



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

胡海森



2011
年度報告

www.centralchina.com

 20 YEARS
1992-2012
建業二十年·感恩一億人

目錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	6
財務摘要	9
管理層討論與分析	10
一. 營運回顧	11
二. 業務展望	22
三. 財務回顧	25
投資者關係報告	29
企業社會責任報告	33
企業管治報告	35
董事及高級管理層履歷	42
董事會報告	46
獨立核數師報告	58
綜合收益表	60
綜合全面收益表	61
綜合財務狀況表	62
財務狀況表	64
綜合權益變動表	65
綜合現金流量表	67
財務報表附註	70
財務資料概要	155

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)(羅臻毓先生為替任董事)
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

董事會委員會

審核委員會

張石麟先生(主席)
辛羅林先生
廖茸桐先生

薪酬委員會

辛羅林先生(主席)
胡葆森先生
張石麟先生

提名委員會

胡葆森先生(主席)
張石麟先生
辛羅林先生

公司秘書

朱偉明先生(於2011年12月27日辭任)
黃德俊先生(於2011年12月27日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands



公司資料(續)

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

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

法律顧問

關於香港法律
李偉斌律師行

關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

公司網站

www.centralchina.com

公司簡介

公司簡介(續)

建業地產股份有限公司(本公司編撰本年度報告時使用多項慣用語，閣下閱覽本報告所載資料時務請予以考慮。本公司使用「我們」、「本公司」、「本集團」、「建業集團」以及意義相若的詞彙時，乃指建業地產股份有限公司本身，或建業地產股份有限公司及其綜合附屬公司(視乎文義所指))於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，具有中華人民共和國(「中國」)房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，20年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都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，創造更多的就業機會。本公司為城市化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為專業化領袖型區域品牌地產開發商。紮根中原近20年，堅守「讓河南人民住上好房子」的企業理想與使命，並逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「桂園」、「壹號城邦」及「建業十八城」等產品系列，提升了河南各城市的人居水平，為河南的城市化進程的推進做出了重要貢獻。

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，並以決策科學化、管理規範化及經營專業化的經營管理理念來確保產品和服務的標準和質量。

本公司成立20年以來，堅守了高品質住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

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697萬平方米。截至2011年12月31日，本公司擁有在建項目共35個／期，在建總建築面積約278萬平方米，土地儲備建築面積1,380萬平方米。2011年新開工面積290萬平方米，銷售面積132萬平方米。

本公司秉承「守信用 負責任 走正道 務正業」的企業文化特徵，並日漸形成「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。

2011年3月25日，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合發佈的《2011中國房地產百強企業研究報告》顯示，本公司在「2011中國房地產百強企業」的總排名提升至第34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，再次入選2011年度「穩健性TOP10房地產企業」榜單。2011年9月8日，中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈了《2011中國房地產企業品牌價值測評研究報告》。建業集團名列「2011中國房地產開發企業品牌價值中西部10強」第一名，並榮登「2011中國房地產企業品牌價值專業特色榜單10強」之一。

本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。



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（「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。

主席報告

主席報告(續)

2011年，河南省國內生產總值達到人民幣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人民幣81.2億元，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。本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。



主席報告(續)

2011年，本公司成功完成7.32億港元供股集資(「供股」)，所得款項淨額為7.18億港元，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、安陽及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、酒店物業及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

財務摘要

	2011年	2010年	變動(%)
財務摘要(人民幣千元)			
營業額	6,638,354	4,516,351	47.0
權益持有人應佔溢利	667,995	544,887	22.6
股息	200,400	165,000	21.5
財務比率			
負債比率 ⁺ (%)	40.5	43.6	-3.1*
毛利率(%)	38.8	34.2	4.6*
淨利潤率(%)	11.2	12.8	-1.6*
每股財務資料(人民幣元)			
盈利 — 基本	0.2977	0.2657	12.0
盈利 — 攤薄	0.2977	0.2559	16.3
股息(港幣)	0.100	0.097	3.1
權益持有人應佔權益	1.91	1.75	9.1

註： * 百分點之變動

+ 負債比率的計算方法為負債淨額除以本公司權益總額。負債淨額的計算方法為銀行貸款、其他貸款、可換股債券及優先票據減現金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。

於2011年6月28日，本公司完成供股，據此配發及發行428,000,000股供股股份。因此，每股盈利的若干比較數字已根據股份加權平均股數作出調整，詳情請看財務報表的附註11。



管理層 討論與分析

管理層討論與分析(續)

營運回顧

(一) 市場和營運回顧

1. 宏觀經濟環境

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，房地產需求泡沫較低，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。

管理層討論與分析(續)

2011年內，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

2011年內，本公司共有31個項目或項目分期動工建設，新開工建築面積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	2,563,061
合計	2,899,125

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	2,413,598
合計	2,777,451

2011年內，本公司共有23個項目／分期竣工，總竣工建築面積1,552,706平方米，其中可售建築面積達1,458,432平方米，共實現銷售建築面積為1,103,402平方米，銷售率達到76.0%。

管理層討論與分析(續)

開發項目	總竣工 建築面積 (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	—	—
	<u>1,552,706</u>	<u>1,458,432</u>	<u>1,103,402</u>

(2) 銷售進度

2011年內，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 建築面積約數 (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	<u>1,327,813</u>	<u>8,124,776</u>

管理層討論與分析(續)

(三) 土地儲備

2011年，本集團通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積315萬平方米，截至2011年12月31日，公司擁有土地儲備總建築面積1,380萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積816萬平方米。以下為本集團於2011年及截至本報告日期止的土地收購詳情：

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國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣256,484,840元和137,712,468元成功競得洛陽市洛陽路南及園西大道東兩宗地的土地使用權。兩宗地面積分別為140,155.65平方米和34,644.65平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

2011年1月17日，本公司持股50%的共同控制實體鄭州建業天明置業有限公司在鄭州市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣1,961,650,000萬元成功競得鄭州市鄭東新區榆林南路宗地，該宗地面積86,956.57平方米，控制性詳細規劃容積率均不高於3.5。



管理層討論與分析(續)

2011年4月11日，本公司的全資附屬公司修武建業房地產開發有限公司在修武縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣41,680,000元及17,436,750元成功競得修武縣寧城大道北及溫馨路南兩宗地的土地使用權。兩宗地面積分別為55,573平方米及23,249平方米，控制性詳細規劃容積率均不高於2.5。

2011年5月23日，本公司的全資附屬公司駐馬店建業置業有限公司在駐馬店市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣94,137,783.3元及81,818,513.4元成功競得駐馬店市銅山大道與團結路交叉口東北角兩宗地的土地使用權。ZMD-2010-43號宗地面積95,088.67平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8–5.5。ZMD-2010-44號宗地面積104,895.53平方米，控制性詳細規劃容積率為1.8–3.5。

