

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

本公告含有前瞻性陳述，該等前瞻性陳述涉及風險及不確定性。除了歷史性事實之外的陳述均被視為前瞻性陳述。該些前瞻性陳述涉及已知及未知的風險、不確定性和其他因素，其中的一些超出本公司的可控範圍，由此本公司實際的業績、表現或成就有可能與前瞻性陳述中明示或暗示的表述有重大差異。閣下不應當依賴該等前瞻性陳述預測本公司將來。無論該等前瞻性陳述是否是由於新資訊、未來事件或其他事項而導致，本公司不負有更新或修改任何前瞻性陳述的義務。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述建議、招攬或出售即屬違法。本公告所述的證券將不會根據1933年美國證券法(經修訂)登記。如並無根據登記規定登記或獲適用登記規定豁免，不得在美國提呈或出售證券。於美國公開發售任何證券將須以招股章程(可自發行人或出售證券持有人獲得)形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售之公司以及其管理及財務報表之詳細資料。本公司不會於美國進行證券公開發售。



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)

- (一) 截至2011年12月31日止年度的年度業績公告；
- (二) 暫停辦理股份過戶登記；
- (三) 成立提名委員會；
- (四) 薪酬委員會主席變更；及
- (五) 建議修訂組織章程細則

(一) 截至2011年12月31日止年度的年度業績公告

建業地產股份有限公司(「本公司」或「建業地產」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2011年12月31日止年度的綜合業績(「年度業績」)。年度業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。本公告第4至99頁乃摘要自截至2011年12月31日止年度的經審核財務報表。

* 僅供識別

主席報告

各位尊敬的股東：

本人欣然向各位提呈本集團截至**2011年12月31日**的年度業績。

2011年以來，當世界發達經濟體主權債務危機不斷擴散和蔓延、全球經濟增長明顯放緩之時，中國經濟繼續保持平穩發展，全年國內生產總值同比增長**9.2%**。房地產方面，針對部分城市房價過快上漲現象，中央政府持續推出促進房地產市場平穩健康發展的措施；報告期內，全國新開工、投資增速從高位回落，限購城市成交量下降，百城價格指數出現下跌。

2011年，河南省國內生產總值達到**2.7萬億元**，同比增長**11.6%**。經濟社會發展總體呈現較好態勢。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，河南房地產市場繼續保持相對平穩的發展態勢，再次顯示了當地住房消費以用家為主、投資需求較少的市場特性。

藉著日益加速的河南城市化進程及房地產業的穩步發展，本公司截至**2011年12月31日**止年度業績較去年同期有顯著增長。本公司合同金額達到**81.2億元**人民幣，同比增長達**48.0%**；銷售面積超過**132萬平方米**，位居「**2011年中國房地產企業銷售面積排行榜**」第**26**位，在河南市場亦繼續保持領先。同時，本公司在河南的品牌美譽度和市場佔有率穩步上升，連續第**4**年名列「**中國房地產開發企業品牌價值中西部10強**」第一名。

2011年，本公司堅持了自身一貫的企業文化特質，強調了其日常行為表現就是高度重視產品和服務，積極致力於產品品質的提升和培育新的核心競爭力。2011年，本公司著手導入綠色建築標準，研討住宅產業化基地的建設，為企業的可持續發展率先運籌布局；同時，本公司繼續致力於與合作夥伴建立戰略、文化、標準和計劃的對接和統一，強化合作陣營的支撐力量。公司全力構建網絡化的全省服務體系亦有新的進展，啟動呼叫中心與至尊卡相結合的網絡和商務平臺建設工作，逐步建立各業務模塊長效溝通機制，並挖掘個性化分層次服務，強化執行標準。未來三至五年，這將是河南省其它地產公司無法模仿的企業獨特競爭優勢。

2011年，本公司成功完成**7.32億**港元供股安排，企業知名度在資本市場得到進一步提高。由於國內外資本平臺的支持和經營能力的顯著增長，本公司有實力以相對較低的價格有計劃地獲取土地，全年新增土地儲備**315萬平方米**（「平方米」）。值得提及的是，本公司正式提出加快進入縣級城市的步伐，平頂山、焦作、安陽、周口等城市所轄縣級市場的拓展取得了顯著成效，為本公司繼續深耕河南提供了廣闊的發展空間。與此同時，伴隨著省域化戰略的推進，本公司從單一的住宅銷售擴展到商業物業、酒店物業、社區商業等多元化的物業組合，為本公司盈利的持續穩定增長奠定了堅實的基礎。

預計2012年，中國宏觀經濟在穩增長的同時更著力於可持續發展，而房地產市場將繼續在房地產調控中使房價趨向合理回歸。我們依舊相信，中國高速城市化背景下的房地產業具有無法阻擋的真實需求。作為一家習慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，我們將繼續以基業長青的標準約束現在，以穩健實效的經營鋪墊未來。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，努力實現年度經營目標。

謹此衷心感謝管理層和全體員工的辛勤努力與付出。在充滿變革的年代，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，在本公司第三個十年的起點為中國房地產業健康持續發展做出更大的貢獻。

主席
胡葆森

2012年3月29日

綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	4	6,638,354	4,516,351
銷售成本		(4,063,916)	(2,970,439)
毛利		2,574,438	1,545,912
其他收益	5	71,419	33,356
其他(虧損)/收入淨額	5	(16,573)	27,532
銷售及市場推廣開支		(162,385)	(143,900)
一般及行政開支		(277,889)	(234,044)
其他經營收入/(開支)		13,338	(8,062)
		2,202,348	1,220,794
分佔聯營公司虧損	16	(4,162)	(2,224)
分佔共同控制實體虧損	17	(7,277)	(3,904)
融資成本	6(a)	(375,059)	(122,853)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		1,815,850	1,091,813
投資物業公平值增加淨額	14	1,900	3,673
除稅前溢利	6	1,817,750	1,095,486
所得稅	7(a)	(1,074,820)	(515,427)
年度溢利		742,930	580,059
歸屬：			
本公司權益持有人		667,995	544,887
非控股權益		74,935	35,172
年度溢利		742,930	580,059
每股盈利	11		
— 基本(人民幣分)		29.77	26.57
— 攤薄(人民幣分)		29.77	25.59

上述報表應與有關附註一併閱讀。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32(c)。

綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度溢利	742,930	580,059
年內其他全面收入(就稅項及重新分類作出調整後)		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	58,924	28,093
年內全面收入總額	801,854	608,152
歸屬：		
本公司權益持有人	726,229	571,753
非控股權益	75,625	36,399
年內全面收入總額	801,854	608,152

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

上述報表應與有關附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

2011年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	於2011年 人民幣千元	於2010年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	945,421	513,268
投資物業	14	278,800	276,900
聯營公司權益	16	49,675	40,837
共同控制實體權益	17	3,102,995	2,742,160
其他金融資產	18	97,800	71,800
遞延稅項資產	31(b)	111,570	18,260
		4,586,261	3,663,225
流動資產			
交易性證券	19	74,878	163,461
待售物業	20	8,624,403	6,334,705
貿易及其他應收款項	21	441,527	328,064
按金及預付款	22	1,733,818	956,533
預付稅項	31(a)	109,022	80,468
受限制銀行存款	23	652,863	536,376
現金及現金等價物		3,255,528	3,370,335
		14,892,039	11,769,942
流動負債			
銀行借款	24	1,110,660	1,423,859
其他借款	25	1,245,470	168,010
貿易及其他應付款項與應計費用	26	5,078,595	2,828,509
預收款項	27	3,098,425	3,453,939
可換股債券	28	549,665	—
優先票據(於2015年到期)	2(b)(ii)/29	1,849,885	1,928,806
應付稅項	31(a)	828,655	311,806
		13,761,355	10,114,929
流動資產淨值		1,130,684	1,655,013
總資產減流動負債		5,716,945	5,318,238

綜合財務狀況表(續)

2011年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	於2011年 人民幣千元	於2010年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	24	516,000	492,416
其他借款	25	107,700	449,870
可換股債券	28	—	552,209
遞延稅項負債	31(b)	51,493	52,059
		675,193	1,546,554
資產淨值			
		5,041,752	3,771,684
資本及儲備			
股本	32(a)	215,185	179,637
儲備		4,427,303	3,316,181
本公司權益持有人應佔權益總額			
		4,642,488	3,495,818
非控股權益			
		399,264	275,866
權益總額			
		5,041,752	3,771,684

於2012年3月29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

上述報表應與有關附註一併閱讀。

財務狀況表

2011年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	15	4,372,200	3,836,883
流動資產			
衍生金融工具	21	3,595	36,902
現金及現金等價物		219,691	191,470
		223,286	228,372
流動負債			
可換股票據	28	549,665	—
優先債券(於2015年到期)	2(b)(ii)/29	1,849,885	1,928,806
其他應付款項及應計費用	26	176,197	140,642
應付附屬公司款項	15	3,258	—
		2,579,005	2,069,448
流動負債淨值		(2,355,719)	(1,841,076)
總資產減流動負債		2,016,481	1,995,807
非流動負債			
可換股債券	28	—	552,209
資產淨值		2,016,481	1,443,598
資本及儲備			
股本	32	215,185	179,637
儲備		1,801,296	1,263,961
權益總額		2,016,481	1,443,598

於2012年3月29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

上述報表應與有關附註一併閱讀。

綜合權益變動表

截至2011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32(a))	(附註32(b)(i))	(附註32(b)(ii))	(附註32(b)(iii))	(附註32(b)(iv))	(附註32(b)(v))	(附註28)	(附註28)				
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2011年1月1日餘額	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
2011年權益變動：												
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	667,995	667,995	74,935	742,930
其他全面收入	-	-	-	-	58,234	-	-	-	-	58,234	690	58,924
全面收入總額	-	-	-	-	58,234	-	-	-	667,995	726,229	75,625	801,854
宣派及派付的股息	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(162,615)	(162,615)	-	(162,615)
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,500)	(21,500)
轉撥至法定儲備金		-	-	157,159	-	-	-	-	(157,159)	-	-	-
供股後發行新股	32(a)(i)	35,548	560,939	-	-	-	-	-	-	596,487	-	596,487
非控股權益注資		-	-	2,307	-	-	-	-	-	2,307	98,893	101,200
以權益結算的股份支付		-	-	-	-	6,060	-	-	-	6,060	-	6,060
增購附屬公司權益	37(b)	-	-	-	(21,798)	-	-	-	-	(21,798)	(202)	(22,000)
收購附屬公司	37(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
出售附屬公司	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49,418)	(49,418)
		35,548	560,939	157,159	(19,491)	-	6,060	-	(319,774)	420,441	47,773	468,214
2011年12月31日餘額		215,185	1,637,759	627,676	804,529	64,805	28,150	43,166	1,209,312	4,642,488	399,264	5,041,752

綜合權益變動表(續)

