



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 0832.HK

## 根植中原造福百姓



# 2010 年報

# 目錄

<b>公司簡介</b>	1
<b>主席報告</b>	4
<b>財務摘要</b>	7
<b>管理層討論與分析</b>	8
一. 營運回顧	9
二. 業務展望	21
三. 財務回顧	25
<b>企業社會責任報告</b>	29
<b>企業治理報告</b>	31
<b>董事及高級管理層履歷</b>	39
<b>董事會報告</b>	44
<b>公司資料</b>	57
<b>獨立核數師報告</b>	59
<b>年度財務報告</b>	61
<b>財務資料概要</b>	159

1





# 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」或「本集團」；股票編號：832.HK)於二零零七年十一月十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於二零零八年六月六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，始終將企業使命與城市發展融為一體。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，獲得了政府、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，本公司的目標客戶為中高端客戶群，逐漸形成了「綠色家園」、「建業城」、「桂園」、「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」等產品系列。其中「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」產品系列進一步提升了河南的人居水平。

本公司成立19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5個縣級城市，開發項目累計竣工建築面積約537萬平方米。現年開發量逾200萬平方米，銷售面積逾110萬平方米。截至二零一零年十二月三十一日，公司擁有在建項目共28個／期，在建總建築面積約143萬平方米，土地儲備建築面積755萬平方米。

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」高度統一的局面日益形成。

二零一零年三月，中國房地產百強企業研究報告評定建業地產股份有限公司在「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，穩居河南地產行業第一，並以穩健的經營風格和財務表現，榮登2010年「穩健性TOP10 企業」榜單。二零一零九月十八日，建業地產以獨有的品牌價值與區域影響力，再次蟬聯「2010中國中西部房地產公司品牌價值TOP10」第一名。



# 主席報告

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事會欣然提呈截至二零一零年十二月三十一日的年度業績。

二零一零年，當世界主要經濟體經濟緩慢復蘇之時，中國經濟依然保持平穩較快發展，全年國內生產總值同比增長10.3%。房地產方面，針對部分城市房價過快上漲現象，中央政府適時推出促進房地產市場平穩健康發展的措施；總體上看，調控措施越來越有力，針對性越來越強。

## 主席報告(續)

二零一零年，河南省國內生產總值同比增長12.2%，經濟社會發展保持良好態勢。房地產方面，相對於一線城市在房地產調控之下商品房交易量下滑，河南樓市成交量增勢趨緩，再次顯示了當地住房消費以自住需求為主、投資需求較少的市場特性。

受惠於河南經濟及房地產業的穩步發展，本公司二零一零年業績較去年同期有顯著增長。二零一零年，公司實現確認收入達到45億元人民幣，同比增長65%。二零一零年，公司首次實現合同銷售面積超過百萬平方米，位居中國房地產行業第24位，在河南市場亦繼續保持領先。同時，對新市場的有效培育亦給公司堅定發展省域化戰略增添更多信心，公司在河南的品牌美譽度和市場佔有率穩步上升。

二零一零年，公司堅持了自身一貫的企業文化特質，「守信用、負責任、走正道、務正業」，強調了其表現在企業的日常行為中就是高度重視產品和服務，致力於產品服務品質的提升和培育新的核心競爭力。二零一零年，公司積極倡導發展低碳住宅，完善企業產品體系，為企業的可持續發展率先佈局運籌。我們已於二零一零年一月成立專項研究小組，開發綠色及低碳產品系列，並於



四月完成《建業綠色宣言》。公司在綠色理念和行動上邁出了新的一步，為繼續領先於市場奠定了基礎。公司全力構建網絡化的全省服務體系亦有新的進展，更多商家加入到該體系中來，為客戶提供更加全面和深度的服務。這是河南省其他地產公司無法模仿的企業的獨特競爭優勢。

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

預計二零一一年，宏觀經濟在保增長的同時更著力於可持續性發展，而房地產市場則繼續面臨宏觀調控政策帶來的不確定性。無論如何，公司始終認為企業的基本面和核心競爭力是決定企業發展的根本所在。為踐行對市場的承諾，本公司積極推動管理創新，持續向創新要效率、向效率要效益；並盡力加快項目開發速度、合理安排開發節奏，努力實現年度經營目標。

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

主席

**胡葆森**

2011年3月16日

# 財務摘要

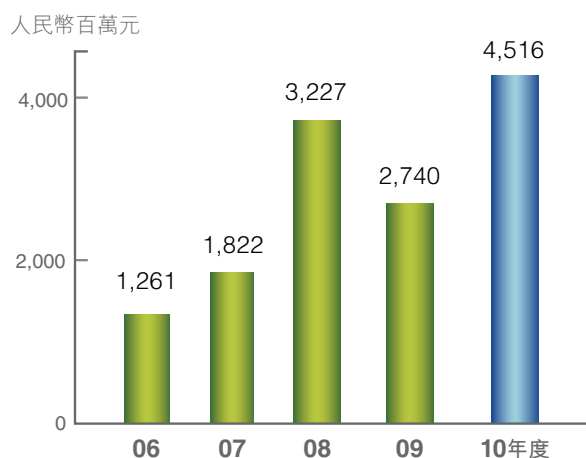
7

	2010年	2009年	變動(%)
<b>財務摘要 (人民幣千元)</b>			
營業額	<b>4,516,351</b>	2,739,831	+64.8
權益持有人應佔溢利	<b>544,887</b>	405,326	+34.4
股息	<b>165,000</b>	117,953	+39.9
<b>財務比率</b>			
負債比率+(%)	<b>43.6</b>	11.1	+32.5*
毛利率(%)	<b>34.2</b>	34.7	-0.5*
淨利潤率(%)	<b>12.8</b>	15.6	-2.8*
<b>每股財務資料 (人民幣元)</b>			
盈利 — 基本	<b>0.2724</b>	0.2027	+34.4
盈利 — 攤薄	<b>0.2623</b>	0.2015	+30.2
股息(港幣)	<b>0.097</b>	0.068	+42.6
權益持有人應佔權益	<b>1.75</b>	1.56	+12.2

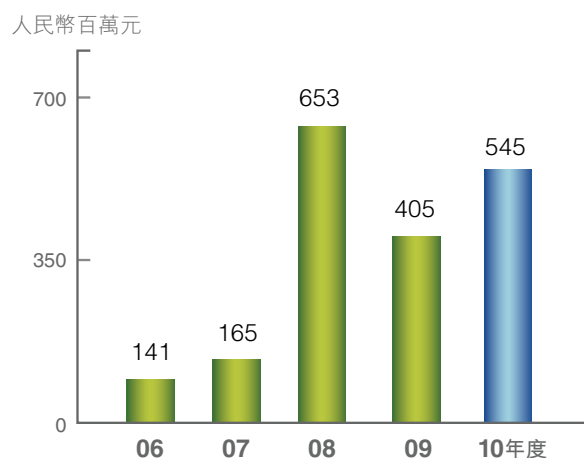
註： \* 百分點之變動

+ 負債比率的計算方法為負債淨額除以本公司權益總額。負債淨額的計算方法為銀行及其他貸款總額可換股債券及優先票據減現金及現金等價物及抵押銀行貸款的受限制銀行存款。權益總額為權益持有人應佔權益加非控股權益。

## 營業額



## 權益持有人應佔溢利





# 管理層討論與分析



## 運營回顧

### (一) 市場和公司營運回顧

#### 1. 宏觀經濟

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

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

#### 2. 房地產市場

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

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

## (二) 項目發展

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

### (2) 開發進度

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

#### 2010年新項目開發地理分佈情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	225,266
河南省其他城市	1,010,329
合計	<u>1,235,595</u>

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

#### 截至2010年12月31日在建項目地理分佈情況

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



## 管理層討論與分析(續)

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

### 2010年竣工項目

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

### (3) 銷售進度

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

#### 截至2010年12月31日止年度銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	總金額約數 (人民幣千元)
鄭州	258,035	1,922,557
河南省其他城市	856,421	3,570,080
合計	1,114,456	5,492,637

### (3) 土地儲備

2010年，根據國際、國內經濟和房地產市場形勢，公司採取了權益收購、公開競買，合營等多種增加土地儲備方式，合理增加了公司的土地儲備。截至2010年12月31日，公司擁有土地儲備建築面積1181萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積923萬平方米。

#### 1. 公開競買土地

2010年1月28日，公司的全資附屬公司南陽建業酒店有限公司在南陽市國土資源局舉辦的掛牌過程中以人民幣9,802萬元成功競得鄰近南陽市南陽農運會場館的一宗土地的土地使用權，該宗地總面積93,481平方米，規劃地積比率不多於1.2。

2010年3月4日，公司的全資附屬公司焦作建業地產有限公司在焦作市國土資源局舉辦的掛牌過程中以人民幣5,515萬元成功競得焦作市韓愈路宗地的土地使用權，該宗地總面積60,215平方米，規劃地積比率不多於2.8。

## 管理層討論與分析(續)

2010年4月20日，公司持股30%的聯營公司河南豫商房地產開發有限公司在鄭州市國土資源局舉辦的掛牌過程中以人民幣5,030萬元成功競得鄭州市鄭東新區商會大廈宗地的土地使用權，該宗地總面積10,265平方米，規劃地積比率不多於7.0。

2010年7月31日，公司的全資附屬公司三門峽建業地產有限公司在三門峽市國土資源局舉辦的掛牌過程中分別以人民幣5,507萬元和15,216萬元成功競得三門峽市大嶺路西、黃河路北宗地的土地使用權。第一宗地面積26,227平方米，其中商業、住宅用地面積21,409平方米，幼兒園用地面積4,818平方米，規劃地積比率分別不多於4.5及0.6。第二宗地面積69,962平方米，地積比率不多於5.5。





2010年9月16日，公司的全資附屬公司舞鋼建業地產有限公司在舞鋼市國土資源局舉辦的掛牌過程中以人民幣8,556萬元成功競得舞鋼市創業發展服務區宗地的土地使用權，該宗地總面積114,008平方米，規劃地積比率不多於1.51。

2010年11月16日，公司的全資附屬公司河南建正房地產有限公司在鄭州市國土資源局舉辦的掛牌過程中以人民幣22,110萬元成功競得鄭州市鄭汴路北、站南路西宗地的土地使用權，該宗地總面積29,333.33平方米，規劃地積比率不多於7.0。

2010年11月17日，公司的全資附屬公司建業住宅集團焦作置業有限公司在焦作市國土資源局舉辦的掛牌過程中以人民幣5,400萬元成功競得焦作市龍源湖北側宗地的土地使用權，該宗地總面積22,421平方米，規劃地積比率不多於1.6。

2010年12月9日，公司的共同控制實體河南煤化建業房地產開發投資有限公司在鄭州市國土資源局舉辦的掛牌過程中以人民幣110,845萬元成功競得鄭州市農業路北、勤工路西宗地的土地使用權，該宗地總面積56,920.65平方米，規劃地積比率不多於3.5。

2011年1月11日，公司的全資附屬公司建業住宅集團洛陽置業有限公司在洛陽市國土資源局舉辦的掛牌過程中分別以人民幣25,648.5萬元和13,771萬元成功競得洛陽市洛陽路南、園西大道東兩宗地的土地使用權，宗地總面積分別為140,155.65平方米和34,644.65平方米，地積比率不多於3.0。

## 管理層討論與分析(續)

2011年1月27日，公司持股50%的附屬公司鄭州建業天明置業有限公司在鄭州市國土資源局舉辦的掛牌過程中以人民幣196,165萬元成功競得鄭州市東風東路西、榆林南路南宗地的土地使用權，該宗地總面積86,956.57平方米，規劃地積比率不多於3.5。

### 2. 股權收購

2010年1月28日，公司與河南遠達置業有限公司簽署股權轉讓協議，公司獲得河南遠達置業有限公司100%股權，代價為人民幣17,652萬元。河南遠達擁有土地面積為29,421.56平方米的宗地的土地使用權，當地政府發展計劃項下的地積比率不多於4.0。

2010年10月12日，公司與江門弗銳德商貿有限公司簽署股權轉讓協議，受讓商丘建業華潤置業有限公司(「華潤置業」)35%股權，代價為10,200萬元。股權轉讓完成後，本公司於華潤置業的股權將由65%增加至100%華潤置業擁有土地面積為78,115.66平方米的宗地的土地使用權，當地政府發展計劃項下的地積比率不多於1.5。



### 3. 建立共同控制實體

於2010年5月18日，本集團與百瑞信託有限責任公司訂立戰略合作協議(「戰略合作協議」)，根據戰略合作協議，雙方成立百瑞建業信託，信託資本為人民幣669,387,000元，本公司持有其信託資本的25%，即人民幣167,370,000元。百瑞建業信託成立的目的是籌集資金及開發本集團現有及未來的物業項目。更多詳情載於本公司於2010年5月18日及2011年4月4日刊發的公告內。

於2010年12月25日，百瑞建業信託與本集團訂立股權轉讓協議，據此，本集團以代價人民幣163,630,000元向百瑞建業信託出售河南聯盟新城置業有限公司(「河南新城」)25.1%的股權。河南新城出售所得款項用於本集團的一般營運資金。河南新城於截至2010年12月31日止被確認為本集團的「共同控制實體」。更多詳情載於本公司於2011年4月4日刊發的公告內。

