



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

股份代號: 0832.HK

www.centralchina.com

20
年度 報告
09



目錄

公司簡介	2
主席報告	4
財務摘要	7
管理層討論與分析	8
一. 營運回顧	9
二. 業務展望	16
三. 財務回顧	20
企業管治報告	24
董事及高級管理層履歷	32
董事會報告	37
公司資料	51
獨立核數師報告	53
年度財務報告	55
財務資料概要	151

公司簡介



公司簡介(續)

建業地產股份有限公司(「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司通稱「建業集團」；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，具有中華人民共和國(「中國」)房地產開發企業一級資質。

本公司創立至今，秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。

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

本公司始終堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀。作為區域內行業的領跑者，本公司的目標市場為區域市場內中高端客戶群，逐漸形成了「綠色家園」、「森林半島」、「聯盟新城」等產品系列。其中「聯盟新城」成為鄭州市開發建設中具有里程碑意義的建築作品，全面提高了城市的人居水平，整體上使河南的房地產開發水準達到了國內一線城市的水平。

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

目前，本公司已進入河南省的18個地級城市和4個縣級城市，共完成開發總建築面積約430萬平方米。截至2009年年末，公司擁有在建項目26個／期，建築面積約130萬平方米，土地儲備986萬平方米。

公司孜孜不倦追求的「經濟效益和社會效益、物質追求和精神追求、企業利益和員工利益、戰略目標和執行過程」的高度統一的局面日益形成。2009年初，本集團「建業品牌標志圖形」被河南省工商行政管理局認定為「河南省著名商標」。2010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建業集團在「2010中國房地產百強企業」總排名由去年的第36位提升至第35位，並以穩健的經營風格和財務表現榮登二零一零年「穩健性TOP10企業」榜單。另外，2007、2008、2009年連續三年公司以絕對的優勢蟬聯「中國中西部房地產企業品牌價值TOP10第一名」。

實現偉大理想，銘刻光輝歲月。秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神與「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，立志為客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務，建業人向著陽光，奮力前行！

主席報告



尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈截至2009年12月31日的年度業績。

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

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

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

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

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

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

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

主席

胡葆森

2010年3月25日

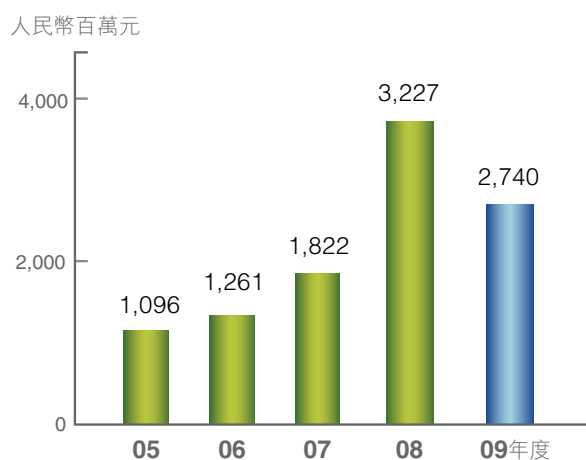
財務摘要

	2009年	2008年	變動(%)
財務摘要 (人民幣千元)			
營業額	2,739,831	3,226,996	-15.1
權益持有人應佔溢利	405,326	653,301	-38.0
財務比率			
負債比率+(%)	11.8	2.3	+9.5*
毛利率(%)	34.7	38.4	-3.7*
淨利潤率(%)	14.8	20.2	-5.4*
每股財務資料 (人民幣元)			
盈利 — 基本	0.2027	0.3267	-38.0
盈利 — 攤薄	0.2015	0.3267	-38.3
權益持有人應佔權益	1.56	1.47	+6.1

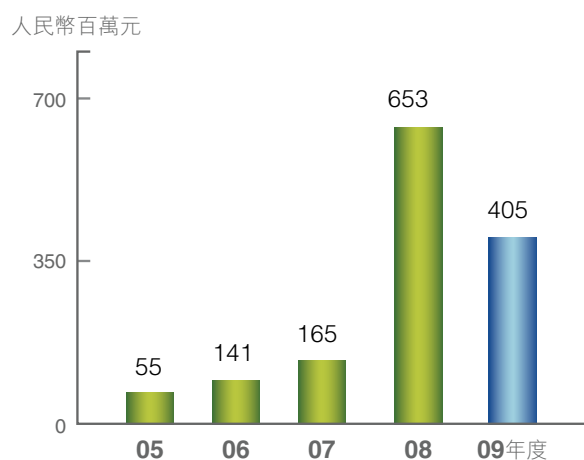
註： * 百分點之變動

+ 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。

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

1. 宏觀經濟

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

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

2. 房地產市場

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

(二) 項目發展

報告期內，公司通過「琢玉行動計劃」深入，持續進行產品創新和服務質量的提升，為下一輪區域內的業務擴張奠定了管理基礎。2009年，本公司完成新開工和竣工面積分別為950,843平方米及690,993平方米。實現銷售／預售面積869,726平方米，銷／預售金額人民幣3,618百萬元，比2008年同期增長6.1%。

(1) 開發進度

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

2009年新項目開發地理分佈情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	250,699
河南省其他城市	700,144
合計	950,843

管理層討論與分析(續)

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

截至2009年12月31日止在建項目地理分佈情況

地區	在建建築面積 (平方米)
鄭州	375,176
河南省其他城市	919,885
合計	1,295,061

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



2009年竣工項目

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



管理層討論與分析(續)

(2) 銷售進度

報告期內，共銷售／預售869,726平方米，銷／預售金額人民幣3,618百萬元，較2008年增長6.1%。

截至2009年12月31日止年度銷售／預售地理分佈情況

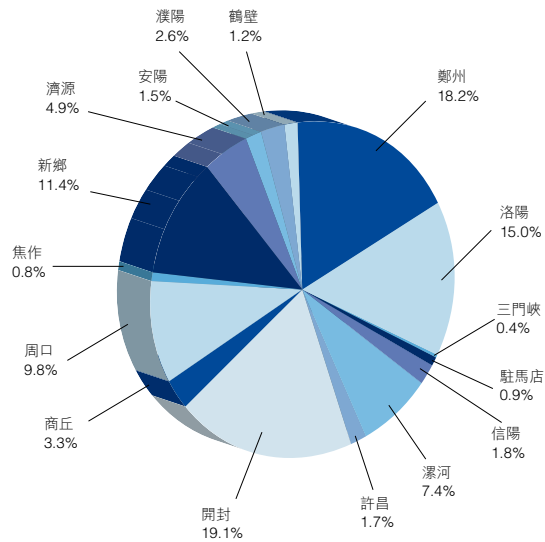
地區	已售出可售	
	面積約數 (平方米)	總金額約數 (人民幣千元)
鄭州	172,369	1,096,721
河南省其他城市	697,357	2,520,899
合計	869,726	3,617,620

(3) 土地儲備

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

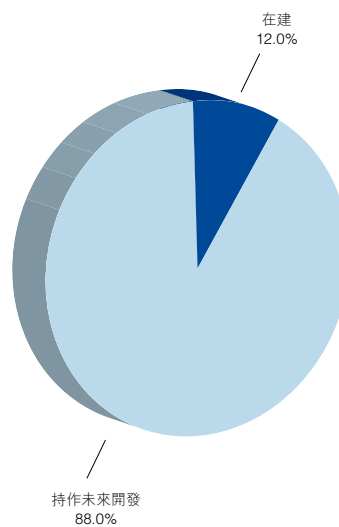
1. 城市分佈情況

公司土地儲備按城市分佈情況
(截至2009年12月31日)



2. 按目前開發狀態劃分

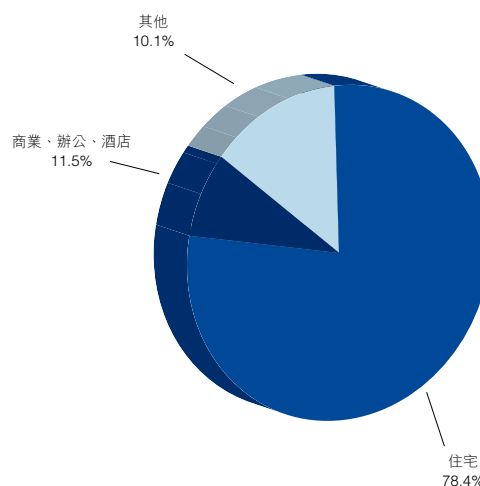
公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比圖
(截至2009年12月31日)



管理層討論與分析(續)

3. 按物業類型劃分

公司土地儲備按物業類型分佈情況



(4) 主要權益收購

1. 進一步增持洛陽華陽廣場項目權益至74.99%

本公司的間接全資附屬公司建業地產控股有限公司(「建業控股」)已於2009年5月25日與耀明集團有限公司(「耀明集團」)訂立股權收購協議，據此，公司同意按人民幣7,500萬元的代價，向耀明集團收購文星投資有限公司(「文星投資」)9.99%股權及股東貸款的權益。於收購完成時，建業控股於文星投資的股權將增至74.99%，而宏萬國際有限公司(「宏萬」)及卓東投資有限公司(「卓東」)於文星投資所分別持有的10.01%及15%的股權將維持不變。由於洛陽中亞置業發展有限公司(「洛陽中亞」)為文星投資的全資附屬公司，於收購完成時，建業控股持有洛陽華陽廣場項目的權益增至74.99%。洛陽中亞目前正在開發洛陽華陽廣場項目。

2. 進一步增持洛陽華陽廣場項目權益至95%

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

業務展望

(一) 市場展望

一. 宏觀經濟方面

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

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

二. 房地產市場方面

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

管理層討論與分析(續)

河南省房地產市場起步晚，投資投機性需求有限，以抑制投資投機性需求為重點的房地產宏觀調控政策對河南省房地產市場影響有限。同時隨著中國政府重點發展中小城市、小城鎮的政策積極推行，河南省房地產市場將迎來難得的歷史發展機遇，預計2010年河南省房地產市場將在相對平穩中取得進一步的發展。

(二) 業務規劃

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

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

2010年度項目開發地理分佈情況

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

- (2) 本集團預計2010年竣工交付28個(期)項目，竣工面積1,276,240平方米。公司將利用市場形勢好轉的時機，持續推進產品與服務質量提升計劃，以保障2010年度經營任務的完成。