截至2011年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

附註	本公司權益持有人應佔										非控股權益	權益總額
	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		
	(附註32(a)) 人民幣千元	(附註32(b)(i)) 人民幣千元	(附註32(b)(ii)) 人民幣千元	(附註32(b)(iii)) 人民幣千元	(附註32(b)(iv)) 人民幣千元	(附註32(b)(v)) 人民幣千元	(附註28) 人民幣千元	(附註28) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
2010年1月1日餘額	179,637	1,076,820	322,814	913,502	(20,295)	14,947	43,166	11,906	581,860	3,124,357	195,336	3,319,693
2010年權益變動：												
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
全面收入總額	-	-	-	-	26,866	-	-	-	544,887	571,753	36,399	608,152
宣派及派付的股息	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(117,953)	(117,953)	-	(117,953)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,007)	(24,007)
轉撥至法定儲備金	-	-	147,703	-	-	-	-	-	(147,703)	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,000	46,000
以權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	7,143	-	-	-	7,143	-	7,143
增購附屬公司權益	-	-	-	(89,482)	-	-	-	-	-	(89,482)	(46,797)	(136,279)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,935	68,935
	-	-	147,703	(89,482)	-	7,143	-	-	(265,656)	(200,292)	44,131	(156,161)
2010年12月31日餘額	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

上述報表應與有關附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		1,817,750	1,095,486
經調整：			
淨匯兌收益		(47,406)	—
利息收入		(69,251)	(31,999)
折舊及攤銷		22,119	15,111
以權益結算的股份支付費用		6,060	7,143
非上市股本證券股息收入		(2,078)	(1,307)
投資物業公平值增加淨額		(1,900)	(3,673)
出售物業、廠房及設備淨收益		(3,091)	(443)
分佔聯營公司虧損		4,162	2,224
分佔共同控制實體虧損		7,277	3,904
融資成本		375,059	122,853
交易性證券已變現及未變現虧損／(收益)淨值		67,070	(6,869)
出售一間附屬公司收益		—	(1,351)
營運資金變動前經營溢利：		2,175,771	1,201,079
待售物業增加		(941,720)	(1,131,401)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		1,835,763	(32,689)
按金及預付款(增加)／減少		(2,717,742)	198,571
受限制銀行存款增加		(116,487)	(89,387)
貿易及其他應付款項與應計費用增加		1,143,541	394,820
預收款項(減少)／增加		(355,514)	1,684,491
已結轉經營所得現金		1,023,612	2,225,484

綜合現金流量表(續)

截至2011年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
承前之經營所得現金		1,023,612	2,225,484
已付中國稅項		(680,401)	(412,732)
經營活動所得現金淨額		343,211	1,812,752
投資活動			
購置物業、廠房及設備付款		(456,843)	(212,939)
出售物業、廠房及設備所得款項		6,034	709
購買交易性證券付款		(200,000)	(156,592)
出售交易證券所得款項		216,045	—
增購附屬公司權益	37(b)	(22,000)	(136,279)
注資共同控制實體付款		(1,018,401)	(738,724)
視為出售附屬公司的淨現金流出量	17	(2,444)	(11,494)
購買其他金融資產付款		(26,000)	(56,000)
收購一間聯營公司		—	(4,500)
收購附屬公司已付現金淨額	37(a)	(69,367)	(287,864)
出售一間附屬公司已收現金淨額		—	257
聯營公司墊款		(13,000)	(19,090)
向共同控制實體還款／(墊款予共同控制實體)		633,052	(1,105,509)
從非上市股本證券已收股息		2,078	1,307
從共同控制實體已收股息		18,870	—
已收利息		69,251	31,999
投資活動所用現金淨額		(862,725)	(2,694,719)

綜合現金流量表(續)

截至2011年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
融資活動			
新增銀行借款所得款項		1,237,114	1,248,762
償還銀行借款		(1,526,729)	(1,045,303)
其他新增借款所得款項		1,947,600	930,470
償還其他借款		(1,212,310)	(781,110)
供股後發行新股份所得款項淨額		596,487	—
優先票據所得款項淨額		—	1,971,809
已付利息		(554,436)	(303,139)
已付股息		(162,615)	(117,953)
已付非控股權益股息		(21,500)	(24,007)
非控股權益注資		101,200	46,000
融資活動產生的現金淨額		404,811	1,925,529
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(114,703)	1,043,562
1月1日的現金及現金等價物		3,370,335	2,364,987
外匯匯率變動的影響		(104)	(38,214)
12月31日的現金及現金等價物		3,255,528	3,370,335

上述報表應與有關附註一併閱讀。

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。本公司主要活動為投資控股，其附屬公司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

- (i) 截至2011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。
- (ii) 於本公司違反優先票據的若干契諾後，優先票據的負債部分人民幣1,849,885,000元(2010年：人民幣1,928,806,000元)已於報告期末重新歸類為流動負債。詳情載於附註29(a)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準(續)

(iii) 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38。

(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。

非控股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。

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)

非控股權益於綜合財務狀況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權益與本公司權益持有人的溢利或虧損總額及全面收入總額的方式入賬。非控股權益持有人提供的借款及對該等持有人應負的其他訂約責任根據附註2(p)或(q)，視乎負債的性質而定，在綜合財務狀況表呈列為金融負債。

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股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體之投資成本(見附註2(d))。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資乃按成本值減減值虧損列賬(見附註2(j))。

(d) 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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(d) 聯營公司及共同控制實體(續)

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。

當本集團不再對聯營公司有重大影響力或不再共同控制合營公司時，按出售有關被投資者的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益內確認。在喪失重大影響力或共同控制權當日所保留有關前被投資者的權益按公平值確認及此筆金額在初始確認金融資產(參閱附註2(e))時當作公平值，或(如適用)在初始確認於聯營公司的投資時當作成本(參閱附註2(d))。

(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。公平值於每個報告期末重新計量，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財務狀況表確認(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。公平值於各報告期末重新計量。公平值重新計量的損益即時於損益內確認。

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(g) 投資物業(續)

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。

(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))於財務狀況表中列賬：

- 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

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)

(i) 物業、廠房及設備(續)

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

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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

本集團於各報告期末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。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況等，且並無個別評估為減值，則有關資產會整體進行評估。整體評估有否減值的金融資產的未來現金流量乃按與該組資產具有類似信貸風險特徵的資產虧損紀錄計算。

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

除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。

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)

(ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末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。

— 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。

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)

(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。

(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，則合約成本於報告期末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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(l) 建築合約(續)

於報告期末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，於財務狀況表入賬列為「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財務狀況表入賬列為「貿易及其他應收款項」。於有關工程完工前收取的款項於財務狀況表入賬列為「預收款項」(作為負債)。

(m) 貿易及其他應收款項

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

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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。

衍生成分隨後按附註2(f)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)於借款期內以實際利率法於損益確認。

(q) 貿易及其他應付款項

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

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及於購入後三個月內到期的可隨時變現為已知現金數額及無重大價值變動風險的高流動性短期投資。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(s) 僱員福利

(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。

(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報告期末已頒佈或大致頒佈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。

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)

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，以於報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不會貼現計算。

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

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

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

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(u) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

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

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能準確估計)首先確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據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及物業落成時(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財務狀況表的「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。

合約收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(v) 收益確認(續)

(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報告期末當日之匯率折算。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。財務狀況表項目按報告期末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。

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(y) 關連人士

(a) 該名人士須符合以下條件時，該名人士或其家族之近親與本集團方有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或聯合控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。

(b) 實體於適用以下任何條件時，與本集團方有關連：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員，即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連。
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營公司，或為另一實體所屬集團成員之聯營公司或合營公司。
- (iii) 實體均為同一第三方之合營公司。
- (iv) 實體為第三實體之合營公司，而另一實體為第三實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關之實體之僱員福利設立離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或聯合控制。
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司之主要管理層人員。

該名人士之家族親近為預期將會影響與實體交易之該名人士或受其影響之家族成員。

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

3 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則的修訂及一項新的詮釋，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：

- 香港會計準則第 24 號 (2009 年修訂)「*關連人士披露*」
- 香港財務報告準則的改進 (2010 年)
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 19 號「*以股本工具消除金融負債*」

本集團並無採納當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第 19 號尚未對本集團的財務報表構成重大影響，因該等變動將於本集團訂立相關交易 (例如債務換股權交易) 時才首次生效。

其他發展的影響如下：

- 香港會計準則第 24 號 (2009 年經修訂) 修改關連人士的釋義。因此，本集團已重新評估關連人士的判定，並確定經修訂釋義對本集團本期間及以往期間的關連人士披露並無任何重大影響。香港會計準則第 24 號 (2009 年經修訂) 亦發佈有關政府相關實體的經修改披露規定。由於本集團並非政府相關實體，故對本集團並無影響。
- 香港財務報告準則的改進 (2010 年) 中多項準則引入對香港財務報告準則第 7 號「*金融工具：披露*」的披露規定之若干修訂。有關本集團金融工具的披露規定 (載於附註 28、29 及 33) 與經修訂披露規定一致。該等修訂對已於本期間或以往期間之財務報表確認的款額之分類、確認及計量並無任何重大影響。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	6,607,504	4,391,722
租金收入	23,629	25,143
來自工程合約的收益	7,221	99,486
	6,638,354	4,516,351

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 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	69,251	31,999
非上市股本證券的股息收入	2,078	1,307
其他	90	50
	71,419	33,356

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

5 其他收益及其他(虧損)/收入淨額(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他(虧損)/收入淨額		
出售物業、廠房及設備淨收益	3,091	443
出售一間附屬公司收益	—	1,351
外匯收益淨額	47,406	18,869
交易性證券的已變現及未變現(虧損)/收益淨額	(67,070)	6,869
	(16,573)	27,532

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)以下各項：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	91,920	113,323
其他借款利息	108,641	95,917
可換股債券利息(附註11(b)(i))	53,617	53,984
優先票據利息	243,081	48,917
客戶墊款利息	—	5,297
其他附屬借貸成本	5,691	7,391
	502,950	324,829
減：已資本化的借貸成本*	(207,137)	(190,424)
	295,813	134,405
可換股債券所附的衍生工具的公平值變動淨值(附註11(b)(i)及28)	76,977	(9,480)
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值(附註29)	2,269	(2,072)
	375,059	122,853

* 借貸成本已按每年5.12%至14.00%(2010年：1.29%至14.00%)的利率資本化。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

6 除稅前溢利(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	198,903	134,231
包括：		
— 退休計劃供款	12,063	7,353
— 以權益結算股份為基礎作支付的費用(附註32(b))	6,060	7,143

本公司於中國的附屬公司(「中國附屬公司」)僱員須參加地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。中國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。

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	22,119	15,111
撥回其他應收款項減值虧損	—	(4,182)
核數師酬金	3,980	3,065
已售物業成本	4,055,662	2,876,932
有關物業的經營租金費用	3,992	2,395
應收租金減直接開支人民幣1,429,000元 (2010年：人民幣2,050,000元)	(22,200)	(23,093)