於2010年12月26日，百瑞建業信託及本集團訂立增資協議，據此，建業住宅集團南陽置業有限公司(「建業南陽」)的註冊資本已由人民幣60,000,000元增加至人民幣579,590,000元，其中，百瑞建業信託注資人民幣284,000,000元而本集團注資人民幣235,590,000元。本集團於建業南陽的權益由100%減少至51%。是次注資將有助於本集團向森林半島(南陽)項目的開發及建設提供資金。建業南陽於截至2010年12月31日止被確認為本集團的「共同控制實體」。更多詳情載於本公司於2011年4月4日刊發的公告內。





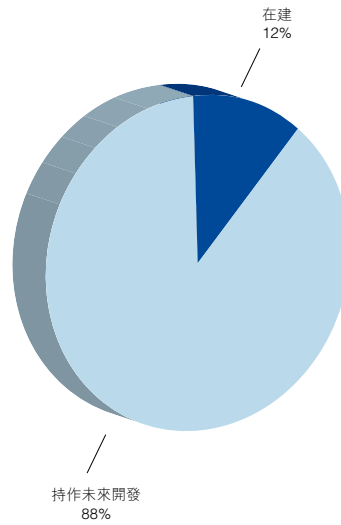
## 管理層討論與分析(續)

於2010年4月29日，本集團與河南省煤業化工集團有限責任公司以註冊資本人民幣100,000,000元成立建業煤化，由本集團持有50%股權。於2010年11月與12月期間，本集團向建業煤化提供股東貸款共人民幣1,088,602,500元(包括作為註冊資本向建業煤化的注資人民幣50,000,000元)。提供墊款構成上市規則第14章項下本公司的主要交易及上市規則第13.13條項下向一間實體的墊款。股東貸款乃為位於河南省鄭州市一幅土地的購買價格提供資金。建業煤化被確認為本集團的「共同控制實體」。更多詳情請參閱載於本公司日期為2011年4月4日的公告。

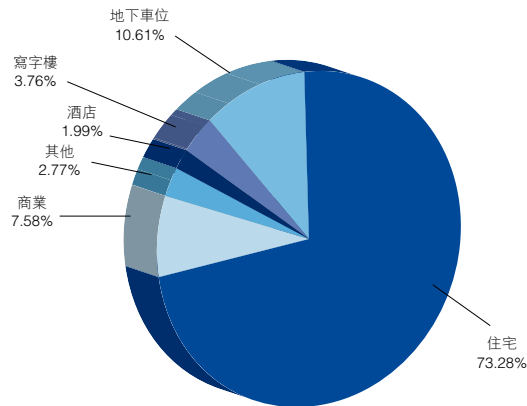
於2010年6月7日，建業中國與河南省泰宏房地產有限公司(「河南泰宏」)訂立投資合作協議(「投資合作協議」)，內容有關成立河南建業泰宏置業有限公司(「建業泰宏」)，以進行城中村項目開發的合作及共同投資。根據投資合作協議，建業泰宏的初始註冊資本應為人民幣50,000,000元，並應由本集團及河南泰宏以現金分別出資50%及50%。本集團亦同意為建業泰宏進一步出資人民幣200,000,000元。因此，本集團於投資合作協議項下的資本承擔總額為人民幣225,000,000元。本集團於建業泰宏的投資根據上市規則第14章構成本公司的一項須予披露交易。建業泰宏被確認為本集團的「共同控制實體」。更多詳情請參閱本公司日期為2011年4月4日的公告。

## 土地儲備分佈圖

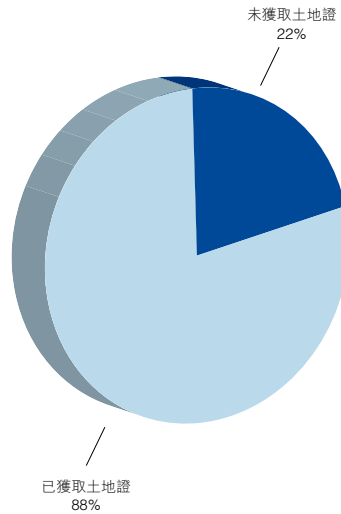
### 1. 公司土地儲備開發狀態分佈圖



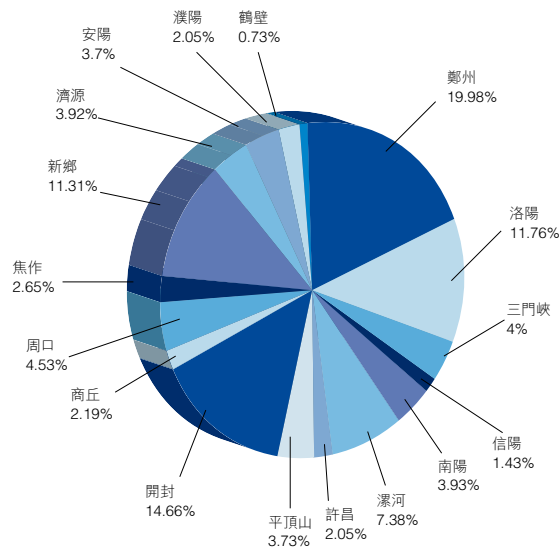
### 2. 公司土地儲備物業類型分佈圖



### 3. 公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖



### 4. 公司土地儲備城市分佈圖



## (四) 產品研發

本公司的產品戰略是「傳統市場做新產品，新市場做傳統產品」。在傳統市場通過持續創新和優質服務，推出新穎產品吸引目標客戶；在新市場憑藉「系列化、標準化」手段，快速複製，實現高速度、低成本。本公司於2010年主要集中於系列化、標準化、綠色低碳產品的研發領域



### (一) 系列化工作

隨著本公司產品系列化工作的推進，逐漸形成了「建業城」、「森林半島」、「壹號城邦」、「聯盟新城」等產品系列在產品定位、設計管理、施工管理、成本管理等環節得到推廣與應用均取得了一定成效，使得本公司的產品定位更符合客戶需求，設計、施工週期相應縮短，成本控制標準明確，保證了集團產品品質和成本目標，為後續產業化的實現奠定基礎。

### (二) 標準化工作

2010年本公司主要圍繞部品標準、專項標準的制定與修訂展開產品標準化工作，產品標準化的建立使本公司實現了部品部件戰略採購和技術標準統一，為集團的集中採購提供了全方位的技術支持。

### (三) 公司開始全面推行綠色低碳產品

房地產行業在低碳經濟下將面臨新的挑戰和發展機遇，公司將爭取搶佔行業革新和發展的制高點。作為河南房地產行業領導者，我們倡導發展低碳住宅，以減少溫室氣體排放至生物圈。公司已經在科技住宅、綠色住宅、低碳社區等方面開展了一系列的研發工作，為公司第四代產品的研發和應用提供了技術準備，具備綠色低碳的第四代產品正在項目進行實踐。

20

### (五) 顧客服務及顧客關係

公司一貫堅持推進與顧客密切相關領域服務水平的提升，為顧客提供優質專業服務。與蓋洛普諮詢公司合作開展客戶滿意度研究工作，全面提升客戶滿意度。建立完善的客戶關懷體系，充分整合老客戶資源，推進客戶價值轉化為企業效益。

本公司一直在提升和改善顧客關係方面不懈努力著，始終致力於服務品質的提升，推動企業與顧客保持一種長期穩定的良性互動關係。

## 業務展望

### (一) 市場展望

#### 一. 宏觀經濟方面

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

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

#### 二. 房地產市場

為鞏固房地產市場調控成果，保障行業平穩發展，中國政府近期接連出台一系列房地產調控政策，一線城市與部分房價上漲過快的城市存在著一定的調整壓力。但房地產調控的目的是為了行業的可持續發展，中國政府在調控時亦會顧及到經濟增長，公司預計2011年中國房地產市場將保持相對平穩的發展態勢。

河南省房地產市場起步晚，投資投機性需求有限。隨著國家加快中小城市的建設力度以及中原經濟區被正式納入《全國主體功能區規劃》，河南將迎來難得的歷史機遇，預計2011年河南省房地產市場將在相對平穩中得到進一步發展。

### (二) 業務規劃

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

#### (1) 開工進度

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

#### 2011年度項目開工地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比例 (%)
鄭州	475,510	15.5%
河南省其他城市	2,584,756	84.5%
合計	3,060,266	100.0%



## (2) 具體竣工計劃

本集團預計2011年竣工35個(期)項目，竣工面積1,678,476平方米。本集團將以債權和股權作為開發資金。

### 2011年度竣工項目情況

項目	建築面積 (平方米)
建業置地廣場酒店	67,483
上街酒店	24,215
上街森林半島	36,828
鄭州密碼國際	57,397
鄭州壹號城邦	109,059
鄭州聯盟新城七期	116,206
洛陽高爾夫二期	96,875
洛陽壹號城邦二期一批	64,614
平頂山桂園一期	85,295
平頂山舞鋼森林半島一期	56,300
安陽森林半島一期	47,407
鶴壁森林半島一期高層	22,202
鶴壁森林半島二期	27,493
新鄉聯盟新城一期	87,624
新鄉金龍森林半島	21,805
焦作森林半島三期	72,009
濮陽建業城五期	69,818
許昌森林半島一期	51,800
商丘聯盟新城二期	11,664
周口森林半島二期	72,577
周口森林半島三期	10,394
南陽森林半島一期	137,685
南陽假日酒店	49,800
漯河福朋酒店	40,441
商丘聯盟新城三期	34,320
信陽森林半島四期	13,811
信陽水產站項目	55,870
洛陽凱旋路項目	6,617
鄭開森林半島三期	8,880
鄭開森林半島四期	17,155
鄭開森林半島五期	24,205
鄭開森林半島六期	2,901
鄭開森林半島七期	30,363
開封水系一期	16,540
禹州神屋項目	30,823
	<hr/>
	1,678,476

## 子公司的發展中／未來發展的主要項目

地點 (區域城市)	地址	主要用途 (住宅／商業／ 酒店／寫字樓)	施工階段	預計落成日期	應佔權益	土地面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
鄭州	河南省鄭州市 南陽路154號	住宅、商業	建築上蓋	2011	100%	42,450	108,921
鄭州	河南省鄭州市鄭東 新區農業東路與 地秀街交叉口	住宅、商業	建築上蓋	2011	100%	72,273	83,300
鄭州	河南省鄭州市嵩山 路東及棉紡路北	住宅、商業	建築上蓋	2011	100%	13,769	45,111
洛陽	河南省洛陽市九 都西路7號	住宅、商業	建築上蓋	2011起	95%	131,209	513,600
洛陽	河南省洛陽市 工商業街	商業	計劃中	2011	100%	29,450	167,619
開封	河南省開封市汴西 新區鄭開大道以 南及漢興路以北	住宅、商業	地基工程	2011起	60%	233,411	278,368
開封	河南省開封市鼓樓 區萬善街及 龍亭區孝嚴寺街	住宅、商業、 酒店	計劃中	2011起	80%	125,682	163,387
新鄉	河南省新鄉市 向陽路與新 一街交叉口	住宅、商業	計劃中	2012	60%	183,105	819,352
漯河	河南省漯河市嵩山 路西面及 祁山路東面	住宅、商業	計劃中	2012起	100%	163,433	528,880
中牟	河南省中牟縣 雁鳴湖	住宅、商業	計劃中	2012起	60%	836,000	850,000

## 管理層討論與分析(續)

### 財務回顧

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

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

**銷售成本：**2010年本集團的銷售成本為人民幣2,970百萬元，較2009年的人民幣1,788百萬元增加人民幣1,182百萬元，增幅約為66.1%，該增幅主要由於總銷售面積增加。銷售成本主要包括土地成本、建築成本及資本化利息。

**毛利率：**2010年本集團的毛利率為34.2%，相比去年的毛利率34.7%輕微下降。

25

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

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

**銷售及市場推廣開支：**2010年的銷售開支為人民幣144百萬元，相比2009年的人民幣113百萬元，增加人民幣31百萬元或27.4%，主要是由於新發展的待售物業的廣告及宣傳開支增加人民幣16百萬元，以及向銷售員工支付的佣金增加人民幣6百萬元所致。

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

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





**分佔聯營公司虧損：**該金額為投資於聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的分佔虧損。年內並無錄得重大波動。

**分佔共同控制實體虧損：**該金額主要來自投資於共同控制實體的分佔虧損，乃該等實體於產生收益前的早期經營開支。由於該等共同控制實體是於2010年成立，或由本集團於截至2010年12月31日止年度出售或被視作出售有關股權而於截至2010年12月31日止年度被歸類為「共同控制實體」，故2009年並無該等虧損。

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

**投資物業公允價值增加：**2010年本集團的投資物業公允價值增加了約人民幣4百萬元，反映了目前的市場情況。本集團投資物業的市值總體來說保持穩定。

**所得稅：**所得稅包括企業所得稅(「企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。本集團2010年的所得稅為人民幣515百萬元，相比人民幣223百萬元大幅增加130.9%；實際稅率則由2009年的34.3%增至2010年的47.1%，所得稅增幅與收益增幅一致，實際稅率大幅上升乃由於土地增值稅的計稅方法由核定徵收法變為查賬徵收法。後者計算一家公司的稅項時，採用應課稅溢利而非收益。