2011年6月20日，本公司的全資附屬公司舞鋼建業城市建設有限公司在舞鋼市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣30,750,000元、6,710,000元及2,710,000元成功競得舞鋼市堽口區石門郭村三宗地的土地使用權。舞儲(2011)-2號宗地面積20,484平方米，控制性詳細規劃容積率不高於2.5。舞儲(2011)-3號宗地面積8,928平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.5。舞儲(2011)-4號宗地面積3,592平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.5。



管理層討論與分析(續)

2011年10月29日，本公司的全資附屬公司舞鋼建業城市建設有限公司在舞鋼市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以合共人民幣99,110,000元成功競得舞鋼市鐵山大道西段北七宗地的土地使用權。該等宗地總面積132,116平方米，控制性詳細規劃容積率均不高於1.5。

2011年12月21日，本公司的全資附屬公司濮陽建業城市發展有限公司在濮陽市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣190,960,700元、131,937,000元和157,303,500元成功競得濮陽市中原路北、化興路東、化興路西及五一路南三宗地的土地使用權。濮地2011-C-07號宗地面積105,212.5平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0-2.5。濮地2011-C-08宗地面積70,216.6平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為2.0-2.5，商業用地控制性詳細規劃容積率為2.0-3.0。濮地2011-C-11號宗地面積82,834.9平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為2.0-2.5，商業用地控制性詳細規劃容積率為2.0-3.0。

2012年1月10日，本公司的全資附屬公司淮陽縣建業城市建設有限公司，在淮陽縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣35,700,000元及60,300,000元成功競得淮陽縣羲皇大道西、五彩路南及新民路東兩宗地的土地使用權。2011-019號宗地面積33,196平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為1.5-2.0，商業用地控制性詳細規劃容積率不高於2.5，2011-018宗地面積57,133平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為1.5-2.0，商業用地控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

管理層討論與分析(續)



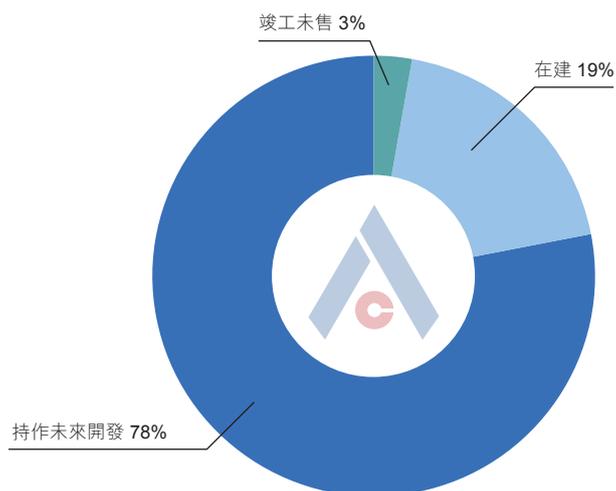
2012年1月20日，本公司的全資附屬公司建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)與安陽市多倫貿易有限公司共同在湯陰縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣78,500,000元及69,500,000元成功競得湯陰縣人和路及中華路東南面兩宗地的土地使用權。G-11-53號宗地面積66,547.4平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0–3.0，G-11-54宗地面積60,639.3平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0–3.0。

管理層討論與分析(續)

土地儲備分佈圖

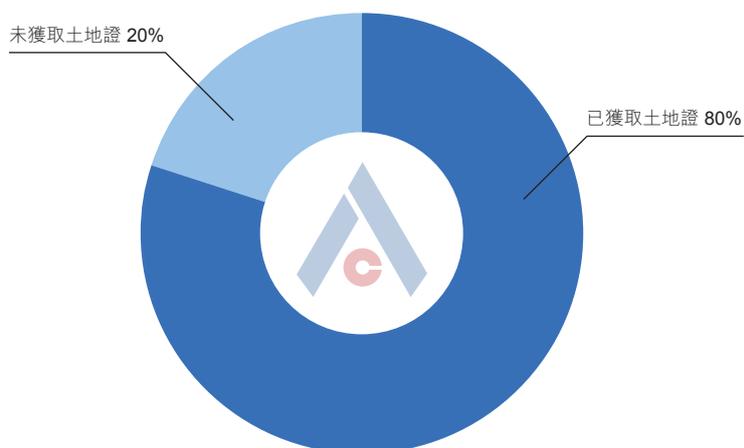
1. 本集團土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本集團土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比圖
(截至2011年12月31日)



2. 本集團土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

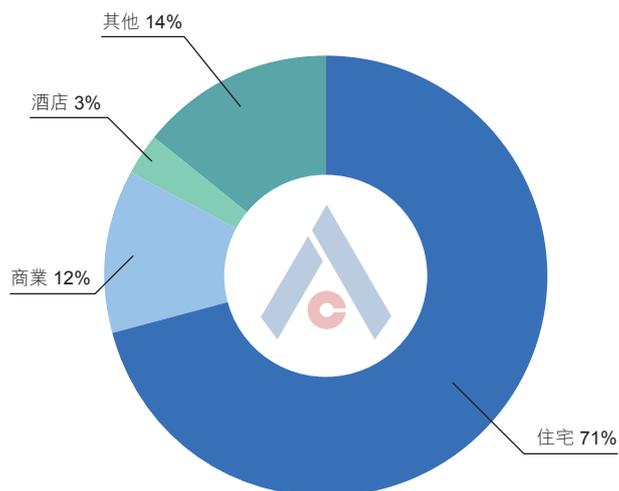
圖：本集團土地儲備中已獲取土地證部份和未獲取土地證部份佔比圖
(截至2011年12月31日)



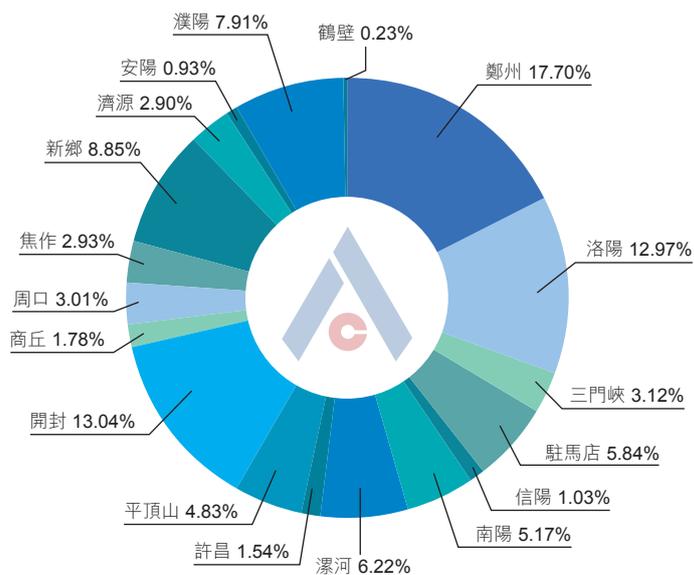
管理層討論與分析(續)

3. 按物業類型劃分

圖：物業類型分佈圖
(截至2011年12月31日)



4. 公司土地儲備按城市劃分



管理層討論與分析(續)