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	555,975	274,890
中國土地增值稅	579,176	226,798
預扣稅	33,545	27,689
	<u>1,168,696</u>	<u>529,377</u>
遞延稅項		
物業重估	144	(12,380)
土地增值稅	(93,310)	1,037
其他暫時差異	(710)	(2,607)
	<u>(93,876)</u>	<u>(13,950)</u>
	<u>1,074,820</u>	<u>515,427</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中國附屬公司估計應課稅溢利各自的適用稅率(遵照中國相關的所得稅規定及規例釐定)計算。

中國附屬公司須按年度的估計應課稅溢利25%(2010年：25%)稅率繳付企業所得稅。

截至2010年12月31日止年度，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%按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%。年內概無中國附屬公司須按核定徵收法繳納企業所得稅。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

7 綜合收益表內的所得稅(續)

(a) 綜合收益表內的稅項為：(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。若干中國附屬公司須根據核定徵收法按其收益1.5%至4.5%(2010年：1.5%至4.5%)繳納土地增值稅。

(v) 預扣稅

本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)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附屬公司收取中國附屬公司之內部公司往來結餘利息繳付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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前溢利	1,817,750	1,095,486
按25%稅率計算的除稅前溢利的名義稅項	454,437	273,872
若干附屬公司的稅率差額	32,386	14,012
毋須課稅收入的稅項影響	(8,249)	(7,722)
不可扣稅開支的稅項影響	123,197	39,385
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	12,953	12,726
動用過往年度未確認的稅項虧損	(7,831)	(5,318)
採用核定徵收法的稅項影響	—	(9,315)
預扣稅	33,545	27,689
土地增值稅	579,176	226,798
土地增值稅的稅項影響	(144,794)	(56,700)
利得稅開支	1,074,820	515,427

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：

2011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30)	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
執行董事						
胡葆森	—	3,958	10	—	563	4,531
王天也	—	3,442	10	2,684	425	6,561
閻穎春	—	994	10	331	389	1,724
非執行董事						
林明彥	83	—	—	—	89	172
廖茸桐	83	—	—	—	54	137
李 樺	215	—	10	—	—	225
胡勇敏	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
張石麟	199	—	—	—	—	199
王 石	199	—	—	—	—	199
辛羅林	199	—	—	—	—	199
合計	978	8,394	40	3,015	1,520	13,947

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

8 董事酬金(續)

2010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30)	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
執行董事						
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
非執行董事						
林明彥	87	—	—	—	412	499
廖茸桐	87	—	—	—	248	335
李 樺	225	—	11	—	—	236
胡勇敏	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事						
張石麟	208	—	—	—	—	208
王 石	210	—	—	—	—	210
辛羅林	173	—	—	—	—	173
合計	990	7,201	44	3,174	3,320	14,729

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(2010年：三位)為董事，其酬金披露於附註8。有關其餘兩位(2010年：兩位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,342	1,962
酌情花紅	1,292	1,489
以股份支付	681	453
退休計劃供款	10	44
	4,325	3,948

該等兩位(2010年：兩位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2011年	2010年
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	—	—
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	—	1
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000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204,987,000元(2010年：人民幣157,376,000元)。

已付及應付本公司權益持有人股息詳情載於附註32(c)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 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667,995,000元(2010年：人民幣544,887,000元)及本年度已發行普通股的加權平均數2,243,855,342股(2010年：2,050,400,000股(經就截至2011年12月31日止年度內的供股作出調整))，計算如下：

	2011年 千股	2010年 千股
於1月1日已發行普通股	2,000,000	2,000,000
就供股發行股份／作出調整	243,855	50,400
普通股數量加權平均數	2,243,855	2,050,400

(b) 攤薄每股盈利

於2011年12月31日，本公司的購股權、認股權證及可換股債券並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

截至2010年12月31日止年度，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元及普通股的加權平均數2,303,392,903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
權益持有人應佔溢利	544,887
可換股債券的負債部分的稅後實際利息(附註6(a))	53,984
可換股債券所附的衍生工具所確認的稅後收益(附註6(a))	(9,480)
權益持有人應佔溢利(攤薄)	589,391

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 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
於12月31日的普通股加權平均數	2,050,400
轉換可換股債券的影響	252,993
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄) (經就截至2011年12月31日止年度內的供股作出調整)	<u>2,303,393</u>

本公司於2010年12月31日的購股權及認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

12 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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 物業、廠房及設備

本集團

2011年

	根據經營 租約持作 自用的租賃		在建工程	傢俬、裝置 及設備		汽車	合計
	土地的權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元		及設備 人民幣千元	人民幣千元		
成本：							
於2011年1月1日	192,705	165,269	187,729	27,159	17,633	590,495	
添置	—	256	440,170	10,579	5,357	456,362	
出售	—	(2,345)	—	(3,000)	(1,002)	(6,347)	
轉撥	—	141,365	(141,365)	—	—	—	
收購附屬公司	—	—	—	156	325	481	
於2011年12月31日	192,705	304,545	486,534	34,894	22,313	1,040,991	
累計折舊及攤銷：							
於2011年1月1日	6,627	48,022	—	11,925	10,653	77,227	
年內支出	4,626	9,423	—	5,461	2,500	22,010	
出售時撥回	—	(173)	—	(2,810)	(793)	(3,776)	
收購附屬公司	—	—	—	33	76	109	
於2011年12月31日	11,253	57,272	—	14,609	12,436	95,570	
賬面淨值：							
於2011年12月31日	181,452	247,273	486,534	20,285	9,877	945,421	

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

2010年

	根據經營 租約持作 自用的租賃 土地的權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於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	192,705	165,269	187,729	27,159	17,633	590,495
累計折舊及攤銷：						
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	6,627	48,022	—	11,925	10,653	77,227
賬面淨值：						
於2010年12月31日	186,078	117,247	187,729	15,234	6,980	513,268

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 物業、廠房及設備(續)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
長期租賃	24,069	24,597
中期租賃	157,383	161,481
	181,452	186,078

本集團所有租賃土地均位於中國。

本集團概無物業、廠房及設備被抵押作為本集團其他借款的抵押品(2010年：十賬面值為人民幣106,997,000元)。
詳情載於附註25。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 投資物業

本集團

	建成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2010年1月1日	251,500	12,900	264,400
重估盈餘	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	276,900	—	276,900
代表：			
2010年的估值	276,900	—	276,900
於2011年1月1日	276,900	—	276,900
重估盈餘	1,900	—	1,900
於2011年12月31日	278,800	—	278,800
代表：			
2011年的估值	278,800	—	278,800

(a) 投資物業的估值基準

本集團所有投資物業在2011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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 投資物業(續)

(b) 投資公平值分析載列如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	191,100	189,500
— 中期租賃	87,700	87,400
	278,800	276,900

本集團公平值為人民幣 106,200,000 元(2010 年：無)之投資物業已抵押作本集團其他借款之擔保。詳情載於附註 25。

(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 10 年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1 年內	9,676	1,536
1 年後但 5 年內	45,612	6,384
5 年後	28,406	207
	83,694	8,127

15 於附屬公司的權益

	本公司	
	2011年 人民幣千元	2010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(附註(a))	4,237,065	3,701,748
	4,372,200	3,836,883
應付附屬公司款項(附註(b))	3,258	—

附註：

(a) 應收附屬公司款項為無抵押、不計利息及無固定償還期限，並預期超過 1 年以後收回。

(b) 應付附屬公司款項為無抵押、不計利息及須應要求償還。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 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		
Ahead Properties Limited	香港	1港元	—	100%	投資控股	有限責任公司
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
Bumper Up Limited	英屬處女群島 及香港	1 美元	—	100%	投資控股	有限責任公司
河南建業森林半島置業有限公司*	中國河南	人民幣 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 20,000,000 元	—	55%	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
新鄉建業金龍置業有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 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		
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
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
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
舞鋼建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團(中國)有限公司*	中國河南	人民幣 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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 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
河南建業亞星置業有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	—	51%	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	—	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%	酒店營運	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
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
河南盛泰置業有限公司*	中國河南	人民幣 20,000,000 元	—	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	已發行及繳足 股本／實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
河南聯盟會館管理有限公司*	中國河南	人民幣5,000,000元	—	60%	房地產開發	有限責任公司
河南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	有限責任公司
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
南陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣10,537,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
平頂山建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣28,000,000元	—	100%	房地產開發	外商獨資企業
濮陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣40,500,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 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		
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
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
舞鋼建業地產有限公司*	中國河南	人民幣 20,000,000 元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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
修武建業房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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
許昌豐泰地產有限公司*	中國河南	人民幣 50,000,000 元	—	60%	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
許昌一號城邦建設開發 有限公司*(附註(c))	中國河南	人民幣 30,000,000 元	—	49%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 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		
鄆陵建業易成旅游地產開發 有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	—	60%	旅遊	有限責任公司
偃師建業亞新置業有限公司*	中國河南	人民幣 50,000,000 元	—	60%	房地產開發	有限責任公司
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 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
鄭州高新新城投資建設有限公司*	中國河南	人民幣 50,000,000 元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
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
駐馬店建業置業有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	—	100%	房地產開發	有限責任公司

* 畢馬威會計師事務所並非該等附屬公司的法定核數師。

附註：

- (a) 根據一項信託安排，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。
- (c) 根據其公司章程，許昌一號城邦建設開發有限公司(「許昌一號城邦」)的董事會受本集團控制，故許昌一號城邦被視為本集團的附屬公司。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 聯營公司權益

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分佔資產淨值	17,585	21,747
應收聯營公司款項	32,090	19,090
	49,675	40,837

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

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

* 畢馬威會計師事務所並非該等聯營公司的法定核數師。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 聯營公司權益(續)

聯營公司的財務資料概況

	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	權益 人民幣千元	收益 人民幣千元	虧損 人民幣千元
2011年					
100%	393,640	345,987	47,653	16,642	(10,439)
本集團應佔權益	126,418	108,833	17,585	6,657	(4,162)
2010年					
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)

17 共同控制實體權益

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,171,116	1,180,604
應收共同控制實體款項	931,879	1,561,556
	3,102,995	2,742,160

除一筆金額為人民幣585,226,000元(2010年：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，及預期將多於一年後收回。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 共同控制實體權益(續)

本集團於共同控制實體的權益如下：

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		
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
漯河地產建聯有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	—	49%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業天明置業有限公司*	中國河南	人民幣1,500,000,000元	—	50%	房地產開發	有限責任公司
百瑞信託—建業集團房地產信託 投資系列基金*(附註(a))	中國河南	人民幣669,387,000元	—	25%	投資控股	信託基金
百瑞信託—建業集團房地產信託 投資系列基金2號*(附註(b))	中國河南	人民幣1,077,600,000元	—	25%	投資控股	信託基金