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

**融資來源及運用：**於2010年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,370百萬元(2009年：人民幣2,365百萬元)。年內，本集團就截至2009年12月31日止年度的應佔溢利向本集團的股東派發股息人民幣118百萬元。

## 管理層討論與分析(續)

### 借貸及存款結構

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

還款年期	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
<b>銀行貸款</b>		
一年內或須應要求還款	1,423,859	1,114,194
一年以上但未超過兩年	324,416	628,622
兩年以上但未超過五年	168,000	30,000
	<u>1,916,275</u>	<u>1,772,816</u>
<b>其他貸款</b>		
一年內或須應要求還款	168,010	95,640
一年以上但未超過兩年	297,870	119,010
兩年以上但未超過五年	152,000	253,870
	<u>617,880</u>	<u>468,520</u>
<b>可換股債券</b>		
一年以上但未超過兩年	552,209	—
兩年以上但未超過五年	—	551,288
	<u>552,209</u>	<u>551,288</u>
<b>優先票據</b>		
兩年以上但未超過五年	1,928,806	—
	<u>1,928,806</u>	<u>—</u>
<b>借貸總額</b>	<b>5,015,170</b>	2,792,624
<b>減：</b>		
現金及現金等價物	(3,370,335)	(2,364,987)
抵押銀行貸款的受限制銀行存款	—	(60,000)
<b>淨借貸</b>	<b>1,644,835</b>	367,637
<b>股東權益</b>	<b>3,771,684</b>	3,319,693
<b>淨借貸比率(%)</b>	<b>43.6%</b>	11.1%

**資產抵押：**於2010年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣2,198百萬元（2009年：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2010年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣3,061百萬元（2009年：2,473百萬元）的擔保。

**資本承擔：**於2010年12月31日，本集團就物業開發已簽訂的正在或準備履行的承擔為人民幣1,957百萬元（2009年：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11,805百萬元（2009年：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(i)港元（「港元」）計值的銀行存款及借款及可換股債券以及(ii)以美元（「美元」）計值的優先票據。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。本集團外匯交易及結餘大部分以港元及美元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。

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

**人力資源及薪酬政策：**於2010年12月31日，本集團僱用員工1,218人（2009年：950人）。2010年度，本集團員工成本約人民幣134百萬元（2009年：人民幣107百萬元），增長25.2%。

員工成本包括基本薪金，以股份為基礎的薪酬及福利，僱員福利包括醫療保險計劃、養老金計劃、失業保險計劃、生育保險計劃等。本集團亦向僱員提供一系列福利，包括房屋津貼、醫療保險和交通津貼。本集團的僱員都根據僱傭合同聘任。本集團對僱員的表現每年作出審查，其結果用於其每年薪金審查及晉升評估。僱員均會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。本集團亦會以業內提供予相類似職階的薪酬組合對其薪酬組合進行研究，以保持人才市場上的競爭力。

# 企業社會責任報告

自本公司成立以來，秉持「企業之於社會，如同大樹之於土壤」的社會回報理念，對公益事業的投入從未間斷。2010年在對鄭州房企公益慈善榜的盤點中，建業集團位居2010鄭州房企公益慈善排行榜首位。

企業的發展離不開社會的認同，隨著企業的壯大，建業回報社會的企業責任也愈大，在胡葆森主席「我們要做最受人尊敬的企業」的感召之下，2010年，我們成立了公益事業部，一方面，以更熱情的姿態參與社會公益事業，另一方面，以更專業、專注的態度與國內公益機構合作，並積極籌備本源人文教育基金會，聚焦人文教育領域。

集團堅定秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，不僅堅持為河南人民奉上優秀的建築作品，亦將社會公益熱情凝聚在中原熱土。

隨著鄭州城市建設的推進和城市人口的增加，鄭州公共交通成為關乎城市未來發展的重要因素。2010年8月23日，為回報社會，支持省會鄭州公交事業發展，建業集團捐贈人民幣650萬元用於購買城市公交車輛。

## 29

在社會災難面前，建業也從不曾缺席，繼2008年建業集團對汶川地震進行大規模捐贈外，在2010年4月14日青海省玉樹地震發生後的第一時間，便發出了為青海玉樹災區捐款的倡議書：讓建業行動起來，向災區人民伸出援助之手，為他們送去溫暖、送去光明、送去希望。2010年4月21日，建業集團向玉樹地震災區捐助人民幣34萬元。



2010年，建業集團在認可北京樂平公益基金會「以社會企業家的精神和方法，推動社會投資和社會企業發展，讓服務惠及窮人，為低收入群體創造公平發展機會，建設和諧公正社會」的目標前提下，向其捐贈人民幣100萬元，用於該基金會的註冊成立。

此外，建業集團更是重點籌備了本源人文教育基金會的註冊成立。本源人文教育基金會是由建業集團董事長胡葆森先生基於對中國傳統「觀乎人文以化成天下」的文化價值的認同而發起創立的非公募文教公益基金。其將以宏揚「關懷社會，成長心靈，創造和諧」的人文精神為宗旨，希望通過推動涉乎中國傳統文化傳承、人格修養、藝術教育、文化審美等人文教育事業和活動在全社會的廣泛落腳和紮根，傳播生命智慧，關注國民的內心精神和品格涵養，重構個人價值衡量及社會道德價值體系，以提升國民素養，促進社會福祉。

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2010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2010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。

## 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

## 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)

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39至43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。

## 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2010年12月31日止年度，董事會共舉行了兩次定期及五次臨時會議。

各董事於2010年1月1日至2010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	7/7		2/2
王天也先生	7/7		
閔穎春女士	4/7		
林明彥先生*	2/7		
廖茸桐先生	1/7	1/2	
李樺女士	1/7		
胡勇敏先生	1/7		
張石麟先生	3/7	2/2	2/2
王石先生	1/7		
辛羅林先生(於2010年3月1日獲委任)	2/6	2/2	2/2

\* 羅臻毓先生(為林明彥先生的替代董事，於2010年3月22日獲委任)代表林明彥先生出席兩次董事會會議。

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2010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3個月和2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。

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2010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。董事會已審核本集團會計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述的充足性感到滿意。

### 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2010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)、辛羅林先生(於2010年3月1日獲委任)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。然而，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，並無發現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2010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3.1百萬元。於本年度內，就發行優先票據支付外部核數師的服務費為人民幣0.9百萬元。

### 薪酬委員會

37

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2010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辛羅林先生（於2010年3月1日獲委任）。

薪酬委員會的主要職責包括：(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；及(iii)參考董事不時制訂的企業目標，審閱及批准績效薪酬。

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2010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。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及其他資料。投票結果其後將於本公司及聯交所的網站上公佈。

# 董事及高級管理層履歷

## 執行董事

**胡葆森** (曾用名滑建明)，60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18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。

39

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**，52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。





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**，51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**，48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。

## 董事及高級管理層履歷(續)

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。

**廖茸桐**，44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。

41

**李禕**，29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**，40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。

### 獨立非執行董事

**張石麟**，50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**，60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**，61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。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。此外，辛先生還擔任泰豐國際集團有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：724)之非執行董事及卓亞資本有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：8295)之非執行董事。

### 高級管理層

**鄧文祖**(於2011年3月18日辭任)，38歲，曾為本公司財務總監、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。

**朱偉明**(於2011年3月18日獲委任)，41歲，為本公司財務總監，合資格會計師兼本公司秘書。朱先生為香港會計師公會會員，英國特許公認會計師公會資深會員，合資格稅務顧問和香港稅務學會資深會員。朱先生持有香港理工大學的會計學士學位，及英國曼徹斯特大學的工商管理碩士學位。朱先生具有20年的專業會計，審計及財務管理的經驗。於2011年3月加入本集團前，朱先生於畢馬威會計師行工作了8年，並任職於電訊盈科有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：8)為財務副總裁。朱先生為華晨中國汽車控股有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：1114)之副總裁，及為現代貨箱碼頭有限公司(九龍倉集團的主要子公司)之財務總經理。

### 公司秘書

朱偉明。有關詳情，見上文「高級管理層」一段。

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2010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。

## 分部資料

管理層認為，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。

## 業績及股息

本集團截至2010年12月31日止年度的盈利及於2010年12月31日的綜合資產負債表，連同本公司於2010年12月31日止的資產負債表載於財務報表第61至158頁。

董事會建議就截至2010年12月31日止年度派發末期股息每股普通股9.7港仙。

44

## 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159至160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3,673,000元已直接列入綜合收益表。

## 優先票據

於本年度內，為支付新物業項目、償付現有債項及作一般企業用途，本集團按年息率12.25%發行了於2015年到期，本金為300,000,000美元的有擔保優先票據（「優先票據」）。進一步詳情載於財務報表附註30。



# 董事會報告(續)

## 股本

本公司的已發行股本於年內的詳情載於財務報表附註33(a)。於本年度內，本公司已發行股本並無變動。

## 儲備

本公司及本集團的儲備於截至2010年12月31日止年度內的變動詳情分別載於財務報表附註33(b)及綜合權益變動表。

## 主要客戶及供應商

截至2010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12.4%。截至2010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3.6%。

45

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37(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

自截至2010年12月31日止年度至本報告日期在職的本公司董事如下：

### 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



## 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)

根據公司章程第87條，胡葆森先生、王天也先生、李樺女士及張石麟先生將於即將舉行的股東周年大會上輪值退任，且符合資格重選並願意膺選連任。

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37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。

## 董事會報告(續)

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益

於2010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	8,350,000 (附註3)	0.42%
王天也先生	受控法團權益	13,647,555 (附註2)	0.68%
	實益擁有人	4,500,000 (附註3)	0.23%
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	3,500,000 (附註3)	0.18%

附註：

- 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。
- 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。
- 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134至135頁。



主要股東於本公司股本之權益

於2010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%
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8日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認2010年1月1日至2010年12月31日期間(「相關期間」)(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)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」)**

50

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2011年3月8日有關遵守不競爭承諾B的年度聲明，彼等均確認於相關期間(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)凱德置地中國並未發現亦無獲得任何機會在任何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擬與凱德置地中國書面同意進行的該等其他業務)。

### 購股權計劃

本公司有兩項購股權計劃，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」)。

51

#### A. 首次公開發售前購股權計劃

股東以二零零八年五月十四日之書面決議案有條件採納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。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)。截至2010年12月31日，可供認購29,100,000股股份的首次公開發售前購股權尚未行使。

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2010年1月1日起至2010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2010年 首次公開發售前購股權的數量				於2010年
			1月1日	期內授出數量	期內行使	期內失效	12月31日 尚未行使
<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
<i>本集團高級管理層、</i>							
其他僱員及顧問	2008年5月14日	2.75港元	15,100,000	—	—	350,000	14,750,000
			<u>29,450,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>350,000</u>	<u>29,100,000</u>

附註：

根據首次公開發售前購股權的所有承授人於股份在聯交所上市當日，即二零零八年六月六日(「上市日期」)後首年內不得行使首次公開發售前購股權；於上市日期起計第二年內不得行使超過20%的首次公開發售前購股權；而於上市日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的首次公開發售前購股權。

### B. 購股權計劃

股東以二零零八年五月十四日之書面決議案有條件採納購股權計劃。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鈎，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)。

於2010年，本公司根據購股權計劃授出可供認購本公司合共20,000,000股每股面值0.1港元的股份。

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

於自2010年1月1日起至2010年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股股份 行使價	購股權計劃項下授出的				於2010年 12月31日 未行使
			2010年 1月1日	期內已授出	期內已行使	期內已失效	
<i>董事</i>							
胡葆森先生	2010年 5月25日	1.90港元	—	2,000,000	—	—	2,000,000
王天也先生	2010年 5月25日	1.90港元	—	2,000,000	—	—	2,000,000
閻穎春女士	2010年 5月25日	1.90港元	—	2,000,000	—	—	2,000,000
			—	6,000,000	—	—	6,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問	2010年 5月25日	1.90港元	—	14,000,000	—	—	14,000,000
			—	20,000,000	—	—	20,000,000

附註：

根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於授出日期，即2010年5月25日(「授出日期」)後首年內不得行使購股權；於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2010年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 優先購買權

公司章程或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

### 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7百萬元。按此計劃並無被沒收的供款可用於沖減將來的應付供款。

55

### 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、可換股債券及優先票據

有關集團於2010年12月31日銀行及其他貸款、可換股債券及優先票據的詳情分別載於財務報表附註25、26、29及30。

於本年度內，概無可換股債券獲兌換為本公司普通股及認股權獲行使。



## 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披露感到滿意。

## 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40。

## 捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣8百萬元(2009年度：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本公司應屆股東周年大會。

承董事會命  
**胡葆森**  
主席  
2011年3月16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

### 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)

57

## 公司秘書

鄧文祖先生(於2011年3月18日辭任)

朱偉明先生(於2011年3月18日獲委任)

## 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

香港九龍柯士甸道西1號

環球貿易廣場77樓

7701B-7702A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

# 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61至158頁建業地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2010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資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴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》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及制定董事認為編製綜合財務報表所必要的相關內部控制，以使編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，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，以合理確定綜合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綜合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綜合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真實而公平地列報綜合財務報表時相關的內部控制，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，以及評價綜合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。