(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提供優質服務，提升產品市場競爭力；在新市場憑藉「系列化、標準化」手段，快速複製，縮短項目開發週期，提高開發效率。2011年內主要集中於系列化、標準化、綠色低碳產品實踐和開展全裝修房的研發工作。

(1) 建築設計

隨着本集團省域化進程的深入開展，開發項目逐漸體現出其複雜性及多樣性的特點。為了有效降低成本、解決設計中出現的新問題，成功引入「外部專家項目評審機制」，充分研討項目設計中的技術難點，從而做到項目的整體優化，從設計源頭把關，實現集團「向客戶提供沒有瑕疵的設計產品」理念。

(2) 系列化工作

隨着本公司產品系列化工作的進一步推進，產品系列化重點開展了固化施工圖以及部分固化外牆材料樣板的工作，系列化產品得到了大力的推廣使用，在產品線的各個環節均取得了一定成效，設計、施工週期進一步縮短，系列化戰略成效顯著。

(3) 標準化工作

2011年完成了系列產品的標準戶型、標準施工圖、大門、圍牆等專項標準化設計，對《建業電梯標準》及《建業塑鋼門窗標準》進行了修訂，產品標準化的進一步完善為本公司大規模實現部品及部件戰略採購提供了全方位的技術支持。

(4) 綠色建築的實踐

作為河南房地產行業的領跑者，本集團一直嚴格遵守環保原則，堅持綠色的開發理念，把環保元素融入物業開發的各個環節。2011年內在中牟建立了住宅產業化基地，進行綠色科技住宅的實踐，發展低碳綠色住宅，為本公司第四代產品的研發提供了技術準備。

(5) 客戶服務及客戶關係

報告期內，公司大服務體系建設工作正式啟動，依託9617777呼叫中心和至尊卡支付平台兩條主線，緊緊圍繞客戶需求，整合足球、酒店、教育、商業、物業、至尊服務和社會資源，向業主提供基礎服務、增值服務

管理層討論與分析(續)

和超值服務，力求將大服務體系打造成為獨特的、不可替代的、無法複製的企業核心競爭力的重要組成部分。

本公司賦予9617777呼叫中心更多的管理職能，將其定位成服務資源的總調度中心及指揮中心，隨時調度公司資源，讓客戶在第一時間享受到一流的服務，最終實現「時間、區域、服務內容」上無盲點的大服務體系建設目標。

主要投資

於2011年4月29日，本集團與百瑞信託有限責任公司(「百瑞信託」)訂立合作協議(「合作協議」)，據此(其中包括)(i)百瑞信託須成立信託，信託資本不超過人民幣1,200,000,000元(約相等於1,412,000,000港元)及不少於人民幣1,000,000,000元(約相等於1,177,000,000港元)；(ii)本集團須使用其內部資源以現金認購一般單位；及(iii)本集團須提供若干信託收入回報保證。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」)已於2011年4月29日成立，信託資本為人民幣1,077,600,000元(相當於約1,314,672,000港元)。合作協議的進一步交易詳情披露於本公司日期為2011年4月29日的公告及財務報表附註17。

2011年8月5日，本集團與河南省煤業化工集團有限責任公司(「河南煤化」)簽署股權轉讓協議，收購河南煤化持有的河南煤化建業房地產開發投資有限公司(「煤化建業」)50%股權，代價為人民幣5,280萬元。股權轉讓完成後，本集團於煤化建業的股權將由50%增加至100%。煤化建業擁有土地面積為56,920.65平方米宗地的土地使用權，當地政府發展計劃項下的地積比率不多於3.5。

於2011年12月7日，建業中國與百瑞信託(即信託2號的受託人)、天明地產有限公司(「天明地產」)及本公司當時擁有50%之附屬公司鄭州建業天明置業有限公司(「建業天明」)訂立增資協議。根據增資協議，建業中國、百瑞信託及天明地產同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。就人民幣1,400,000,000元的總金額，建業中國、百瑞信託及天明地產同意分別注資人民幣700,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣100,000,000元。於完成增資後，建業天明將有註冊資本人民幣1,500,000,000元，建業中國、信託2號及天明地產將分別持有其50%、40%及10%，而建業天明不再為附屬公司，現為本公司的共同控制實體。

管理層討論與分析(續)

業務展望

(一) 市場展望

一. 宏觀經濟環境

2012年，世界經濟增長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，本集團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%

管理層討論與分析(續)

(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，竣工建築面積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	<u>1,915,497</u>

管理層討論與分析(續)

附屬公司的發展中／未來發展的主要物業

地點	地址	主要用途 (住宅／商業／ 酒店／辦公室)	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

管理層討論與分析(續)

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47.9%至2011年約每平方米人民幣6,323元。平均售價的增加主要由於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113.8%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。

管理層討論與分析(續)

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及百瑞建業信託2號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90.9%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204.9%至2011年人民幣375百萬元，主要由於我們於2010年10月發行2010年優先票據(定義見下文)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2011年附認股權證(定義見下文)的可換股債券(定義見下文)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(「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。

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
權益總額	5,041,752	3,771,684
淨借貸比率(%)	40.5%	43.6%

管理層討論與分析(續)

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及其他貸款的抵押。

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。於2011年12月31日，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2010年優先票據(定義見下文)。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。

投資者 關係報告



投資者關係報告

投資者關係

本集團一直認為，投資者關係對業務至關重要，乃本集團管理理念的重要一環。本集團深信，與持份者保持適時有效的溝通，可增加透明度，有助持份者充份瞭解本集團的業務，繼而互相建立良好的關係。本集團的投資者關係部（「投資者關係部」）為達致此目標全力投入工作，除確保本公司能適時以公開透明的方式發佈資訊外，亦會主動與持份者進行雙向對話。

多年來，本集團一直努力不懈，以增加與持份者的溝通，當中包括投資者、公眾人士、媒體；亦協助彼等瞭解本公司的最新業務發展、物業銷售、經營管理、市場前境及財務狀況。藉此此，本集團大幅提升自身地位，現已更廣受投資及公眾人士所認識。

本集團投資者關係部一向視與持份者進行透明適時的溝通為首任。本集團通過一對一會議、電話或電郵往來，以及定期發放本公司最新消息，不單止能傳達集團訊息，亦獲得持份者寶貴的反饋意見，建立非常實用的互動平台。除了刊發中期及年度報告外，我們的投資者關係專業人員亦會向投資者及傳媒發放新聞稿、公司月刊及公告。本集團亦主動維持良好的傳媒關係，令我們得以於回顧年度內取得良好銷售表現及業務發展，擴大媒體覆蓋面。

為讓持份者更瞭解本集團的業務，本集團舉辦及參與多種投資者關係活動。於2011年，本集團出席由多間投資銀行舉辦的投資講座及會議，該等投資銀行包括花旗集團、DBS Vickers、瑞士銀行、美銀美林、摩根士丹利、巴克萊集團、法國巴黎銀行集團、蘇格蘭皇家銀行、德意志銀行、瑞信銀行及摩根大通等。為加深海外於本地投資者對本集團最新業務發展的瞭解，本集團經常安排項目工地探訪，以及與官員及地區附屬公司行政人員會面。