* 畢馬威會計師事務所並非該等共同控制實體的法定核數師。

附註：

(a) 本集團已向優先單位持有人提供回報保證每年7.5%。

(b) 本集團已向優先單位持有人提供回報保證每年8.5%。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 共同控制實體權益(續)

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。據此，百瑞信託成立了百瑞信託 — 建業集團房地產信託投資系列基金2號(「百瑞建業信託2號」)，信託資本為人民幣1,077,600,000元，其中人民幣808,200,000元(808,200,000個單位)為優先單位及人民幣269,400,000元(269,400,000個單位)為一般單位。本集團已認購人民幣269,400,000元的一般單位及已向優先單位持有人(「優先單位持有人」)提供每年8.5%的擔保回報率。

百瑞建業信託2號由投資委員會管理。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2號沒有控制權。因此，董事認為，百瑞建業信託2號由百瑞信託及本集團及本集團認購的一般單位共同控制，故於財務報表被當作共同控制實體。

百瑞建業信託2號資本先以7.1%的年利率墊付予本集團，為期6個月，隨後投資於鄭州建業天明置業有限公司。該公司原為本公司擁有90%的附屬公司，經百瑞建業信託2號投資後被視為共同控制實體，因為根據其相關的公司章程，百瑞建業信託2號及本集團對董事會均沒有控制權。此外，於2011年12月31日，本集團向百瑞建業信託2號借入人民幣477,600,000的借款，該等借款無抵押，帶有年息7.88%，於一年內到期，並於財務報表內記錄為「其他借款」。

視為出售鄭州建業天明置業有限公司對本集團財務狀況有如下影響：

	人民幣千元
預付款項	(1,962,067)
待售物業	(83,551)
共同控制實體權益	1,998,644
非控股權益	49,418
現金及現金等價物	(2,444)
	<hr/>
淨現金流出量	(2,444)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 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

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產	1,219,936	600,914
流動資產	3,516,032	2,063,525
流動負債	(1,129,685)	(981,818)
非流動負債	(1,435,167)	(502,017)
	<u>2,171,116</u>	<u>1,180,604</u>
收入	321,525	23
支出	(328,802)	(3,927)
年度損失	<u>(7,277)</u>	<u>(3,904)</u>

18 其他金融資產

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本		
— 中國	<u>97,800</u>	<u>71,800</u>

本集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於2011年及2010年12月31日按成本入賬。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

19 交易性證券

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
在香港的上市股本證券，按公平值	74,878	163,461

20 待售物業

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	7,294,284	5,277,502
持作待售的已竣工物業	1,330,119	1,057,203
	8,624,403	6,334,705

(a) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	4,168,361	3,117,499
— 中期租賃	654,724	230,722
	4,823,085	3,348,221

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	4,319,034	2,164,860

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

20 待售物業(續)

(c) 本集團若干待售物業已抵押作為本集團的銀行及其他借款擔保。詳情分別載於附註24及25。

(d) 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：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內	11,147	11,277
1至5年	36,836	39,416
5年後	84,551	93,118
	132,534	143,811

董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

21 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收票據	—	100	—	—
貿易應收款項(附註(a))	16,961	40,737	—	—
其他應收款項(附註(b))	173,456	203,260	—	—
應收關連公司款項(附註(c))	39,665	43,126	—	—
向關連公司貸款(附註(d))	100,000	—	—	—
應收非控股權益款項(附註(e))	64,900	—	—	—
向非控股權益貸款(附註(f))	29,999	—	—	—
應收合約工程客戶款項總額(附註(g))	12,951	3,939	—	—
衍生金融工具(附註28及29)	3,595	36,902	3,595	36,902
	441,527	328,064	3,595	36,902

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

21 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 並非個別或共同視為減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期	268	30,792
逾期1個月以下	166	7,625
逾期1個月至少於3個月	128	156
逾期3個月至少於6個月	128	250
逾期6個月至少於1年	2,562	522
逾期1年以上	13,709	1,392
	16,961	40,737

本集團的信貸政策載於附註33(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35所載有抵押貸款除外。

- (b) 於2011年12月31日，其他應收款項包括人民幣20,000,000元賬款(於2010年：無)，該筆款項為無抵押、以年利率13%計息及須於一年內收回。
- (c) 往年應收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款項人民幣39,015,000元(2010年：人民幣42,774,000元)。該款項並無抵押，不計利息，且須應要求收回。應收關連公司款項餘額並無抵押，不計利息及無固定償還期限。
- (d) 向關連公司貸款為有抵押、以年利率12.25%計息及無固定償還期限。
- (e) 應收非控股權益款項包括一筆人民幣15,300,000元(2010年：無)的結餘，為有抵押、無利息及於一年內收回，其餘應收非控股權益的款項並無抵押，不計息及無固定償還期限。
- (f) 向非控股權益貸款為無抵押、以年利率12%計息及須按要求的償還。
- (g) 於2011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12,900,000元(2010年：人民幣3,900,000元)。

22 按金及預付款

於2011年12月31日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣1,416,449,000元(2010年：人民幣774,093,000元)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

23 受限制銀行存款

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
— 物業銷售的按揭借款	174,440	163,146
— 應付票據(附註26)	394,423	373,230
— 銀行借款(附註24(b))	84,000	—
	652,863	536,376

24 銀行借款

(a)

	本集團	
	於2011年 人民幣千元	於2010年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	1,110,660	1,423,859
1年後但2年內	376,000	324,416
2年後但5年內	140,000	168,000
	516,000	492,416
	1,626,660	1,916,275

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

24 銀行借款(續)

(b) 於2011年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,327,000	1,176,640
— 無抵押	299,660	739,635
	<u>1,626,660</u>	<u>1,916,275</u>

於2011年12月31日，用作銀行借款抵押的本集團資產分析如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
待售物業	2,429,526	1,916,744
受限制銀行存款(附註23)	84,000	—
	<u>2,513,526</u>	<u>1,916,744</u>

(c) 於2011年12月31日，本集團銀行借款有效年利率介乎2.60%至9.18%(2010年：4.70%至9.18%)。

(d) 本集團若干銀行融資受與本集團若干財務狀況表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。本集團定期監察是否遵守該等契諾。有關本集團流動性風險管理的進一步詳情載於附註33(c)。於2011年及2010年12月31日，本集團並無違反有關動用信貸額的契諾。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 其他借款

(a) 於2011年12月31日，其他借款的到期日如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內	1,245,470	168,010
1年後但2年內	107,700	297,870
2年後但5年內	—	152,000
	107,700	449,870
	1,353,170	617,880

(b) 於2011年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	624,570	357,880
— 無抵押	728,600	260,000
	1,353,170	617,880

於2011年12月31日，用作抵押其他借款的本集團資產分析如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
待售物業	394,622	174,457
投資物業	106,200	—
物業、廠房及設備	—	106,997
	500,822	281,454

除以上所述外，賬面值為人民幣25,000,000元(2010年：人民幣25,000,000元)的有抵押其他借款乃以本集團所持若干物業的未來租金收入作抵押。於2011年12月31日，預期未來租金收入為人民幣124,877,000元(2010年：人民幣133,069,000元)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 其他借款(續)

(c) 於2011年12月31日，本集團其他借款的有效年利率介乎6.92%至14.00%(2010年：6.38%至14.00%)。

26 貿易及其他應付款項與應計費用

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付票據(附註23)	394,423	373,230	—	—
貿易應付款項(附註(a))	1,926,937	980,002	—	—
其他應付款項及應計費用	846,129	904,945	43,238	49,467
應付共同控制實體款項(附註(b))	1,587,617	355,783	—	—
應付關連公司款項(附註(b))	29	32	—	—
應付非控股股東款項(附註(b))	190,501	123,342	—	—
衍生金融工具(附註28)	132,959	91,175	132,959	91,175
	5,078,595	2,828,509	176,197	140,642

於2011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236,959,000元(2010年：人民幣198,796,000元)。

附註：

(a) 貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	1,689,978	781,206
於1年後到期	236,959	198,796
	1,926,937	980,002

(b) 應付共同控制實體、關連公司及非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

27 預收款項

預收款項為就預售物業向買方收取的銷售款。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 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，以及76,097,561份認股權證。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以公平值於報告期末列賬。

本公司於2011年6月28日進行供股，因此，可換股債券的換股價及認股權證的行使價分別調整為2.984港元及3.947港元。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 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：

本集團及本公司

	可換股債券 負債部分 (附註28(a)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 28(b)) 人民幣千元	贖回 認沽期權 (附註26及 28(c)) 人民幣千元	可換股債券 權益部分 (附註28(d)) 人民幣千元	認股權證 儲備 (附註28(d)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
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	552,209	(34,580)	91,175	43,166	11,906	663,876
於2011年1月1日	552,209	(34,580)	91,175	43,166	11,906	663,876
已攤銷利息及交易成本	22,562	—	—	—	—	22,562
公平值變動(附註6(a))	—	30,103	46,874	—	—	76,977
匯兌差額	(25,106)	882	(5,090)	—	—	(29,314)
於2011年12月31日	549,665	(3,595)	132,959	43,166	11,906	734,101

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 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%。

於2011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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年內	549,665	—
一年後但兩年內	—	552,209
	549,665	552,209

- (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，並於「貿易及其他應付款項」確認為衍生金融工具(附註21)。
- (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，並於「貿易及其他應付款項與應計費用」確認為衍生金融工具(附註26)。
- (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。

採用二項式(Co_z，Ross，Rubinstein)期權定價模式釐定贖回認購期權與贖回認沽期權於2011年12月31日的公平值時所使用的假設如下：

	2011年	2010年
股價(港元)	1.55	2.31
預期波幅	49%	62%
預期股息	6%	2.9%
無風險利率	0.48%	1.4%
剩餘期權年期	2.67年	3.67年
有效利率	14%	8.3%

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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

期間	贖回價
2013年	106.1250%
2014年	103.0625%

此外，於2013年10月20日之前任何時候，本公司可自行選擇：

- (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%。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

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，於各報告期末按公平值分別列賬。

優先票據各部分變動載列如下：

本集團及本公司

	優先票據 負債部分 (附註29(a)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及29(b)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日	—	—	—
發行優先票據所得款項	2,024,595	(310)	2,024,285
交易成本	(52,484)	8	(52,476)
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	(43,495)	52	(43,443)
於2010年12月31日	1,928,806	(2,322)	1,926,484
於2011年1月1日	1,928,806	(2,322)	1,926,484
已攤銷利息及交易成本	7,875	—	7,875
公平值變動(附註6(a))	—	2,269	2,269
匯兌差額	(86,796)	53	(86,743)
於2011年12月31日	1,849,885	—	1,849,885

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 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。負債部分有效年利率為 12.79%。

於 2011 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	
	2011 年 人民幣千元	2010 年 人民幣千元
一年內	1,849,885	1,928,806