60

## 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2010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

2011年3月16日



# 綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>營業額</b>	4	<b>4,516,351</b>	2,739,831
銷售成本		<b>(2,970,439)</b>	(1,788,249)
<b>毛利</b>		<b>1,545,912</b>	951,582
其他收益	5	<b>33,356</b>	41,964
其他收入淨額	5	<b>27,532</b>	21,541
銷售及市場推廣開支		<b>(143,900)</b>	(113,285)
一般及行政開支		<b>(234,044)</b>	(164,708)
其他經營開支		<b>(8,062)</b>	(19,292)
<b>經營溢利</b>		<b>1,220,794</b>	717,802
分佔聯營公司虧損	17	<b>(2,224)</b>	(2,831)
分佔共同控制實體虧損	18	<b>(3,904)</b>	—
融資成本	6(a)	<b>(122,853)</b>	(66,080)
<b>除投資物業公允價值變動及 所得稅前的溢利</b>		<b>1,091,813</b>	648,891
投資物業公平值增加	15	<b>3,673</b>	2,461
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>1,095,486</b>	651,352
所得稅	7(a)	<b>(515,427)</b>	(223,221)
<b>年度溢利</b>		<b>580,059</b>	428,131
<b>歸屬：</b>			
本公司權益持有人		<b>544,887</b>	405,326
非控股權益		<b>35,172</b>	22,805
<b>年度溢利</b>		<b>580,059</b>	428,131
<b>每股盈利</b>	12		
— 基本(人民幣分)		<b>27.24</b>	20.27
— 攤薄(人民幣分)		<b>26.23</b>	20.15

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33(c)。



# 綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>年度溢利</b>		<b>580,059</b>	428,131
<b>年內其他全面收入</b>			
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	11	<u>28,093</u>	<u>2,659</u>
<b>年內全面收入總額</b>		<b><u>608,152</u></b>	<b><u>430,790</u></b>
<b>歸屬：</b>			
本公司權益持有人		<b>571,753</b>	407,749
非控股權益		<u>36,399</u>	<u>23,041</u>
<b>年內全面收入總額</b>		<b><u>608,152</u></b>	<b><u>430,790</u></b>

62

附註為本財務報表的一部份。



# 綜合資產負債表

2010年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	於2010年 12月31日 人民幣千元	於2009年 12月31日 (重列) 人民幣千元	於2009年 1月1日 (重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14	513,268	244,163	211,209
投資物業	15	276,900	264,400	254,584
聯營公司權益	17	40,837	19,471	22,302
共同控制實體權益	18	2,742,160	—	—
其他金融資產	19	71,800	15,800	15,400
遞延稅項資產	32(b)	18,260	19,294	3,309
		<b>3,663,225</b>	563,128	506,804
<b>流動資產</b>				
交易性證券	20	163,461	—	—
待售物業	21	6,334,705	5,247,446	4,803,837
貿易及其他應收款項	22	328,064	275,625	223,103
按金及預付款	23	956,533	1,146,004	343,568
預付稅項	32(a)	80,468	42,474	27,520
受限制銀行存款	24	536,376	506,989	409,797
現金及現金等價物		3,370,335	2,364,987	927,721
		<b>11,769,942</b>	9,583,525	6,735,546
<b>流動負債</b>				
銀行貸款	25	1,423,859	1,114,194	701,179
其他貸款	26	168,010	95,640	123,950
貿易及其他應付款項與應計費用	27	2,828,509	2,040,030	1,940,923
預收款項	28	3,453,939	1,770,122	947,270
應付稅項	32(a)	311,806	157,141	106,842
		<b>8,186,123</b>	5,177,127	3,820,164
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,583,819</b>	4,406,398	2,915,382

# 綜合資產負債表(續)

2010年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	於2010年 12月31日 人民幣千元	於2009年 12月31日 (重列) 人民幣千元	於2009年 1月1日 (重列) 人民幣千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,247,044</b>	4,969,526	3,422,186
<b>非流動負債</b>				
銀行貸款	25	492,416	658,622	232,028
其他貸款	26	449,870	372,880	36,790
可換股債券	29	552,209	551,288	—
優先票據	30	1,928,806	—	—
遞延稅項負債	32(b)	52,059	67,043	63,446
		<b>3,475,360</b>	1,649,833	332,264
<b>資產淨值</b>		<b>3,771,684</b>	3,319,693	3,089,922
<b>資本及儲備</b>	33			
股本		179,637	179,637	179,637
儲備		3,316,181	2,944,720	2,760,495
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		<b>3,495,818</b>	3,124,357	2,940,132
<b>非控股權益</b>		<b>275,866</b>	195,336	149,790
<b>權益總額</b>		<b>3,771,684</b>	3,319,693	3,089,922

64

於2011年3月16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

2010年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	16	<b>3,836,883</b>	1,988,999
<b>流動資產</b>			
預付款項		—	64
衍生金融工具	22	<b>36,902</b>	17,101
現金及現金等價物		<b>191,470</b>	144,245
		<b>228,372</b>	161,410
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	25	—	68,222
其他應付款及應計費用	27	<b>140,642</b>	85,460
		<b>140,642</b>	153,682
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>87,730</b>	7,728
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>3,924,613</b>	1,996,727
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	29	<b>552,209</b>	551,288
優先票據	30	<b>1,928,806</b>	—
		<b>2,481,015</b>	551,288
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,433,598</b>	1,445,439
<b>資本及儲備</b>			
股本	33	<b>179,637</b>	179,637
儲備		<b>1,263,961</b>	1,265,802
<b>權益總額</b>			
		<b>1,443,598</b>	1,445,439

於2011年3月16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2010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	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的酬金儲備	可換股債券的權益部份	認股權儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註		(附註33(a))	33(b)(i)	33(b)(ii)	33(b)(iii)	33(b)(iv)	33(b)(v)	(附註29)	(附註29)				
		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
<b>2010年1月1日餘額</b>		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
<b>全面收入總額</b>													
年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	544,887	544,887	35,172	580,059
其他全面收入		—	—	—	—	26,866	—	—	—	—	26,866	1,227	28,093
		—	—	—	—	26,866	—	—	—	544,887	571,753	36,399	608,152
<b>直接於權益中確認的與持有人的交易</b>													
本公司持有人注資及向本公司持有人作出的分派													
宣派及派付的股息		33(c)(ii)	—	—	—	—	—	—	—	(117,953)	(117,953)	—	(117,953)
已付非控股股東股息			—	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,007)	(24,007)
轉撥至法定儲備金			—	147,703	—	—	—	—	—	(147,703)	—	—	—
非控股股東注資			—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,000	46,000
以權益結算的股份支付			—	—	—	—	7,143	—	—	—	7,143	—	7,143
			—	147,703	—	—	7,143	—	—	(265,656)	(110,810)	21,993	(88,817)
<b>於附屬公司的所有權益變動</b>													
增購附屬公司權益		38(b)	—	—	(89,482)	—	—	—	—	—	(89,482)	(46,797)	(136,279)
收購附屬公司		38(a)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	68,935	68,935
			—	—	(89,482)	—	—	—	—	—	(89,482)	22,138	(67,344)
<b>2010年12月31日餘額</b>		179,637	1,076,820	470,517	824,020	6,571	22,090	43,166	11,906	861,091	3,495,818	275,866	3,771,684



# 綜合權益變動表(續)

截至2010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	其他資本 儲備	匯兌儲備	以股份支付 的酬金儲備	可換股債券 的權益部份	認股權儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(附註33(a))	(附註33(b)(i))	(附註33(b)(ii))	(附註33(b)(iii))	(附註33(b)(iv))	(附註33(b)(v))	(附註29)	(附註29)				
	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
<b>2009年1月1日餘額</b>	179,637	1,076,820	246,938	1,006,607	(22,718)	6,604	—	—	446,244	2,940,132	149,790	3,089,922
<b>全面收入總額</b>												
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	405,326	405,326	22,805	428,131
其他全面收入	11	—	—	—	2,423	—	—	—	—	2,423	236	2,659
					2,423	—	—	—	405,326	407,749	23,041	430,790
<b>直接於權益中確認的 與持有人的交易</b>												
本公司持有人注資及 向本公司持有人作出的分派												
宣派及派付的股息	33(c)(ii)	—	—	—	—	—	—	—	(193,834)	(193,834)	—	(193,834)
已付非控股股東股息		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,000)	(14,000)
轉撥至法定儲備金		—	—	75,876	—	—	—	—	(75,876)	—	—	—
發行附認股權的可換股債券		—	—	—	—	—	43,166	11,906	—	55,072	—	55,072
非控股股東注資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	36,505	36,505
以權益結算股份為基礎的支付		—	—	—	—	8,343	—	—	—	8,343	—	8,343
		—	—	75,876	—	8,343	43,166	11,906	(269,710)	(130,419)	22,505	(107,914)
<b>於附屬公司的所有權益變動</b>												
增購附屬公司權益		—	—	(93,105)	—	—	—	—	—	(93,105)	—	(93,105)
<b>2009年12月31日餘額</b>		179,637	1,076,820	322,814	913,502	(20,295)	14,947	43,166	581,860	3,124,357	195,336	3,319,693

附註為本財務報表的一部份。



# 綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>1,095,486</b>	651,352
經調整：		
利息收入	<b>(31,999)</b>	(39,009)
折舊及攤銷	<b>15,111</b>	12,011
以權益結算股份為基礎作支付的費用	<b>7,143</b>	8,343
股息收入	<b>(1,307)</b>	(1,163)
投資物業公平值增加	<b>(3,673)</b>	(2,461)
出售物業、廠房及設備淨收益	<b>(443)</b>	(16,012)
分佔聯營公司虧損	<b>2,224</b>	2,831
分佔共同控制實體虧損	<b>3,904</b>	—
融資成本	<b>122,853</b>	66,080
交易性證券已變現及未變現(收益)/虧損淨值	<b>(6,869)</b>	275
物業、廠房及設備減值損失	<b>—</b>	5,440
出售一間附屬公司收益	<b>(1,351)</b>	(7,474)
營運資金變動：		
待售物業增加	<b>(1,131,401)</b>	(388,354)
貿易及其他應收款項增加	<b>(32,689)</b>	(39,935)
按金及預付款減少/(增加)	<b>198,571</b>	(802,436)
貿易及其他應付款項與應計費用增加	<b>394,820</b>	80,118
受限制銀行存款增加	<b>(89,387)</b>	(137,192)
預收款項增加	<b>1,684,491</b>	822,852
<b>已結轉經營所得現金</b>	<b>2,225,484</b>	215,266

# 綜合現金流量表(續)

截至2010年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>承前之經營所得現金</b>		<b>2,225,484</b>	215,266
已付中國所得稅		<b>(412,732)</b>	(200,261)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>1,812,752</b>	15,005
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備付款		<b>(212,939)</b>	(60,251)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>709</b>	25,858
購買交易性證券付款		<b>(156,592)</b>	(4,054)
出售交易性證券所得款項		<b>—</b>	3,779
投資物業的開支		<b>—</b>	(401)
增購附屬公司權益	38(b)	<b>(136,279)</b>	(163,414)
注資共同控制實體付款		<b>(738,724)</b>	—
視為出售附屬公司的淨現金流出量	18	<b>(11,494)</b>	—
購買其他金融資產付款		<b>(56,000)</b>	—
收購一間聯營公司		<b>(4,500)</b>	—
收購附屬公司已付現金淨額	38(a)	<b>(287,864)</b>	—
出售一間附屬公司已收現金淨額		<b>257</b>	50,000
聯營公司墊款		<b>(19,090)</b>	—
共同控制實體墊款		<b>(1,105,509)</b>	—
已收股息		<b>1,307</b>	763
已收利息		<b>31,999</b>	39,009
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(2,694,719)</b>	(108,711)

# 綜合現金流量表(續)

截至2010年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>融資活動</b>		
新增銀行貸款所得款項	1,248,762	1,650,812
償還銀行貸款	(1,045,303)	(770,718)
其他新增貸款所得款項	930,470	546,600
償還其他貸款	(781,110)	(238,820)
可換股債券所得款項淨額	—	671,368
優先票據所得款項淨額	1,971,809	—
已付利息	(303,139)	(159,115)
已付股息	(117,953)	(193,834)
已付非控股股東股息	(24,007)	(14,000)
非控股股東注資	46,000	36,505
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<b>1,925,529</b>	1,528,798
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>1,043,562</b>	1,435,092
<b>1月1日的現金及現金等價物</b>	<b>2,364,987</b>	927,721
<b>外匯匯率變動的影響</b>	<b>(38,214)</b>	2,174
<b>12月31日的現金及現金等價物</b>	<b>3,370,335</b>	2,364,987

70

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 一般資料

建業地產股份有限公司(「本公司」)於2007年11月15日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(1961年法例三，經綜合及修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司，主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室，而註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)河南省從事房地產開發。

## 2 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(「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。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司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)。

### (b) 財務報表編製基準

截至2010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及共同控制實體的權益。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。