30

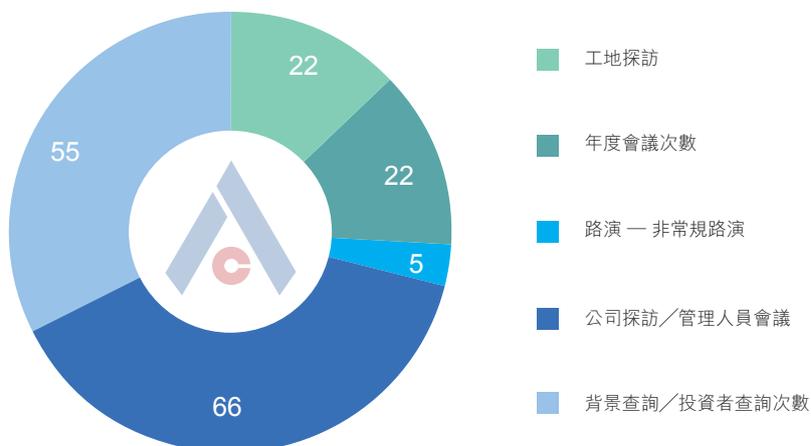


投資者關係報告(續)

2011年本集團的主要投資者關係活動

日期	會議	主辦單位	地點
2011年12月8日	Greater China Property Corporate Day	美銀美林	香港
2011年11月15-17日	AP Summit Conference	摩根士丹利	新加坡
2011年11月9日	Barclays Capital Asia Investment Symposium 2011	巴克萊集團	新加坡
2011年10月31日	New China Conference	美銀美林	北京
2011年10月19-21日	Greater China Investor Conference	花旗集團	澳門
2011年10月12-14日	18th Annual China Conference	法國巴黎銀行集團	青島
2011年9月26-27日	China Property Conference	瑞士銀行	香港
2011年7月14-15日	HK/China Mini Conference (Theme: Property)	花旗集團	香港
2011年7月11-12日	RBS Hong Kong-China Access	蘇格蘭皇家銀行	香港
2011年7月6日	DBS Vickers Pulse of Asia Conference	DBS Vickers	新加坡
2011年5月23-24日	2nd Annual DB Access Asia Conference 2011	德意志銀行	新加坡
2011年5月16-17日	2nd Annual Hong Kong Investor Summit	摩根士丹利	香港
2011年5月5-6日	Citi Asia Pacific Property Conference	花旗集團	新加坡
2011年4月19日	Regional HK Corporate Day	DBS Vickers	香港
2011年4月18日	BNP China Property Corporate Day	法國巴黎銀行集團	香港
2011年3月21-25日	Credit Suisse Asian Investment Conference	瑞信銀行	香港
2011年3月2-3日	J.P.Morgan Global Emerging Markets Corporate Conference	摩根大通	邁阿密
2011年2月17-18日	5th Annual Asian Corporate Bond & High Yield Market Forum	歐洲貨幣論壇	北京
2011年1月17-21日	UBS Greater China Conference	瑞士銀行	上海
2011年1月10-13日	DB Access China Conference 2011	德意志銀行環球市場	北京
2011年1月9-11日	UBS Greater China Conference	瑞士銀行	上海
2011年1月7日	China & Hong Kong Property Day 2011	瑞信銀行	香港

2011年投資者關係活動(次數)



投資者關係報告(續)

展望

踏入2012年，本集團已為河南人提供高質素房屋二十載。展望將來，本集團預期建業地產將繼續於河南省以平穩步伐擴充發展。本集團會繼續竭盡所能，加強投資者關係，務求令持份者更深入瞭解及支持我們的業務。



洛陽華陽廣場



鄭州上街雅樂軒酒店

企業社會責任報告

一、可持續發展

作為河南房地產行業領導者，本集團已作出「建業綠色宣言」，承諾發展低碳住宅項目，實踐可持續發展，藉以減低溫室氣體排放，以履行企業社會責任。本集團植根河南，視可持續發展為我們長遠發展的關鍵。本集團相信，低碳生活乃未來物業發展大勢所趨，將於河南塑造綠色環境及和諧社會。

建業綠色宣言

1. 低碳住宅

公司立志做中原城市化進程與社會進步的推動者，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。公司在為股東制定價值的同時，也承擔對員工、消費者、社區和環境的責任。

2. 關注的持續發展

公司於2010年4月發布了建業綠色宣言，堅持以可持續發展的概念作指引規劃及設計未來住宅項目。公司亦設立專業研究隊伍，開發綠色及低碳產品，發展低碳住宅，減少溫室氣體排放，長遠而言，公司計劃於其產品系列中注入自行開發綠色技術，同時與供貨商合作，攜手實踐綠色概念。

2012年，公司著手在建業農莊建造住宅產業化基地，這個各種綠色低碳前沿技術，進行綠色科技的實踐，同時，公司計劃建設20萬平方米精裝房項目，以減低最終用戶建築材料的浪費，盡量避免影響環境。

建築施工及工程管理

- 於2012年，本集團已配置裝修的產品將達20萬平方米，以鼓勵最終用戶避免進行浪費的裝修工程。

企業社會責任報告(續)

二. 關注員工成長

員工發展對公司的未來發展至關重要。本公司持續改善職員培訓、獎勵及晉升制度，同時關注僱員於其事業發展各階段上的需要，藉以造就和諧的工作環境，推動公司成長發展。本公司亦就所有培訓計劃訂立特定目標及可計量成果，從而改善僱員的知識及工作技能，滿足我們的發展需要。公司為員工設計了管理崗位與專業崗位晉升雙通道體系。員工可結合自身情況和公司發展需要選擇晉升路徑。公司亦適時開展職業發展輔導工作，與每一位員工一起制定職業發展計劃。同時公司為員工設計了立體化的人才培養體系，依托企業大學——建業學堂，分別開展了人才梯隊培養和各項專員培訓，保證公司人才隊伍素質的持續提升。

三. 注重社會貢獻、關注慈善事業

本集團支持並參與慈善活動，例如捐款、提供獎學金及參與扶貧工作等。為支持公交事業發展，本集團捐獻人民幣6,500,000元，以發展河南省首府鄭州的公共交通；胡葆森先生個人捐獻人民幣50,000,000元興建青年圖書館及美術館，以發展河南省教育。另，本集團自2011年起，將於未來10年期間共捐贈人民幣10,000,000元以支援「河南省關心下一代基金會」。

四. 展望

我們將繼續履行企業社會責任，貢獻社會，協助有需要社群。作為河南市場的物業發展領導者，我們將背負社會責任，繼續履行職責，堅守策略目標，持續推進業務發展，進一步改善企業管治及業務管理，盡力提升我們的價值。

我們將進一步改善職員評估系統，加強員工培訓，重點改善僱員福利，並助員工達成人生目標，實現公司可持續發展。

企業管治報告

本公司致力於實現及保持高水準的企業管治。董事會認為，有效的企業管治及披露慣例不僅對提高公司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。