本公司曾違反其 12.5% 優先票據契約(於 2015 年到期)(「契約」)下的若干契諾(「違約」)。違約主要有關百瑞信託(見附註 17)及投資交易性證券(見附註 19)。倘違約持續，優先票據信託(「信託」)或持有當時發行在外的優先票據本金總額最少 25% 的人士(「持有人」)，可向本公司發出違約書面通知。倘違約於該通知後連續 30 天仍持續，則發生該契約之違約。倘違約發生並持續，信託或持有當時發行在外的優先票據本金總額最少 25% 的持有人可向本公司(倘由持有人發出，則為向信託人)發出書面通知，且信託人按持有人要求須宣佈優先票據的本金、溢價(如有)及應計及未付利息，該等金額根據契約即時到期及應付。宣佈加速到期後，該等本金、溢價(如有)及應計及未付利息即時到期及應付。儘管概無人士向本公司發出(而本公司概無收悉)該等書面通知或聲明，優先票據負債部分人民幣 1,849,885,000 元(2010 年：人民幣 1,928,806,000 元)於報告期末在財務報表重新分類為流動負債。

根據 2012 年 3 月 7 日的公告，本公司擬就若干建議修訂及違約之豁免(統稱「建議」)向持有人徵求同意(「同意」)。該同意徵求已於同日向持有人發出。徵求同意行動的主要目的是，就有關建議取得不少於過半數發行在外優先票據本金總額的票據持有人有效地授出且並無有效地撤回同意。

於紐約時間 2012 年 3 月 16 日下午 5 時正，本公司取得發行在外優先票據本金總額大多數持有人同意有關建議，而優先票據的到期日維持不變，猶如並無發生違約。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

- (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，並於「貿易及其他應付款項」確認為衍生金融工具(附註21)。

釐定贖回認購期權於初始確認日期及2011年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

	於2011年 12月31日 人民幣千元	於2011年 12月31日 人民幣千元
信貸息差	16.63%	8.16%

30 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。

本公司於2011年6月28日進行供股後，首次公開發售前購股權的行使價調整至2.682港元，而尚未行使的購股權數目由28,150,000調整至28,859,380。

(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。

本公司於2011年6月28日進行供股後，於2010年5月25日授出的購股權的行使價調整至1.853港元，而尚未行使的購股權數目由20,000,000調整至20,504,000。

財務報表附註

(以人民幣列賬)

30 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(c) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出購股權。行使該等購股權將會使本集團六位僱員有權認購本公司合共12,500,000股股份。行使價為每股2.16港元。購股權計劃自2011年7月25日起生效。按照購股權計劃，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各年，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。

年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_z，Ross，Rubinstein)計算約為0.9港元。所用的加權平均計算假設如下：

於計量日的公平值	0.9港元
股價	2.13港元
行使價	2.16港元
預期波幅	58%
購股權年期	十年
預期股息率	4.4%
無風險利率	2.33%

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

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

30 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(d) 購股權數量及加權平均行使價如下：

	2011年		2010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	2.41	49,100,000	2.75	30,050,000
供股後調整	2.34	1,213,380	—	—
年內授出	2.16	12,500,000	1.90	20,000,000
年內失效	2.11	(5,115,520)	2.75	(950,000)
於12月31日尚未行使	2.32	<u>57,697,860</u>	2.41	<u>49,100,000</u>
於12月31日可予行使	2.59	<u>32,352,800</u>	2.75	<u>17,460,000</u>

2011年12月31日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.32港元(2010年：2.41港元)及加權平均剩餘合約年期為5.12年(2010年：5.3年)。

截至2011年12月31止年度內並無可行使的購股權(2010年：無)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期所得稅指：

	本集團			
	企業	土地		
	所得稅	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2010年1月1日	93,562	3,868	17,237	114,667
於綜合收益表扣除(附註7(a))	274,890	226,798	27,689	529,377
已繳付稅項	(264,686)	(143,809)	(4,237)	(412,732)
出售一間附屬公司	26	—	—	26
於2010年12月31日	103,792	86,857	40,689	231,338
於2011年1月1日	103,792	86,857	40,689	231,338
於綜合收益表扣除(附註7(a))	555,975	579,176	33,545	1,168,696
已繳付稅項	(443,250)	(235,356)	(1,795)	(680,401)
於2011年12月31日	216,517	430,677	72,439	719,633
			2011年	2010年
			人民幣千元	人民幣千元
代表：				
應付稅項			828,655	311,806
預付稅項			(109,022)	(80,468)
			719,633	231,338

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 於綜合財務狀況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2010年1月1日	(63,729)	15,980	(47,749)
於綜合收益表扣除 (附註7(a))	12,380	1,570	13,950
於2010年12月31日	(51,349)	17,550	(33,799)
於2011年1月1日	(51,349)	17,550	(33,799)
於綜合收益表(扣除)/計入 (附註7(a))	(144)	94,020	93,876
於2011年12月31日	(51,493)	111,570	60,077
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
代表：			
遞延稅項資產		111,570	18,260
遞延稅項負債		(51,493)	(52,059)
		60,077	(33,799)

(c) 未確認的遞延稅項資產

於2011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106,094,000元(2010年：人民幣85,608,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損將於五年內到期。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息

(a) 股本

(i) 已授權及已發行股本

	2011年		2010年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
普通股，已發行並繳足：				
於1月1日	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000
供股後發行新股份	428,000	42,800	—	—
	2,428,000	242,800	2,000,000	200,000
相等於人民幣		215,185		179,637

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。

(ii) 供股後發行股份

於2011年6月28日，本公司按每100股普通股兌換21.4股供股股份的供股方式，以每股供股股份1.71港元的認購價發行每股面值為0.1港元的428,000,000股股份。此等新發行的股份與現有股份在各方面均享用同等權益。自供股所得款項淨額為718,171,000港元(相等於人民幣596,487,000元)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息(續)

(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)撤銷公司開辦費用；(e)撤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。

(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權益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30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2011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1,718,075,000元(2010年：人民幣1,186,799,000元)。報告期末後，董事建議派發末期股息每股普通股10.0港仙(相當於人民幣8.25分)(2010年：每股普通股9.7港仙(相當於人民幣8.23分))，共計人民幣200,400,000元(2010年：人民幣165,000,000元)。於報告期末，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)中國附屬公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。上述限制或會影響附屬公司向本公司作出分派。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 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32(a)(i)) 人民幣千元	股份溢價 (附註32(b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註32(b)(iv)) 人民幣千元	以股份支付 的酬金準備 (附註32(b)(v)) 人民幣千元	可換股債券 的權益部份 (附註28) 人民幣千元	認股權證 儲備 (附註28) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
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)
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
2010年12月31日結餘	179,637	1,076,820	(60,798)	22,090	43,166	11,906	170,777	1,443,598
2011年1月1日結餘	179,637	1,076,820	(60,798)	22,090	43,166	11,906	170,777	1,443,598
2011年的權益變動：								
本年溢利	—	—	—	—	—	—	204,987	204,987
換算財務報表的匯兌差額	—	—	(72,036)	—	—	—	—	(72,036)
全面收益總額	—	—	(72,036)	—	—	—	204,987	132,951
供股後發行新股份	35,548	560,939	—	—	—	—	—	596,487
就上一年度批准之股息	—	—	—	—	—	—	(162,615)	(162,615)
以權益結算股份為基礎作支付的費用	—	—	—	6,060	—	—	—	6,060
2011年12月31日結餘	215,185	1,637,759	(132,834)	28,150	43,166	11,906	213,149	2,016,481

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
報告期末後建議分派的末期股息每股普通股 10.0 港仙 (相當於每股普通股人民幣 8.25 分)(2010 年： 9.7 港仙，相當於每股普通股人民幣 8.23 分)	<u>200,400</u>	<u>165,000</u>

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

(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

	2011年 人民幣千元	2010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 9.7 港仙(相當於每股普通股人民幣 8.13 分)(2010 年： 6.8 港仙，相當於每股普通股人民幣 5.90 分)	<u>162,615</u>	<u>117,953</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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 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。借款淨額為銀行借款及其他借款、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借款的受限制銀行存款。

於2011年及2010年12月31日，負債比率如下：

	本集團	
	於2011年 人民幣千元	於2010年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行借款	1,110,660	1,423,859
— 其他借款	1,245,470	168,010
— 優先票據	1,849,885	1,928,806
— 可換股債券	549,665	—
	<u>4,755,680</u>	<u>3,520,675</u>
非流動負債		
— 銀行借款	516,000	492,416
— 其他借款	107,700	449,870
— 可換股債券	—	552,209
	<u>623,700</u>	<u>1,494,495</u>
總借款	5,379,380	5,015,170
減：現金及現金等價物	(3,255,528)	(3,370,335)
已抵押銀行借款的受限制銀行存款	(84,000)	—
借款淨額	<u>2,039,852</u>	<u>1,644,835</u>
權益總額	<u>5,041,752</u>	<u>3,771,684</u>
負債比率	<u>40.5%</u>	<u>43.6%</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 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。本集團亦須面對因於其他實體之權益投資及自身權益股份價格之變動而產生之股本價格風險。

下述為本集團面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例。

(a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、銀行借款及其他借款。本集團並無進行任何對沖活動管理利率風險。

截至2011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8,985,000元(2010年：人民幣14,734,000元)。

上述分析乃假設利率波動已於報告期末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2010年的相同基準進行。

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、受限制銀行存款，以及現金及現金等價物。管理層設有信貸政策，持續監察所面對的該等信貸風險。

對於按揭銷售的貿易應收款項，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，管理人員會於各報告期末定期檢討各項債務的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 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／獲授信前會評估買家／債務人的財政能力。本集團向債務人追收欠款餘額，並持續監督還款進度。欠款結餘償清前，本集團不會為物業買家申請個別物業所有權證。此外，本集團一般不會要求債務人作出抵押。呆壞賬減值虧損在管理層預測範圍內。

受限制銀行存款及現金及現金等價物乃存於信貸評級良好的財務機構，以減低信貸風險。

所承受之最大信貸風險為財務狀況表上各財務資產之賬面值減去任何減值撥備。本集團並無重大集中信貸風險。

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

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)報告期末當時的利率計算的利息付款)及本集團與本公司須付款的最早日期所釐定於報告期末本集團金融負債的剩餘合約期。

本集團

	2011年				
	賬面值	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	
銀行借款	1,626,660	1,736,480	1,184,034	389,492	162,954
其他借款	1,353,170	1,409,395	1,312,887	96,508	—
可換股債券	549,665	733,523	31,794	31,794	669,935
優先票據	1,849,885	2,901,167	242,506	242,506	2,416,155
貿易及其他應付款項與應計費用	5,078,595	5,078,595	4,476,629	532,024	69,942
	10,457,975	11,859,160	7,247,850	1,292,324	3,318,986
就披露可換股債券贖回認沽期權					
有關現金流所作出的調整		4,780	706,509	(31,794)	(669,935)
就披露加速清還優先票據有關現金流					
所作出的調整(附註29(a))		—	2,658,661	(242,506)	(2,416,155)
		11,863,940	10,613,020	1,018,024	232,896
已發行財務保證：					
— 保證最高金額(附註35)		4,697,633	4,697,633	—	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司

