



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



 20 YEARS  
1992-2012  
建業二十年·感恩一亿人

[www.centralchina.com](http://www.centralchina.com)

2012  
年度報告

# 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	37
董事及高級管理層履歷	48
董事會報告	52
獨立核數師報告	64
綜合收益表	66
綜合全面收益表	67
綜合財務狀況表	68
財務狀況表	70
綜合權益變動表	71
綜合現金流量表	73
財務報表附註	76
財務資料概要	165



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

胡葆森先生(主席)  
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

### 首席執行官

陳建業先生

### 公司秘書

黃德俊先生

### 註冊辦事處

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

### 中國主要營業地點

中國河南省  
鄭州市建業路  
建業城市花園88號

### 香港主要營業地點

香港九龍  
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

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House,  
24 Shedden Road, George Town,  
Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands  
(Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
代替 Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited  
為本公司於開曼群島的主要股份過戶登記處，並由2013年  
1月26日起生效)

## 公司資料(續)

### 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

香港法律  
李偉斌律師行

### 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

### 財務日誌

2012 年全年業績公佈日期	:	2013 年 3 月 25 日
暫停辦理股份過戶登記期間(以釐定股東出席 股東週年大會(「2013 年股東週年大會」)及 於會上投票的資格)	:	2013 年 5 月 15 日至 2013 年 5 月 20 日(包括首尾兩日)
2013 年股東週年大會	:	2013 年 5 月 20 日
暫停辦理股份過戶登記期間(以釐定股東收取 建議 2012 年末期股息(有待股東於 2013 年 股東週年大會批准)之權利)	:	2013 年 5 月 24 日
末期股息支付日期	:	2013 年 6 月 6 日或前後

### 網站

[www.centralchina.com](http://www.centralchina.com)

### 股東資料

#### 股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

#### 普通股(於 2012 年 12 月 31 日)

已發行股份 : 2,429,230,240 股  
面值 : 每股 0.10 港元

### 投資者關係聯絡方式

電郵地址 : [ir@centralchina.com](mailto:ir@centralchina.com)

### 投資總監及投資者關係總監

梅世榮先生



# 公司 简介





## 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」、「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平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為中原城市進程和社會全面進步的推動者，扎根中原逾20年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，並逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」及「桂園」等產品系列，提升了河南各城市的人居水平，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、教育、酒店、足球、商業資源，構建中國地產界獨有之大服務體系，並以此構築企業新的核心競爭力。

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、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，堅守了高質量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，本公司已進入河南的18個地級城市和8個縣級城市。截至2012年12月31日，本公司開發項目累計竣工建築面積約867萬平方米，擁有在建項目共36個／期，在建總建築面積約335萬平方米，土地儲備建築面積1,611萬平方米，其中權益建築面積1,296萬平方米。報告期內，新開工面積約226萬平方米，銷售面積約158萬平方米。

本公司秉承「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，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。

2012年3月21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布了《2012中國房地產開發企業500強測評研究報告》。本公司在500強中排名由2011年的第33位提升至第28位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中原地產中唯一一家進入前30強的房地產開發企業，並穩居河南地產行業第一。2012年10月16日，本公司又榮獲「2012中國房地產開發企業品牌價值華中10強」第一名。

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、國家的富強作出貢獻。



漯河壹號城邦

A portrait of a middle-aged man with short dark hair, wearing a dark pinstriped suit jacket over a light blue collared shirt and a grey and maroon striped sweater. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a blurred green wall with white Chinese characters and a colorful abstract pattern on the left.

## 主席 報告

各位尊敬的股東：

本人謹代表建業地產股份有限公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然向各位提呈截至 2012 年 12 月 31 日的年度綜合業績（「年度業績」）。



## 主席報告(續)



2012年，河南全面實施建設中原經濟區、加快中原崛起的河南振興總體戰略，全省經濟保持平穩較快增長。數據顯示，河南省2012年生產總值2.98萬億元人民幣（「人民幣」），比上年增長10.1%，高於全國平均水平2.3個百分點。房地產方面，相對於一線城市的房地產價格波動，河南省實現商品房銷售均價3,831元人民幣／平方米，同比增長9.4%，增速略高於全國平均水平，再次顯示出河南房地產市場以自住性需求為主，投機投資需求較少的特點。

藉著日益加速的河南新型城鎮化進程及房地產業的穩步發展態勢，本公司2012年業績較去年同期有顯著增長。本公司合同銷售金額達到103.5億元人民幣，同比增長達27.4%；銷售面積超過158萬平方米，位居「2012年中國

房地產企業銷售面積排行榜」第31位，在河南市場亦繼續保持領先。同時，本公司的綜合實力不斷提升，在2012中國房地產開發企業500強中排名由2011年的第33位提升至第28位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中原地產界唯一一家進入前30強的房地產開發企業。

2012年，本公司堅持了自身一貫的企業理念，並從日常業務中對產品和服務的高度重視反映出來。

基於此理念，以及在推進產品系列化、標準化、產業化的綱領下，本公司將成立建築設計公司，並著手研究建業第四代系列產品，推進城市綜合體和綠色建築的研發進程，積極致力於產品品質的提升和培育新的核心競爭力。與此同時，本公司全力構建的全省服務體系亦有新的進展，呼叫中心已更名為服務指揮中心，而「至尊卡」的支援網絡和商務平台已逐步發展為各業務板塊的長期溝通機制，以便識別個性化分層次服務，強化執行標準。未來三至五年，這將是河南省其他地產公司無法模仿的獨特競爭優勢。



## 主席報告(續)

2012年，本公司組織了20周年系列慶典活動，確立了「建業二十年·感恩一億人」的主題，並舉辦了大型媒體見面會、《長征組歌》感恩客戶演出、《建業人的長征》大型慶典晚會等公共活動；以出版紀念叢書《建業書袋》、紀錄片《建城基業》等形式梳理了本公司的歷史軌跡和文化主張，全面提升本公司在河南及全國市場的品牌影響力及美譽度。