企業管治常規

於本年內，本公司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。

董事證券交易

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」）作為本公司董事（「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2011年12月31日止年度均已遵守標準守則。

董事會

董事會由胡葆森先生擔任主席，由三名執行董事及七名非執行董事組成，當中三名為獨立董事。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)(羅臻毓先生為替代董事)
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

李樺女士為胡葆森先生的女兒。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重要關係。董事的履歷詳情載於本報告第42至45頁。

企業管治報告(續)

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，及／或提名委員會(定義見下文)的推薦(如有)。

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。根據公司章程細則第87條，閻穎春女士、林明彥先生、廖茸桐先生及辛羅林先生將於本屆股東周年大會上告退，且符合資格重選並願意膺選連任。所有其他董事將繼續擔任董事。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，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。

本公司已購買適合及充足保險，以覆蓋董事就企業活動期間產生對董事所提出法律訴訟的責任。

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(「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。

企業管治報告(續)

董事會會議

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規控制、風險管理、公司策略及經營業績。截至2011年12月31日止年度，董事會共舉行了四次定期及六次臨時會議。

各董事於2011年1月1日至2011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	7/10		2/2
王天也先生	8/10		
閻穎春女士	5/10		
林明彥先生*	3/10		
廖茸桐先生	6/10	2/2	
李 樺女士	4/10		
胡勇敏先生	2/10		
張石麟先生	4/10	2/2	2/2
王 石先生	0/10		
辛羅林先生	3/10	1/2	1/2

* 羅臻毓先生(為林明彥先生的替代董事)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。

董事會會議記錄由公司秘書起草，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記錄由公司秘書保管，並可應要求供全體董事查閱。

企業管治報告(續)

主席及首席執行官

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，並就本集團的整體營運向董事會負責。

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準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及清晰易明的評估。董事確認，在作出一切合理查詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本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。

在編製截至2011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」)成員及外部獨立核數師討論，董事會對本集團的內部控制制度及程序於截至2011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。

企業管治報告(續)

董事會

董事會轄下設三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)，以監督本公司相關方面的事務。三個董事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2011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：

- 就外部獨立核數師的聘任、續聘及解聘向董事會提出建議，並批准聘任的薪酬及條款；
- 根據適用標準，審閱及監督外部獨立核數師的獨立性及客觀性，以及審核過程中的有效性；
- 檢討本公司的財務控制、內部控制及風險管理制度以及其他主要財務事宜；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例，以及監督本公司的財務運作及核心業務狀況；
- 確保管理層已履行其職責，以維護有效的內部監控制度；
- 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。審核委員會已聯同管理層及外部獨立核數師審閱本集團採納的會計政策及慣例，以及財務報告事宜，包括本集團截至2011年12月31日止年度的綜合業績，並評估了本集團內部控制及風險管理制度的成效。

企業管治報告(續)

於截至2011年12月31日止年度，本集團就外部獨立核數師提供的核數服務支付的薪酬約為人民幣4百萬元。於本年度內，就供股支付外部獨立核數師的服務費為人民幣373,000元。

提名委員會

提名委員已於2012年3月29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。提名委員會包括三名成員，即胡葆森先生(提名委員會主席)、張石麟先生及辛羅林先生。

提名委員會的主要職責包括：(i) 每年檢討至少一次董事會之架構、規模及組成，並就為遵循本公司的公司策略所作的任何建議變動向董事會作出建議；(ii) 物色及提名合資格人士出任董事，並向董事會就有關事宜作出建議；(iii) 評估獨立非執行董事之獨立性；(iv) 向董事會就委任或重選董事作出推薦建議。

提名委員會主席需出席本公司股東周年大會，並回答股東有關提名董事及其他提名政策事宜的提問。

提名委員會須按規定之時間每年至少舉行一次(或根據本公司不時適用的規管機構法規舉行)會議，以履行職務。會議由主席召開及主持。

薪酬委員會

薪酬委員會已經於2008年5月14日成立，並根據企業管治守則的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。截至2011年12月31日止年度內，薪酬委員會包括三名成員，即辛羅林先生(薪酬委員會主席)以及兩名獨立非執行董事張石麟先生及胡葆森先生。

薪酬委員會的主要職責包括：(i) 就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及為制定該等薪酬政策而確立的正式及具透明度的程序，向董事會提供建議；(ii) 釐定個別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，審閱及批准薪酬建議。

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全體董事的薪酬。

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2011年12月31日止年度的董事及高級管理層的薪酬政策。

企業管治報告(續)

為遵守2012年4月1日起生效的上市規則，獨立非執行董事辛羅林先生獲委任為薪酬委員會主席，以代替主席及執行董事胡葆森先生，由2012年3月29日起生效。胡葆森先生仍為薪酬委員會成員。

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，如發展策略、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。外部獨立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個完整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)，61歲，為執行董事、董事會主席兼本集團創辦人。彼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。彼於1979年畢業於鄭州大學，主修英語，並於2005年3月27日完成中歐國際工商學院的CEO課程。胡先生為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20年的經驗。彼的事業生涯始於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，彼出任中原國際經濟貿易公司(「中原國際」)助理總經理。於1986年至1988年，胡先生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。

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，53歲，為執行董事並為本集團首席執行官。彼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。彼於1985年獲得中國人民大學國際金融專業專修證書並於1996年獲得澳大利亞Macquarie University應用金融學碩士學位。王先生於2007年6月完成中歐國際工商學院的全球CEO課程。彼於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1997年間任職中國銀行。彼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1997年間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，王先生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家聯交所上市公司——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。

董事及高級管理層履歷(續)

閻穎春，52歲，為執行董事並為董事會辦公室主任。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。閻女士主要負責董事會日常運作及本集團的內部審核工作。彼於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。閻女士具有逾20年財務管理經驗。於1992年2月加入本集團前，彼於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，閻女士出任中原海外發展總公司財務部副總經理。彼自加入本集團後，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，49歲，為董事會副主席兼非執行董事。彼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。彼具有逾15年房地產開發及投資經驗，現為嘉德置地集團（「嘉德置地」）首席運營官。林先生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，彼擔任雅詩閣有限公司（嘉德置地全資擁有的服務式住宅業務單位）的執行總裁（於2012年2月6日離任）並曾任凱德置地中國控股私人有限公司的執行總裁，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，彼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）。自2006年6月21日至2010年3月5日，彼為聯交所主板上市公司麗豐控股有限公司（股份代號：1125）之非執行董事。

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

羅臻毓先生於2010年3月22日獲委任為林先生的替代董事。

董事及高級管理層履歷(續)