## 2 重要會計政策(續)

### (b) 財務報表編製基準(續)

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(g))；
- 交易性證券類金融工具(見附註2(e))；及
- 衍生金融工具(見附註2(f))。

管理層編製符合香港財務報告準則的財務報表時，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39。

### (c) 附屬公司及非控股權益

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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (c) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益(前稱「少數股東權益」)為並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，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。對於每項企業合併，本集團可以選擇以公平值或者以其在附屬公司可識別淨資產的所佔比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合資產負債表的權益項下與本公司股東應佔權益分開呈列。非控股權益應佔本集團業績會在綜合收益表及綜合全面收益表內以年內分配予非控股股東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。非控股股東提供的貸款及對該等股東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。

73

本集團於附屬公司的權益變動如不導致本集團對其喪失控制權，將作股權交易核算。本集團於綜合權益內持有的控制權益及非控股權益款項應予調整，以反映相關權益的變動。但對商譽並無作出調整，亦無確認任何損益。

當本集團失去對附屬公司控制權時，將視為出售於該附屬公司的全部權益進行會計處理，產生的盈虧則於損益確認。前度附屬公司任何留存權益按其喪失控制權當日之公平值確認，而該款額將被列作金融資產首次確認之公平值(見附註2(e))，或(如適用)首次確認於聯營公司或共同控制實件之投資成本(見附註2(d))。

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))。



## 2 重要會計政策(續)

### (d) 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。

共同控制實體是指本集團與其他方根據合約安排經營的實體。有關的合約安排確定，本集團與一名或一名以上的其他方共同控制該實體的經濟活動。

於聯營公司或共同控制實體的投資按權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資首先按成本入賬，並就本集團分佔投資對象可識別資產淨值的收購日公平值超出投資成本的任何差額(如有)作出調整。其後，就本集團應佔該投資對象的資產淨值在收購後的變動及任何與投資有關的減值損失對投資作出調整(見附註2(j))。於收購日超出成本的任何差額、年內本集團於收購後、除稅後應佔投資對象業績及任何減值損失應於綜合收益表內確認，而本集團於收購後應佔投資對象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投資對象支付費用則除外。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或共同控制實體之淨投資的長期權益部份。

本集團與其聯營公司及共同控制實體交易所產生的未變現溢利及虧損，按本集團所持投資對象的權益抵銷，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)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (e) 其他股本證券投資

持作交易的證券投資分類為流動資產。由此產生的任何交易費用均於損益中確認。公平值於每個結算日重新計量，所產生的任何收益或虧損會於損益中確認。於損益中確認的淨收益或虧損並不包括有關投資所賺取的任何股息，因該類股息是根據附註2(v)(v)所載的政策予以確認。

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(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。

### (f) 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。

### (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及建造或開發作未來投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期末該等物業仍處於在建或開發過程中且當時無法準確計量其公平值除外。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均被視為按融資租約(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其他投資物業相同。租金付款按附註2(i)所述方式計算。

## 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))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(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(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撇銷估計剩餘價值(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使用年期之較短期間(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)。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (h) 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(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。

### (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。

#### (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，租約開始為本集團首次訂立租約，或自先前承租者接收租約的時間。

## 2 重要會計政策(續)

### (i) 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支銷。

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。

### (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(於附屬公司的投資除外(見附註2(j)(ii)))與其他即期及非即期應收款項，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)

(以人民幣列賬)

## 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：

- 按權益法(見附註2(d))確認的於聯營公司及共同控制實體的投資，減值虧損應根據附註2(j)(ii)以整體投資的應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(j)(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。

## 2 重要會計政策(續)

### (i) 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款項及應收票據(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款項,有關款項會視為不可收回,並自應收貿易款項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與使用價值的較高者。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。



# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (i) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值(續)

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。(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個別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過往年間倘無確認減值虧損而應有的資產賬面值。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

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，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(j)(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。倘若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。

## 2 重要會計政策(續)

### (k) 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) 持作未來開發物業及持作待售的在建物業

持作未來開發物業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。

### (l) 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。

於結算日的在建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)。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (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方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。

### (n) 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(f)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。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(f)再次計量。

## 2 重要會計政策(續)

### (n) 附可分拆認股權證的可換股債券(續)

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。

### (o) 優先票據

本公司發行的優先票據可按本公司意願選擇是否附帶提前贖回條款。

於初始確認時，贖回權乃按公平值計量並呈報為衍生金融工具(見附註2(f))。倘所得款項高於初始確認為衍生成分的金額，則差額確認為負債部分。與發行優先票據有關的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生成分。與負債部分相關的部分交易成本於初始確認時確認為債務的一部分。與衍生成分有關的部分立即確認為損益。

衍生成分隨後按載於附註2(f)的會計政策再次計量。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。

### (p) 計息借貸

計息借貸首先按公平值減應佔交易成本確認，首次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，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。

## 2 重要會計政策(續)

### (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。

### (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。

## 2 重要會計政策(續)

### (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。

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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (t) 所得稅(續)

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。



## 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，則該代價根據本集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於首次確認任何遞延收入時，即時於損益內確認為開支。

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

當本集團或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，並可準確估計該耗損時，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。

# 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

收益按已收或應收代價的公平值計量。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(被視為物業所有權的風險及回報已轉嫁予買家的時點)(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「預收款項」。

#### (ii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入於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。

## 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。
- 上市投資的股息收入於當時投資的股價除息時確認。

### (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。

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。以外幣為單位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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 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。其他借貸成本按其所涉期間支銷。

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為僱員福利而設的離職後福利計劃之成員。

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。

## 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，及對本集團各生產線和地理位置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。倘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兩項經修訂香港財務報告準則、多項香港財務報告準則的修訂及兩項新的詮釋，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。其中，以下變動與本集團的財務報表相關：

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

本集團並無應用當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

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

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 3 會計政策變更(續)

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

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

	之前呈報 人民幣千元	採納香港詮釋 第5號的影響 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>對2009年12月31日本集團</b>			
<b>資產負債表的影響：</b>			
流動負債：銀行貸款	982,154	132,040	1,114,194
非流動負債：銀行貸款	790,662	(132,040)	658,622
<b>對2009年1月1日本集團</b>			
<b>資產負債表的影響：</b>			
流動負債：銀行貸款	488,790	212,389	701,179
非流動負債：銀行貸款	444,417	(212,389)	232,028

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

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

## 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。

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

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

本集團的客戶基礎多元化，並無與其交易的金額已超過本集團收益10%的客戶。

## 5. 其他收益及收入淨額

94

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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>其他收入淨額</b>		
出售物業、廠房及設備淨收益	443	16,012
出售一間附屬公司收益	1,351	7,474
外匯收益／(虧損)淨額	18,869	(296)
交易性證券的已變現及未變現收益／(虧損)淨額	6,869	(275)
給承建商的賠償金	—	(1,374)
	<b>27,532</b>	<b>21,541</b>



# 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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行貸款利息	113,323	99,706
其他貸款利息	95,917	37,203
可換股債券利息(附註12(b)(i))	53,984	17,688
優先票據利息	48,917	—
客戶墊款利息	5,297	8,022
其他附屬借貸成本	7,391	6,978
	<b>324,829</b>	169,597
減：已資本化的借貸成本*	<b>(190,424)</b>	(100,221)
	<b>134,405</b>	69,376
可換股債券所附的衍生工具的公平值變動淨值 (附註12(b)(i))	<b>(9,480)</b>	(3,296)
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值	<b>(2,072)</b>	—
	<b>122,853</b>	66,080

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

6 除稅前溢利(續)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利	134,231	106,821
包括：		
— 退休計劃供款	7,353	4,979
— 以權益結算股份為基礎作支付的費用 (附註31)	7,143	8,343

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

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

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	15,111	12,011
撥回其他應收款項減值虧損	(4,182)	—
物業、廠房及設備減值虧損(附註14)	—	5,440
核數師酬金	3,065	3,534
已售物業成本	2,876,932	1,738,510
有關物業的經營租金費用	2,395	776
應收租金減直接開支人民幣2,050,000元 (2009年：人民幣4,940,000元)	(23,093)	(17,144)

# 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) 綜合收益表內的稅項為：

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

- (i) 根據開曼群島的規則及法規，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅撥備是根據本集團於中國的附屬公司估計應課稅盈利各自的適用稅率(遵照中國相關的所得稅規定及規例釐定)計算。

根據適用中國稅項法規，本集團若干附屬公司須就視作溢利即其收益10%至15%(2009年：10%至15%)按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(2009年：25%)。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按年度的估計應課稅溢利25%(2009年：25%)稅率繳付企業所得稅。

## 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)

#### (iv) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。本集團若干附屬公司須根據核定徵收法按其收益1.5%至4.5%(2009年：1.5%至3.5%)繳納土地增值稅。

#### (v) 預扣稅

香港公司須就在中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息以及香港公司收取中國附屬公司之利息繳付5%至12%之預扣稅。

### (b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,095,486</u>	<u>651,352</u>
按25%稅率計算的除稅前溢利的稅項 (2009年: 25%)	273,872	162,838
若干附屬公司的稅率差額	14,012	(4,267)
毋須課稅收入的稅項影響	(7,722)	(4,629)
不可扣稅開支的稅項影響	39,385	32,507
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	12,726	12,110
動用過往年度未確認的稅項虧損	(5,318)	(4,862)
採用核定徵收法的稅項影響	(9,315)	(9,165)
在中國的外國投資企業派發的股息預扣稅	27,689	—
土地增值稅	226,798	51,585
土地增值稅的稅項影響	<u>(56,700)</u>	<u>(12,896)</u>
利得稅開支	<u>515,427</u>	<u>223,221</u>

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 8 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

### 2010年

	薪金、津貼 董事袍金 及 實物利益		退休 計劃供款	酌情花紅	以股份支付	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
<b>執行董事</b>						
胡葆森	—	3,382	11	—	1,365	4,758
王天也	—	2,900	11	3,174	730	6,815
閻穎春	—	919	11	—	565	1,495
<b>非執行董事</b>						
林明彥	87	—	—	—	412	499
廖茸桐	87	—	—	—	248	335
李 樺	225	—	11	—	—	236
胡勇敏	—	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
張石麟	208	—	—	—	—	208
王 石	210	—	—	—	—	210
辛羅林(於2010年 3月1日獲委任)	173	—	—	—	—	173
合計	990	7,201	44	3,174	3,320	14,729

## 8 董事酬金(續)

董事酬金的詳情如下：

### 2009年

	董事袍金	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
<b>執行董事</b>						
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
<b>非執行董事</b>						
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)	—	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
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	1,073	5,449	44	2,938	4,025	13,529

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附註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，本集團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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 9 最高薪人士

在五位最高薪人士之中，三位(2009年：三位)為董事，其酬金披露於附註8。有關其餘兩位(2009年：兩位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,962	1,426
酌情花紅	1,489	812
以股份支付	453	631
退休計劃供款	44	22
	<b>3,948</b>	<b>2,891</b>

101

該等兩位(2009年：兩位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2010年	2009年
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	2
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	—

## 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157,376,000元(2009年：人民幣115,427,000元)。

已付及應付本公司權益持有人股息詳情載於附註33(c)。





## 11 其他全面收入

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	<u>28,093</u>	<u>2,659</u>

以上其他全面收入部分沒有相關稅項影響。

## 12 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

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

### (b) 攤薄每股盈利

計算攤薄每股盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣589,391,000元(2009年：人民幣419,718,000元)及普通股的加權平均數2,246,774,194股(2009年：2,082,483,429股)，計算如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利	544,887	405,326
可換股債券的負債部分的稅後實際利息 (附註6(a))	53,984	17,688
可換股債券所附的衍生工具所確認的 稅後收益(附註6(a))	<u>(9,480)</u>	<u>(3,296)</u>
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>589,391</u>	<u>419,718</u>

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 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)

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

本公司的購股權及認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

103

## 13 分部報告

### 報告分部據以產生收入的服務

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，本集團僅有一個經營分部。

### 主要服務的營業額

本集團主要服務的營業額載於本財務報表附註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。



14 物業、廠房及設備

本集團

2010年

	根據經營租約					
	持作自用的 租賃土地的 權益	樓宇	在建工程	傢俬、裝置 及設備	汽車	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
<b>成本：</b>						
於2010年1月1日	46,738	115,351	108,980	21,513	15,608	308,190
添置	112,843	—	90,254	6,757	3,125	212,979
出售	—	—	—	(1,111)	(1,100)	(2,211)
轉撥	—	11,505	(11,505)	—	—	—
自持作銷售物業轉撥	33,124	38,413	—	—	—	71,537
於2010年12月31日	<u>192,705</u>	<u>165,269</u>	<u>187,729</u>	<u>27,159</u>	<u>17,633</u>	<u>590,495</u>
<b>累計折舊及攤銷：</b>						
於2010年1月1日	4,622	41,163	—	8,812	9,430	64,027
年內支出	2,005	6,859	—	4,132	2,115	15,111
出售時撥回	—	—	—	(1,019)	(892)	(1,911)
於2010年12月31日	<u>6,627</u>	<u>48,022</u>	<u>—</u>	<u>11,925</u>	<u>10,653</u>	<u>77,227</u>
<b>賬面淨值：</b>						
於2010年12月31日	<u>186,078</u>	<u>117,247</u>	<u>187,729</u>	<u>15,234</u>	<u>6,980</u>	<u>513,268</u>

