008年12月31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：

	2008年 人民幣千元	2007年 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>1,690,351</u>	<u>1,476,321</u>



財務報告附註(續)

31 或然負債(續)

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，以收回本集團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的按揭貸款。

32 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

(a) 年內，本集團將部份商業物業以人民幣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(附註19)。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。



財務報告附註 (續)

33 收購附屬公司

(a) 截至2008年12月31日止年度的收購

於2007年5月11日及2008年2月24日，本集團訂立合作發展及股權轉讓協議（「合作協議」）及合作協議的補充協議，據此，本集團持有65%權益的文星投資同意透過收購國星集團收購洛陽中亞（於洛陽持有房地產開發項目）100%權益，代價為人民幣350,000,000元。此交易於2008年6月30日完成後，本集團間接持有洛陽中亞及國星集團65%的權益。

收購對本集團的資產及負債的影響如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時確認 的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	660	—	660
貿易及其他應收款項	20,413	—	20,413
按金及預付款	105,370	—	105,370
預付稅項	1,664	—	1,664
待售物業	133,943	299,357	433,300
現金及現金等價物	51,155	—	51,155
預收賬款	(142,946)	—	(142,946)
貿易及其他應付款項與應計費用	(119,616)	—	(119,616)
可識別資產及負債淨值	<u>50,643</u>	<u>299,357</u>	<u>350,000</u>
已付代價			350,000
所收購現金及現金等價物			<u>(51,155)</u>
所耗現金淨額			<u><u>298,845</u></u>

自收購日期以來，洛陽中亞及國星集團對本集團的純利並無重大影響。



財務報告附註(續)

33 收購附屬公司(續)

(b) 截至2007年12月31日止年度的收購

於2007年5月11日，本集團以代價65美元向胡葆森先生及王天也先生收購投資控股公司文星投資65%權益。

於2007年10月10日，本集團以代價人民幣50,000,000元向獨立第三方收購房地產開發公司建業聖安德魯斯60%權益。

於2007年12月7日，本集團以現金總代價人民幣43,450,000元向獨立第三方收購共同控制實體建業中原50%權益。收購完成後，建業中原成為本集團的全資附屬公司。



財務報告附註 (續)

33 收購附屬公司 (續)

(b) 截至2007年12月31日止年度的收購 (續)

收購對本集團截至2007年12月31日止年度資產及負債的影響如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時確認 的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	124	—	124
遞延稅項資產	972	—	972
貿易及其他應收款項	20,876	—	20,876
訂金及預付款項	13,392	101,184	114,576
待售物業	15,473	51,825	67,298
現金及現金等價物	10,870	—	10,870
貿易及其他應付款項與應計費用	(6,230)	—	(6,230)
遞延稅項負債	—	(38,252)	(38,252)
共同控制實體權益	(24,015)	(19,435)	(43,450)
少數股東權益	(2,978)	(30,356)	(33,334)
可識別資產及負債淨值	<u>28,484</u>	<u>64,966</u>	<u>93,450</u>
已付代價			93,450
所收購現金			<u>(10,870)</u>
所耗現金淨額			<u>82,580</u>



財務報告附註(續)

34 採用本集團會計政策時的主要會計判斷

於編製財務報告時所採用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件的合理預計)評估。本集團會作出有關未來的估計及假設，而所得會計估計極少與相關實際結果相同。對資產及負債賬面值可能有重大影響的估計及假設主要有關物業開發業務。

(a) 在建投資物業及在建工程的減值撥備

按附註2(g)及2(h)(ii)所述，本集團考慮對有關物業可收回金額估計後，就該等物業作出減值撥備。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。

鑒於中國房地產市場變幻莫測，實際可收回金額於結算日或會高或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年損益。

(b) 已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業撥備

按附註2(k)所述，本集團的已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據本集團近期經驗及所涉物業性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場變幻莫測且個別物業的特點，有關成本及收入的實際結果於結算日或會高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。



財務報告附註 (續)