廖茸桐，45歲，為非執行董事。彼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)投資有限公司執行總裁。彼於1994年成為新加坡註冊會計師。廖先生於2007年取得復旦大學高級管理人員工商管理碩士學位，同年修讀哈佛商學院高級管理課程。彼具有逾17年房地產投資經驗。於2001年加入嘉德置地前，廖先生曾擔任新加坡航空科技有限公司財務分析師，及於新加坡發展銀行任職3年。彼於1994年至2001年9月期間服務於雅詩閣集團，主要參與中國內地之物業投資及開發。廖先生現為麗豐控股有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：1125)之非執行董事。

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

李樺，30歲，為非執行董事。彼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並於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年在北京五合國際建築設計集團及澳大利亞悉尼的Banatex Architects Pty Ltd工作。李女士為執行董事及董事會主席胡葆森先生之女兒。

胡勇敏，41歲，為非執行董事。彼畢業於復旦大學，為方源資本的創辦人之一及董事總經理。胡先生創立方源資本之前為淡馬錫控股的董事總經理。彼亦為淡馬錫全球投資委員會成員及該委員會之房地產投資主管。胡先生曾任投資銀行家，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，彼擔任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，51歲，為獨立非執行董事。彼於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並於2002年在University of Wolverhampton取得法律學士學位。於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，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；於2006年10月至2007年10月出任T.C.C. International Limited的高級行政人員並自2008年9月起出任盈石企業管理(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、英國特許秘書及行政人員公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。



董事及高級管理層履歷(續)

王石，61歲，為獨立非執行董事。彼於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，彼職廣州鐵路局；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，彼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。王先生現為納斯達克上市公司搜狐公司的獨立非執行董事，並為現代傳播控股有限公司(股份代號：72)及華潤置地有限公司(股份代號：1109)的獨立非執行董事，後述兩間公司的股份均於聯交所上市。

辛羅林，62歲，為獨立非執行董事。他是中國北京大學研究院畢業生。辛先生於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並於1985年任澳大利亞國立大學客座研究員。彼為獨立投資者，於中國、香港及澳大利亞擁有逾20年的投資銀行經驗。辛先生於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。彼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。彼還擔任Mori Denki Mfg. Co., Ltd.(一間於東京證券交易所上市之公司)之董事。辛先生為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；卓亞資本有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：8295)之非執行董事及中國環保科技控股有限公司(一家於聯交所上市之公司，股份代號：646)之非執行董事。

高級管理層

朱偉明(於2011年12月27日辭任)，42歲，曾為本公司首席財務官，合資格會計師兼本公司秘書。彼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。彼具有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，並於多家主要企業中擔任不同的高級職位，包括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)任職財務副總裁；於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)任職副總裁；及於現代貨箱碼頭有限公司(九龍倉集團的主要子公司)任職財務總經理。

胡冰(於2011年12月27日獲委任)，35歲，為本公司的首席財務官。胡先生為註冊資產評估師並於2004年獲北京大學光華管理學院頒授工商管理碩士學位。彼自2004年加入本集團。加入本集團後，胡先生曾擔任多個職位，包括財務中心總經理助理、集團財務中心副總經理、集團財務中心總經理、財務管理中心副總監(項目管理)、財務管理中心總監兼計劃預算部總經理、集團執行副總裁兼財務管理中心總經理(主管財務及成本中心工作)、集團副總裁兼財務管理中心總經理。於加入本集團前，胡先生自1997年至2001年就職於深圳中勤信資產評估有限公司任項目經理，並自2001年至2002年就職於北京中鼎信理財顧問。

董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2011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2011年12月31日止年度的盈利及於2011年12月31日的綜合財務狀況表，連同本公司於2011年12月31日止的財務狀況表載於財務報表第60至154頁。

董事會欣然建議就截至2011年12月31日止年度向2012年5月29日名列本公司股東名冊上之股東派發末期股息每股普通股10.0港仙。

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產、負債及非控股權益的概要載於第155至156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13及14。

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1.9百萬元已直接列入綜合收益表。

優先票據

於2010年10月，本集團按年息率12.25%發行了於2015年到期，本金金額為300,000,000美元的有擔保優先票據（「2010年優先票據」），其所得款項將用作支付新物業項目、償付現有債項及作一般企業用途。2010年優先票據之進一步詳情載於財務報表附註29。

於2012年4月12日，本公司連同若干附屬公司與摩根士丹利國際有限公司、德意志銀行新加坡分行及華僑銀行有限公司就本公司擬發行1.75億新加坡元2016年到期年票息10.75%有抵押優先票據（「2012年優先票據」）訂立購買協議（「購買協議」）。本公司擬使用2012年優先票據所得款項作償還現有債務及用作日常企業用途。擬發行的2012年優先票據詳情披露於本公司日期為2012年4月10日及12日的公告。

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32(a)(i)。於本年度內，本公司已發行股本並無變動。

供股

於本年度內，本集團完成配發及發行428,000,000股股份的供股，以為收購土地融資及作一般營運資金用途。有關供股的進一步詳情載於財務報表附註32(a)(ii)。

儲備

本公司及本集團的儲備於截至2011年12月31日止年度內的變動詳情分別載於財務報表附註32(b)(vii)及綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至2011年12月31日止年度，本集團五大供應商所作採購(不包括收購土地)合共佔本集團總採購額少於30%，而最大供應商所作採購(收購土地除外)佔本集團總採購額約15.1%。本集團向五大客戶之銷售合共佔本集團總營業額少於30%，而本集團向最大客戶之銷售額佔本集團總營業額約0.7%。

除綜合財務報表附註36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2011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)(羅臻毓先生為替代董事)
廖茸桐先生
胡勇敏先生
李 權女士

獨立非執行董事

張石麟先生
王 石先生
辛羅林先生

董事會報告(續)

根據本公司章程第87條，閻穎春女士、林明彥先生、廖茸桐先生及辛羅林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。

董事履歷

董事履歷詳情載於第42至45頁。

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2011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2011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2011年6月6日的聘任書，據此各人同意擔任獨立非執行董事，自2011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36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及淡倉

於2011年12月31日，董事及主要行政人員於本公司或其關聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本、相關股份及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及淡倉如下(或於下文「購股權計劃」一節披露)：

於本公司普通股的好倉：

姓名	身份	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	1,146,315,639 ¹	47.21%
	實益擁有人	8,560,420 ³	0.35%
王天也先生	受控法團權益	16,568,131 ²	0.68%
	實益擁有人	4,613,400 ³	0.19%
閻穎春女士	實益擁有人	3,588,200 ³	0.15%
林明彥先生	實益擁有人	2,563,000 ³	0.11%
廖茸桐先生	實益擁有人	1,537,800 ³	0.06%

附註：

- 1,146,315,639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。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，胡葆森先生被視為擁有1,146,315,639股股份權益。
- 16,568,131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。王天也先生於卓愉持有控股權益，故根據證券及期貨條例，王天也先生被視為擁有16,568,131股股份權益。
- 有關股份權益乃根據首次公開發售前購股權計劃(定義見下文)及購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有，詳情載於本年度報告第127至129頁。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2011年12月31日，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第XV部)之股份、相關股份及債券中有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的規定董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或須登記及已登記於根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告(續)