# 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)

#### 2009年

	根據經營租約 持作自用的 租賃土地的			傢俬、裝置 及設備		汽車	合計
	權益	樓宇	在建工程	及設備	汽車		
	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
<b>成本：</b>							
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	
<b>累計折舊及攤銷：</b>							
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	
<b>賬面淨值：</b>							
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)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
長期租賃	24,597	25,086
中期租賃	161,481	17,030
	<b>186,078</b>	<b>42,116</b>

本集團所有租賃土地均位於中國。

本集團賬面價值為人民幣106,997,000元(2009年：無)的物業、廠房及設備被抵押作為本集團其他貸款的抵押品。詳情載於附註26。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 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>
<b>代表：</b>			
2009年的估值	<u>251,500</u>	<u>12,900</u>	<u>264,400</u>
於2010年1月1日	251,500	12,900	264,400
公平值增加	3,673	—	3,673
轉撥	12,900	(12,900)	—
自持作銷售物業轉撥	8,827	—	8,827
於2010年12月31日	<u>276,900</u>	<u>—</u>	<u>276,900</u>
<b>代表：</b>			
2010年的估值	<u>276,900</u>	<u>—</u>	<u>276,900</u>

### (a) 投資物業的估值基準

本集團所有投資物業在2010年12月31日由獨立測量師行第一太平戴維斯(其員工包括香港測量師學會之資深會員,對所估物業之位置及類別具備近期經驗)經考慮租約屆滿後續約時淨租金收入變動的可能性,根據公開市值重估。

## 15 投資物業(續)

### (b) 投資公平值分析載列如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	189,500	176,300
— 中期租賃	87,400	88,100
	<u>276,900</u>	<u>264,400</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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	1,536	1,500
1年後但5年內	6,384	6,264
5年後	207	1,863
	<u>8,127</u>	<u>9,627</u>

## 16 於附屬公司的權益

	2010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	3,701,748	1,853,864
	<u>3,836,883</u>	<u>1,988,999</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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 16 於附屬公司的權益(續)

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	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	英屬處女群島 及香港	10,000美元	—	95%	投資控股	私人公司
河南建業森林半島置業有限公司	中國河南	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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
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	中國河南	人民幣673,000,000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



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		
建業住宅集團(中國)有限公司	中國河南	人民幣2,360,000,000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
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	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(附註(a))	中國河南	人民幣390,000,000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	—	100%	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		
河南聖安德魯斯置業有限公司	中國河南	人民幣8,000,000元	—	60%	房地產開發	有限責任公司
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	有限責任公司
河南中原建業城市發展有限公司	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	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
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	—	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		
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 (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
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	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	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

# 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		
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
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	—	100%	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4,500,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
上海豫進投資諮詢有限公司	中國河南	人民幣1,000,000元	—	100%	投資控股	有限責任公司
新鄉建業金龍置業有限公司	中國河南	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
許昌金悅置業有限公司	中國河南	人民幣30,000,000元	—	70%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團(三門峽)置業有限公司	中國河南	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉建業吉利置業有限公司	中國河南	人民幣60,000,000元	—	60%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團焦作置業有限公司	中國河南	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司

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		
舞鋼建業城市建設有限公司	中國河南	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
河南遠達置業有限公司	中國河南	人民幣47,877,400元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業康暉住宅建設有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	—	60%	房地產開發	有限責任公司
河南建正房地產有限公司	中國河南	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
南陽建業酒店有限公司	中國河南	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業至尊酒店投資有限公司	中國河南	人民幣2,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
Ahead Properties Limited	香港	1港元	—	100%	投資控股	有限責任公司
Bumper Up Limited	英屬處女群島 及香港	1港元	—	100%	投資控股	有限責任公司

附註：

- (a) 根據一項信託安排(見附註26(b)(ii))，河南建業住宅建設有限公司的48.72%權益登記於一家信託公司的名下。
- (b) 根據其公司章程，信陽建業天明住宅建設有限公司(「建業信陽」)的董事會受本集團控制，故建業信陽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 聯營公司權益

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分佔資產淨值	21,747	19,471
應收聯營公司款項	19,090	—
	<b>40,837</b>	<b>19,471</b>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟並無預期將於一年內清償。

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
河南豫商房地產開發有限公司	中國河南	人民幣15,000,000元	—	30%	房地產開發	有限責任公司

### 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
<b>2010年</b>					
100%	390,492	332,400	58,092	13,777	(5,585)
本集團應佔權益	125,872	104,125	21,747	4,133	(2,224)
<b>2009年</b>					
100%	83,417	34,740	48,677	6,678	(7,077)
本集團應佔權益	33,367	13,896	19,471	2,671	(2,831)

## 18 共同控制實體權益

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分佔資產淨值	1,180,604	—
應收共同控制實體款項	1,561,556	—
	<b>2,742,160</b>	—

除一筆金額為人民幣90,000,000元且年利率為6.67%的款項外，應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟並無預期將於一年內清償。

本集團於共同控制實體的權益如下：

公司名稱	註冊成立及		所持權益比例		主要業務	法定形式
	經營地點	註冊資本	本公司持有	附屬公司持有		
河南建業泰宏置業有限公司	中國河南	人民幣50,000,000元	—	50%	房地產開發	有限責任公司
河南煤化建業房地產開發 投資有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	—	50%	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652,000,000元	—	74.9%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團南陽置業有限公司	中國河南	人民幣579,590,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司
平頂山建業住宅建設有限公司	中國河南	人民幣310,200,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司

除了上述以外，年內，本集團與百瑞信託有限責任公司(「百瑞信託」)訂立了一項信託安排。根據戰略合作協議，(其中包括)(i)百瑞信託已成立百瑞信託—建業集團房地產信託投資系列基金(「百瑞建業信託」)，信託資本為人民幣669,387,000元，其中人民幣502,017,000元(502,017,000個單位)為優先單位及人民幣167,370,000元(167,370,000個單位)為一般單位；(ii)本集團已認購人民幣167,370,000元的一般單位；及(iii)本集團已向優先單位持有人提供回報保證每年7.5%。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 18 共同控制實體權益(續)

百瑞建業信託由投資委員會管理。董事認為，根據投資委員會的架構，百瑞信託(作為優先單位持有者之代理)及本集團均對百瑞建業信託沒有控制權。因此，董事認為，百瑞建業信託由百瑞信託及本集團共同控制，故於本集團財務報表被當作共同控制實體。

百瑞建業信託資本先以6.3%的年利率墊付予本集團，為期6個月，隨後投資於河南聯盟新城置業有限公司、建業住宅集團南陽置業有限公司及平頂山建業住宅建設有限公司。該三間公司原為本集團的全資附屬公司，經百瑞建業信託投資後被視為本集團的共同控制實體，因為根據彼等各自的公司章程，百瑞建業信託及本集團對董事會均沒有控制權。

視為出售該三間公司對本集團財務狀況有如下影響：

	人民幣千元
待售物業	(544,176)
共同控制實體權益	90,000
應收共同控制實體款項	456,047
貿易與其他應付款項及應計款項	9,623
現金及現金等價物	<u>(11,494)</u>
淨現金流出量	<u><u>(11,494)</u></u>



18 共同控制實體權益(續)

共同控制實體的財務資料概況 — 本集團應佔權益

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產	600,914	—
流動資產	2,063,525	—
流動負債	(981,818)	—
非流動負債	(502,017)	—
	<u>1,180,604</u>	<u>—</u>
收入	23	—
支出	(3,927)	—
年度損失	<u>(3,904)</u>	<u>—</u>

19 其他金融資產

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本		
— 中國	<u>71,800</u>	<u>15,800</u>

本集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於2010年12月31日及2009年12月31日按成本入賬。

# 財務報表附註

(以人民幣列賬)

## 20 交易性證券

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
在香港的上市股本證券，按公平值	<u>163,461</u>	<u>—</u>

於2010年12月31日交易性證券的公平值乃採用相同的金融工具在活躍市場內的報價計量，根據香港財務報告準則第7號：「金融工具：披露」分類為第一級。

## 21 待售物業

119

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>5,277,502</u>	<u>4,104,937</u>
持作待售的已竣工物業	<u>1,057,203</u>	<u>1,142,509</u>
	<u>6,334,705</u>	<u>5,247,446</u>

(a) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	<u>3,117,499</u>	<u>2,785,515</u>
— 中期租賃	<u>230,722</u>	<u>15,816</u>
	<u>3,348,221</u>	<u>2,801,331</u>

## 21 待售物業(續)

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>2,164,860</u>	<u>2,362,234</u>

(c) 確認為費用的待售物業款項分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已售待售物業賬面值	<u>2,876,932</u>	<u>1,738,510</u>

(d) 本集團若干待售物業已抵押作為本集團的銀行及其他貸款擔保。詳情載於附註25及26。

(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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	11,277	9,240
1至5年	39,416	35,826
5年後	<u>93,118</u>	<u>101,685</u>
	<u>143,811</u>	<u>146,751</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)

(以人民幣列賬)

## 22 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收票據	100	290	—	—
貿易應收款項(附註(a))	40,737	2,950	—	—
其他應收款項	203,260	142,647	—	—
應收關連公司款項(附註(b))	43,126	112,637	—	—
應收合約工程客戶款項總額 (附註(c))	3,939	—	—	—
衍生金融工具(附註29及30)	36,902	17,101	36,902	17,101
	<b>328,064</b>	<b>275,625</b>	<b>36,902</b>	<b>17,101</b>

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：

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

本集團的信貸政策載於附註34(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36所載有抵押貸款除外。

## 22 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 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有限公司的附屬公司銷售物業的相關餘額人民幣42,774,000元(2009年：人民幣112,347,000元)(見附註37(a))。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。
- (c) 於2010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491,750,000元(2009年：人民幣436,048,000元)。

## 23 按金及預付款

於2010年12月31日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣774,093,000元(2009年：人民幣833,550,000元)。

## 24 受限制銀行存款

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009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	163,146	181,985
— 應付票據	373,230	265,004
— 銀行貸款(附註25(b))	—	60,000
	<b>536,376</b>	<b>506,989</b>

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 25 銀行貸款

(a) 於2010年12月31日，銀行貸款的到期日如下：

	本集團			本公司	
	於2010年 12月31日	於2009年 12月31日 (經重列)	於2009年 1月1日 (經重列)	於2010年 12月31日	於2009年 12月31日
	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
1年內或須應要求償還	1,423,859	1,114,194	701,179	—	68,222
1年後但2年內	324,416	628,622	212,028	—	—
2年後但5年內	168,000	30,000	20,000	—	—
	492,416	658,622	232,028	—	—
	1,916,275	1,772,816	933,207	—	68,222

(b) 於2010年12月31日，銀行貸款的抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行貸款				
— 有抵押	1,176,640	1,656,594	—	—
— 無抵押	739,635	116,222	—	68,222
	1,916,275	1,772,816	—	68,222

## 25 銀行貸款(續)

(b) 於2010年12月31日，銀行貸款的抵押情況如下：(續)

於2010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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
待售物業	1,916,744	1,852,163
受限制銀行存款(附註24)	—	60,000
	<u>1,916,744</u>	<u>1,912,163</u>

(c) 於2010年12月31日，本集團銀行貸款有效年利率介乎4.70%至9.18%（2009年：5.31%至9.18%）。

(d) 本集團若干銀行融資受與本集團若干資產負債比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已動用的信貸額須於要求時償還。此外，本集團的若干定期貸款協議包含的條款給予貸方自主權，可隨時要求立即償還（無論本集團是否遵守契諾及滿足預定的償還義務）。於2010年12月31日，按要求償還的銀行定期貸款的非即期部分為人民幣152,672,000元（2009年12月31日：人民幣132,040,000元，2009年1月1日：人民幣212,389,000元），於本年採納香港詮釋第5號（見附註3）後列為本集團的流動負債。

本集團定期監察是否遵守該等契諾，及時按預定的期限償還定期貸款，認為在本集團持續遵守該等規定的情況下銀行不可能行使自主權要求償還。因此，並無定期貸款的非即期部分預期需在一年內償付。有關本集團流動性風險管理的進一步詳情載於附註34(c)。

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

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 26 其他貸款

(a) 於2010年12月31日，其他貸款的到期日如下：

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

(b) 於2010年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：

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



## 26 其他貸款(續)

(b) 於2010年12月31日，其他貸款的抵押情況如下：(續)

附註：

(i) 有抵押的其他貸款以本集團以下資產抵押：

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

除以上所述外，賬面值為人民幣25,000,000元(2009年：人民幣40,000,000元)的有抵押其他貸款乃以本集團所持若干物業的未來租金收入作抵押。於2010年12月31日，預期未來租金收入為人民幣133,069,000元(2009年：人民幣141,262,000元)。

(ii) 無抵押的其他貸款中包括有關與一間信託公司的信託安排總計人民幣190,000,000元(2009年：人民幣7,640,000元)。根據該信託安排，信託公司向附屬公司注入實繳資本，而股份的法定擁有權轉讓予該信託公司。本集團承諾於預先指定期間購回(而該信託公司有義務出售)該等股份。信託公司無權從該附屬公司獲得任何溢利分派，但可定期獲得定額利息收入。該等實繳資本於財務報表中分類為其他貸款。