34 採用本集團會計政策時的主要會計判斷 (續)

(c) 貿易及其他應收款項撥備

本集團估計客戶無法償還應付款項而導致的貿易及其他應收款項減值虧損。本集團以貿易及其他應收貸款餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷紀錄等資料作為估計基礎。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撥備數額將會高於估計。

(d) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於結算日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判決改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面值及來年純利。

(e) 中國企業所得稅及中國土地增值稅

如附註6所述，本集團須於不同司法區按核定徵收法或查賬徵收法繳納中國企業所得稅及中國土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額計算，有待確定，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。採用的方法不同亦可能影響撥備水平。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅撥備。

(f) 在建物業建設成本的確認及分配

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團按管理人員的最佳估計支銷。



財務報告附註 (續)

34 採用本集團會計政策時的主要會計判斷 (續)

(f) 在建物業建設成本的確認及分配 (續)

開發物業時，本集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值(佔整個項目估計總市值的百分比)分配至個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可出售面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

35 未調整結算日後事項

於資產負債表日期後，董事建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註10。

36 截至2008年12月31日止年度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

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈一系列於截至2008年12月31日止年度尚未生效且並無於本財務報表採納的修訂、新準則及新詮釋。

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間所產生的影響。直至目前得出的結論，是採納該等新香港財務報告準則不會導致重列本集團或本公司的經營業績及財務狀況。

於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」及香港會計準則第1號(2007年修訂)「呈報財務報表」可能導致綜合財務報表披露內容的變動，包括重列採納新準則首年的比較數額。

財務資料概要

本集團就最近四個財政年度按以下所列基準編製的綜合業績及綜合資產、負債及少數股東權益的概要載列如下：

綜合業績

	截至12月31日止年度			
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
營業額	<u>3,226,996</u>	<u>1,821,663</u>	<u>1,261,265</u>	<u>1,096,024</u>
除稅前溢利	<u>959,383</u>	<u>305,545</u>	<u>185,646</u>	<u>99,882</u>
所得稅	<u>(304,454)</u>	<u>(134,977)</u>	<u>(52,891)</u>	<u>(50,390)</u>
年度溢利	<u>654,929</u>	<u>170,568</u>	<u>132,755</u>	<u>49,492</u>
歸屬：				
本公司股權持有人	<u>653,301</u>	<u>164,988</u>	<u>141,013</u>	<u>55,183</u>
少數股東權益	<u>1,628</u>	<u>5,580</u>	<u>(8,258)</u>	<u>(5,691)</u>
	<u>654,929</u>	<u>170,568</u>	<u>132,755</u>	<u>49,492</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>32.67</u>	<u>8.25</u>	<u>7.05</u>	<u>2.76</u>

綜合資產、負債及權益

	12月31日			
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005 人民幣千元
資產				
非流動資產	506,804	513,729	434,254	364,902
流動資產	6,735,546	5,044,793	3,404,310	2,117,004
總資產	7,242,350	5,558,522	3,838,564	2,481,906
負債				
流動負債	(3,607,775)	(3,634,537)	(2,515,360)	(1,893,747)
非流動負債	(544,653)	(449,184)	(513,088)	(387,160)
總負債	(4,152,428)	(4,083,721)	(3,028,448)	(2,280,907)
資產淨值	3,089,922	1,474,801	810,116	200,999
權益				
本公司權益持有人應佔權益總額	2,940,132	1,330,287	736,958	147,621
少數股東權益	149,790	144,514	73,158	53,378
權益總額	3,089,922	1,474,801	810,116	200,999

附註： 本集團截至2005年、2006年及2007年12月31日止年度的綜合業績概要摘錄自本公司日期為2008年5月26日的招股章程（「招股章程」）。概要是以猶如集團重組已於有關財政年度完成而編製。

2005年、2006年及2007年12月31日的綜合資產、負債及權益概要摘錄自招股章程。該概要以上文的相同基準編製。

本集團概無刊發截至2004年12月31日止年度的財務資料。