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」)。

A. 首次公開發售前購股權計劃

於2008年5月14日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向本公司董事、僱員及顧問有條件授出購股權。行使該等購股權將會使5位董事及本集團76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。初步行使價為每股2.75港元且在本公司完成供股後並因此而於2011年6月27日調整至每股2.682港元。首次公開發售前購股權計劃於本公司股份在聯交所上市之日起生效。

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。

首次公開發售前購股權將於2013年5月13日到期。於2011年12月31日，可供認購28,756,860股股份的購股權尚未行使。

首次公開發售前購股權計劃已於緊接本公司招股章程的日期前1日(即2008年5月25日)終止。已授出但尚未行使的根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權，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2011年1月1日起至2011年12月31日止年度期間，根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權的變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權數目					於2011年 12月31日
			於2011年 1月1日	供股後調整	年內授出	年內行使	年內失效	
董事								
胡葆森先生	2008年5月14日	2.682港元	6,350,000	160,020	—	—	—	6,510,020
王天也先生	2008年5月14日	2.682港元	2,500,000	63,000	—	—	—	2,563,000
林明彥先生	2008年5月14日	2.682港元	2,500,000	63,000	—	—	—	2,563,000
廖茸桐先生	2008年5月14日	2.682港元	1,500,000	37,800	—	—	—	1,537,800
閻穎春女士	2008年5月14日	2.682港元	1,500,000	37,800	—	—	—	1,537,800
			14,350,000	361,620	—	—	—	14,711,620
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問	2008年5月14日	2.682港元	15,100,000	347,760	—	—	1,402,520	14,045,240
			29,450,000	709,380	—	—	1,402,520	28,756,860

董事會報告(續)

附註：

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的所有承授人於股份在聯交所上市當日，即2008年6月6日(「上市日期」)後首年內不得行使購股權；於上市日期起計第二年内不得行使超過20%的購股權；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%的購股權。

於2011年6月28日本公司完成配發及發行428,000,000股股份的供股。因此，購股權的行使價及股份數目分別根據首次公開發售前購股權計劃條款及聯交所於2005年9月5日發佈的補充指引(「補充指引」)調整。

B. 購股權計劃

股東以2008年5月14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鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或經股東特別批准授出購股權，根據購股權計劃，本集團僱員(包括執行董事)及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉股份合計不得超過於2008年6月6日已發行股份數目10%。

根據購股權計劃或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，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。承授人於接納所授購股權時須支付的金額為1.00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及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。於2011年12月31日，可供認購28,941,000股股份的購股權尚未行使。

董事會報告(續)

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2011年，本公司根據購股權計劃授出可供認購本公司合共12,500,000股每股面值0.10港元的股份。

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

於自2011年1月1日起至2011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	根據購股權計劃授出的購股權數目					於2011年 12月31日
			於2011年 1月1日	供股後調整	年內授出	年內行使	年內失效	
董事								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2,000,000	50,400	—	—	—	2,050,400
王天也先生	2010年5月25日	1.853港元	2,000,000	50,400	—	—	—	2,050,400
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	2,000,000	50,400	—	—	—	2,050,400
			6,000,000	151,200	—	—	—	6,151,200
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問	2010年5月25日 2011年7月25日	1.853港元 2.160港元	14,000,000 —	352,800 —	— 12,500,000	— —	2,563,000 1,500,000	11,789,800 11,000,000
			20,000,000	504,000	12,500,000	—	4,063,000	28,941,000

附註：

根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日及2011年7月25日(「授出日期」)後首年內不得行使購股權；於各授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於各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。

於2011年6月28日本公司完成配發及發行428,000,000股股份的供股。因此，購股權計劃項下購股權的行使價及股份數目分別根據上市規則第17.03(13)條、補充指引及購股權計劃條款調整。

有關購股權計劃的額外資料載於財務報表附註30。

董事會報告(續)

主要股東於本公司股本之權益

於2011年12月31日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊之權益或淡倉，或以其他方式知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於本公司普通股的好倉：

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 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 ²	47.2%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「凱德置地(開曼)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	27.1%
凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德置地中國」)	受控法團權益	658,116,228 ²	27.1%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.1%
嘉德置地有限公司(「嘉德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.1%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.1%
FV Green Alpha Two Limited (「FV Green」)	實益擁有人	298,566,476 ⁴	12.3%

附註：

1. 持股百分比按已發行股份總數2,428,000,000股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639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擁有嘉德置地已發行股本中約40.41%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658,116,228股股份的權益。
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。於2011年6月28日本公司完成配發及發行428,000,000股股份的供股。因此，可換股債券及認股權證的換股價分別根據可換股債券及認股權證的條款調整至每股2.984港元及每股3.947港元。根據換股價每股股份2.984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230,227,882股股份(「換股股份」)。認股權證賦權FV Green可按行使價每股股份3.947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。

董事會報告(續)

除上文所述者外，於2011年12月31日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉，或另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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(最終控股股東)與恩輝投資(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. 彼或恩輝投資本身不會，且促使彼或恩輝投資之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/恩輝投資或彼等任何聯繫人發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機，則彼/恩輝投資本身會，並促使彼/恩輝投資之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/恩輝投資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/恩輝投資本身或彼/恩輝投資之聯繫人可接納該商機，惟其接納該商機的有關條款不得優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2012年2月22日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認於2011年1月1日至12月31日期間(「有關期間」)(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發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機。

凱德置地(開曼)及凱德置地中國

於2008年5月16日，凱德置地(開曼)(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)；



董事會報告(續)

- 倘凱德置地(開曼)／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(開曼)／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(開曼)／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(開曼)／凱德置地中國表示有意參與相關項目，否則凱德置地(開曼)／凱德置地中國可以不優於本集團所獲條件之條款，自行或連同或代表任何相關人士參與該項目。

根據凱德置地(開曼)及凱德置地中國分別提供的日期為2012年3月12日有關遵守不競爭承諾B的年度聲明，彼等均確認於相關期間(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)雙方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(開曼)／凱德置地中國書面同意進行的該等其他業務)。