2010年度竣工項目情況

項目	總建築面積 (平方米)
鄭州壹號城邦	108,921
鄭州森林半島四期	37,941
鄭州香檳聖園高層	19,053
鄭州楓林上院	83,690
鄭州聯盟新城五期一批	40,901
鄭州聯盟新城七期	92,800
鄭州祥盛小區	44,497
開封水系項目一期	16,091
洛陽壹號城邦一期	47,700
安陽森林半島一期	12,416
鶴壁森林半島一期	30,422
新鄉金龍森林半島一期二批	10,662
濮陽建業城四期	21,985
漯河森林半島三期	99,165
漯河壹號城邦一期	76,367
商丘桂園四期	19,030
商丘聯盟新城一期	41,703
周口森林半島一期(高層)	7,411
周口森林半島二期	29,322
駐馬店森林半島五期	89,445
信陽森林半島三期	30,141
濟源壹號城邦一期	23,944
洛陽華陽廣場二期	133,898
開封建業城市花園二期	15,973
開封鄭開森林半島二期	78,771
開封鄭開森林半島六期	13,212
開封鄭開森林半島七期	19,010
禹州神垕項目	31,769
合計	1,276,240

管理層討論與分析(續)

發展中／未來發展主要項目

編號	項目	位址	類型	預計竣工		土地面積 (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、商鋪、 服務式、公寓、 辦公室、酒店	2011	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、商鋪	2010	100%	42,450	108,921
3	鄭州 聯盟新城 五至七期	河南省 鄭州市 鄭東新區 東風路南	住宅、商鋪	2013	100%	140,046	347,618
4	洛陽華陽 廣場項目	河南省 洛陽市 九都路與延安路 交界處	住宅、商鋪	2014	95%	257,797	890,064
5	洛陽美茵湖 一至四期	河南省 洛陽市 洛南新區 南苑一路北面	住宅、商鋪	2012	100%	193,973	499,988
6	開封鄭開森林半島	河南省 開封市 汴西新區 鄭開大道南側	住宅、商鋪	2016	60%	458,013	944,847
7	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、商鋪	2013	75%	224,516	634,487
8	中牟聖安德魯 斯項目	河南省 中牟縣 雁鳴湖	住宅、商鋪	2013	60%	836,000	850,000

財務回顧

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

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

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

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

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

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

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

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

管理層討論與分析(續)

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

分佔聯營公司虧損：該金額為投資於聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的分佔虧損，乃該公司於產生收益前的初期經營開支。年內並無錄得重大波動。

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

投資物業公平值變動：2009年本集團的投資物業公平值增加了約人民幣2百萬元，主要反映目前的市場情況。本集團投資物業的市值總體來說保持穩定。

所得稅：所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。本集團2009年的所得稅為人民幣223百萬元，相比2008年的人民幣304百萬元減少人民幣81百萬元，或26.7%；實際稅率則由2008年的31.7%增至2009年的34.3%，主要是由於於2009年總竣工及出售面積較2008年減少，所得稅因收益下降而減少；但由於本公司大部分獲利的附屬公司採用以收益而非應課稅溢利計算公司稅項的核定徵收法計稅，而我們2009年的毛利率減少，故其實際稅率上升。

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

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

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。於2009年12月31日，本集團的銀行貸款、其他貸款以及可換股債券分別為人民幣1,773百萬元、人民幣469百萬元及人民幣551百萬元，還款年期如下：

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

管理層討論與分析(續)

資產抵押：於2009年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣1,912百萬元的樓宇、興建中工程、可供發展的物業、發展中物業、供銷售的已竣工物業及銀行存款，作為本集團獲授一般銀行融資的抵押。

財務保證：本集團於2009年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣2,473百萬元的擔保。

資本承擔：於2009年12月31日，本集團有關物業開發已簽訂的正在或準備履行的承擔為人民幣1,759百萬元，而本集團就物業開發而已授權但尚未訂約的其他開支為人民幣6,691百萬元。

匯率風險：本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元(「港元」)銀行存款及借款。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。本集團外匯交易及結餘大部分以港元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。本集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

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

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

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

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的問責精神及透明度進而增強投資者信心而言至關重要，對於本集團的長期成功亦非常重要。截至2009年12月31日止年度，本集團一直全面遵守聯交所證券上市規則（「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，彼等於截至2009年12月31日止年度均已遵守標準守則。

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符合本集團及股東最佳利益的決定。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

董事會就提名新董事採用若干準則及程序，有關標準主要包括董事人選的專業背景，尤其是在本集團所屬行業的經驗，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。

企業管治報告(續)

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出具獨立意見。

於年內及截至本報告日期止，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)(羅臻毓先生於2010年3月22日獲委任為林明彥先生的替代董事)

廖茸桐先生

李樺女士

胡勇敏先生(於2009年9月3日獲委任)

獨立非執行董事

張石麟先生

王石先生

辛羅林先生(於2010年3月1日獲委任)

方風雷先生(於2009年12月18日辭任)

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族或其他重要關係。本公司現任董事的履歷詳情載於本報告第32至36頁。

所有執行董事及非執行董事(胡勇敏先生除外)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。三位獨立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(倘人數不是三的倍數，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。此外，根據公司章程及上市規則，由董事會委任以填補空缺或作為現屆董事會新增成員的任何董事均須履職至本公司下一次舉行股東大會為止，並符合資格膺選連任。

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已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，亦對策略、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。

企業管治報告(續)

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。截至2009年12月31日止年度，董事會共舉行了兩次定期及四次臨時會議。

各董事於上市日至2009年12月31日期間出席董事會會議的次數載於下表：

董事	董事會全體	審核委員會	薪酬委員會
胡葆森先生	6/6		2/2
王天也先生	6/6		
閻穎春女士	6/6		
林明彥先生	3/6		
廖茸桐先生	3/6	2/2	
李樺女士	0/6		
胡勇敏先生(於2009年9月3日獲委任)	0/1		
張石麟先生	3/6	2/2	2/2
王石先生	1/6		
方風雷先生(於2009年12月18日辭任)	3/6	1/2	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，兩者的責任有明確區分。

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

董事已確認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、清晰易明的評估。當董事得悉可能對公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在重大不確定性時，便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2009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貫徹採用，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成效，以確保制度完備充分。

本集團的內部控制制度包括有關財務、運營和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組織架構等。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。

企業管治報告(續)

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2009年12月31日止年度的成效進行了檢討和評估。董事會認為，現有的內部控制制度充分而且有效。董事會將根據企業管治守則第C2.2條，於截至2010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、資格及經驗以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。截至2009年12月31日止年度內，審核委員會由張石麟先生(審核委員會主席)、方風雷先生(於2009年12月18日辭任)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，可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。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的中期及年度業績，並評估了本集團內部控制及風險管理制度的成效。審核委員會已向董事會報告，並無對本集團持續經營能力引起揣測的重大不確定事宜。

於截至2009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3.5百萬元。

薪酬委員會

薪酬委員會已經於2008年5月14日成立，並根據企業管治守則的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。截至2009年12月31日止年度內，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(於2009年12月18日辭任)。

薪酬委員會的主要職責包括：(i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及為制定該等薪酬政策而確立的正式及具透明度的程序，向董事會提供建議；(ii)釐定各執行董事及高級管理人員具體薪酬方案的條款；(iii)參考董事不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬；及(iv)根據本公司按照股東於2008年5月14日通過的書面決議而採納的購股權計劃，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。薪酬委員會將不時調整各董事的薪酬。

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。薪酬委員會已審議及通過截至2009年12月31日止年度的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，包括本集團的業務定位、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，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，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>。

在本公司的股東周年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東可能提出的任何疑問。外部核數師亦會參加股東周年大會，以回答股東的提問。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舉行日期20個工作日前向全體股東發出，當中列明將於會上提呈的每項決議案的詳情、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。投票結果其後將於本公司及聯交所的網站上公佈。

執行董事

胡葆森 (曾用名滑建明)，59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女士的父親。

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的發展。

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，51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，並於房地產具有約10年經驗。彼於1993年至1996年出任中國銀行悉尼分行副行長，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。

董事及高級管理層履歷(續)

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。

閻穎春，50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。

非執行董事

林明彥，47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，並於2002年修畢哈佛大學商學院的高級管理課程。林先生具有逾11年房地產開發及投資經驗，現為雅詩閣有限公司(嘉德置地有限公司(「嘉德置地」)全資擁有的股務式住宅業務單位)的執行總裁。彼目前亦出任凱德置地中國執行委員會的副主席，負責統籌及協調嘉德置地在中國的投資、營運、品牌推廣及資源調度。在此之前，林先生曾出任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，負責將嘉德置地打造成中國主要的海外房地產發展商之一。

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。自2006年6月21日起至今，林先生為聯交所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。

羅臻毓先生於2010年3月22日獲委任為林先生的替代董事。

董事及高級管理層履歷(續)

廖茸桐，43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15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，彼服務於雅詩閣集團，主要於中國內地參與物業投資開發。於2007年11月，廖先生獲委任為非執行董事。

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。

李樺，28歲，為非執行董事，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兒。

胡勇敏，39歲，為非執行董事。胡先生畢業於復旦大學，為方源資本的創辦人之一。胡先生創立方源資本之前為淡馬錫控股的董事總經理，亦為淡馬錫全球投資委員會成員及該委員會房地產投資主管。彼曾任投資銀行家，歷任瑞士信貸董事及旗下中國電訊、媒體及科技投資銀行業務主管，以及貝爾斯登上海首席代表。於2005年11月至2006年11月期間，胡先生擔任香港聯交所上市公司合生創展集團有限公司(股份代號：754)非執行董事。胡先生為納斯達克上市公司Home Inns & Hotels Management Inc.的獨立董事。

董事及高級管理層履歷(續)

獨立非執行董事

張石麟，49歲，為獨立非執行董事。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，張先生獲委任為獨立非執行董事。

王石，59歲，為獨立非執行董事。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，王先生獲委任為獨立非執行董事。

董事及高級管理層履歷(續)

辛羅林，60歲，為獨立非執行董事。辛先生是中國北京大學研究院畢業生。彼於1980年至1983年間為日本早稻田大學訪問學者，於1983年至1984年間任加拿大不列顛哥倫比亞大學名譽研究員，於1985年任澳大利亞國立大學客座研究員。辛先生為獨立投資者，於中國、香港及澳大利亞擁有逾20年的投資銀行經驗。彼於1985年至1989年間及1995年至1997年間分別擔任澳大利亞Potter Warburg及Citic-Hambros之高級顧問。辛先生現為澳大利亞新南威爾斯州之太平紳士。辛先生現任威華達控股有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：622)之獨立非執行董事，並為百仕達控股有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：1168)之獨立非執行董事。此外，辛先生還擔任Mori Denki Mfg. Co., Ltd.(一間於東京證券交易所上市之公司)之董事以及Oriental Technologies Investment Limited(一間於澳大利亞證券交易所上市之公司)之董事及副主席。