2012年，本公司成功發行了2016年到期1.75億新加坡元（「新加坡元」或「S\$」）優先票據；並通過恰當的信托安排公眾募集人民幣7億元，期限5年；2013年1月，又成功發行了2億美元（「美元」或「US\$」）、年息率為8.0%及於2020年到期的優先票據；企業知名度在資本市場進一步提高。由於國內外資本平台的支持和經營能力的顯著增長，本公司以相對較低的價格有計劃地獲取土地，全年新增土地儲備419萬平方米。值得提及的是，本公司持續加快進入縣級城市的步伐，許昌、商丘、焦作、平頂山、駐馬店、漯河、新鄉及周口等地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，本公司商業物業、酒店物業、社區商業物業等多元化的物業組合持續入市，為本公司盈利的持續穩定增長奠定了堅實的基礎。

預計2013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平穩。我們依舊相信，中國高速城鎮化背景下的房地產業具有無法阻擋的真實需求。建業人早在1999年制定並於2002年啟動的省域化企業戰略，與中國的中原經濟區建設和河南的新型城鎮化在今天的時點上不謀而合，在面對「城鎮化紅利」這一重大發展機遇時，收穫並取得了「未雨綢繆」和「先入為主」的先發優勢。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。

### 致謝

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，做中原城鎮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上，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

2013年3月25日

## 財務摘要

	2012年	2011年	變動(%)
<b>財務摘要(人民幣千元)</b>			
營業額	<b>6,345,527</b>	6,638,354	-4.4
權益股東應佔溢利	<b>823,086</b>	667,995	23.2
<b>財務比率</b>			
資產負債比率+(%)	<b>44.7</b>	40.5	4.2*
毛利率(%)	<b>35.4</b>	38.8	-3.4*
純利率(%)	<b>13.7</b>	11.2	2.5*
<b>每股財務資料(人民幣)</b>			
盈利 — 基本	<b>0.3390</b>	0.2977	13.9
盈利 — 攤薄	<b>0.3071</b>	0.2977	3.2
<b>股息</b>			
中期(港元(「港元」或「HK\$」))	<b>0.0450</b>	—	
末期(港元)	<b>0.0800</b>	0.1000	
	<b>0.1250</b>	0.1000	25%
權益股東應佔權益	<b>2.13</b>	1.91	11.5

附註： \* 百分點變動

\* 資產負債比率指本公司的淨債務除以總權益。淨債務指未償還銀行貸款、其他貸款、可換股債券及優先票據，減去現金及作為銀行貸款抵押的受限制銀行存款。總權益指股東權益及非控股權益。



# 管理層 討論與分析

---

## 管理層討論與分析

### 營運回顧

#### (一) 市場和營運回顧

##### 1. 宏觀經濟

2012年，面對嚴峻的國內外經濟形勢，中國政府及時加強和改善宏觀調控，把穩增長放在更加重要的位置，實現國民經濟運行總體平穩。2012年，中國國內生產總值人民幣51.93萬億元，同比增長7.8%。

近年，河南省積極承接境內外產業轉移，並成功吸引一批國內外知名企業進駐，帶動地區進出口與外商投資保持高速增長。2012年，河南實現生產總值人民幣2.98萬億元，同比增長10.1%，領先全國增速2.3個百分點。

##### 2. 房地產市場

2012年，在支持居民合理住房需求、信貸環境改善與房地產企業適時調整經營策略的共同作用下，房地產市場逐步回暖。2012年，全國房地產市場實現商品房銷售均價人民幣5,791元/平方米，同比增長8.1%。

作為本公司業務發展的主要市場，2012年，河南省實現商品房銷售均價人民幣3,831元/平方米，同比增長9.4%，增速略高於全國平均水平，再次顯示出河南房地產市場以自住性需求為主，投機投資需求較少的特點。



南陽假日酒店



## 管理層討論與分析(續)

### (二) 項目發展

報告期內，本公司憑藉對中國政策影響精準的研判能力，在區域內不斷向縣級市場縱深並積極進行增效挖潛，實現了管理能力與經營能力的突破，同時通過開展二十周年慶典等一系列活動，本公司區域市場佔有率持續提高，合同金額超過人民幣百億元，本公司規模的增長和盈利能力的持續提升奠定了堅實基礎。

報告期內，本公司完成新開工項目面積和竣工項目面積分別為2,263,217平方米及1,695,970平方米。本公司共銷售／預售項目建築面積達1,580,461平方米，銷售／預售金額為人民幣103.5億元，比去年同期增長27.4%。

#### (1) 開發進度

報告期內，本公司共有24個項目或項目分期動工建設，新開工面積2,263,217平方米。

#### 2012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	479,701
河南省其他城市	1,783,516
合計	2,263,217

截至2012年12月31日，本公司在建項目36個／期，其中5個／期於鄭州市，31個／期位於河南省其他城市，在建項目總建築面積約為3,346,606平方米。

#### 截至2012年12月31日止在建項目地理分佈情況

地區	在建建築面積 (平方米)
鄭州	504,014
河南省其他城市	2,842,592
合計	3,346,606

## 管理層討論與分析(續)

報告期內，本公司共有 20 個項目或項目分期竣工，總竣工面積 1,695,970 平方米，可售面積達 1,448,200 平方米，其中已銷售建築面積為 1,044,234 平方米，銷售率達到 72.11%。