	2011年				
	賬面值	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
可換股債券	549,665	733,523	31,794	31,794	669,935
優先票據	1,849,885	2,901,167	242,506	242,506	2,416,155
其他應付款項及應計費用	140,642	140,642	140,642	—	—
	2,540,192	3,775,332	414,942	274,300	3,086,090
就披露可換股債券贖回認沽期權 有關現金流所作出的調整		4,780	706,509	(31,794)	(669,935)
就披露加速清還優先票據 有關現金流 所作出的調整(附註29(a))		—	2,658,661	(242,506)	(2,416,155)
		3,780,112	3,780,112	—	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團

	2010年				
	賬面值 人民幣千元	訂約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	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
須按要求還款條款的定期借款：					
預定償還	169,635	173,895	20,441	153,454	—
銀行借款	1,746,640	1,847,918	1,332,025	344,356	171,537
其他借款	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	—
	7,843,679	9,481,206	4,488,963	2,002,146	2,990,097
就披露授予借款人要求還款權利的 借款有關現金流所作出的調整		(4,305)	149,149	(153,454)	—
就披露可換股債券贖回認沽期權 有關現金流所作出的調整		(44,439)	689,084	(733,523)	—
就披露加速清還優先票據有關現金流 所作出的調整(附註29(a))		—	2,901,168	(242,506)	(2,658,662)
		9,432,462	8,228,364	872,663	331,435
已發行財務保證					
— 保證最高金額(附註35)		3,060,798	3,060,798	—	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司

	2010年				
	賬面值 人民幣千元	訂約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	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
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
其他應付款項及應計費用	140,642	140,642	140,642	—	—
	2,621,657	4,049,633	414,942	976,029	2,658,662
就披露可換股債券贖回認沽期權 有關現金流所作出的調整		(44,439)	689,084	(733,523)	—
就披露加速清還優先票據有關現金流 所作出的調整(附註29(a))		—	2,901,168	(242,506)	(2,658,662)
		4,005,194	4,005,194	—	—

(d) 貨幣風險

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借款。構成風險的主要貨幣是港元和美元。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(d) 貨幣風險(續)

下表所列為2011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			
	2011年		2010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	29,723	1,156	31,873	1,155
優先票據	(293,518)	—	(292,296)	—
公司間借款	(30,000)	(60,000)	(30,000)	(60,000)
已確認資產及負債產生的 風險總額及淨風險合計	(293,795)	(58,844)	(290,423)	(58,845)

除以上所述外，本公司其中一間採用港元作為功能貨幣的附屬公司有一筆應收一間中國附屬公司款項人民幣1,150,000,000元(2010年：人民幣350,000,000元)。

人民幣對港元及美元匯率可能合理上升/下跌5%(2010年：5%)，將使本集團的除稅後溢利及權益總額增加/減少人民幣55,029,000元(2010年：人民幣30,000,000元)。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報告期末，其他所有變量(特別是利率)保持不變。2010年分析乃採用同等基準。

(e) 股價風險

本集團須承受分類為交易證券之股權投資所產生之股價變動風險(見附註19)。

本集團的上市投資主要在香港聯交所上市。交易證券乃根據對個別證券的表現之每日監察，以及本集團之流動資金需求而決定。根據股票市場之變動與本集團的投資組合不可能有直接相關性的情況下，釐定股票市場指數變動對本集團權益投資組合之影響是不切實際的。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(e) 股價風險(續)

本集團亦須承受本公司自身股價變動所產生之股價風險，使本公司股本工具低於本集團衍生工具或其他財務負債之公平值。於結算日，本集團因本公司發行可換股債券所附帶之換股權而承受風險(如附註28所披露)。

就交易證券的相關股票市場指數或本公司本身就可換股債券的換股購股權的股份價格(如適用)合理上升/下跌5%(2010年:5%)，而其他變數維持不變，預計不會對本集團及本公司的除稅後溢利及總權益造成重大影響。

(f) 公平值

(i) 按公平值列帳的金融工具

下表為按公平值計量的金融工具按照香港財務報告準則第7號「金融工具之披露」所界定公平值三個級別於資產負債表日的帳面值；當中每項金融工具分類的公平值乃按對有關公平值的計算以輸入最少但有重大影響的數據分類。有關級別的定義如下：

- 級別1(最高級別)：公平值以交投活躍的市場中相同的金融工具的公開價格(未經調整)計量。
- 級別2：公平值以交投活躍的市場中類似的金融工具的公開價格，或以輸入所有直接或間接可觀察的重要市場數據的估值方法計量。
- 級別3(最低級別)：公平值以輸入任何不可觀察的重要市場數據的估值方法計量。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值(續)

(i) 按公平值列帳的金融工具(續)

本集團

	2011年			
	級別1	級別2	級別3	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
交易證券：				
— 香港上市權益證券	74,878	—	—	74,878
衍生金融工具：				
— 可換股債券贖回認購期權	—	3,595	—	3,595
	74,878	3,595	—	78,473

負債

衍生金融工具

— 可換股債券贖回認沽期權	—	(132,959)	—	(132,959)
---------------	---	-----------	---	-----------

本公司

	2011年			
	級別1	級別2	級別3	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
衍生金融工具：				
— 可換股債券贖回認購期權	—	3,595	—	3,595
負債				
衍生金融工具：				
— 可換股債券贖回認沽期權	—	(132,959)	—	(132,959)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值(續)

(i) 按公平值列帳的金融工具(續)

本集團

	2010年			總計 人民幣千元
	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元	
資產				
交易證券：				
— 香港上市權益證券	163,461	—	—	163,461
衍生金融工具：				
— 可換股債券贖回認購期權	—	34,580	—	34,580
衍生金融工具：				
— 優先票據贖回認購期權	—	2,322	—	2,322
	<u>163,461</u>	<u>36,902</u>	<u>—</u>	<u>200,363</u>
負債				
衍生金融工具：				
— 可換股債券贖回認沽期權	—	(91,175)	—	(91,175)

本公司

	2010年			總計 人民幣千元
	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元	
資產				
衍生金融工具：				
— 可換股債券贖回認購期權	—	34,580	—	34,580
衍生金融工具：				
— 優先票據贖回認購期權	—	2,322	—	2,322
	<u>—</u>	<u>36,902</u>	<u>—</u>	<u>36,902</u>
負債				
衍生金融工具：				
— 可換股債券贖回認沽期權	—	(91,175)	—	(91,175)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值(續)

(ii) 以公平值以外入賬的金融工具公平值

該等資產及負債於短期內到期，因此該等金融工具的公平值可假定為與其賬面值相若。

於2010年及2011年12月31日，所有金融工具之賬面值及公平值均無重大分別。應收／(應付)附屬公司、聯營公司，共同控制實體、非控股權益及關連公司款項須按要求收回／(償還)或無固定還款期。因此等條款，披露其公平值意義不大。

34 承擔

(a) 於2011年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	本集團	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
已授權但尚未訂約	14,921,680	11,805,438
已訂約但尚未撥備	1,277,718	1,957,446
	16,199,398	13,762,884

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。

	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
集團應佔共同控制實體承擔的發展中物業		
已授權但尚未訂約	916,866	—
已訂約但尚未撥備	185,658	—
	1,102,524	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 承擔(續)

(b) 經營租約承擔

於2011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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年內	4,008	4,164
一年後但五年內	2,831	7,097
	6,839	11,261

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。

35 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2011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：

	2011年 人民幣千元	2010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	4,697,633	3,060,798

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

36 重大關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，截至2011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	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
自共同控制實體利息收入	(a)	23,823	—
自前共同控制實體利息收入	(a)	2,794	—
自非控股權益利息收入	(a)	4,451	—
自共同控制實體項目管理費收入	(b)	38,564	—
向共同控制實體支付利息開支	(c)	(59,609)	(21,695)
向非控股權益支付利息開支	(d)	—	(3,590)
向關連公司支付租金開支	(e)	—	(336)

(a) 該金額指有關向共同控制實體、一間前共同控制實體及非控股權益墊款的利息收入。

(b) 該金額指就年內管理物業發展項目從共同控制實體收取的項目管理費。

(c) 該金額指附註17所載從百瑞建業信託2號借款有關的利息開支。

(d) 截至2010年12月31日止年度的金額指有關從非控股權益收取墊款的利息開支，該款項為無抵押，以年利率12%計息，已於2010年清償。

(e) 截至2010年12月31日止年度的金額指向關連公司支付的本集團辦公室租金開支。胡葆森先生於該公司擁有重大權益。該項租賃已於2010年終止。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 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。年內收購的附屬公司摘要如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	所收購 權益的 百分比	收購後 持有權益的 百分比	代價 人民幣千元
2011年2月9日	河南盛泰置業有限公司	100%	100%	32,632
2011年8月3日	許昌豐泰地產有限公司	60%	60%	30,000
2011年8月5日	河南煤化建業房地產開發 投資有限公司	50%	100%	52,800

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 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時確認 的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	372	—	372
按金及預付款	21,610	—	21,610
待售物業	1,202,641	19,074	1,221,715
現金及現金等價物	46,065	—	46,065
貿易及其他應付款項	(1,106,545)	—	(1,106,545)
非控股權益	(20,000)	—	(20,000)
共同控制實體權益	(47,785)	—	(47,785)
可識別資產及負債淨值	96,358	19,074	115,432
已付代價總額			115,432
所收購現金及現金等價物總額			(46,065)
所耗現金淨額			69,367

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購附屬公司及非控股權益(續)

(a) 收購附屬公司(續)

於截至2011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11,945,000元。倘該等收購發生於2011年1月1日，則於截至2011年12月31日止年度內的綜合營業額將為人民幣6,638,354,000元，本公司權益持有人應佔綜合溢利將為人民幣665,952,000元。

(b) 非控股權益收購及出資

於2011年6月30日，本集團以人民幣22,000,000元代價增購河南建業新大地置業有限公司(「建業新大地」)5.04%股權。收購完成後，本集團於建業新大地的股權由84.96%增至90%。於收購日期，非控股權益賬面值為人民幣202,000元，總代價高於非控股權益賬面值人民幣21,798,000元，按附註2(c)所載的會計政策於其他資本儲備中確認。

根據2011年8月16日的出資協議，已發行並繳足之建業新大地資本增至人民幣9,990,000元，其中本集團及非控股權益分別出資人民幣1,990,000元及人民幣8,000,000元，因此本集團持有之股本減至55%，非控股權益賬面值增幅為人民幣5,693,000元；而非控股權益出資額超出非控股權益增加之賬面值人民幣2,307,000元，則按附註2(c)所載的會計政策於其他資本儲備中確認。