公司秘書及合資格會計師

鄧文祖，37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之中國鴻星體育有限公司擔任首席財務官及公司秘書。

董事會報告

董事謹向各位股東提呈本年度報告，以及本集團截至2009年12月31日止財政年度的經審核財務報表。

主營業務

本公司主要從事投資控股，而其附屬公司主要於中華人民共和國從事房地產開發，其主營業務的性質於截至2009年12月31日止年度內並無變化。

分部資料

管理層認為，截至2009年12月31日止年度，根據香港財務報告準則第8號的規定，本集團只得一個經營分部，並認為這種呈報方式較先前按香港會計準則第14號所呈列者提供更多相關資料。

業績及股息

本集團截至2009年12月31日止年度的盈利及於2009年12月31日的綜合資產負債表，連同本公司於2009年12月31日止的資產負債表載於財務報表第55至150頁。

董事會建議就截至2009年12月31日止年度派發末期股息每股普通股6.8港仙。

五年財務摘要

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151至152頁。此概要不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的物業、廠房及設備以及投資物業於回顧年內的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。

本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公平值增加淨值人民幣2,461,000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詳情載於財務報表附註30(a)。

儲備

本公司及本集團的儲備於截至2009年12月31日止年度內的變動詳情分別載於財務報表附註30(b)及綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至2009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8.7%。截至2009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3.4%。

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營業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34(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股本逾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)(羅臻毓先生於2010年3月22日獲委任為林明彥先生的替代董事)
廖茸桐先生
李 樺女士
胡勇敏先生(於2009年9月3日獲委任)

獨立非執行董事

張石麟先生
王 石先生
辛羅林先生(於2010年3月1日獲委任)
方風雷先生(於2009年12月18日辭任)

董事會報告(續)

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。辛羅林先生已與本公司簽署日期為2010年3月1日的聘任書，據此辛先生同意擔任獨立非執行董事，自2010年3月1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34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、相關股份或債券中的權益

於2009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%
閔穎春女士	實益擁有人	1,500,000 (附註3)	0.08%

董事會報告(續)

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127至128頁。

主要股東於本公司股本之權益

於2009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%
凱德置地中國(附註3)	受控法團權益	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 Residential Limited ("CapitaLand Residential") (附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.1%
嘉德置地(附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.1%
Temasek Holdings (Private) Limited (附註3)	受控法團權益	542,105,625	27.1%
FV Green Alpha Two Limited ("FV Green") (附註4)	實益擁有人	289,951,497	14.5%

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40.9%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德置地中國、CapitaLand Residential、嘉德置地及Temasek Holdings (Private) Limited各被視為或當作擁有凱德置地(開曼)所持全部股份的權益。
4. 於2009年8月5日，本公司與FV Green訂立認購協議(「認購協議」)，內容有關按本金總額687百萬港元發行及認購可換股債券(「可換股債券」)，且可換股債券將與賦權FV Green認購最多68,338,594股股份的認股權證(「認股權證」)一併發行。根據初步換股價每股股份3.10港元，並假設可換股債券已按該換股價悉數轉換，可換股債券將轉換成221,612,903股股份(「換股股份」)。認股權證賦權FV Green可按初步行使價每股股份4.10港元認購最多68,338,594股股份(「權證股份」)。於本報告日期，本公司概無向FV Green發行換股股份及/或權證股份。認購協議及發行可換股債券及認股權證已於2009年8月31日完成。更多詳情載於本公司於2009年8月5日及2009年8月31日刊發的公告內。

遵守不競爭承諾

胡葆森先生與恩輝投資

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分別提供的日期為2010年3月18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2009年12月31日期間(「相關期間」)，胡葆森先生及恩輝投資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。

根據凱德置地中國及凱德置地(開曼)分別提供的日期為2010年3月12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2009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2009年1月1日起至2009年12月31日止年度期間，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	於2009年 1月1日	首次公開發售前購股權 計劃項下的股份數量			於2009年 12月31日 尚未行使
				期內授出	期內行使	期內失效	
<i>董事</i>							
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	17,050,000	—	—	1,350,000	15,700,000
			31,400,000	—	—	1,350,000	30,050,000

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）。

董事會報告(續)

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2009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

截至2009年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

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

(1) 收購文星投資9.99%股權(「收購」)

2009年5月25日，建業控股與耀明集團訂立股權轉讓協議，據此，建業控股同意以人民幣7,500萬元代價向耀明集團收購文星投資9.99%的股權及股東貸款權益。收購完成後，本公司於文星投資的權益將增至74.99%，而宏萬及卓東於文星投資的股權將維持不變，分別為10.01%及15%。

卓東現任的唯一董事及股東張春峰先生因在本集團若干附屬公司(包括文星投資在內)任職董事，故屬上市規則第14A.10(3)條所界定的控權人。卓東因而為控權人的聯繫人。因此，儘管股權轉讓協議由本公司間接全資附屬公司建業控股與獨立第三方耀明集團訂立，收購仍構成上市規則第14A.13(1)(b)(i)條項下本公司的關聯交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東之整體最佳利益。

(2) 建業控股於2009年8月25日與宏萬及卓東分別訂立股權轉讓協議，據此建業控股同意(i)按5,000萬港元的代價向宏萬收購文星投資10.01%股權，及(ii)按5,000萬港元的代價向卓東收購文星投資10%股權。收購完成後，建業控股於文星投資的股權將增加至95%，而卓東將持有文星投資餘下5%的股權，此交易的進一步詳情載於本公司於2009年8月25日刊發的公告。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等股權轉讓協議的條款乃按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東之整體最佳利益。

董事會報告(續)

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。

銀行貸款、其他貸款及可換股債券

有關集團於2009年12月31日銀行及其他貸款的詳情載於財務報表附註23、24及27。

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37。

捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣11.8百萬元。

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

2010年3月25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)(羅臻毓先生於2010年3月22日獲委任為林明彥先生的替代董事)

廖茸桐先生

李 樺女士

胡勇敏先生(於2009年9月3日獲委任)

獨立非執行董事

張石麟先生

王 石先生

辛羅林先生(於2010年3月1日獲委任)

方風雷先生(於2009年12月18日辭任)

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

香港灣仔港灣道1號

會展廣場辦公大樓31樓3102-05室

電話：(852) 2851 1038

傳真：(852) 2815 1352

網站：www.wsfg.hk

獨立核數師報告



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150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2009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、綜合全面收益表、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

本公司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2009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

2010年3月25日

綜合收益表

截至2009年12月31日止年度(以人民幣列賬)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業額	4	2,739,831	3,226,996
銷售成本		<u>(1,788,249)</u>	<u>(1,988,764)</u>
毛利		951,582	1,238,232
其他收益	5	41,964	30,752
其他收入淨額	5	21,541	18,548
銷售及市場推廣開支		(113,285)	(97,484)
一般及行政開支		(164,708)	(152,867)
其他經營開支		(19,292)	(20,271)
經營溢利		717,802	1,016,910
分佔聯營公司虧損	17	(2,831)	(2,983)
融資成本	6(a)	(66,080)	(53,144)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		648,891	960,783
投資物業公平值變動	15	2,461	(1,400)
除稅前溢利	6	651,352	959,383
所得稅	7(a)	(223,221)	(304,454)
年度溢利		428,131	654,929
歸屬：			
本公司權益持有人		405,326	653,301
少數股東權益		22,805	1,628
年度溢利		428,131	654,929
每股盈利	12		
— 基本(人民幣分)		20.27	32.67
— 攤薄(人民幣分)		20.15	32.67

附註為本財務報表的一部份。與年度溢利有關的應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註30(c)。

綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度(以人民幣列賬)

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

附註為本財務報表的一部份。

綜合資產負債表

2009年12月31日(以人民幣列賬)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	244,163	211,209
投資物業	15	264,400	254,584
聯營公司權益	17	19,471	22,302
其他金融資產	18	15,800	15,400
遞延稅項資產	29(b)	19,294	3,309
		<u>563,128</u>	<u>506,804</u>
流動資產			
待售物業	19	5,247,446	4,803,837
貿易及其他應收款項	20	275,625	223,103
按金及預付款	21	1,146,004	343,568
預付稅項	29(a)	42,474	27,520
受限制銀行存款	22	506,989	409,797
現金及現金等價物		2,364,987	927,721
		<u>9,583,525</u>	<u>6,735,546</u>
流動負債			
銀行貸款	23	982,154	488,790
其他貸款	24	95,640	123,950
貿易及其他應付款項與應計費用	25	2,040,030	1,940,923
預收款項	26	1,770,122	947,270
應付稅項	29(a)	157,141	106,842
		<u>5,045,087</u>	<u>3,607,775</u>
流動資產淨值		<u>4,538,438</u>	<u>3,127,771</u>
總資產減流動負債		<u>5,101,566</u>	<u>3,634,575</u>

綜合資產負債表(續)

2009年12月31日(以人民幣列賬)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	23	790,662	444,417
其他貸款	24	372,880	36,790
可換股債券	27	551,288	—
遞延稅項負債	29(b)	67,043	63,446
		<u>1,781,873</u>	<u>544,653</u>
資產淨值			
		<u>3,319,693</u>	<u>3,089,922</u>
資本及儲備			
	30		
股本		179,637	179,637
儲備		<u>2,944,720</u>	<u>2,760,495</u>
本公司權益持有人應佔權益總額			
		<u>3,124,357</u>	<u>2,940,132</u>
少數股東權益			
		<u>195,336</u>	<u>149,790</u>
權益總額			
		<u>3,319,693</u>	<u>3,089,922</u>

於2010年3月25日董事會批准及授權刊發。

)
)
) 董事
)
)

附註為本財務報表的一部份。

資產負債表

2009年12月31日(以人民幣列賬)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	16	1,988,999	1,433,418
流動資產			
預付款項		64	65
衍生金融工具	20	17,101	—
現金及現金等價物		144,245	36,527
		161,410	36,592
流動負債			
銀行貸款	23	68,222	—
其他應付款及應計費用	25	85,460	3,775
		153,682	3,775
流動資產淨值			
		7,728	32,817
總資產減流動負債			
		1,996,727	1,466,235
非流動負債			
可換股債券	27	551,288	—
資產淨值			
		1,445,439	1,466,235
資本及儲備			
股本	30	179,637	179,637
儲備		1,265,802	1,286,598
權益總額			
		1,445,439	1,466,235

於2010年3月25日董事會批准及授權刊發。

)
)
) 董事
)
)

附註為本財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度(以人民幣列賬)