城市	開發項目	總竣工面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	預售/已售 建築面積 (平方米)
鄭州	建業聯盟新城五期二批	77,737	77,737	63,377
	建業聯盟新城六期	153,021	108,189	87,292
	建業密碼國際	11,499	11,499	6,606
	建業貳號城邦一期	90,458	83,881	60,952
洛陽	建業高爾夫三期	155,982	155,982	125,612
	建業壹號城邦二期二批	105,896	89,901	80,866
	建業世紀華陽五期	276,117	197,917	148,732
新鄉	建業森林半島一期四批	50,278	50,070	28,448
漯河	建業壹號城邦二期	104,920	104,920	81,070
濟源	建業壹號城邦二期	77,041	77,041	33,675
	建業壹號城邦三期	186,812	160,095	127,333
焦作	建業壹號城邦一期	99,653	77,132	42,597
	修武建業森林半島一期	25,140	25,140	10,158
商丘	建業聯盟新城三期	20,674	20,674	12,265
	建業聯盟新城四期	61,565	61,565	47,820
南陽	建業森林半島假日酒店	51,200	—	—
周口	建業森林半島三期(多層)	23,765	22,955	22,797
平頂山	舞鋼建業森林半島一期(多層)	13,410	13,410	7,833
開封	鄭開森林半島項目	92,019	92,019	41,329
	建業東京夢華 3-4#	18,783	18,073	15,472
合計		<b>1,695,970</b>	<b>1,448,200</b>	<b>1,044,234</b>



## 管理層討論與分析(續)

### (2) 銷售進度

報告期內，本集團簽訂合同並銷售／預售建築面積共1,580,461平方米，簽訂合同銷售／預售所獲金額為人民幣103.5億元，比去年增長27.4%。

#### 截至2012年12月31日止銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出	
	可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	290,927	3,759,728
河南省其他城市	1,289,534	6,592,277
合計	1,580,461	10,352,005

### (三) 土地儲備

2012年，本公司通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積419萬平方米，截至2012年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積1,611萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積為1,155萬平方米。

#### 1. 公開競買土地

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3,570萬元及6,030萬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號宗地面積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。

2012年1月20日，本公司持股55%的附屬公司湯陰縣建業城市建設有限公司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7,850萬元及6,950萬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平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0–3.0；G-11-54號宗地面積60,639平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0–3.0。

2012年5月29日，本公司的全資附屬公司河南建業環球美食城置業有限公司在中牟縣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6,524萬元成功競得中牟縣新燕路西側、升平路北側宗地的土地使用權。該宗地面積63,957平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–3.0。

## 管理層討論與分析(續)

2012年5月29日，本公司的全資附屬公司鄭州一品天下置業有限公司在中牟縣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8,882萬元成功競得中牟縣新燕路西側、望東路北側宗地的土地使用權。該宗地面積82,237平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.5。

2012年6月6日，本公司的全資附屬公司濮陽建業城市建設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以人民幣19,140萬元成功競得濮陽市中原路南、東濮路西宗地的土地使用權。該宗地面積58,001平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5–3.0。

2012年6月13日，本公司的全資附屬公司遂平建業城市建設有限公司在遂平縣地產交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣4,025萬元及4,262萬元成功競得遂平縣和幸路北、原水泥廠東側兩宗地的土地使用權。SP-2012-20A號宗地面積57,078平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0；SP-2012-20B號宗地面積60,442平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0。

2012年7月5日，本公司的全資附屬公司許昌一號城邦建設開發有限公司在許昌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17,271萬元成功競得許昌市魏文路西側宗地的土地使用權。該宗地面積105,357平方米(含配建保障性住房地面積5,268平方米)，控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

2012年7月16日，本公司持股51%的附屬公司建業住宅集團南陽置業有限公司在南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6,746萬元、6,168萬元、9,264萬元、9,048萬元成功競得南陽市健康路西側、新東路東側四宗地的土地使用權。G2012-01號宗地面積19,385平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.3；G2012-02號宗地面積17,722平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.3；G2012-03號宗地面積26,621平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.3；G2012-04號宗地面積26,001平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.3。

## 管理層討論與分析(續)

2012年7月25日，本公司的全資附屬公司長垣建業城市建設有限公司在長垣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6,526萬元、5,902萬元、5,291萬元、4,932萬元成功競得長垣縣緯一路以南、規劃路以東、緯二路以北四宗地的土地使用權。G2012-27號宗地面積32,225平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.5；G2012-28號宗地面積30,266平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.5；G2012-29號宗地面積30,675平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.5；G2012-30號宗地面積28,596平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.5。

2012年10月22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人民幣8,147萬元成功競得舞鋼市溫州北路西側、鐵山大道北側宗地的土地使用權。該宗地面積108,598平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.5。

2012年11月1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以人民幣4,195萬元成功競得修武縣青龍大道南段東側宗地的土地使用權。該宗地面積55,928平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2012年11月23日，本公司持股80%的附屬公司寶豐建業泰和城市建設有限公司在寶豐縣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8,650萬元成功競得寶豐縣文峰路中段南側宗地的土地使用權。該宗地面積85,189平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2-2.0。

2012年11月23日，本公司持股60%的附屬公司鄆陵建業易成旅遊地產開發有限公司在鄆陵縣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17,040萬元成功競得鄆陵縣311國道陳化店鎮北段宗地的土地使用權。該宗地面積255,489平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0，商業用地控制性詳細規劃容積率不高於2.5。



## 管理層討論與分析(續)

2012年11月28日，本公司的全資附屬公司柘城建業城市建設有限公司在柘城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2,564萬元、3,781萬元、4,339萬元成功競得柘城縣學苑路南、淮海路西三宗地的土地使用權。ZG2012-118號宗地面積41,223平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.8；ZG2012-119號宗地面積63,023平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.8；ZG2012-121號宗地面積45,103平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

2012年11月30日，本公司的全資附屬公司河南建業聯盟置業有限公司在上街區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5,665萬元、6,988萬元成功競得上街區丹江路以南、金屏路西側兩宗地的土地使用權。GPCR2012024號宗地面積52,818平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–1.3；GPCR2012025號宗地面積65,154平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–1.3。