(iii) 於2010年12月31日，本集團其他貸款的有效年利率介乎6.38%至14.00%(2009年：6.30%至14.00%)。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 27 貿易及其他應付款項與應計費用

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付票據	373,230	265,004	—	—
貿易應付款項(附註(a))	980,002	806,226	—	—
其他應付款項及應計費用	904,945	688,491	49,467	—
應付共同控制實體款項(附註(b))	355,783	—	—	—
應付關連公司款項(附註(b))	32	32	—	—
應付非控股股東款項(附註(b))	123,342	158,437	—	—
應付合約工程客戶款項總額 (附註22(c))	—	36,380	—	—
衍生金融工具(附註29)	91,175	85,460	91,175	85,460
	<b>2,828,509</b>	<b>2,040,030</b>	<b>140,642</b>	<b>85,460</b>

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

附註：

(a) 貿易應付款賬齡分析如下：

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

(b) 應付共同控制實體、關連公司及本集團非控股股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 28 預收款項

預收款項為就預售物業向買方收取的銷售款。

## 29 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(n)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，本公司可由2012年8月31日至2014年8月31日期間提早贖回所有可換股債券，並於贖回日支付任何應計但未支付的利息，惟於任何連續30個交易日(該30日期間最後一日在本公司發出贖回通知前五個交易日之內)的股份收市價須最少為換股價每股3.1港元的130%。倘若本公司提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益(以年複合基準計算)。

於2012年8月31日至2014年8月31日期間的任何時間，可換股債券持有人可要求本公司提早贖回所有可換股債券，並於贖回日期支付任何應計但未支付的利息。倘若本公司應要求提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益(以年複合基準計算)。

根據本財務報表附註2(f)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分別列賬。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 29 可換股債券(續)

可換股債券／認股權證各部分的變動載列如下：

	可換股債券 負債部分 (附註29(a)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註22及 29(b)) 人民幣千元	贖回 認沽期權 (附註27及 29(c)) 人民幣千元	可換股債券 權益部分 (附註29(d)) 人民幣千元	認股權證 儲備 (附註29(d)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
發行可換股債券所得款項	546,305	(15,897)	87,768	43,298	11,943	673,417
交易成本	(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>
於2010年1月1日	551,288	(17,101)	85,460	43,166	11,906	674,719
已攤銷利息及交易成本	21,501	—	—	—	—	21,501
公平值變動(附註6(a))	—	(18,511)	9,031	—	—	(9,480)
匯兌差額	(20,580)	1,032	(3,316)	—	—	(22,864)
於2010年12月31日	<u>552,209</u>	<u>(34,580)</u>	<u>91,175</u>	<u>43,166</u>	<u>11,906</u>	<u>663,876</u>

## 29 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。負債部分的實際年利率為9.6% (2009年：9.6%)。

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

	本集團及本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年後但兩年內	552,209	—
兩年後但五年內	—	551,288
	<u>552,209</u>	<u>551,288</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提早贖回全部可換股債券的期權的公平值。
- (d) 可換股債券權益部分及認股權證儲備指可換股債券所得款項超過初次確認為可換股債券負債部分的金額及贖回認購期權與贖回認沽期權。

贖回認購期權與贖回認沽期權於2010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)。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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 29 可換股債券(續)

(d) (續)

採用二項式(Co<sub>z</sub> · Ross · Rubinstein)期權定價模式釐定贖回認購期權與贖回認沽期權於2010年12月31日的公平值時所使用的假設如下：

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

131

## 30 優先票據

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

期間	贖回價
2013年	106.1250%
2014年	103.0625%



## 30 優先票據(續)

此外，於2013年10月20日之前任何時候，本公司可自行選擇：

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

根據財務報表附註2(f)所載會計政策，本公司持有的贖回權作為衍生金融工具，按初始確認日期及2010年12月31日的公平值分別列賬。

優先票據各部分變動載列如下：

	優先票據 負債部分 (附註30(a)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註22及 30(b)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
發行優先票據所得款項	2,024,595	(310)	2,024,285
交易成本	<u>(52,484)</u>	<u>8</u>	<u>(52,476)</u>
所得款項淨額	1,972,111	(302)	1,971,809
利息及交易成本攤銷	190	—	190
公平值變動(附註6(a))	—	(2,072)	(2,072)
匯兌差額	<u>(43,495)</u>	<u>52</u>	<u>(43,443)</u>
於2010年12月31日	<u><u>1,928,806</u></u>	<u><u>(2,322)</u></u>	<u><u>1,926,484</u></u>

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 30 優先票據(續)

- (a) 優先票據的負債部分指基於合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。於截至2010年12月31日止年度，負債部分有效年利率為12.79%。

於2010年12月31日，優先票據負債部分的到期日如下：

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

133

- (b) 贖回認購期權指本公司提早贖回優先票據選擇權的公平值。

贖回認購期權於初始確認日期及2010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)。優先票據負債部分及贖回認購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。

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

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



### 31 以權益結算股份為基礎的交易

#### (a) 首次公開發售前購股權計劃

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香港聯合交易所有限公司上市之日(2008年6月6日)起生效。按照首次公開發售前購股權計劃，首次公開發售前購股權自上市之日起一年內不得行使。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。

#### (b) 2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權可使本集團三位董事及七位僱員分別有權認購合共6,000,000股及14,000,000股。行使價為每股1.9港元。根據購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期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。

期內授出之每份購股權的加權平均值以二項期權定價模式(Co<sub>z</sub> · Ross · Rubinstein)計算約為0.8港元。所用的加權平均計算假設如下：

於計量日的公平值	0.8港元
股價	1.7港元
行使價	1.9港元
預期波幅	68%
購股權年期	自不同歸屬期起一年內
預期股息率	3.9%
無風險利率	2.6%

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 31 以權益結算股份為基礎的交易(續)

### (b) 2010年5月25日授出的購股權(續)

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。

### (c) 購股權數量及加權平均行使價如下：

	2010年		2009年	
	行使價 港元	購股權數量	行使價 港元	購股權數量
於1月1日尚未行使	2.75	30,050,000	2.75	31,400,000
年內授出	1.90	20,000,000	不適用	—
年內失效	2.75	(950,000)	2.75	(1,350,000)
於12月31日尚未行使	2.41	<u>49,100,000</u>	2.75	<u>30,050,000</u>
於12月31日可予行使	2.75	<u>17,460,000</u>	2.75	<u>6,010,000</u>

2010年12月31日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.41港元(2009年：2.75港元)及加權平均剩餘合約年期為1.56年(2009年：1.7年)。

截至2010年12月31止年度內並無可行使的購股權(2009年：無)。

32 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>
於2010年1月1日	<b>93,562</b>	<b>3,868</b>	<b>17,237</b>	<b>114,667</b>
於綜合收益表扣除 (附註7(a))	<b>274,890</b>	<b>226,798</b>	<b>27,689</b>	<b>529,377</b>
已繳付稅項	<b>(264,686)</b>	<b>(143,809)</b>	<b>(4,237)</b>	<b>(412,732)</b>
出售一間附屬公司	<b>26</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>26</b>
於2010年12月31日	<u><b>103,792</b></u>	<u><b>86,857</b></u>	<u><b>40,689</b></u>	<u><b>231,338</b></u>
		<b>2010年</b>	2009年	
		<b>人民幣千元</b>	人民幣千元	
<b>代表：</b>				
應付稅項		<b>311,806</b>	157,141	
預付稅項		<b>(80,468)</b>	(42,474)	
		<u><b>231,338</b></u>	<u>114,667</u>	

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 32 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	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
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>15,980</u>	<u>(47,749)</u>
於2010年1月1日	<b>(63,729)</b>	<b>15,980</b>	<b>(47,749)</b>
於綜合收益表計入(附註7(a))	<u>12,380</u>	<u>1,570</u>	<u>13,950</u>
於2010年12月31日	<u><b>(51,349)</b></u>	<u><b>17,550</b></u>	<u><b>(33,799)</b></u>

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>代表：</b>		
遞延稅項資產	<b>18,260</b>	19,294
遞延稅項負債	<u><b>(52,059)</b></u>	<u>(67,043)</u>
	<u><b>(33,799)</b></u>	<u>(47,749)</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

於2010年12月31日，由於不大可能在相關稅務司法權區及實體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85,608,000元(2009年：人民幣98,959,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損將於5年內到期。

### 33 資本、儲備及股息

#### (a) 股本

	2010年		2009年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
<b>法定：</b>				
每股面值0.1港元的普通股	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
<b>已發行並繳足：</b>				
每股面值0.1港元的普通股	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>
<b>相等於人民幣</b>		<u>179,637</u>		<u>179,637</u>

普通股持有人有權獲得不時宣派的股息，並有權於公司會議上按每股一票投票權參予表決。所有普通股於本公司之剩餘資產享有同等權益。

#### (b) 儲備

##### (i) 股份溢價

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向股東分派或派付任何股息。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 33 資本、儲備及股息(續)

### (b) 儲備(續)

#### (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非控股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。

#### (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括海外業務財務報表換算而產生的所有外匯差額，換算依據附註2(w)所載之會計政策進行。

#### (v) 以股份支付的酬金準備

以股份支付的酬金準備指附註31所列按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2010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1,263,961,000元(2009年：人民幣1,265,802,000元)。資產負債表日期後，董事建議派發末期股息每股普通股9.7港仙(相當於人民幣8.23分)(2009年：每股普通股6.8港仙(相當於人民幣6分))，共計人民幣165,000,000元(2009年：人民幣120,000,000元)。於資產負債表日，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。

33 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備(續)

(vii) 權益成分的變動

本集團綜合權益各成分之期初及期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司各權益成分年初與年末變動詳情載列如下：

	股本 (附註33(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註33(b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註33(b)(i)) 人民幣千元	以股份支付 的酬金準備 (附註33(b)(vi)) 人民幣千元	可換股債券 的權益部份 (附註29) 人民幣千元	認股權證 儲備 (附註29) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
2009年1月1日結餘	179,637	1,076,820	(6,587)	6,604	—	—	209,761	1,466,235
2009年的權益變動：								
本年溢利	—	—	—	—	—	—	115,427	115,427
換算財務報表的匯兌差額	—	—	(5,804)	—	—	—	—	(5,804)
年度全面收益總額	—	—	(5,804)	—	—	—	115,427	109,623
就上一年度批准之股息	—	—	—	—	—	—	(193,834)	(193,834)
發行附認股權證的可換股債券	—	—	—	—	43,166	11,906	—	55,072
以權益結算股份為基礎作支付的費用	—	—	—	8,343	—	—	—	8,343
於2009年12月31日	179,637	1,076,820	(12,391)	14,947	43,166	11,906	131,354	1,445,439
2010年1月1日結餘	179,637	1,076,820	(12,391)	14,947	43,166	11,906	131,354	1,445,439
2010年的權益變動：								
本年溢利	—	—	—	—	—	—	157,376	157,376
換算財務報表的匯兌差額	—	—	(48,407)	—	—	—	—	(48,407)
年度全面收益總額	—	—	(48,407)	—	—	—	157,376	108,969
就上一年度批准之股息	—	—	—	—	—	—	(117,953)	(117,953)
以權益結算股份為基礎作支付的費用	—	—	—	7,143	—	—	—	7,143
於2010年12月31日	179,637	1,076,820	(60,798)	22,090	43,166	11,906	170,777	1,443,598

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 33 資本、儲備及股息(續)

### (c) 股息

(i) 應付本公司權益持有人的本年度股息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息每股普通股 9.7港仙(相當於每股普通股人民幣8.23分) (2009年: 6.8港仙, 相當於每股普通股 人民幣6分)	<u>165,000</u>	<u>120,000</u>

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

(ii) 本年度批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本年度批准及支付的上一財政年度末期股息 每股普通股6.8港仙(相當於每股普通股 人民幣5.90分)(2009年: 11港仙, 相當於每股普通股人民幣9.69分)	<u>117,953</u>	<u>193,834</u>

### (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。



### 33 資本、儲備及股息(續)

#### (d) 資本管理(續)

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權益總額。借款淨額為銀行貸款及其他貸款、可換股債券及優先票據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。

於2010年12月31日及2009年12月31日，負債比率如下：

	<b>本集團</b>		
	<b>於2010年 12月31日</b>	於2009年 12月31日 (重列)	於2009年 1月1日 (重列)
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
— 銀行貸款	<b>1,423,859</b>	1,114,194	701,179
— 其他貸款	<b>168,010</b>	95,640	123,950
	<b>1,591,869</b>	1,209,834	825,129
<b>非流動負債</b>			
— 銀行貸款	<b>429,416</b>	658,622	232,028
— 其他貸款	<b>449,870</b>	372,880	36,790
— 可換股債券	<b>552,209</b>	551,288	—
— 優先票據	<b>1,928,806</b>	—	—
	<b>3,423,301</b>	1,582,790	268,818
總借款	<b>5,015,170</b>	2,792,624	1,093,947
減：現金及現金等價物	<b>(3,370,335)</b>	(2,364,987)	(927,721)
已抵押銀行貸款的 受限制銀行存款	<b>—</b>	(60,000)	(100,000)
<b>借款淨額</b>	<b>1,644,835</b>	367,637	66,226
<b>權益總額</b>	<b>3,771,684</b>	3,319,693	3,089,922
<b>負債比率</b>	<b>43.6%</b>	11.1%	2.1%