本公司權益持有人應佔												
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他股本儲備	以股份支付的		可換股債券		保留溢利	總計	少數股東權益	權益總額
					匯兌儲備	酬金儲備	的權益部份	認股權儲備				
	(附註30(a))	(附註30(b)(i))	(附註30(c)(ii))	(附註30(b)(iii))	(附註30(b)(iv))	(附註30(b)(v))	(附註27)	(附註27)				
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2009年1月1日餘額	179,637	1,076,820	246,938	1,006,607	(22,718)	6,604	—	—	446,244	2,940,132	149,790	3,089,922
2009年權益變動												
上年批准的股息	30(c)(iii)	—	—	—	—	—	—	—	(193,834)	(193,834)	—	(193,834)
轉撥至法定儲備金		—	—	75,876	—	—	—	—	(75,876)	—	—	—
以權益結算的股份支付		—	—	—	—	8,343	—	—	—	8,343	—	8,343
發行附認股權證的												
可換股債券	27	—	—	—	—	—	43,166	11,906	—	55,072	—	55,072
增購附屬公司權益	35	—	—	(93,105)	—	—	—	—	—	(93,105)	—	(93,105)
已付少數股東股息		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,000)	(14,000)
少數股東注資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,505	36,505
年內全面收入總額		—	—	—	2,423	—	—	—	405,326	407,749	23,041	430,790
2009年12月31日餘額	179,637	1,076,820	322,814	913,502	(20,295)	14,947	43,166	11,906	581,860	3,124,357	195,336	3,319,693

附註為本財務報表的一部份。

綜合權益變動表(續)

截至2009年12月31日止年度(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔										
	附註	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		總計	少數股東權益	權益總額
		(附註30(a))	(附註30(b)(i))	(附註30(b)(ii))	(附註30(b)(iii))	(附註30(b)(iv))	酬金儲備	保留溢利			
		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			
2008年1月1日餘額		114	999,966	115,166	148,348	(10,022)	—	76,715	1,330,287	144,514	1,474,801
2008年權益變動											
已宣派及已付股息	30(c)(i)	—	—	—	—	—	—	(152,000)	(152,000)	—	(152,000)
轉撥至法定儲備金		—	—	131,772	—	—	—	(131,772)	—	—	—
以權益結算的股份支付		—	—	—	—	—	6,604	—	6,604	—	6,604
轉讓附屬公司股本的賬面值	30(a)	135,021	(999,966)	—	864,945	—	—	—	—	—	—
發行新股(扣除上市費用)	30(a)	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
年內全面收入總額		—	—	—	—	(12,696)	—	653,301	640,605	2,597	643,202
2008年12月31日餘額		<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2009年12月31日止年度(以人民幣列賬)

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
附註		
經營活動		
除稅前溢利	651,352	959,383
經調整：		
—利息收入	(39,009)	(29,628)
—折舊及攤銷	12,011	9,660
—以權益結算股份為基礎作支付的費用	8,343	6,604
—股息收入	(1,163)	(1,124)
—投資物業公平值(增加)/減少	(2,461)	1,400
—出售物業、廠房及設備淨收益	(16,012)	(172)
—分佔聯營公司虧損	2,831	2,983
—融資成本	66,080	53,144
—交易性證券已變現虧損	275	—
—物業、廠房及設備減值損失	5,440	—
—出售一間附屬公司收益	(7,474)	—
營運資金變動：		
—待售物業增加	(388,354)	(963,120)
—貿易及其他應收款(增加)/減少	(39,935)	27,430
—按金及預付款(增加)/減少	(802,436)	336,896
—貿易及其他應付款項與應計費用增加	80,118	489,136
—受限制銀行存款(增加)/減少	(137,192)	4,804
—預收款項增加/(減少)	822,852	(439,862)
經營所得現金	215,266	457,534
已付中國所得稅	(200,261)	(198,340)
經營活動所得現金淨額	15,005	259,194

綜合現金流量表(續)

截至2009年12月31日止年度(以人民幣列賬)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
投資活動			
購置物業、廠房及設備付款		(60,251)	(45,913)
出售物業、廠房及設備所得款項		25,858	361
投資附屬公司的預付款項		—	(44,297)
購買交易性證券付款		(4,054)	—
出售交易性證券所得款項		3,779	—
投資物業的開支		(401)	(5,102)
增購附屬公司權益		(163,414)	(21,007)
收購附屬公司已付現金淨額	35	—	(298,845)
出售一間附屬公司已收現金淨額	35	50,000	—
已收股息		763	1,124
已收利息		39,009	29,628
投資活動所用現金淨額		(108,711)	(384,051)
融資活動			
新銀行貸款所得款項		1,650,812	840,129
償還銀行貸款		(770,718)	(1,060,828)
其他新貸款所得款項		546,600	40,000
償還其他貸款		(238,820)	(15,690)
可換股債券所得款項淨額		671,368	—
已付利息		(159,115)	(119,863)
發行新股		—	1,121,322
已付股息		(193,834)	(152,000)
已付少數股東股息		(14,000)	(5,500)
少數股東注資		36,505	26,500
分派予少數股東股本		—	(4,000)
融資活動產生的現金淨額		1,528,798	670,070

綜合現金流量表(續)

截至2009年12月31日止年度(以人民幣列賬)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		1,435,092	545,213
1月1日的現金及現金等價物		927,721	399,602
匯率變動的影響		2,174	(17,094)
12月31日的現金及現金等價物		<u>2,364,987</u>	<u>927,721</u>

附註為本財務報表的一部份。

財務報表附註

(以人民幣列賬)

1 呈報基準

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

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板公開上市(「上市」)，本集團於2008年5月14日完成重組(「重組」)，以優化本集團的架構。據此本公司成為本集團旗下各附屬公司的控股公司。本公司股份於2008年6月6日在聯交所上市。

本集團被視為受到共同控制的重組後持續經營實體。本集團綜合財務報表乃按猶如本集團目前的架構於截至2008年12月31日止年度期間或自集團各公司註冊或成立日期起(而非於本公司根據重組成為本集團控股公司的日期)一直存在而編製。

2 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若干新訂及經修訂國際財務報告準則，於本集團及本公司當前會計期間首次生效或供提前採納。附註3載有因首次應用此等變化而引致的任何會計政策變動的資料(僅限於此等財務報表所反映現行及過往會計期間與本集團相關者)。

2 重要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準

截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表涉及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)及本集團於聯營公司的權益。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。

本財務報表編製中所採用的計量法為歷史成本法，惟下文會計政策所述按公平值列賬的資產及負債除外：

- 投資物業(見附註2(h))；及
- 衍生金融工具(見附註2(g))。

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、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。

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報表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36。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(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，在編製綜合財務報表時均全數抵銷。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及全面收入總額的方式入賬。

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(p)或(q)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(k))。

2 重要會計政策(續)

(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)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(e) 聯營公司

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。

於聯營公司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的資產淨值在收購後的改變及任何與投資有關的減值損失作出調整(見附註2(k))。年內本集團於收購後應佔聯營公司權益、除稅後業績及任何減值損失應於綜合收益表內確認，而於收購後應佔聯營公司除稅後的其他全面收入則於綜合全面收益表內確認。

當本集團應佔虧損超出所持聯營公司的權益，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支付費用則除外。就此而言，本集團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之淨投資的長期權益部份。

本集團與聯營公司交易所產生的未變現溢利及虧損，按本集團所持聯營公司的權益抵銷，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。

(f) 其他股本證券投資

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按成本扣除減值虧損於資產負債表確認(見附註2(k))。

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。

2 重要會計政策(續)

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值進行初始確認。公平值於各結算日重新計量。公平值重新計量的損益即時於損益賬內確認。

(h) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益(見附註2(j))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及建造或開發作未來投資物業的物業。

投資物業於資產負債表按公平值列賬，惟於結算日彼等仍處於在建或開發過程中且當時無法準確計量彼等之公平值除外。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(v)(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(j))持有入賬，所應用的會計政策與根據融資租約租用的其他投資物業相同。租金付款按附註2(j)所述方式計算。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(i) 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(k))於資產負債表中列賬。

- 其公平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(j))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(x))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損為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

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)。

2 重要會計政策(續)

(i) 物業、廠房及設備(續)

(ii) 在建工程

在建工程乃按成本減減值虧損列賬(見附註2(k))。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，有關成本不再資本化，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。

(j) 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。

(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(h))；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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(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(h))或待售物業(見附註2(l))除外。

(k) 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(不包括於附屬公司及聯營公司的投資(見附註2(k)(ii)))與其他即期應收款項，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。

2 重要會計政策(續)

(k) 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：

- 按權益法(見附註2(e))確認的於聯營公司的投資，減值虧損應根據附註2(k)(ii)以整體投資的可回收金額與其賬面值之間的差額計量。倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則根據附註2(k)(ii)，有關減值虧損將會予以撥回。
- 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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值(續)

除於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)中確認的減值虧損外，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。

(ii) 其他資產減值

本集團於各結算日審閱內部及外部資料，以確定下列資產有否減值跡象，或之前確認的減值虧損不再存續或已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 列作根據經營租約持有之預付租賃土地的權益；及
- 於附屬公司及聯營公司的投資。

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公平價值減銷售成本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小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

2 重要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

— 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)。

— 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，本集團採用等同財政年度終結時之減值測試、確認及轉回標準(見附註2(k)(i)及(ii))。

於中期期間就無報價股本證券(按成本列賬)確認之減值虧損不會於下一期撥回。假設有關於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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(l) 待售物業

待售物業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(x))。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。

(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份釐定。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。

(m) 建築合約

建築合約乃與客戶具體商議的修建本集團一處或多處資產的合約，客戶可指定設計的主要構造元素。合約收益的會計政策載於附註2(v)(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。

2 重要會計政策(續)

(m) 建築合約(續)

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)。

(n) 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(k))，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。

(o) 附可分拆認股權證的可換股債券

本公司的可換股債券附帶可分拆認股權證發行。當持有人選擇將可換股債券兌換為權益股本，且兌換時將予發行的股份數目及當時將予收取的代價價值不發生變動時，及本公司發行的認股權證將通過認股權證及固定數目的現金或其他金融資產交換為固定數目的本公司權益工具時，附可分拆認股權證的可換股債券作為複合式金融工具(包含負債部分及權益部分)入賬。根據附註2(g)所載會計政策，附可分拆認股權證的可換股債券附帶的提早贖回期權單獨作為衍生金融工具入賬。

於初始確認時，附可分拆認股權證的可換股債券附帶的衍生金融工具按公平值計量。負債部分乃按於初始確認時適用的並無兌換選擇權及認股權證的相近負債的市場利率貼現的日後償還利息及本金現值計算。倘所得款項高於初始確認為負債部分的款項，則該衍生金融工具確認為權益部分。