2012年11月30日，本公司的全資附屬公司臨潁建業城市建設有限公司在臨潁縣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5,715萬元成功競得臨潁縣緯二路南側、新城路西側宗地的土地使用權。該宗地面積49,805平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0–3.0。

2012年12月21日，本公司的全資附屬公司河南建業聯盟置業有限公司在上街區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7,099萬元、4,610萬元、4,411萬元、4,825萬元、6,057萬元成功競得鄭州上街區錦江路北側、金屏路西側五宗地的土地使用權。GPCR2012035號宗地面積66,191平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–1.3；GPCR2012036號宗地面積42,982平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0；GPCR2012037號宗地面積44,984平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–3.0；GPCR2012038號宗地面積41,124平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0；GPCR2012039號宗地面積56,468平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0。

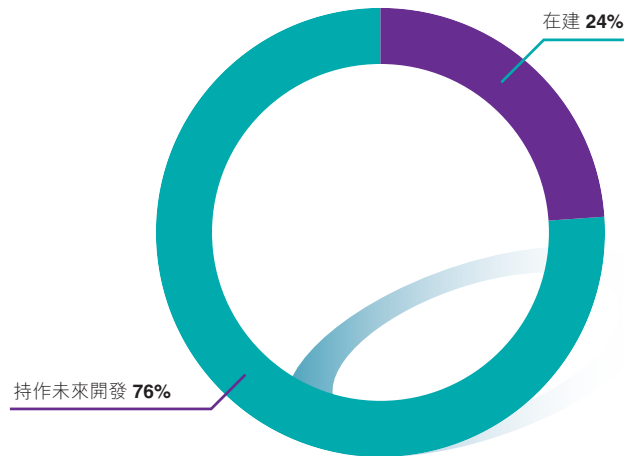
2012年12月24日，本公司的全資附屬公司河南建業聯盟置業有限公司在上街區國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣6,670萬元成功競得鄭州上街區淮陽路西側、錦江路北側宗地的土地使用權。該宗地面積62,187平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0。

## 管理層討論與分析(續)

### 土地儲備分布圖

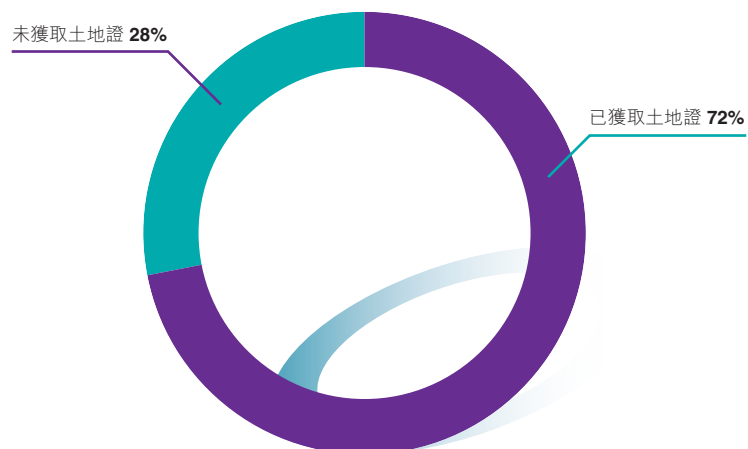
#### 1. 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比圖  
(截至2012年12月31日)



#### 2. 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

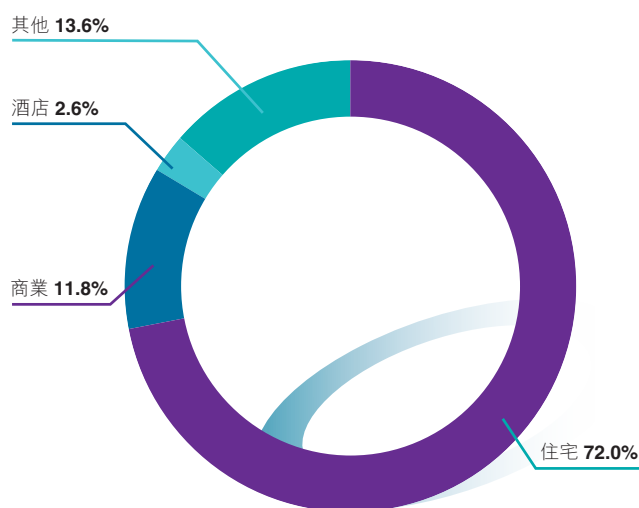
圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部份和未獲取土地證部份佔比圖  
(截至2012年12月31日)



## 管理層討論與分析(續)

### 3. 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：物業類型分佈圖  
(截至2012年12月31日)



### 4. 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備按城市劃分分佈圖  
(截至2012年12月31日)





## 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」手法，快速複製，縮短項目開發周期，提高開發效率。本公司於2012年主要集中於系列化、標準化、綠色建築實踐和開展全裝修的應用工作。

#### 1. 建築設計

隨著本公司省域化進程的深入開展，開發專案逐漸體現出其複雜性及多樣性的特點。目前，本公司已經完善了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」及「桂園」等四個產品系列的建築設計工作，並繼續推進環保、綠色節能技術在建業綠色建築產品中的應用，適時引入複層綠化、中水、垃圾生化處理等環保技術和全裝修標準，從根本上提升產品品質。此外，適應省域化戰略推進的需要，涉及綜合體專案和養老地產專案的資源整合、產品設計等相關研究工作亦在穩步推進。