38 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，實際可收回金額於報告期末或會高或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年損益。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 採用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(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報告期末或會高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。

(c) 貿易及其他應收款項減值

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

(d) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於報告期末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)

38 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報告期末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報告期末的市場狀況，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報告期末按公平值列賬。該等期權的公平值根據附註28及附註29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。

39 未調整報告期後事項

於報告期末後，董事建議派發末期股息。進一步詳情披露於附註32(c)(i)。

40 比較數字

優先票據的負債部份已如附註29(a)所述重新分類。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

41 截至2011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於截至2011年12月31日止年度尚未生效且並無於本財務報表採納的多項修訂及五項新準則，包括下者可能與本集團有關。

	於下列日期或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則之修訂第7號， <i>金融工具：披露 — 轉讓金融資產</i>	2011年7月1日
香港會計準則之修訂第12號， <i>所得稅 — 遞延稅項：相關資產之回收</i>	2012年1月1日
香港會計準則之修訂第1號， <i>財務報表呈列 — 呈列其他全面收入項目</i>	2012年7月1日
香港財務報告準則第10號， <i>綜合財務報表</i>	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號， <i>共同安排</i>	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號， <i>其他實體權益之披露</i>	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號， <i>公平值計量</i>	2013年1月1日
香港會計準則第27號， <i>個別財務報表(2011)</i>	2013年1月1日
香港會計準則第28號， <i>於聯營公司及合營企業之投資</i>	2013年1月1日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	2015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公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

管理層討論與分析

營運回顧

(一) 市場和營運回顧

1. 宏觀經濟

2011年，世界經濟增長放緩，影響世界經濟復蘇的不穩定、不確定因素較多。面對複雜的內外部經濟狀況，中國政府以「穩增長、調結構、控物價」為宏觀調控政策主基調。2011年，中國實現國內生產總值人民幣47萬億元，同比增長9.2%。

2011年，中原經濟區正式上升為國家發展戰略，承接東部沿海地區產業、技術轉移持續推進，河南省經濟繼續保持快速增長。2011年，河南省實現生產總值人民幣2.7萬億元，與去年同期相比增長11.6%，領先全國增速2.4個百分點。

2. 房地產市場

2011年，中國政府採取一系列房地產市場調控政策以遏制房價快速上漲，市場逐步進入調整階段，商品房銷售面積和金額增速回落。2011年，全國商品房銷售面積11億平方米，同比增長4.9%，增速較2010年回落5.7個百分點；商品房銷售金額人民幣59,119億元，同比增長12.1%，增速較2010年回落6.8個百分點。

作為本集團業務發展的主要市場，河南省房地產市場以自住型需求而非投資者需求為主，泡沫較少，直接表現為房地產市場受宏觀調控影響較小。2011年，河南省實現商品房銷售面積6,304萬平方米，同比增長15.6%，增幅領先全國10.7個百分點；實現商品房銷售額人民幣2,201億元，同比增長32.7%，增幅領先全國20.6個百分點。

(二) 項目發展

報告期內，本公司在區域內通過不斷拓展市場深度和廣度，繼續致力於提高產品品質，在堅持創新的同時推進產品系列化、標準化建設，實現了部分標準部品的集中採購，為本公司規模的增長和盈利能力的提升奠定了堅實基礎。

報告期內，本公司完成新開工開發面積和竣工開發面積分別為2,899,125平方米及1,552,706平方米。同時，本公司合共銷售／預售建築面積1,327,813平方米，銷／預售金額人民幣81.2億元，比去年同期增長48%。

(1) 開發進度

報告期內，本公司共有31個項目或項目分期動工建設，新開工面積2,899,125平方米，與去年同期相比增長135.0%。

2011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	336,064
河南省其他城市	<u>2,563,061</u>
合計	<u><u>2,899,125</u></u>

截至2011年12月31日，本公司在建項目35個／期，其中5個／期於鄭州市，河南省其它城市共30個／期，在建項目總建築面積約為2,777,451平方米。

截至2011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	363,853
河南省其他城市	<u>2,413,598</u>
合計	<u><u>2,777,451</u></u>

報告期內，本公司共有 23 個項目／分期竣工，總竣工面積 1,552,706 平方米，其中可售面積達 1,458,432 平方米，報告期內共實現銷售面積為 1,103,402 平方米，銷售率達到 76.0%。

開發項目	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)
鄭州壹號城邦	109,059	109,059	76,909
鄭州密碼國際	45,144	44,081	33,543
上街森林半島二期	38,402	35,549	21,308
鄭州聯盟新城七期	113,506	100,866	96,511
洛陽高爾夫二期	113,368	108,078	100,049
洛陽壹號城邦二期一批	64,614	60,655	49,891
平頂山桂園一期	83,807	76,781	55,207
平頂山舞鋼一期	41,117	41,117	11,366
安陽森林半島一期	30,709	27,024	23,118
鶴壁森林半島二期	27,493	27,489	26,805
鶴壁森林半島一期高層	13,374	12,342	12,131
新鄉金龍森林半島	21,805	21,638	18,848
焦作森林半島三期二批及三批	72,954	72,594	62,261
濮陽建業城五期	61,798	61,798	38,329
許昌森林半島一期	42,542	41,542	28,452
商丘聯盟新城二期	24,213	24,213	23,255
商丘聯盟新城三期	43,000	43,000	40,177
周口森林半島二期高層	71,832	70,671	39,295
南陽森林半島一期	140,916	140,916	104,645
信陽森林半島四期	52,758	51,774	22,993
洛陽華陽廣場三期	144,687	115,358	115,348
鄭開森林半島項目	176,304	171,887	102,961
上街酒店	19,304	—	—
	1,552,706	1,458,432	1,103,402

(2) 銷售進度

報告期內，本集團共銷售／預售 1,327,813 平方米，銷／預售金額人民幣 81.2 億元，比去年同期增長 48.0%。

截至 2011 年 12 月 31 日止合約銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	177,956	2,161,918
河南省其他城市	1,149,857	5,962,858
合計	1,327,813	8,124,776

業務展望

(一) 市場展望

一. 宏觀經濟環境

2012 年，世界經濟增長持續面臨諸多不確定性因素。面對國內外複雜、多變的經濟環境，中國政府將保持經濟平穩增長作為 2012 年的主要目標，並根據經濟運行情況，靈活調整政策，確保經濟增長目標實現。本公司預計 2012 年中國經濟仍將保持平穩適度發展。

隨著中原經濟區建設的全面實施，各項優惠、扶持政策將陸續到位，預計 2012 年河南經濟仍將保持增速高於全國的發展態勢。

二. 房地產市場

為加強房地產市場調控，中國政府多次表態將繼續實施房地產調控政策，促使房地產價格向合理水平回歸。考慮到中國政府進行房地產調控的目的是促進房地產市場長期、穩定、健康發展，本公司預計 2012 年中國房地產市場將實現較為平穩的發展。

河南省當前正處於工業化及城鎮化時期，並正穩步發展。隨著國家加快中小城市的建設步伐以及中原經濟區戰略的全面實施，河南將迎來難得的歷史機遇。本公司預計 2012 年河南省房地產市場將繼續保持相對平穩的發展態勢。

(二) 業務規劃

2012年，本公司將繼續在區域市場內深耕，強化標準化設計和標準化施工，全面提升產品品質；加快大服務體系建設，搭建客戶資源數據庫，努力提升服務水平；加快進入經濟發達的縣級城市，保持業務快速穩健發展。

(1) 2012年，本集團預計共有30個項目或項目分期動工建設，建築面積約3,054,647平方米。

2012年度項目開發地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	百分比 (%)
鄭州	805,558	26%
河南省其他城市	2,249,089	74%
合計	3,054,647	100%

(2) 具體竣工交付計劃

本集團預計2012年竣工交付20個/期項目，竣工面積1,915,497平方米。

2012年竣工項目情況

項目	預計 總建築面積 (平方米)
鄭州聯盟新城五期二批	77,737
鄭州聯盟新城六期	153,549
洛陽高爾夫三期	155,983
洛陽壹號城邦二期二批	105,896
新鄉金龍森林半島一期四批	58,216
新鄉壹號城邦一期	131,838
漯河壹號城邦二期	104,520
濟源壹號城邦二期	76,586
鶴壁森林半島三期	30,511
焦作壹號城邦一期	91,923
修武森林半島一期	60,200
濮陽建業城六期	86,930
商丘聯盟新城三期	31,718
商丘聯盟新城四期	61,719
信陽南湖壹號一期	61,402
洛陽凱旋項目	202,450
洛陽華陽廣場五期一批	225,942
開封大宏森林半島項目	83,232
建業置地廣場艾美酒店	65,007
南陽假日酒店	50,138
合計	1,915,497

附屬公司的發展中／未來發展的主要物業

地點 (區域城市)	地址	主要用途		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)
		(住宅／商業／ 酒店／寫字樓)	施工階段				
鄭州	河南省鄭州市鄭東新區 商都路3號	商業、寫字樓	地基工程	2013	100%	29,422	161,224
鄭州	河南省鄭州市 商都路北站南路西	商業、寫字樓	計劃中	2014	100%	29,333	270,000
鄭州	河南省鄭州市農業路北、 勤工路西	住宅、商業	計劃中	2014	100%	56,921	247,746
鄭州	河南省鄭州市中牟縣 雁鳴湖風景區	住宅、商業	計劃中	2019	60%	836,000	850,000
洛陽	河南省洛陽市洛龍區 開元大道與元西大道 交叉口	住宅、商業	地基工程	2013起	100%	174,800	638,974
洛陽	河南省洛陽市洛龍區 凝碧北街	住宅	建築上蓋	2012起	100%	53,186	266,670
洛陽	河南省洛陽市西工區 中州中路251號	商業、寫字樓	建築上蓋	2012	100%	29,483	202,450
新鄉	河南省新鄉市 向陽路與新一街交叉口	住宅、商業	建築上蓋	2016	100%	183,105	772,487
漯河	河南省漯河市 嵩山路西面及祁山路東面	住宅、商業	地基工程	2013起	100%	224,516	593,349
濟源	河南省濟源市愚公路 855號	住宅、商業	建築上蓋	2013	100%	94,232	263,809

財務回顧

營業額： 我們的營業額由2010年人民幣4,516百萬元增加47.0%至2011年人民幣6,638百萬元，主要由於物業銷售增加50.5%，以及平均售價由2010年約每平方米人民幣4,275元上升45.7%至2011年每平方米人民幣6,228元。平均售價主要由於2011年於河南主要城市售出的高檔公寓比例增加。

- **來自物業銷售的收入：** 物業銷售營業額由2010年人民幣4,392百萬元增加50.5%至2011年人民幣6,608百萬元，原因如上述為平均售價上升。
- **租金收入：** 物業租賃營業額由2010年人民幣25百萬元下跌6.0%至2011年人民幣24百萬元，主要由於我們的商業物業佔用率輕微下跌所致。
- **來自工程合同的收益：** 工程合同營業額由2010年人民幣100百萬元下跌92.7%至2011年人民幣7百萬元，主要由於河南總工會的工程合同接近竣工，而該合同乃以完成百分比基準入賬。