與發行附可分拆認股權證的可換股債券有關的交易成本按所得款項分配比例分配至負債部分、權益部分及衍生金融工具。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(o) 附可分拆認股權證的可換股債券(續)

與負債部分及權益部分相關的部分交易成本於初始確認時分別確認為債務及權益的一部分。與衍生成分有關的部分立即確認為損益。

債務部分隨後按攤銷成本入賬。於損益中確認的債務部分的利息開支按實際利率法計算。權益部分於資本儲備中確認，直至債券獲兌換或贖回。衍生金融工具隨後按附註2(g)再次計量。

倘債券獲兌換，則有關資本儲備連同負債部分於兌換時的賬面金額一併轉撥至股本及股份溢價(作為已發行股份的代價)。若債券獲贖回，則有關資本儲備直接轉入保留溢利。若認股權證獲行使，則有關資本儲備及行使時獲得的款項轉入股本及股份溢價賬(作為已發行股份的代價)。若認股權證到期時仍未行使，則有關資本儲備直接轉入保留溢利。

(p) 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。

(q) 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(u)(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。

(r) 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變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一部分。

2 重要會計政策(續)

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款

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及開發中的投資物業但未確認為開支的款項除外。

(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二項式期權定價模式(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期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予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。由此產生的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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(s) 僱員福利(續)

(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。

(t) 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，惟有關於其他全面收入或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其他全面收入或直接於權益確認。

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，並按過往年度的任何應付稅項調整。

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暫時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。

2 重要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

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)。

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。倘本公司或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資產方可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本公司或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變現即期稅項資產與清償即期稅項負債或同時變現及清償的不同課稅公司。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(u) 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(u)(ii)確認撥備。

(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其他負債計提撥備。倘貨幣涉及重大時間價值，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。

2 重要會計政策(續)

(v) 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綜合資產負債表的「預收賬款」。

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(v) 收益確認(續)

(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。

(w) 外幣換算

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。匯兌收益及虧損則計入損益賬內。

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收報的匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並分別累積在權益中的外匯儲備。

出售一項海外業務時，與該海外業務有關的匯兌差額的累積金額於確認出售損益時由權益重新分類至損益。

2 重要會計政策(續)

(x) 借貸成本

需要相當長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產的收購、建設或生產直接產生的借貸成本撥作該等資產的部分成本。其他借貸成本按發生期間支銷。

當開始支付一項合資格資產的開支、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。

(y) 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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(z) 分部報告

經營分部和於財務報表中匯報的各分部項目的金額是由定期提供給本集團的最高行政管理層以作資源分配，及對經營行業和地區分部進行績效評價的財務資料中分辨出來的。

除非分部有相若的經濟特徵以及對於產品和服務的性質、生產過程的性質、顧客的類型或組別、分發產品或提供服務所使用的方法和監管環境的性質是相類似的，否則個別重大的經營分部在財務匯報中不會合併。假如不屬於個別重大的經營分部存在大多數上述特徵，它們可能會被合併。

3 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及新的詮釋，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。其中，如下變動與本集團的財務報表相關：

- 香港財務報告準則第8號 經營分部
- 香港會計準則第1號(2007年經修訂)財務報表之呈報方式
- 香港財務報告準則的改進(2008年)
- 香港會計準則第23號(2007年經修訂)借貸成本
- 香港會計準則第27號的修訂 合併及獨立財務報表—於附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資成本
- 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2號的修訂 以股份為基礎的支付 — 歸屬條件及註銷
- 香港財務報告準則第7號的修訂 財務工具：披露 — 改進有關財務工具的披露

3 會計政策變更(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號 興建房地產協議
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號 對沖海外業務的淨投資

有關香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港財務報告準則第2號及香港財務報告準則第3號的修訂，以及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號，對本集團的財務報表均無重大影響，原因是該等修訂及詮釋與本集團已採納的政策一致。其餘變動影響如下：

- 香港財務報告準則第8號規定，分部披露須以本集團主要營運決策者處理及管理本集團的方式為基準，而各報告分部所呈報的金額須為呈報予本集團主要營運決策者，供評估分部表現及作出經營事務決策的金額。此規定有別於過往年度的分部資料呈報方式，以往的方式為根據相關產品及服務，以及根據地區將本集團的財務報表劃分為多個部分。採納香港財務報告準則第8號，令分部資料呈列方式與向本集團最高行政管理層作內部報告的方式更加一致。由於本期間為本集團首次按照香港財務報告準則第8號呈報分部資料，故本財務報表內已加入說明，以解釋有關資料的編製基準(見附註13)。
- 由於採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)，期內因與權益股東(以其股東身份)所進行交易而產生的權益變動已與所有其他收入及開支分開，單獨呈列於經修訂綜合權益變動表。所有其他收入及開支項目若被確認為期內損益的部分，均於綜合收益表呈列，否則須在新主要報表綜合全面收益表中呈列。相關金額已重列以符合新的呈列方式。此項呈列方式的變動對任何呈列期間所呈報之損益、總收入及開支或資產淨值並無影響。
- 由於採納香港財務報告準則第7號的修訂，本財務報表包括附註27中有關本集團金融工具公平值計量的擴充披露，即根據對可觀察市場數據將該等公平值計量分為三個公平值層級。本集團已利用香港財務報告準則第7號修訂的過渡條文，該等條文並無規定須就新披露要求呈列有關金融工具公平值計量的比較資料。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

3 會計政策變更(續)

— 「香港財務報告準則的改進(2008年)」包括由香港會計師公會提出的對香港財務報告準則作出的一系列微細及非迫切性的修訂。當中，如下修訂導致本集團的會計政策有所變動：

— 根據有關香港會計準則第40號投資物業的修訂，在建中之投資物業將在公平值可以可靠地計量時及物業完工之日(以較早者為準)按公平值列賬。其任何收益或虧損將於損益中確認，與按公平值列賬之所有其他投資物業所採納之政策一致。相關物業先前是按成本列賬，直至完工時按公平值列賬，及任何收益或虧損於損益中呈列。由於採納該項新政策，本集團於2009年12月31日的資產淨值及於截至2009年12月31日止年度的歸屬本集團權益持有人的溢利增加了人民幣2,336,000元，即公平價值增加人民幣3,115,000元減相關遞延稅項人民幣779,000元。

4 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及承辦工程。

年內本集團的營業額分析如下：

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

5 其他收益及收入淨額

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	39,009	29,628
非上市股本證券的股息收入	1,163	1,124
政府補貼	1,792	—
	<u>41,964</u>	<u>30,752</u>

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備淨收益	16,012	172
出售一間附屬公司收益	7,474	—
外匯(虧損)/收益淨額	(296)	20,041
交易性證券的已變現虧損	(275)	—
給承建商的賠償金	(1,374)	(1,665)
	<u>21,541</u>	<u>18,548</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(a) 財務成本：		
銀行貸款利息	99,706	77,233
其他貸款利息	37,203	16,897
可換股債券利息(附註12(b))	17,688	—
客戶墊款利息(附註26)	8,022	15,901
其他附屬借貸成本	6,978	6,060
	<u>169,597</u>	<u>116,091</u>
減：已資本化的借貸成本*	<u>(100,221)</u>	<u>(62,947)</u>
	69,376	53,144
可換股債券所附的衍生工具的 公平值變動淨值(附註12(b))	<u>(3,296)</u>	<u>—</u>
	<u>66,080</u>	<u>53,144</u>

* 借貸成本按每年1.33%至14.00%(2008年：年率4.86%至15.70%)的利率資本化。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(b) 僱員成本：		
工資、薪金及其他福利	106,821	100,724
包括：		
退休計劃供款	4,979	4,928
以權益結算股份為基礎作支付的費用(附註28)	8,343	6,604

6 除稅前溢利(續)

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：(續)

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。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
折舊及攤銷	12,011	9,660
其他應收賬款減值虧損	—	4,182
物業、廠房及設備減值虧損(附註14)	5,440	—
核數師酬金	3,534	3,400
已售物業成本	1,738,510	1,768,563
有關物業的經營租金費用	776	776
應收租金減直接開支人民幣4,940,000元 (2008年：人民幣315,000元)	<u>(17,144)</u>	<u>(19,078)</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

7 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的所得稅為：

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

7 綜合收益表內的所得稅(續)

(a) 綜合收益表內的所得稅為：(續)

(iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅撥備是根據本集團於中國的附屬公司估計應課稅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收益10%至15%(2008年：10%至15%)按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(2008年：25%)。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按有關年度的估計應課稅溢利25%(2008年：25%)稅率繳付企業所得稅。

(iv) 土地增值稅

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。本集團若干附屬公司須根據核定徵收法按收益1.5%至3.5%(2008年：1.5%至3.5%)繳納土地增值稅。

(v) 預扣稅

香港公司須就在中國的外資企業於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息分派按稅率5%繳付預扣稅。於本年度，本集團在中國的外資企業未就2008年1月1日後賺取之溢利派發股息，故年內並無股息之相應預扣稅從綜合收益表中扣除。此外，本集團在中國的外資企業無意就本年度賺取之溢利宣派股息。因此，未確認有關預扣稅的遞延稅項負債。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

7 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>651,352</u>	<u>959,383</u>
按25%稅率計算的除稅前溢利的稅項 (2008年：25%)	162,838	239,846
若干附屬公司的稅率差額	(4,267)	3,184
毋須課稅收入的稅項影響	(4,629)	(528)
不可扣稅開支的稅項影響	32,507	11,060
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	12,110	10,004
動用過往年度未確認的稅項虧損	(4,862)	—
採用核定徵收法的稅項影響	(9,165)	(53,700)
在中國的外國投資企業派發的股息預扣稅	—	22,500
土地增值稅	51,585	96,117
土地增值稅的稅項影響	<u>(12,896)</u>	<u>(24,029)</u>
所得稅開支	<u>223,221</u>	<u>304,454</u>

8 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	薪金、津貼及					合計
	董事袍金	實物利益	退休計劃供款	酌情花紅	以股份支付	
	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)	
2009年						
<i>執行董事</i>						
胡葆森	—	2,863	11	220	1,781	4,875
王天也	—	1,833	11	1,974	701	4,519
閻穎春	—	753	11	726	421	1,911
<i>非執行董事</i>						
林明彥	88	—	—	—	701	789
廖茸桐	88	—	—	—	421	509
李 樺	229	—	11	18	—	258
胡勇敏(於2009年 9月3日獲委任)	—	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>						
張石麟	211	—	—	—	—	211
方風雷(於2009年 12月18日辭任)	211	—	—	—	—	211
王 石	246	—	—	—	—	246
合計	<u>1,073</u>	<u>5,449</u>	<u>44</u>	<u>2,938</u>	<u>4,025</u>	<u>13,529</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