本公司亦將於2014年在鄭州所有住宅項目中實施全裝修標準，以鼓勵最終用戶減少建築材料的損耗及浪費。

#### 2. 系列化工作

隨著本公司產品系列化工作的進一步推進，建業產品線得到了豐富和細化，在設計的各個環節均起到了一定成效，設計、施工周期進一步縮短，系列化戰略成效顯著。

2012年建業第四代系列產品的研發設計工作伴隨著「鄭州天築項目」的設計已經展開。

#### 3. 標準化工作

2012年完成了系列產品的銷售示範區、單體戶型、大門及全裝修等專項標準化設計，對本公司集中採購標準化文件進行了修訂，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。2012年「濮陽建業壹號城邦項目」率先取得了建設部「綠色建築評價標識」的認證，「鄭州天築項目」亦在進行綠色建築的設計工作。

## 管理層討論與分析(續)

### (五) 客戶服務及客戶關係

2012年，本公司圍繞大服務體系建設的戰略目標，從產品和服務兩個基本面入手，實現對產品品質、服務品質、控制程序、資源整合的全線升級，並著力加強9617777服務熱線對於各項工作的監管和考核，以基礎服務的整體升級來促動良好的顧客關係。

在產品品質方面，本公司通過產品與服務缺陷反饋工作，推動產品品質及服務水平的整體提升，建造符合客戶及市場需求的人性化產品，開發深受業主喜愛甚至形成依賴的深層次服務，減少瑕疵和不足，對企業核心競爭力的提升起到極大推動作用。

在服務品質方面，本公司致力於打造五星級服務，著手研究客戶對住宅產品以及服務感受，形成標準化的《建業集團客戶服務手冊》，通過服務手冊向業主傳遞本公司在銷售層面、收房層面、物業層面以及附加服務層面所能夠提供的各項服務，全方位滿足客戶需求。

在過程控制方面，本公司以客戶滿意度為切入點，從設計、銷售、工程、物業等客戶關注範疇出發，制定相應的服務提升計劃，並按照計劃逐一落實和推進。在2012年由第三方調研機構組織的客戶滿意度調查中，建業集團總體客戶滿意度較2011年提升6個百分點。

在資源整合方面，本公司在不斷完善現有客戶資源的基礎上，通過多管道獲取更多高端客戶資源，同時利用龐大的數據資源展開客戶資源研究工作，強化客戶群體分類研究和應用，深入開展縣級城市目標客戶群體分析，挖掘客戶需求特徵。

此外，本公司還通過9617777服務熱線來監控各環節、各流程的服務工作，並將服務拓展到建業教育、足球、酒店、至尊卡、商業、物業等內部資源領域與社會資源單位，強化管理職能，使業主真正體驗到緊密無間的服務，從而提升客戶優越感及歸屬感。

## 管理層討論與分析(續)

### 業務展望

#### (一) 市場展望

##### 1. 宏觀經濟方面

儘管主要發達經濟體已採取措施刺激經濟增長，但世界經濟環境依然存在較多的不確定性因素。近期，中國政府表態將繼續加強和改善宏觀調控，擴大國內需求，加大基礎設施領域的公共投資力度。本公司預計2013年中國經濟將保持平穩增長。

隨著中原經濟區建設持續推進，將有助於進一步提升河南省的區域經濟競爭力和產業承載力。本公司預計2013年河南省經濟仍將平穩較快發展。

##### 2. 房地產市場

為鞏固調控成果，中國政府已表態將繼續加強房地產調控。鑒於本輪調控至今的市場表現，2013年房地產調控將以落實已出台政策為主。本公司預計2013年全國房地產市場將總體平穩。

藉著中原經濟區建設「國策」與河南新型城鎮化「省計」的推動，河南城鎮化進程將再次加速，支撐房地產市場長期向好。本公司預計2013年河南省房地產市場將繼續平穩發展。

#### (二) 業務規劃

2013年，本公司將繼續努力提高產品研究分析能力及服務水平，全面提升產品品質，完善激勵約束機制，加強人才培養，加快搭建三級市場架構，實現風險利益均衡佈局，確保業績持續穩健發展。

(1) 2013年，預計本公司共有33個項目或項目分期動工建設，建築面積3,344,611平方米。

##### 2013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	842,960	25%
河南省其他城市	2,501,651	75%
合計	<b>3,344,611</b>	<b>100%</b>



## 管理層討論與分析(續)

### (2) 具體竣工交付計劃

本集團預計2013年竣工交付29個(期)項目，建築面積2,361,525平方米。

#### 2013年竣工項目情況

城市	項目	預計總建築面積 (平方米)
鄭州	上街建業森林半島三期	49,335
	建業貳號城邦	159,721
	建業五棟大樓	161,248
	建業艾美酒店	65,436
洛陽	建業世紀華陽五期	28,093
	建業世紀華陽六期	180,510
	建業凱旋廣場	202,450
開封	建業東京夢華	90,000
平頂山	建業桂園二期一批	75,112
安陽	湯陰建業森林半島一期	87,237
鶴壁	建業森林半島三期	30,511
新鄉	建業壹號城邦一期	186,789
	建業聯盟新城一期	86,884
	長垣建業森林半島一期	33,293
焦作	建業森林半島四期	25,165
	修武建業森林半島一期	41,173
濮陽	建業城六期	88,600
	建業壹號城邦一期	43,504
許昌	建業森林半島二期	97,204
漯河	建業壹號城邦三期	105,490
	建業福朋酒店	40,441
三門峽	建業壹號城邦一期	91,213
商丘	建業聯盟新城五期	40,721
周口	建業森林半島三期	67,775
	淮陽建業桂園一期	47,827
南陽	建業森林半島二期	95,818
駐馬店	建業十八城一期	38,606
	遂平建業森林半島一期	45,009
信陽	建業南湖壹號	56,360
合計		<b>2,361,525</b>