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 34 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25、26、29及30所披露的銀行貸款、其他貸款、可換股債券及優先票據。本集團並無進行任何對沖活動管理利率風險。

截至2010年12月31日止，估計利率普遍上升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增加約人民幣14,734,000元(2009年：令本集團溢利及總權益減少人民幣3,086,000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2009年的相同基準進行。

### (b) 信貸風險

對於按揭銷售的貿易應收款，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，於物業竣工、發出房屋產權證書後按揭登記文件遞交有關銀行後屆滿。

倘買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於本集團於悉數收取款項前並無為該等買家申請個人物業產權證，故本集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。本集團的銷售及市場推廣人員獲授權負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取跟進行動收回過期債項。此外，管理人員會於各結算日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。

## 34 財務風險管理及公平值(續)

### (b) 信貸風險(續)

對於其他應收款項，本集團授信前會評估買家／債務人的財政能力。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／債務人的財務能力。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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 34 財務風險管理及公平值(續)

### (c) 流動資金風險(續)

	於2010年12月31日					
	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	人民幣千元
須按要求還款條款的 定期貸款：						
預定償還	169,635	173,895	20,441	153,454	—	
其他銀行貸款	1,746,640	1,847,918	1,332,025	344,356	171,537	
其他貸款	617,880	721,893	232,484	329,511	159,898	
可換股債券	552,209	765,317	31,794	733,523	—	
優先票據	1,928,806	3,143,674	242,506	242,506	2,658,662	
貿易及其他應付款項 與應計費用	2,828,509	2,828,509	2,629,713	198,796	—	
應付稅項	311,806	311,806	311,806	—	—	
	<b>8,155,485</b>	<b>9,793,012</b>	<b>4,800,769</b>	<b>2,002,146</b>	<b>2,990,097</b>	
就披露授予貸款人 要求還款權利的 貸款有關現金流 所作出的調整		(4,260)	149,194	(153,454)	—	
		<b>9,788,752</b>	<b>4,949,963</b>	<b>1,848,692</b>	<b>2,990,097</b>	

34 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

於2009年12月31日(重列)					
賬面值	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
	現金流量 總額	現金流量			
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
須按要求還款條款的					
定期貸款：					
預定償還	411,532	428,705	289,091	4,327	135,287
其他銀行貸款	1,361,284	1,434,354	757,084	664,853	12,417
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
就披露授予貸款人 要求還款權利的 貸款有關現金流 所作出的調整					
		(17,173)	122,441	(4,327)	(135,287)
		<u>5,419,678</u>	<u>3,417,169</u>	<u>891,608</u>	<u>1,110,901</u>

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 34 財務風險管理及公平值(續)

### (c) 流動資金風險(續)

	於2009年1月1日(重列)				
	賬面值 人民幣千元	訂約未貼現	一年內或 要求時 人民幣千元	一年後但 兩年內 人民幣千元	兩年後但 五年內 人民幣千元
		現金流量			
		總額 人民幣千元			
須按要求還款條款的 定期貸款：					
預定償還	212,389	221,106	8,179	212,927	—
其他銀行貸款	720,818	780,440	533,209	226,781	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	—	—
	<u>3,141,712</u>	<u>3,220,022</u>	<u>2,632,169</u>	<u>515,187</u>	<u>72,666</u>
就披露授予貸款人 要求還款權利的 貸款有關現金流 所作出的調整		(8,717)	204,210	(212,927)	—
		<u>3,211,305</u>	<u>2,836,379</u>	<u>302,260</u>	<u>72,666</u>

34 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2010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			
	2010年		2009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	31,873	1,155	145	2,753
銀行貸款	—	—	—	(68,043)
優先票據	(292,296)	—	—	—
公司間借款	(30,000)	(60,000)	—	—
已確認資產及負債產生的 風險總額	(290,423)	(58,845)	145	(65,290)
遠期外匯合約的名義金額	—	—	—	68,043
淨風險合計	(290,423)	(58,845)	145	2,753

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 34 財務風險管理及公平值(續)

### (d) 外匯風險(續)

除以上所述外，本集團採用港元作為功能貨幣的附屬公司有一筆應收本集團一間中國附屬公司款項人民幣350,000,000元(2009年：無)。

人民幣對港元及美元匯率可能合理上升5%(2009年：5%)，將使本集團的溢利及權益總額增加人民幣30,000,000元(2009年：無)。由於港元與美元掛鈎，港元對美元的匯率變動影響並不明顯。

上述分析乃基於假設匯率變動發生於結算日，其他所有變量(特別是利率)保持不變。

## 35 承擔

149

### (a) 於2010年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	11,805,438	6,690,626
已訂約但尚未撥備	1,957,446	1,758,903
	<b>13,762,884</b>	<b>8,449,529</b>

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。



35 承擔(續)

(b) 經營租約承擔

於2010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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年內	4,164	655
一年後但五年內	7,097	1,200
	<u>11,261</u>	<u>1,855</u>

本集團為中國多項物業的經營租約承租人。該等租約通常初步為期二至五年，可選擇續租，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)

### 36 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2010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：

	2010年 人民幣千元	2009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>3,060,798</u>	<u>2,472,712</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低，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。

### 37 重大關連人士交易

於截至2010年12月31日止年度，本集團與關連人士的重大交易如下：

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	(a)	—	93,978
租金開支	(b)	336	461
利息開支	(c)	<u>25,285</u>	<u>7,366</u>

### 37 重大關連人士交易(續)

- (a) 於2009年，本集團將部份商業物業以人民幣93,978,000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。2010年，本公司未向該公司出售任何物業。於2010年12月31日，有關向該公司出售物業的未償付款額為人民幣42,774,000元(2009年：人民幣112,347,000元)(附註22(b))。該等未償付款額為無抵押、免息及應要求償還。
- (b) 該項金額為本集團就租用辦公室向關連公司支付的租金，胡葆森先生於該關連公司擁有重大權益。
- (c) 該項金額為就一間附屬公司及一間共同控制實體非控股權益所墊付款項而支付的利息，墊款年息分別為12%及6.3%。兩項墊款已於年內結清。

### 38 收購附屬公司及非控股權益

#### (a) 收購附屬公司

年內，本集團收購若干持有物業開發項目的附屬公司。收購該等附屬公司擴大了本集團的土地儲備。本集團年內收購的主要附屬公司摘要如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	所收購權益的	
		百分比	代價
人民幣千元			
2010年5月14日	新鄉建業吉利置業有限公司	60%	71,100
2010年7月1日	河南遠達置業有限公司	100%	176,528
2010年9月30日	許昌金悅置業有限公司	70%	50,246

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 38 收購附屬公司及非控股權益(續)

#### (a) 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司於收購日期對本集團的資產及負債產生的合併影響如下：

	賬面值	調整	收購時確認 的價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	40	—	40
按金及預付款	9,100	—	9,100
待售物業	140,521	249,454	389,975
現金及現金等價物	10,010	—	10,010
貿易及其他應付款項	(42,316)	—	(42,316)
非控股權益	(27,000)	(41,935)	(68,935)
可識別資產及負債淨值	<u>90,355</u>	<u>207,519</u>	<u>297,874</u>
已付代價總額			297,874
所收購現金及現金等價物總額			<u>(10,010)</u>
所耗現金淨額			<u>287,864</u>

於截至2010年12月31日止年度內，上述附屬公司對本集團並無營業額貢獻，產生本公司權益持有人應佔虧損人民幣2,574,000元。倘該等收購發生於2010年1月1日，則於截至2010年12月31日止年度內的綜合營業額將為人民幣4,516,351,000元，本公司權益股東應佔綜合溢利將為人民幣542,334,000元。

## 38 收購附屬公司及非控股權益(續)

### (b) 收購非控股權益

年內，本集團增購若干持有物業開發項目的附屬公司權益。增購該等附屬公司的權益使本集團於各項目中的效益最大化。本集團年內收購的非控股權益摘要如下：

- (i) 於2010年3月2日，本集團以人民幣5,295,000元代價增購河南建業太陽城置業有限公司(「建業太陽城」)3.32%股權。收購完成後，本集團於建業太陽城的股權由96.68%增至100%。
- (ii) 於2010年8月24日，本集團以人民幣28,984,000元的代價增購漯河建業昌建置業有限公司(「漯河昌建」)25%股權。收購完成後，本集團於漯河昌建的股權由75%增至100%。
- (iii) 於2010年10月12日，本集團以人民幣102,000,000元代價增購商丘建業華潤置業有限公司(「商丘華潤」)35%股權。收購完成後，本集團於商丘華潤的股權由65%增至100%。

於各收購日期，非控股權益合併賬面值為人民幣46,797,000元，總代價高於非控股權益賬面值人民幣89,482,000元，按附註2(c)所載的會計政策於其他資本儲備中確認。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 39 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(根據定義)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) 在建樓宇及工程的減值撥備

按附註2(h)所述，本集團考慮對在建樓宇及工程可收回金額估計後，就其作出減值撥備。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) 待售物業撥備

按附註2(k)所述，本集團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價值減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致待售物業需要撥備。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。

## 39 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待確認之遞延稅項資產賬面值及以後年份的純利。

### (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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 39 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

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，本集團一般對開發項目分期進行。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未來年度的損益。

### (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。公開市場價值參考淨租金收入計算，並就重續租約潛在收入作出調整。

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。估值假設的任何變化將顯著影響投資物業的價值及未來年度的損益。

### (h) 估計衍生金融工具的公平值

本集團可換股債券及優先票據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29及附註30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，亦會影響未來年度的損益。



## 40 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33(c)(i)。

## 41 比較數字

由於採用香港詮釋第5號，為符合本年度之呈報以及為2010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。

## 42 截至2010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2010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
經修訂之香港會計準則第24號，關連方披露	2011年1月1日
香港財務報告準則第9號，金融工具	2013年1月1日
2010年香港財務報告準則之改進	2010年7月1日或 2011年1月1日
香港會計準則第12號之修訂，所得稅	2012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修訂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				
	2010年 人民幣千元	2009年 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
營業額	<u>4,516,351</u>	<u>2,739,831</u>	<u>3,226,996</u>	<u>1,821,663</u>	<u>1,261,265</u>
除稅前溢利	<u>1,095,486</u>	<u>651,352</u>	<u>959,383</u>	<u>305,545</u>	<u>185,646</u>
所得稅	<u>(515,427)</u>	<u>(223,221)</u>	<u>(304,454)</u>	<u>(134,977)</u>	<u>(52,891)</u>
年度溢利	<u>580,059</u>	<u>428,131</u>	<u>654,929</u>	<u>170,568</u>	<u>132,755</u>
歸屬：					
本公司股權持有人	<u>544,887</u>	<u>405,326</u>	<u>653,301</u>	<u>164,988</u>	<u>141,013</u>
非控股權益	<u>35,172</u>	<u>22,805</u>	<u>1,628</u>	<u>5,580</u>	<u>(8,258)</u>
	<u>580,059</u>	<u>428,131</u>	<u>654,929</u>	<u>170,568</u>	<u>132,755</u>
每股盈利(人民幣分)					
— 基本	<u>27.24</u>	<u>20.27</u>	<u>32.67</u>	<u>8.25</u>	<u>7.05</u>
— 攤薄	<u>26.23</u>	<u>20.15</u>	<u>32.67</u>	<u>8.25</u>	<u>7.05</u>

綜合資產、負債及權益

	12月31日				
	2010 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	<b>3,663,225</b>	563,128	506,804	513,729	434,254
流動資產	<b>11,769,942</b>	9,583,525	6,735,546	5,044,793	3,404,310
總資產	<b>15,433,167</b>	10,146,653	7,242,350	5,558,522	3,838,564
負債					
流動負債	<b>8,186,123</b>	5,177,127	3,820,164	3,634,537	2,515,360
非流動負債	<b>3,475,360</b>	1,649,833	332,264	449,184	513,088
總負債	<b>11,661,483</b>	6,826,960	4,152,428	4,083,721	3,028,448
資產淨值	<b>3,771,684</b>	3,319,693	3,089,922	1,474,801	810,116
權益					
本公司權益持有人					
應佔權益總額	<b>3,495,818</b>	3,124,357	2,940,132	1,330,287	736,958
非控股權益	<b>275,866</b>	195,336	149,790	144,514	73,158
權益總額	<b>3,771,684</b>	3,319,693	3,089,922	1,474,801	810,116

附註：(1) 本集團截至2006年及2007年12月31日止年度的綜合業績概要及2006年及2007年12月31日的綜合資產、負債及權益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。

(2) 為了符合香港詮釋第5號財務報表之呈報方式——借款方對包含按要求償還條款的定期貸款的分類，於2010年，附有授予貸方無條件權利隨時要求還款條款的若干銀行貸款被視作流動負債，此條例乃追溯實行，因此本集團重列2008年及2009年之數字。本集團並沒有就本財務資料概要重列2006年及2007年的數字。