8 董事酬金(續)

	薪金、津貼及					合計
	董事袍金	實物利益	退休計劃供款	酌情花紅	以股份支付 (附註)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2008年						
<i>執行董事</i>						
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
<i>非執行董事</i>						
林明彥	89	—	—	—	516	605
廖茸桐	89	—	—	—	310	399
李 樺	232	—	11	36	—	279
<i>獨立非執行董事</i>						
張石麟	125	—	—	—	—	125
方風雷(於2009年 12月18日辭任)	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>

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(s)(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任何酬金。

9 最高薪人士

在五位最高薪人士之中，三位(2008年：兩位)為董事，其酬金載於附註8。有關其餘兩位(2008年：三位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,426	4,804
酌情花紅	812	1,489
以股份支付	631	216
退休計劃供款	22	22
	<u>2,891</u>	<u>6,531</u>

該等兩位(2008年：三位)最高薪人士的酬金在以下範圍：

	2009年 人數	2008年 人數
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	2	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
	<u>—</u>	<u>1</u>

10 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115,427,000元(2008年：人民幣209,761,000元)。

已付及應付本公司權益持有人股息詳情載於附註30(c)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 其他全面收入／(虧損)

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>2,659</u>	<u>(11,727)</u>

以上其他全面收入／(虧損)項目不受稅項影響。

12 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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

(b) 攤薄每股盈利

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

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

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

12 每股盈利(續)

(b) 攤薄每股盈利(續)

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2009年 ‘000
於12月31日的普通股加權平均數	2,000,000
轉換可換股債券的影響	82,483
普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>2,082,483</u>

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

13 分部報告

報告分部據以產生收入的服務

於過往年度，在分析對外報告的分部資料時，是以本集團提供服務的類型(即物業發展、物業租賃及承辦工程)為基準。然而，在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，卻側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號，本集團僅有一個經營分部，並認為此呈報方式較先前按香港會計準則第14號所示者提供更相關的資料。

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4。

地區資料

由於本集團業務的營業額及溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

有關主要客戶的資料

年內營業額包括來自本集團最大客戶的金額人民幣93,978,000元(2008年：人民幣296,173,000元)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 物業、廠房及設備

本集團

	根據經營 租約持作 自用的 租賃土地權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置及 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2009年1月1日	46,738	125,048	59,361	14,975	14,017	260,139
添置	—	—	49,619	8,170	2,462	60,251
出售	—	(9,697)	—	(1,632)	(871)	(12,200)
於2009年12月31日	46,738	115,351	108,980	21,513	15,608	308,190
累計折舊及攤銷：						
於2009年1月1日	3,728	30,629	—	6,632	7,941	48,930
年內支出	894	5,579	—	3,324	2,214	12,011
出售時撥回	—	(485)	—	(1,144)	(725)	(2,354)
減值虧損(附註6(c))	—	5,440	—	—	—	5,440
於2009年12月31日	4,622	41,163	—	8,812	9,430	64,027
賬面淨值：						
於2009年12月31日	42,116	74,188	108,980	12,701	6,178	244,163

14 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	根據經營 租約持作 自用的 租賃土地權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置及 設備 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15)	—	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)

(以人民幣列賬)

14 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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
— 長期租賃	25,086	35,654
— 中期租賃	17,030	7,356
	<u>42,116</u>	<u>43,010</u>

15 投資物業

	投資物業		
	建成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2008年1月1日	246,600	23,683	270,283
添置	—	5,102	5,102
公平值減少	(1,400)	—	(1,400)
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	—	(19,401)	(19,401)
於2008年12月31日	<u>245,200</u>	<u>9,384</u>	<u>254,584</u>
表示：			
成本	—	9,384	9,384
2008年估值	<u>245,200</u>	<u>—</u>	<u>245,200</u>
	<u>245,200</u>	<u>9,384</u>	<u>254,584</u>
於2009年1月1日	245,200	9,384	254,584
添置	—	401	401
公平值(減少)/增加	(654)	3,115	2,461
自持作銷售物業轉撥	6,954	—	6,954
於2009年12月31日	<u>251,500</u>	<u>12,900</u>	<u>264,400</u>
表示：			
2009年的估值	<u>251,500</u>	<u>12,900</u>	<u>264,400</u>

15 投資物業(續)

(a) 投資物業的估值基準

本集團所有投資物業在2009年12月31日由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的人員根據公開市值重估。已竣工投資物業乃參考淨收入計算及就重續租約潛在收入估值。對於在建的投資物業，乃參照殘值法並計及可比較市場交易及完成開發所需的未來建設成本進行估值。

(b) 投資公平值分析載列如下：

	本集團	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	176,300	165,684
— 中期租賃	88,100	88,900
	264,400	254,584

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 投資物業(續)

(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，租約一般初步為期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	
	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	1,500	1,500
1年後但5年內	6,264	6,180
5年後	1,863	3,516
	<u>9,627</u>	<u>11,196</u>

16 於附屬公司的權益

	本公司	
	2009年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
未上市股份，按成本	135,135	135,135
應收附屬公司款項	1,853,864	1,298,283
	<u>1,988,999</u>	<u>1,433,418</u>

應收附屬公司款項為無抵押、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。

16 於附屬公司的權益(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	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
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	10,000美元	—	95%	投資控股	私人公司
開封建業大宏物業 服務有限公司	中國河南	人民幣500,000元	—	60%	房地產開發	有限責任公司
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	有限責任公司
開封建業森林半島 置業有限公司	中國河南	人民幣60,000,000元	—	60%	房地產開發	有限責任公司
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	有限責任公司
河南建業新大地置業 有限公司	中國河南	人民幣10,010,000元	—	85%	房地產開發	有限責任公司
建業物業發展 有限公司	香港	1港元	—	100%	無業務	私人公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 於附屬公司的權益(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	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
鄭州建業至尊商務 服務有限公司	中國河南	人民幣30,000,000元	—	100%	酒貿易	有限責任公司
建業住宅集團洛陽 置業有限公司 (「建業洛陽」)	中國河南	人民幣341,020,000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	有限責任公司
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
鶴壁建業住宅建設 有限公司	中國河南	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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
洛陽建業凱旋置地 有限公司	中國河南	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司

16 於附屬公司的權益(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	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
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	—	95%	投資控股	私人公司
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	有限責任公司
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	有限責任公司
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	有限責任公司
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	有限責任公司
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	有限責任公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 於附屬公司的權益(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	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
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	有限責任公司
河南聯盟新城置業 有限公司	中國河南	人民幣320,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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150,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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	有限責任公司
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	有限責任公司
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	有限責任公司

16 於附屬公司的權益(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	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
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	有限責任公司
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
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	有限責任公司
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	有限責任公司
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	有限責任公司
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 於附屬公司的權益(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	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
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	有限責任公司
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	有限責任公司
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	—	95%	房地產開發	外商獨資企業
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
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	有限責任公司

16 於附屬公司的權益(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	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
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100,000,000元	—	65%	房地產開發	有限責任公司
河南環球美食城 有限公司	中國河南	人民幣3,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司

附註：

- (a) 根據一項信託安排(見附註24(b)(i))，建業駐馬店的48.01%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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於聯營公司的權益

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分佔資產淨值	<u>19,471</u>	<u>22,302</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	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
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%	提供高爾夫球設施	外商獨資企業

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
2009年					
100%	<u>83,417</u>	<u>34,740</u>	<u>48,677</u>	<u>6,678</u>	<u>(7,077)</u>
本集團應佔權益	<u>33,367</u>	<u>13,896</u>	<u>19,471</u>	<u>2,671</u>	<u>(2,831)</u>
2008年					
100%	<u>67,930</u>	<u>12,176</u>	<u>55,754</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>(2,983)</u>

18 其他金融資產

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本		
— 中國	<u>15,800</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2009年及2008年12月31日按成本入賬。

19 待售物業

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>4,104,937</u>	3,688,915
持作待售的已竣工物業	<u>1,142,509</u>	<u>1,114,922</u>
	<u>5,247,446</u>	<u>4,803,837</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：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	<u>2,785,515</u>	2,692,963
— 中期租賃	<u>15,816</u>	<u>18,023</u>
	<u>2,801,331</u>	<u>2,710,986</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

19 待售物業(續)

(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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>2,362,234</u>	<u>2,379,237</u>

(c) 確認為費用的待售物業款項分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已售待售物業賬面值	1,738,510	1,754,505
待售物業減值	<u>—</u>	<u>14,058</u>
	<u>1,738,510</u>	<u>1,768,563</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及其他貸款擔保。詳情載於附註23及24。

19 待售物業(續)

- (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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	9,240	8,660
1至5年	35,826	35,386
5年後	101,685	124,921
	<u>146,751</u>	<u>168,967</u>

董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

20 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收票據	290	300	—	—
貿易應收款項(附註(a))	2,950	5,082	—	—
其他應收款項(附註(b))	142,647	120,734	—	—
應收關連公司款項(附註(c))	112,637	89,226	—	—
應收合約工程客戶款項總額 (附註(d))	—	7,761	—	—
衍生金融工具(附註27)	17,101	—	17,101	—
	<u>275,625</u>	<u>223,103</u>	<u>17,101</u>	<u>—</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

20 貿易及其他應收款項(續)

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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期或逾期1個月以下	443	813
逾期1至3個月	130	952
逾期3至6個月	250	577
逾期6個月至1年	786	695
逾期1年以上	1,341	2,045
	<u>2,950</u>	<u>5,082</u>

本集團的信貸政策載於附註31(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33所載有抵押貸款除外。

- (b) 於2009年12月31日，本集團的其他應收款項人民幣4,182,000元(2008年：人民幣4,182,000元)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(2008年：人民幣4,182,000元)之特定呆賬撥備。
- (c) 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112,347,000元(2008年：人民幣88,851,000元)(見附註34)。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。
- (d) 於2009年12月31日，應收或應付合約工程客戶款項總額中包含迄今所發生的成本及已確認溢利減已確認虧損後的總額為人民幣436,048,000元(2008年：人民幣347,643,000元)。

21 按金及預付款項

於2009年12月31日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣833,550,000元(2008年：人民幣209,679,000元)。

22 受限制銀行存款

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008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	181,985	97,009
— 應付票據	265,004	212,788
— 銀行貸款(附註23(b))	60,000	100,000
	<u>506,989</u>	<u>409,797</u>

23 銀行貸款

(a) 於2009年12月31日，銀行貸款的到期日如下：

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	982,154	488,790	68,222	—
1年後但2年內	646,226	424,417	—	—
2年後但5年內	144,436	20,000	—	—
	<u>790,662</u>	<u>444,417</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,772,816</u>	<u>933,207</u>	<u>68,222</u>	<u>—</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