銷售成本： 我們的銷售成本由2010年人民幣2,970百萬元增加36.8%至2011年人民幣4,064百萬元，主要由於2011年於河南主要城市售出的高檔公寓比例較2010年有所增加，而該些項目的土地成本較高。包括勞工及水泥等建築物料成本在內的建築成本亦於2011年有所上升。

毛利： 因上述原因，毛利由2010年人民幣1,546百萬元增加66.5%至2011年人民幣2,574百萬元；毛利率則由2010年34.2%上升至2011年38.8%。

其他收益： 其他收益由2010年人民幣33百萬元增加114.1%至2011年人民幣71百萬元，主要由於向共同控制實體、關連人士及第三方墊款的利息收入增加。

其他(虧損)／收入淨額： 2011年其他虧損淨額為人民幣17百萬元，2010年則錄得其他收入淨額人民幣28百萬元。2011年虧損淨額主要由於交易證券產生已變現及未變現虧損人民幣67百萬元，而其於2010年則為收益人民幣7百萬元，部分由匯兌收益人民幣47百萬元所抵銷。匯兌收益主要來自中國附屬公司向境外附屬公司支付的以人民幣計價的股息應收款項；相較2010年，匯兌收益為人民幣19百萬元。

銷售及市場推廣開支： 銷售開支由2010年人民幣144百萬元增加12.8%至2011年人民幣162百萬元，主要由於就業務運作擴張有關的廣告及推廣開支增加，以及向銷售及市場推廣員工支付的薪酬、其他福利及佣金增加。

一般及行政開支： 一般及行政開支由2010年的人民幣234百萬元增加18.7%至2011年的人民幣278百萬元，主要由於向行政員工支付的薪酬及其他福利增加，以及由於我們的物業、廠房及設備折舊所致。

其他經營收入／(開支)： 2011年其他經營收入為人民幣13百萬元，而2010年則錄得其他經營開支人民幣8百萬元。2011年的其他經營收入主要來自我們就管理共同控制實體的物業項目向其收取的顧問費，部分由按百瑞建業信託向受託人百瑞信託支付的信託管理費所抵銷。

分佔聯營公司虧損： 分佔聯營公司虧損由2010年人民幣2百萬元增加87.1%至2011年人民幣4百萬元。分佔聯營公司虧損主要指我們分佔其中一間聯營公司聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的經營開支所產生的虧損。

分佔共同控制實體虧損： 分佔共同控制實體虧損於2011年為人民幣7百萬元，於2010年則為人民幣4百萬元，主要由於更多共同控制實體於2011年及2010年底成立，虧損主要來自該等共同控制實體於物業發展早期在產生收益前的經營開支。

融資成本： 融資成本由2010年人民幣123百萬元增加205.3%至2011年人民幣375百萬元，主要由於我們於2010年10月發行優先票據(定義見下)的利息於2011年為人民幣243百萬元，而於2010年則為人民幣49百萬元；以及於2009年發行並於2011年附認股權證的可換股債券附帶的衍生工具公平值於2011年減少人民幣77百萬元。

投資物業公平值增加淨額： 我們於2011年錄得投資物業公平值增加人民幣2百萬元，相較2010年則為增加人民幣4百萬元。

所得稅： 所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。我們的所得稅由2010年人民幣515百萬元大幅增加108.5%至2011年人民幣1,075百萬元。此期間的所得稅增幅主要由於在河南主要城市售出的高檔公寓比例增加，令除稅前溢利及土地增值稅增加所致。

年度溢利： 基於上述原因，年度溢利由2010年人民幣580百萬元增加28.1%至2011年人民幣743百萬元。

融資來源及運用： 於2011年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,256百萬元(2010年12月31日：人民幣3,370百萬元)。年內，本集團就截至2010年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發股息人民幣163百萬元。

借貸及存款結構

本集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年度內，本集團成功進行718百萬港元的供股。截至2011年12月31日，本集團的還款年期如下：

還款年期	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行借款		
一年內	1,110,660	1,423,859
一年以上但未超過兩年	376,000	324,416
兩年以上但未超過五年	140,000	168,000
	1,626,660	1,916,275
其他借款		
一年內	1,245,470	168,010
一年以上但未超過兩年	107,700	297,870
兩年以上但未超過五年	—	152,000
	1,353,170	617,880
可換股債券		
一年內	549,665	—
一年以上但未超過兩年	—	552,209
	549,665	552,209
優先票據		
一年內或須應要求償還	1,849,885	1,928,806
借貸總額	5,379,380	5,015,170
減：		
現金及現金等價物	(3,255,528)	(3,370,335)
抵押銀行借款的受限制銀行存款	(84,000)	—
淨借貸	2,039,852	1,644,835
股東權益	5,041,752	3,771,684
淨借貸比率(%)	40.5%	43.6%

資產抵押：於2011年12月31日，本集團已抵押賬面總值人民幣3,014百萬元(2010年：人民幣2,198百萬元)的已竣工物業、發展中物業，可供發展物業及銀行存款，作為本集團獲授一般銀行信貸融資的抵押。

財務保證：本集團於2011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4,698百萬元(2010年：人民幣3,061百萬元)的擔保。

資本承擔：於2011年12月31日，本集團就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司及共同控制實體擔保及由本集團應佔，該承擔為正在或準備履行，金額為人民幣1,463百萬元(2010年：人民幣1,957百萬元)，而本集團就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支為人民幣15,839百萬元(2010年：人民幣11,805百萬元)。

匯率風險：本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。主要非人民幣資產及負債為(i)以港元(「港元」或「HK\$」)計值的銀行存款及借款及可換股債券以及(ii)以美元(「美元」或「US\$」)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：本集團部分借款的利率為可變動的。利率向上的風險將增加新借款及現有借款的利息成本。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2011年12月31日，本集團僱用員工1,487人(2010年12月31日：1,218人)。員工薪酬乃依據個人表現、經驗及當時業內慣例予以釐定。本集團定期檢討其薪酬政策及安排，而員工視乎其個人表現評核獲得花紅及現金付款的獎勵。本集團的保險及退休金政策乃遵守國家和地方在勞動事務及社會福利方面的法律和法規。於本報告公告日期，概無已對或可能會對本集團業務運營構成不利影響的重大勞動糾紛。

報告期後事件

本公司曾違反有關優先票據(「優先票據」)契約的若干契諾。該票據於2010年10月20日發行，將於2015年到期，本金額為300,000,000美元。本公司於2012年3月7日開始向優先票據持有人(「票據持有人」)就優先票據據其發行的契約(其日期為2010年10月20日)的若干建議修訂及若干過往違約的豁免徵求同意(「徵求同意」)，並已於2012年3月20日取得持有優先票據本金總額282,670,000美元(相當於已發行票據本金總額約94.22%)的票據持有人同意。有關徵求同意的詳情披露於日期為2012年3月7日及2012年3月20日的公告。

股本融資

本集團於2011年6月完成供股集資，以每持有100股股份獲配21.4股供股股份的比例供股，共發行428,000,000股供股股份，籌集所得款項淨額約718百萬港元。該項供股安排有效增強了公司的股本基礎，優化了財務狀況，幫助本集團戰略性擴充其土地儲備及增加用作未來業務發展的一般營運資金。

末期股息

董事會建議派發2011年度的末期股息每股10.0港仙(2010年：9.7港仙)予於2012年5月29日(星期二)名列股東名冊內的股東(倘獲股東於本公司於2012年5月24日(星期四)舉行之股東週年大會(「2012年股東週年大會」)上批准)。股息之附權日及除權日將分別為2012年5月25日(星期五)及2012年5月28日(星期一)。末期股息將於2012年6月6日(星期三)或當日前後派發。建議末期股息並未於截至2011年12月31日止的財務報表中反映。

《企業管治常規守則》

年內，本公司於截至2011年12月31日止年度一直完全遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（《上市規則》）附錄十四所載《企業管治常規守則》的守則條文。本集團矢志繼續完善其企業管治和披露慣例，並確保其業務乃根據所有適用法律、規則及規例進行。

董事進行證券交易

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》）作為董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已與每位董事作出具體查詢，而彼等各自己確認彼於截至2011年12月31日止年度一直遵守《標準守則》。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2011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。

審核委員會

審核委員會已審閱截至2011年12月31日止年度本公司綜合財務報表，認為本公司已遵守所有適用會計準則及規定並已作出充分披露。

刊發經審核年度業績及年度報告

本年度業績公告已刊載於「披露易」網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.centralchina.com）。本公司截至2011年12月31日止年度的年度報告將於適當時候刊載於該兩個網站並寄予本公司股東。

（二）暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2012年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2012年5月22日（星期二）至2012年5月24日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2012年5月21日（星期一）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

(三) 成立提名委員會

董事會已於2012年3月29日成立其提名委員會，由主席胡葆森先生及成員辛羅林先生及張石麟先生組成，並制定其書面職權範圍。

(四) 薪酬委員會主席變更

為遵守將於2012年4月1日生效之上市規則修訂，獨立非執行董事張石麟先生獲委任為本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席，以取代董事會主席兼執行董事胡葆森先生，自2012年3月29日起生效。胡葆森先生將繼續擔任薪酬委員會成員。

(五) 建議修訂組織章程細則

董事會擬尋求本公司股東批准對本公司組織章程細則(「章程細則」)作出若干修訂(「修訂建議」)。修訂建議將主要反映最近上市規則修訂帶來之變動，該等修訂分別已於2012年1月1日及將於2012年4月1日生效。

主要修訂建議如下：

1. 引入上市規則附錄十四所載之企業管治守則之新守則條文，內容有關股東大會通告通知期；
2. 本公司股東大會之所有決議案須透過投票方式表決，惟上市規則允許以舉手方式投票且純粹與程序或行政事宜有關之決議案除外；
3. 除若干例外情況外，董事不得就批准任何合約或安排或任何其他方案而彼或彼之任何聯繫人士擁有重大利益之任何董事會決議案投票，彼亦不得計算在會議法定人數內，並移除董事可就有關董事會決議案投票(倘彼或彼之任何聯繫人士並無實益擁有本公司建議訂立合約或安排之一方之超過5%)之特別情況；及，
4. 若主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為重大之利益衝突，該事項應由實際舉行之董事會會議商討，而非採用書面決議。

修訂建議須待本公司股東於2012年股東週年大會以通過建議特別決議案方式批准，方為有效。

建議修訂的詳情將載於一份通函及2012年股東週年大會通告內，而通函及股東週年大會通告將於適當時候寄發予股東。

承董事會命
建業地產股份有限公司
胡葆森
董事會主席

香港，2012年3月29日

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