## 管理層討論與分析(續)

### 附屬公司／共同控制實體的發展中及未來發展項目

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 農業路 北勤工路西	住宅、商業	地基	2013	51%	56,921	247,746
鄭州	河南省鄭州市 康寧路北、 東風東路西	住宅、商業	計劃中	2015	50%	86,957	449,048
鄭州	河南省鄭州新區 新燕路西側、 升平路北側	住宅、商業	計劃中	2015	100%	146,196	543,400
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
鄭州	河南省鄭州市 上街區丹江路以南、 金屏路西	住宅、商業	計劃中	2014	100%	431,909	676,350
洛陽	河南省洛陽市 伊尹大道以東、 濱河路以南、 蘇秦街以西、 洛宜路以北	住宅、商業	計劃中	2015	100%	180,063	596,860
濮陽	河南省濮陽市 化興路以西 化昌路以東 中原路以北 6號路以南	住宅、商業	地基	2013	100%	153,052	589,000
南陽	河南省南陽市 健康路西側、 新東路東側	住宅、商業、 寫字樓	計劃中	2013	100%	89,729	388,026
新鄉	河南省新鄉市 向陽路與新一路 交叉口	住宅、商業	地基	2013	100%	183,105	772,487
駐馬店	河南省駐馬店市 銅山大道與團結路	住宅、商業	地基	2013	100%	199,984	661,294

## 管理層討論與分析(續)

### 財務回顧

**營業額：**我們的營業額由2011年約人民幣66.38億元減少4.4%至2012年約人民幣63.46億元，主要由於平均售價由2011年約每平方米人民幣6,323元下降至2012年約每平方米人民幣5,667元。平均售價的減少主要由於產品組合變化所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售營業額由2011年約人民幣66.08億元減少4.6%至2012年約人民幣63.02億元，原因如上述為平均售價下降。
- **租金收入：**2012年物業租賃營業額維持於約人民幣2,400萬元。
- **來自工程合同的收益：**2012年工程合同營業額為零，由於工程已於2011年底竣工。
- **來自酒店經營的收益：**酒店經營的營業額約人民幣2,000萬元。

**銷售成本：**我們的銷售成本由2011年約人民幣40.64億元增加0.9%至2012年約人民幣41億元，銷售成本輕微上升乃符合售出面積由2011年1,060,982平方米增加6.8%至2012年1,133,485平方米。

**毛利：**因上述營業額及銷售成本變化原因，毛利由2011年約人民幣25.74億元減少12.8%至2012年約人民幣22.46億元；毛利率則由2011年38.8%下降至2012年35.4%。

**其他收益：**其他收益由2011年約人民幣7,100萬元增加55.7%至2012年約人民幣1.11億元，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，以及平均銀行結餘增加所致。

**其他虧損淨額：**2012年其他虧損淨額約為人民幣500萬元，2011年則錄得其他虧損淨額約人民幣1,700萬元。2012年虧損淨額主要由於交易證券產生未變現收益人民幣2,100萬元，而其於2011年則為虧損人民幣8,300萬元，部分由視為出售附屬公司虧損人民幣3,400萬元所抵銷。

**銷售及市場推廣開支：**銷售及市場推廣開支由2011年約人民幣1.62億元增加36.5%至2012年約人民幣2.22億元，主要由於就業務運作、酒店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2011年約人民幣2.78億元增加43.2%至2012年約人民幣3.98億元，主要由於向行政員工支付的薪酬及其他福利增加以及酒店開始運作而導致我們的固定資產折舊所致。於2012年，本集團就有關3億美元優先票據(見以下定義)所作出的徵求同意產生一筆費用。



## 管理層討論與分析(續)

**其他經營收入：**2012年其他經營收入約為人民幣4,700萬元，而2011年則錄得其他經營收入約人民幣1,300萬元。2012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，部分由向受託人百瑞信託有限責任公司就其所建立的信託所支付的信託管理費所抵銷，而顧問費用增加是由於共同控制實體於2012年開發的面積較2011年增加。

**分佔聯營公司虧損：**分佔聯營公司虧損由2011年約人民幣400萬元減少57.8%至2012年約人民幣200萬元。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。虧損減少主要由於高爾夫球俱樂部的表現提升。

**分佔共同控制實體溢利減虧損：**分佔共同控制實體溢利減虧損於2012年約為人民幣3.21億元收益，於2011年則約為人民幣700萬元虧損，主要由於確認共同控制實體建業聯盟新城六期項目公司的收益所致。2012年共同控制實體的銷售為約人民幣25.75億元，銷售面積為209,721平方米，當中歸屬本集團的銷售為約人民幣16.49億元，而歸屬本集團的銷售面積為123,801平方米。

**融資成本：**融資成本由2011年約人民幣3.75億元減少28.2%至2012年約人民幣2.69億元，減少主要由於可換股債券及3億美元優先票據(見以下定義)附帶的財務衍生工具公平值收益所致。

**投資物業公平值增加淨額：**我們於2012年錄得投資物業公平值增加約人民幣1,700萬元，而2011年則為增加約人民幣200萬元。

**所得稅：**所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。我們的所得稅由2011年人民幣10.75億元減少9.2%至2012年人民幣9.76億元。此期間的所得稅減幅主要由於毛利率下降所致。

**年度溢利：**基於上述原因，年度溢利由2011年約人民幣7.43億元增加17.1%至2012年約人民幣8.70億元。

**財務資源及運用：**於2012年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣39.50億元(2011年12月31日：約人民幣32.56億元)。年內，本集團就截至2011年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息人民幣1.99億元，以及就截至2012年6月30日止六個月的應佔溢利派發中期股息約人民幣9,000萬元。