23 銀行貸款(續)

(b) 於2009年12月31日，銀行貸款的抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	1,656,594	759,314	—	—
— 無抵押	116,222	173,893	68,222	—
	<u>1,772,816</u>	<u>933,207</u>	<u>68,222</u>	<u>—</u>

於2009年12月31日，用作銀行貸款抵押的本集團資產分析如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	1,852,163	739,310
受限制銀行存款(附註22)	<u>60,000</u>	<u>100,000</u>
	<u>1,912,163</u>	<u>839,310</u>

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

24 其他貸款

(a) 於2009年12月31日，其他貸款的到期日如下：

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

(b) 於2009年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

24 其他貸款(續)

(b) 於2009年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：(續)

附註：

- (i) 有抵押的其他貸款中包括有關與一間信託公司的信託安排總計人民幣7,640,000元(2008年：人民幣80,740,000元)。根據該等信託安排，信託公司向若干附屬公司注入實繳資本，而相關股份的法定擁有權轉讓予該信託公司。本集團承諾於預先指定期間購回該等股份。信託公司無權從該等附屬公司獲得任何溢利分派，但可定期或於信託期結束時獲得定額利息收入。該等實繳資本於綜合資產負債表中分類為其他貸款。

於2009年12月31日，建業駐馬店的48.01%權益(2008年：48.01%)已登記於該信託公司名下。建業洛陽的74.56%權益已於信託管理期屆滿時按法定程序轉回本集團名下。

- (ii) 有抵押的其他貸款以本集團以下資產抵押：

	本集團	
	2009年	2008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>250,439</u>	<u>—</u>

除以上所述外，賬面值為人民幣40,000,000元(2008年：人民幣40,000,000元)的有抵押其他貸款乃以本集團所持若干物業的未來租金收入作抵押。於2009年12月31日，預期未來租金收入為人民幣141,262,000元(2008年：人民幣167,325,000元)。

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

25 貿易及其他應付款項與應計費用

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付票據	265,004	180,433	—	—
貿易應付款項(附註(a))	806,226	675,566	—	—
其他應付款項及應計費用	688,491	702,625	—	—
應付關連公司款項(附註(b))	32	32	—	—
應付少數股東款項(附註(b))	158,437	382,267	—	—
應付合約工程客戶 款項總額(附註20(d))	36,380	—	—	—
應付附屬公司款項(附註(b))	—	—	—	3,775
衍生金融工具(附註27)	85,460	—	85,460	—
	<u>2,040,030</u>	<u>1,940,923</u>	<u>85,460</u>	<u>3,775</u>

於2009年12月31日，貿易及其他應付款項與應計費用包括預期於一年後償還的款項人民幣107,996,000元(2008年：人民幣89,997,000元)。

附註：

(a) 貿易應付款賬齡分析如下：

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

(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)

(以人民幣列賬)

26 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6(a)）。於2009年12月31日，與該等銷售有關的預收賬款為人民幣61,512,000元（2008年：人民幣110,176,000元）。年內，因購回期屆滿而確認的總銷售額為人民幣55,327,000元（2008年：人民幣159,403,000元）。

27 可換股債券

於2009年8月31日，本公司發行了本金額為765,000,000港元於2014年到期的無抵押可換股債券（「可換股債券」），以及76,097,561份認股權證（「認股權證」）。可換股債券的年利率為4.9%，每半年於期終派付。可換股債券的到期日為2014年8月31日。於2010年2月28日至2014年8月31日期間，可換股債券可按每股3.1港元的價格兌換為本公司股份，可作反攤薄調整。

認股權證與可換股債券可分離交易，每份認股權證均可於發行日至2014年8月31日期間按每股4.1港元的行使價行使，可作反攤薄調整。

根據本財務報表附註2(o)所述的會計政策，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）。

27 可換股債券(續)

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)。

根據本財務報表附註2(g)所述的會計政策，贖回認購期權及贖回認沽期權作為衍生金融工具按其於初始確認日及2009年12月31日的公平值分別列賬。

可換股債券／認股權證各部分的變動載列如下：

	可換股 債券負債 部分	贖回認購 期權	贖回認沽 期權	可換股債券 權益部分	認股權證 儲備	合計
	人民幣千元 (附註27(a))	人民幣千元 (附註20及 27(b))	人民幣千元 (附註25及 27(c))	人民幣千元 (附註27(d))	人民幣千元 (附註27(d))	人民幣千元
發行可換股債券所得款項	546,305	(15,897)	87,768	43,298	11,943	673,417
交易成本	(1,661)	48	(267)	(132)	(37)	(2,049)
所得款項淨額	544,644	(15,849)	87,501	43,166	11,906	671,368
已攤銷利息及交易成本	6,650	—	—	—	—	6,650
公平值變動(附註6(a))	—	(1,253)	(2,043)	—	—	(3,296)
匯兌差額	(6)	1	2	—	—	(3)
於2009年12月31日	<u>551,288</u>	<u>(17,101)</u>	<u>85,460</u>	<u>43,166</u>	<u>11,906</u>	<u>674,719</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

27 可換股債券(續)

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

於2009年12月31日，可換股債券負債部分的到期日如下：

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

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

27 可換股債券(續)

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

可換股債券負債部分於初次確認日的公平值及贖回認購期權與贖回認沽期權於初次確認日及2009年12月31日的公平值乃採用估值技術計量，所有重要的輸入參數均直接或間接基於可觀察市場數據(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)。可換股債券負債部分及贖回認購期權與贖回認沽期權的公平值由獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司釐定。

採用二項式(Co, Ross, Rubinstein)期權定價模式釐定可換股債券負債部分及贖回認購期權與贖回認沽期權於初始確認日(2009年8月31日)的公平值及贖回認購期權與贖回認沽期權於2009年12月31日的公平值時所使用的假設如下：

	於2009年 8月31日	於2009年 12月31日
股價(港元)	1.99	2.22
預期波幅	66%	62%
預期股息	5%	5%
無風險息率	1.75%	1.93%
期權年期	5年	4.67年
有效息率	10%	9%

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 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股股份。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) 購股權的數目及加權平均行使價如下：

	2009年		2008年	
	行使價 港元	購股權的數目	行使價 港元	購股權的數目
於1月1日尚未行使	2.75	31,400,000	—	—
年內授出	不適用	—	2.75	32,000,000
年內失效	2.75	(1,350,000)	2.75	(600,000)
於12月31日尚未行使	2.75	<u>30,050,000</u>	2.75	<u>31,400,000</u>
於12月31日可予行使	2.75	<u>6,010,000</u>	2.75	<u>—</u>

於2009年12月31日，尚未行使的購股權行使價為2.75港元（2008年：2.75港元），加權平均剩餘合約年期為1.7年（2008年：2.7年）。

28 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(b) 2008年授出的購股權的公平值及假設

於2008年，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二項式期權定價模式(Cozi, Ross, Rubinstein)計算。購股權的合約年期作為參數輸入此模型。該二項式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

於計量日的公平值(港元)	0.8
股價(港元)	2.75
行使價(港元)	2.75
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%
無風險利率	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)

(以人民幣列賬)

29 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2008年1月1日	(610)	18,542	—	17,932
於綜合收益表扣除 (附註7(a))	142,777	96,117	22,500	261,394
收購一間附屬公司	—	(1,664)	—	(1,664)
已繳付稅項	(112,427)	(85,913)	—	(198,340)
於2008年12月31日	<u>29,740</u>	<u>27,082</u>	<u>22,500</u>	<u>79,322</u>
於2009年1月1日	29,740	27,082	22,500	79,322
於綜合收益表扣除 (附註7(a))	184,021	51,585	—	235,606
已繳付稅項	(120,199)	(74,799)	(5,263)	(200,261)
於2009年12月31日	<u>93,562</u>	<u>3,868</u>	<u>17,237</u>	<u>114,667</u>
			2009年	2008年
			人民幣千元	人民幣千元
代表：				
應付稅項			157,141	106,842
預付稅項			(42,474)	(27,520)
			114,667	<u>79,322</u>

29 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)部份及年內變動如下：

	本集團			
	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	總計 人民幣千元
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7(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>
於2009年1月1日	(63,446)	—	3,309	(60,137)
於綜合收益表(扣除)/ 計入(附註7(a))	(283)	—	12,668	12,385
匯兌差額	—	—	3	3
於2009年12月31日	<u>(63,729)</u>	<u>—</u>	<u>15,980</u>	<u>(47,749)</u>

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	19,294	3,309
遞延稅項負債	<u>(67,043)</u>	<u>(63,446)</u>
	<u>(47,749)</u>	<u>(60,137)</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

於2009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98,959,000元(2008年：67,835,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損將於5年內到期。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

30 資本、儲備及股息

(a) 股本

於2008年1月1日的股本為昇熹控股及本公司的全部股本。

根據2008年5月14日的重組，本公司分別向恩輝投資有限公司、卓愉國際有限公司及CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co. Ltd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升熹控股的股權。

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)。

於2009年12月31日的股本如下：

	2009年		2008年	
	股數	金額	股數	金額
	千股	千港元	千股	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>	10,000,000	1,000,000
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>	2,000,000	200,000
相等於人民幣(人民幣千元)		<u>179,637</u>		<u>179,637</u>

30 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備

(i) 股份溢價

於2008年1月1日的股份溢價為昇熹控股的股份溢價，而於2008年12月31日及2009年12月31日的股份溢價為本公司的股份溢價(見附註30(a))。

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。

除非緊隨建議分派或派付股息日期後，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)

(以人民幣列賬)

30 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備(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(w)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28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

於2009年12月31日，可向本公司股東分派的本公司儲備合計人民幣131,354,000元(2008年：人民幣209,761,000元)，不包括上文附註30(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6.8港仙(相當於人民幣6分)(2008年：每股普通股11港仙(相當於人民幣9.69分))，共計人民幣120,000,000元(2008年：人民幣193,834,000元)。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。