關連交易

截至2011年12月31日止年度，本集團訂立以下關連交易：

- 於2011年9月5日，建業中國(作為貸款人)與上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行(浦發銀行鄭州分行)(作為受委託貸款人)及鄭州市天久置業有限公司(天久置業)(作為借款人)訂立委託貸款協議(「首筆委託貸款」)，並由天明地產作擔保，透過浦發銀行鄭州分行向天久置業質押其於建業天明的50%股權作為抵押品，本金額為人民幣50,000,000元(相當於約60,975,610港元)。於2011年11月18日，建業中國(作為貸款人)與浦發銀行鄭州分行(作為受委託貸款人)及天久置業(作為借款人)訂立另一筆委託貸款協議(「第二筆委託貸款」)，並由天明地產有限公司(「天明地產」)作擔保，透過浦發銀行鄭州分行向天久置業質押其於建業天明的50%股權作為抵押品，本金額為人民幣100,000,000元(相當於約121,951,220港元)。首筆委託貸款及第二筆委託貸款的利率高於中國人民銀行公佈的人民幣定期存款的現行基準利率，本公司認為，首筆委託貸款及第二筆委託貸款為本集團提供了合理的收益，且相關的資金風險微乎其微。
- 於2011年12月7日，建業中國與百瑞信託(信託2號的信託人)、天明地產及建業天明訂立增資協議。根據增資協議，建業中國、百瑞信託及天明地產同意將建業天明的註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣1,500,000,000元，增幅為人民幣1,400,000,000元。就人民幣1,400,000,000元的總金額，建業中國、百瑞信託及天明地產同意分別注資人民幣700,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣100,000,000元。於完成增資後，建業天明將有註冊資本人民幣1,500,000,000元，建業中國、信託2號及天明地產將分別持有其50%、40%及10%，而建業天明不再為附屬公司，現成為本公司的共同控制實體。本公司認為信託2號向建業天明注資及引入信託2號作為建業天明的股權持有人是信託2號的部分信託安排，據此籌集的資金是用作開發本集團的房地產項目。

董事會報告(續)

報告期後事件

本公司曾違反有關2010年優先票據契約的若干契諾。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(相當於已發行優先票據本金總額約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。

於2012年4月12日，本公司連同若干附屬公司與摩根士丹利國際有限公司、德意志銀行新加坡分行及華僑銀行有限公司就本公司擬發行2012年優先票據訂立購買協議。本公司擬使用2012年優先票據所得款項作償還現有債務及用作日常企業用途。擬發行的2012年優先票據詳情披露於本公司日期為2012年4月10日及12日的公告。

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。

優先購買權

公司章程細則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受託人管理。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。本集團於有關計劃下的唯一責任為根據計劃作出規定供款。本集團年內對該等計劃供款共約人民幣12百萬元。按此計劃並無被沒收的供款可用於沖減將來的應付供款。

董事會報告(續)

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2011年12月31日銀行貸款、可換股債券及優先票據的詳情分別載於財務報表附註24、25、28及29。

於本年度內，概無可換股債券獲兌換為本公司普通股，亦無認股權獲行使。

審核委員會

審核委員會的主要職責包括檢討本集團內部監控程序及綜合財務報表，審核委員會的成員對本公司截至2011年12月31日止年度的內部監控程序及綜合財務報表感到滿意。

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39。

捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣9.5百萬元(2010年度：人民幣8百萬元)。

核數師

畢馬威會計師事務所將退任，且符合資格重選並願意膺選連任。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。

代表董事會

胡葆森

主席

2012年3月29日

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」)已審計列載於第60至154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2011年12月31日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和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落實其認為編製綜合財務報表所必要的相關內部控制，以使綜合財務報表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計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，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，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》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非為對公司的內部控制的有效性發表意見。審計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，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。



獨立核數師報告(續)



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)

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2011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

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

60

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。

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			
可換股債券	28	549,665	—
優先票據(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

64

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)

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	認股權證儲備	保留溢利	總計			
	(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)					
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	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)(ii)	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	43,166	11,906	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	認股權證儲備	保留溢利	總計		
	(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)				
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	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
	1,168,696	529,377
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)
	(93,876)	(13,950)
	1,074,820	515,427

(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

	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	
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 租約持有 自用的租賃		傢俬、裝置 及設備			合計
	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	汽車 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 租約持有 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

100



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：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)

本集團(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	<u>(2,444)</u>
淨現金流出量	<u>(2,444)</u>

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)
	2,171,116	1,180,604
收入	321,525	23
支出	(328,802)	(3,927)
年度損失	(7,277)	(3,904)

114

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	97,800	71,800

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) 於2011年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	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
	1,626,660	1,916,275

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	—
	2,513,526	1,916,744

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

27 預收款項

預收款項為就預售物業向買方收取的銷售款。

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

(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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 可換股債券(續)

- (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%

124

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%

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2010年12月31日及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2010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(續)

(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	57,697,860	2.41	49,100,000
於12月31日可予行使	2.59	32,352,800	2.75	17,460,000

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

130



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)
於綜合收益表計入 (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)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。

(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)	200,400	165,000

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)	162,615	117,953

(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	—
	4,755,680	3,520,675
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
	623,700	1,494,495
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	2,039,852	1,644,835
權益總額	5,041,752	3,771,684
負債比率	40.5%	43.6%



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

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 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 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
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	—	—

140



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。

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

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。

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 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元	總計 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 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元	總計 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			
	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元	總計 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			
	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元	總計 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 人民幣千元	2010年 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。

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 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，金融工具：披露 — 轉讓金融資產	2011年7月1日
香港會計準則之修訂第12號，所得稅 — 遞延稅項：相關資產之回收	2012年1月1日
香港會計準則之修訂第1號，財務報表呈列 — 呈列其他全面收入項目	2012年7月1日
香港財務報告準則第10號，綜合財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號，共同安排	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號，其他實體權益之披露	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號，公平值計量	2013年1月1日
香港會計準則第27號，個別財務報表(2011)	2013年1月1日
香港會計準則第28號，於聯營公司及合營企業之投資	2013年1月1日
香港財務報告準則第9號，金融工具	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。

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、負債及非控股權益的概要載列如下：

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2011年 人民幣千元	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
營業額	6,638,354	4,516,351	2,739,831	3,226,996	1,821,663
除稅前溢利	1,817,750	1,095,486	651,352	959,383	305,545
所得稅	(1,074,820)	(515,427)	(223,221)	(304,454)	(134,977)
年度溢利	742,930	580,059	428,131	654,929	170,568
歸屬：					
本公司權益持有人	667,995	544,887	405,326	653,301	164,988
非控股權益	74,935	35,172	22,805	1,628	5,580
	742,930	580,059	428,131	654,929	170,568
每股盈利(人民幣分)					
— 基本	29.77	26.57	20.27	32.67	8.25
— 攤薄	29.77	25.59	20.15	32.67	8.25

財務資料概要(續)

綜合資產、負債及權益

	12月31日				
	2011年 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	4,586,261	3,663,225	563,128	506,804	513,729
流動資產	14,892,039	11,769,942	9,583,525	6,735,546	5,044,793
總資產	19,478,300	15,433,167	10,146,653	7,242,350	5,558,522
負債					
流動負債	13,761,355	10,114,929	5,177,127	3,820,164	3,634,537
非流動負債	675,193	1,546,554	1,649,833	332,264	449,184
總負債	14,436,548	11,661,483	6,826,960	4,152,428	4,083,721
資產淨值	5,041,752	3,771,684	3,319,693	3,089,922	1,474,801
權益					
本公司權益持有人應佔權益總額	4,642,488	3,495,818	3,124,357	2,940,132	1,330,287
非控股權益	399,264	275,866	195,336	149,790	144,514
權益總額	5,041,752	3,771,684	3,319,693	3,089,922	1,474,801

156

附註：本集團截至2007年12月31日止年度的綜合業績概要及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。概要是以猶如集團重組已於有關財政年度完成而編製。