## 管理層討論與分析(續)

### 借貸及存款結構

我們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，我們成功按年息率 10.75% 發行了於 2016 年到期的 1.75 億新加坡元優先票據(見以下定義)。截至 2012 年 12 月 31 日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>銀行借款</b>		
一年內	675,000	1,110,660
一年以上但未超過兩年	412,000	376,000
兩年以上但未超過五年	447,500	140,000
超過五年	62,000	—
	<b>1,596,500</b>	<b>1,626,660</b>
<b>其他借款</b>		
一年內	739,702	1,245,470
一年以上但未超過兩年	868,980	107,700
兩年以上但未超過五年	47,000	—
	<b>1,655,682</b>	<b>1,353,170</b>
<b>可換股債券</b>		
一年內	—	549,665
一年以上但未超過兩年	587,533	—
	<b>587,533</b>	<b>549,665</b>
<b>優先票據</b>		
一年內或須應要求償還	—	1,849,885
兩年以上但未超過五年	2,730,589	—
	<b>2,730,589</b>	<b>1,849,885</b>
<b>借貸總額</b>	<b>6,570,304</b>	<b>5,379,380</b>
<b>減：</b>		
現金及現金等價物	(3,949,775)	(3,255,528)
用作銀行借款抵押的受限制銀行存款	(106,951)	(84,000)
<b>淨借貸</b>	<b>2,513,578</b>	<b>2,039,852</b>
<b>權益總額</b>	<b>5,623,210</b>	<b>5,041,752</b>
<b>淨借貸比率(%)</b>	<b>44.7%</b>	<b>40.5%</b>

## 管理層討論與分析(續)

**資產抵押：**於2012年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣38.03億元(2011年：約人民幣30.14億元)的已竣工物業、發展中物業，未來可供發展物業及銀行存款，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。

**財務保證：**我們於2012年12月31日就銀行向購買本集團及我們的共同控制實體的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣60.94億元(2011年：約人民幣47.68億元)的擔保。

**資本承擔：**於2012年12月31日，我們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，金額約為人民幣33.38億元(2011年：約人民幣14.63億元)，而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣170.94億元(2011年：約人民幣158.39億元)。

**匯率風險：**我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2012年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款及借款及可換股債券以及(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們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。我們的外匯交易及結餘大部分以港元、美元及新加坡元計值。我們的外幣對沖政策列於財務報表附註2。

**利率風險：**我們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。我們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2012年12月31日，我們僱用員工1,489人(2011年12月31日：1,487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。我們定期檢討我們的薪酬政策及安排，而員工視乎其個人表現評核獲得花紅及現金付款的獎勵。我們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

本集團重視與投資者、媒體及其他利益相關人士有效的溝通。為達致適時有效的信息傳遞，本集團的投資者關係部門積極利用各種渠道把握與投資者及公眾溝通的機會。此外，投資者關係部門亦嚴守非選擇性的信息披露原則，全力讓所有利益相關人士以最及時及具透明度的方式獲取有關本集團業務的最新消息及公告。此等舉措促進本集團全面清晰地向利益相關人士傳遞有關本集團業務的最新動態及管理理念，令投資者及公眾對本集團的業務最新動態及發展策略有更深的瞭解。

為與投資界緊密聯繫且有效傳遞有關本集團的最新消息，本集團除刊發中期及年度報告、發放新聞稿、公司月刊及公告外，亦積極參與一對一會議、電話或電郵往來、路演及研討會。隨著發表對集團研究報告的證券商與日俱增，本集團在投資界的聲譽日隆，足證本集團致力建立的投資者關係漸有成果。另外，本集團亦主動維持良好的傳媒關係，令媒體於年內對本集團的銷售表現及業務發展作出廣泛的報導。

為加深本集團與投資社群互相瞭解，本集團籌辦及參與多項投資者關係活動。於2012年，本集團出席多間有名投資銀行及證券商舉辦的投資講座及研討會，包括瑞士銀行、星展維高達、花旗集團、滙豐、國元證券、巴克萊、德意志銀行、摩根大通、海通證券、美銀美林、渣打、野村、聯昌及Ji-Asia。此外，本集團也經常安排海外及本地投資者作實地考察，並安排他們與當地附屬公司的行政人員及管理層會面，藉以闡述本集團的業務發展及策略。

## 投資者關係報告(續)

### 投資者關係活動

#### 2012年本集團的主要投資者關係活動

日期	會議	主辦單位	地點
2012年1月9至10日	UBS Greater China Conference 2012	瑞士銀行	上海
2012年1月11日	DBS Vickers Singapore Conference	星展維高達	新加坡
2012年2月1至3日	9th Annual Citi Asia Pacific Investor Conference 2012	花旗集團	香港
2012年4月2至4日	Singapore Dollars Bond NDR	德意志銀行、 摩根士丹利、華僑銀行	香港、 新加坡
2012年4月17至20日	Post-Annual Result Management NDR	星展維高達	香港及新加坡
2012年4月27日	HSBC 3rd Annual Asian Property Conference	滙豐	香港
2012年5月9日	Guoyuan (Hong Kong) Strategy Conference (Theme: Property)	國元證券	深圳
2012年5月10至11日	Citi Asia Pacific Property Conference 2012	花旗集團	新加坡
2012年5月21至22日	Barclays Select: Asia Property Conference	巴克萊	香港
2012年5月28至30日	3rd Annual DB Access Asia Conference 2012	德意志銀行	新加坡
2012年6月13至15日	JP Morgan China Conference 2012	摩根大通	北京
2012年6月20日	2012 Semi-annual Investment Conference	海通證券	深圳
2012年7月4日	DBS Vickers Pulse of Asia Conference	星展維高達	新加坡
2012年7月5至6日	HK/China Mini Conference	花旗集團	香港
2012年7月10至13日	Greater China Property Corporate Day	美銀美林	香港
2012年8月21至24日	Post-Interim Results Management NDR	星展維高達	香港、新加坡
2012年9月6至7日	UBS Hong Kong/China Property Conference 2012	瑞士銀行	香港
2012年10月15日	Standard Chartered Asia Reverse Investor Roadshow	渣打	香港
2012年11月1至2日	Citi Greater China Investor Conference 2012	花旗集團	澳門
2012年11月7至9日	BOA Merrill Lynch China Conference 2012	美銀美林	北京
2012年11月15日	Nomura Fixed Income Corporate Day	野村	香港
2012年11月26至27日	CIMB 8th Hong Kong/China Conference	聯昌	香港
2012年12月5日	CCRE Management Roadshow	CBA-建業	悉尼
2012年12月12日	Ji-Asia HK Conference	Ji-Asia	香港