30 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備(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	可換股債券 的權益部份	認股權證 儲備	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	人民幣千元	人民幣千元
2008年1月1日結餘		—	—	—	—	—	—	—
2008年的權益變動								
發行新股	30(a)	1,076,820	—	—	—	—	—	1,076,820
以權益結算股份為 基礎作支付的費用	30(b)(v)	—	—	6,604	—	—	—	6,604
年度全面收益總額		—	(6,587)	—	—	—	209,761	203,174
於2008年12月31日結餘		<u>1,076,820</u>	<u>(6,587)</u>	<u>6,604</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>209,761</u>	<u>1,286,598</u>
於2009年1月1日結餘		1,076,820	(6,587)	6,604	—	—	209,761	1,286,598
2009年權益變動								
就上一年度批准之股息	30(c)(iii)	—	—	—	—	—	(193,834)	(193,834)
發行附認股權證的 可換股債券	27	—	—	—	43,166	11,906	—	55,072
以權益結算股份為 基礎作支付的費用	30(b)(v)	—	—	8,343	—	—	—	8,343
本年度全面收益總額		—	(5,804)	—	—	—	115,427	109,623
於2009年12月31日		<u>1,076,820</u>	<u>(12,391)</u>	<u>14,947</u>	<u>43,166</u>	<u>11,906</u>	<u>131,354</u>	<u>1,265,802</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

30 資本、儲備及股息(續)

(c) 股息

(i) 上市前宣派及支付的股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
上市前宣派及支付的股息	—	152,000

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

於2008年呈列的上市前宣派的股息是指本公司附屬公司於重組前向其當時之股東宣派的股息。股息率以及上市前可獲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。

(ii) 應付本公司權益持有人的本年度股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息每股普通股 6.8港仙(相當於人民幣6分) (2008年: 11港仙, 相當於人民幣9.6917分)	120,000	193,834

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。

30 資本、儲備及股息(續)

(c) 股息(續)

(iii) 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

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本年度批准及支付的上一年度末期股息每股 普通股11港仙(相當於人民幣9.6917分) (2008年：無)	193,834	—

(d) 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及可換股債券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)

(以人民幣列賬)

30 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

於2009年12月31日及2008年12月31日，負債比率如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行貸款	982,154	488,790
— 其他貸款	95,640	123,950
	<u>1,077,794</u>	<u>612,740</u>
非流動負債		
— 銀行貸款	790,662	444,417
— 其他貸款	372,880	36,790
— 可換股債券	551,288	—
	<u>1,714,830</u>	<u>481,207</u>
總借款	2,792,624	1,093,947
減：現金及現金等價物	(2,364,987)	(927,721)
已抵押銀行貸款的限制銀行存款	(60,000)	(100,000)
	<u>367,637</u>	<u>66,226</u>
本公司權益持有人應佔權益總	<u>3,124,357</u>	<u>2,940,132</u>
負債比率	<u>11.8%</u>	<u>2.3%</u>

31 財務風險管理及公平值

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23、24及27所披露的銀行貸款、其他貸款及可換股債券。本集團並無進行任何對沖活動管理利率風險。

截至2009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3,086,000元(2008年：人民幣6,044,000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2008年的相同基準進行。

(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(如有)計提足夠減值虧損。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 財務風險管理及公平值(續)

(b) 信貸風險(續)

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。

(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。

31 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

	2009年				
	賬面值 人民幣千元	訂約未貼現 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
銀行貸款	1,772,816	1,863,059	1,046,175	669,180	147,704
其他貸款	468,520	549,339	126,381	157,454	265,504
可換股債券	551,288	827,282	32,997	32,997	761,288
貿易及其他應付款項 與應計費用	2,040,030	2,040,030	1,932,034	36,304	71,692
應付稅項	157,141	157,141	157,141	—	—
	4,989,795	5,436,851	3,294,728	895,935	1,246,188
	2008年				
	賬面值 人民幣千元	訂約未貼現 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
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 財務風險管理及公平值(續)

(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2009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			
	2009年		2008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	145	2,753	147	72
銀行貸款	—	(68,043)	—	—
已確認資產及負債產生的 風險總額	145	(65,290)	147	72
遠期外匯合約的 名義金額	—	68,043	—	—
淨風險合計	<u>145</u>	<u>2,753</u>	<u>147</u>	<u>72</u>

港元及美元對人民幣的匯率變動若在5% (2008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

估算可換股債券以及嵌入式贖回認購期權及認沽期權的公平值所採用的方法及假設載列於附註27。

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。

32 承擔

(a) 於2009年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	6,690,626	7,955,669
已訂約但尚未撥備	<u>1,758,903</u>	<u>1,695,217</u>
	<u><u>8,449,529</u></u>	<u><u>9,650,886</u></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。

(b) 經營租約承擔

於2009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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	655	772
一年後但五年內	1,200	1,618
五年後	<u>—</u>	<u>662</u>
	<u><u>1,855</u></u>	<u><u>3,052</u></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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 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2009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：

	2009年 人民幣千元	2008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>2,472,712</u>	<u>1,690,351</u>

由於本集團並未為該等買家申請個別私有產權證，故可接收並出售相關物業，以收回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。

34 重大關連人士交易

於截至2009年12月31日止年度，本集團與關連人士的重大交易如下：

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

34 重大關連人士交易(續)

- (a) 年內，本集團將部份商業物業以人民幣93,978,000元(2008年：人民幣296,173,000元)的代價售予嘉德置地的一間附屬公司，嘉德置地為本公司主要股東的最終控股公司。於2009年12月31日，未償付款額為人民幣112,347,000元(2008年：人民幣88,851,000元)(附註20(c))。該等未償付款額為無抵押、免息及應要求償還。
- (b) 該項金額為本集團就租用辦公室向關連公司支付的租金，胡葆森先生於該關連公司擁有重大權益。
- (c) 該項金額為就一間附屬公司少數股東所墊付款項而支付的利息，墊款年息為12%。

35 收購及出售附屬公司

截至2009年12月31日止年度的出售

於2009年3月12日，本集團訂立一份買賣協議，據此，國星(本集團持有其65%的權益)同意以代價人民幣50,000,000元出售洛陽萬達建業置業有限公司(於洛陽持有一個物業開發項目)100%權益。

該項出售對本集團資產的影響如下：

	人民幣千元
貿易及其他應收款項	4,514
待售物業	38,012
可識別資產淨值	<u>42,526</u>
已收代價	<u>50,000</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

35 收購及出售附屬公司(續)

於截至2008年12月31日止年度收購文星投資及於截至2009年12月31日止年度收購文星投資額外權益

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。

該項收購對本集團的資產及負債的影響如下：

	賬面值	調整	收購時確認
	人民幣千元	人民幣千元	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>

35 收購及出售附屬公司(續)

於截至2008年12月31日止年度收購文星投資及於截至2009年12月31日止年度收購文星投資額外權益(續)

於2009年5月25日，本集團與文星投資少數股東訂立股權轉讓協議，據此，本集團同意向該少數股東收購文星投資9.99%的權益以及股東貸款的權益，代價為人民幣75,000,000元。

於2009年8月25日，本集團與文星投資的其他少數股東訂立另一份股權轉讓協議，據此本集團同意收購文星投資額外20.01%股權，總代價為100,000,000港元(相等於人民幣88,000,000元)。

收購完成後，本集團於文星投資的權益由65%增至95%。因收購而產生的總溢價人民幣93,100,000元根據附註2(d)所載列的會計政策計入權益。

36 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) 在建工程的減值撥備

按附註2(i)(ii)所述，本集團考慮對在建工程可收回金額估計後，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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

36 採用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(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(1)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。

(c) 貿易及其他應收款項減值

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。

36 採用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(e) 中國企業所得稅及中國土地增值稅

如附註7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。

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

36 採用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(g) 投資物業的估值

本集團所有投資物業於結算日由獨立的合資格專業估值師根據公開市場價值重估。已竣工投資物業的估值用參考淨租金收入計算，並就重續租約潛在收入作出調整。在建投資物業的估值乃根據剩餘價值法並慮及可資比較市場交易及完成開發所需的未來建設成本計算。

物業估值所採用的假設乃基於結算日的市場狀況，並參考位置及條件相同的類似物業當時的市場售價以及適當的資本化率。

(h) 估計衍生金融工具的公平值

本集團可換股債券所附的贖回認購期權及認沽期權分類為衍生金融工具並於各結算日按公平值列賬。該等期權的公平值根據附註27所述的假設計量。估值假設的任何變動均會對該等期權的價值產生重大影響，亦會影響來年損益。

37 未調整結算日後事項

於結算日後，董事建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註30(c)(ii)。

38 比較數字

由於採用香港會計準則第1號(2007年經修訂)財務報表之呈報方式，為符合本年度之呈報以及為2009年首次披露之項目提供若干比較數額，已經對若干比較數字進行調整。此等調整的進一步詳情載列於附註3。

39 截至2009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2009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。

	於下列日期或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第3號(經修訂) 企業合併	2009年7月1日
香港會計準則第27號的修訂 合併及獨立財務報表	2009年7月1日
香港會計準則第39號的修訂 金融工具：確認及計量—合資格對沖項目	2009年7月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號 分派非現金資產予持有人	2009年7月1日
香港財務報告準則的改進(2009年)	2009年7月1日或 2010年1月1日

本集團正在評估該等修訂於首次應用期間預計產生的影響。截至目前為止，得出的結論是採納該等新香港財務報告準則不會對本集團或本公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

財務資料概要

本集團就最近五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				
	2009 人民幣千元	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>2,739,831</u>	<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>651,352</u>	<u>959,383</u>	<u>305,545</u>	<u>185,646</u>	<u>99,882</u>
所得稅	<u>(223,221)</u>	<u>(304,454)</u>	<u>(134,977)</u>	<u>(52,891)</u>	<u>(50,390)</u>
年度溢利	<u>428,131</u>	<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>405,326</u>	<u>653,301</u>	<u>164,988</u>	<u>141,013</u>	<u>55,183</u>
少數股東權益	<u>22,805</u>	<u>1,628</u>	<u>5,580</u>	<u>(8,258)</u>	<u>(5,691)</u>
	<u>428,131</u>	<u>654,929</u>	<u>170,568</u>	<u>132,755</u>	<u>49,492</u>
每股盈利(人民幣分)					
— 基本	<u>20.27</u>	<u>32.67</u>	<u>8.25</u>	<u>7.05</u>	<u>2.76</u>
— 攤薄	<u>20.15</u>	<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				
	2009 人民幣千元	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	563,128	506,804	513,729	434,254	364,902
流動資產	9,583,525	6,735,546	5,044,793	3,404,310	2,117,004
總資產	10,146,653	7,242,350	5,558,522	3,838,564	2,481,906
負債					
流動負債	5,045,087	3,607,775	3,634,537	2,515,360	1,893,747
非流動負債	1,781,873	544,653	449,184	513,088	387,160
總負債	6,826,960	4,152,428	4,083,721	3,028,448	2,280,907
資產淨值	3,319,693	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	3,124,357	2,940,132	1,330,287	736,958	147,621
少數股東權益	195,336	149,790	144,514	73,158	53,378
權益總額	3,319,693	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。