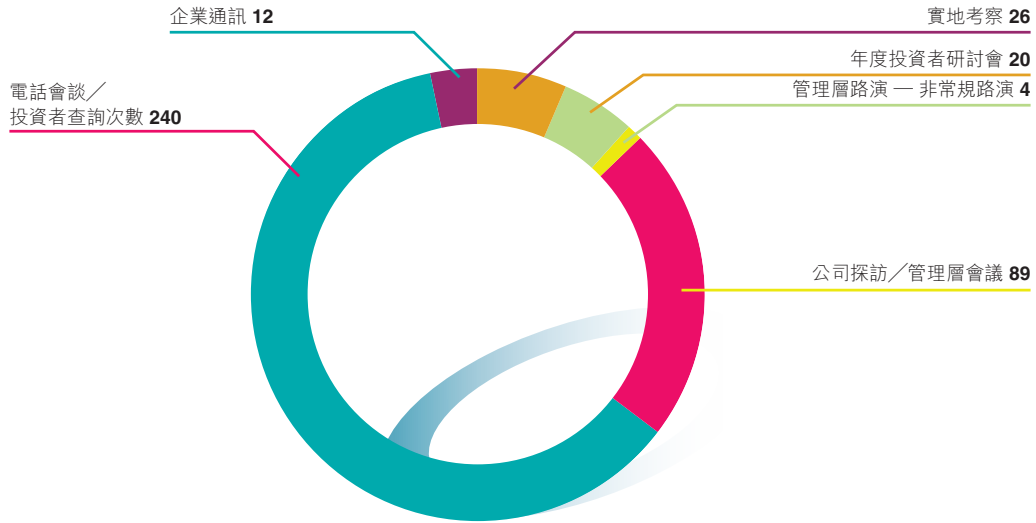
出席會議及路演總數

24



## 投資者關係報告(續)

下圖列示 2012 年舉辦的投資者關係活動(次)



### 展望

本集團於河南省竭力提供高質素房屋二十載，引領當地的房地產發展，穩步建立可靠超卓的聲譽。投資者關係部門將繼續致力與投資者及利益相關人士溝通，務求適時有效向他們傳達有關本集團業務發展的信息。



# 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》，並實踐綠色建築和全裝修，藉以最大限度地節約資源（節能、節地、節水、節材）、保護環境和減少污染，實現與自然和諧共生，以履行企業社會責任。基於此目標，本公司時刻洞悉行業發展潮流及大勢，潛心於環保及綠色節能建築的研究，以滿足社會及業主的需求。

### 1. 綠色建築

依照2012年《建業綠色宣言》的核心精神，本公司的產品研發機構持續推進環保、綠色節能技術在新產品中的應用。目前公司研發的第四代產品將融入更多現代科技和綠色元素，深入應用複層綠化、中水和垃圾生化處理等環保技術，並遵守全裝修標準，提升產品品質。

### 2. 建築施工

公司計劃於2014年在鄭州所有住宅項目中實施全裝修新標準，以鼓勵最終用戶減少建築材料的損耗及浪費。

## 二. 積極公益，貢獻社會

本集團憑著「企業建於社會宛如樹木根植於泥土」的信念，多年來熱心公益和教育。2012年，本集團主席胡葆森先生與本集團合共捐款人民幣4,411萬元作慈善用途，以推廣人文教育、提供獎學金和扶貧等。胡葆森先生以個人名義作出人民幣2,480萬元的慈善捐款。

胡葆森先生推動人文教育不遺餘力。胡先生於2011年創立「河南省本源人文公益基金」，其重要項目之一為於2012年成立本源社區學院（「社區學院」），運作暢順。學院是公益基金旗下首所社區學院，旨在通過家庭補足傳統人文教育不足的知識。同時，社區學院著力於家庭培育人文教育，於社區營建學習氛圍，推動中國傳統文化的人文教育。社區學院開辦以來曾籌辦「智行基金會 — 愛滋遺孤繪畫作品展」、傳統文化夏令營、冬季資源募捐、中國文學講座等。社區學院籌辦的所有課程和活動均為非牟利，營運成本全數獲胡葆森先生贊助。另外，胡先生向河南省少年兒童圖書館捐款超過人民幣2,300萬元，支持發展其祖家的文化設施和教育。

## 企業社會責任報告(續)

本集團及其附屬公司就河南省多項公益事業捐款人民幣 1,931 萬元，支持建設教育設施和環保等。於 2012 年，本集團分別向「阿拉善 SEE 生態協會」和「河南省關心下一代基金會」捐款人民幣 10 萬元及人民幣 100 萬元。

### 三. 展望

本集團將以貢獻社會、回饋社區為目標，以河南人民福祉為依歸努力不懈，尤其專注環保、社區工作、推廣人文教育和協助弱勢社群。作為河南省的領先物業發展商，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，盡力為股東提升價值。



本源社區學院



到河南省上蔡受愛滋病影響村落探訪及捐贈冬季物資





## 企業社會責任報告(續)



與智行基金會合辦「關注愛滋遺孤愛心畫展」，展出受愛滋病影響兒童的畫作，作品所得款項捐贈作為致力為受愛滋病影響兒童及家庭服務的非牟利機構智行基金會的活動經費。



於本源社區學院舉辦成人及兒童中國書法班，提高人文素質。



## 企業社會責任報告(續)

### 四. 企業榮譽

- ▼ 2012年12月1日，第二屆「中國責任地產TOP100」發布會在北京世紀國建賓館召開。建業地產榮獲「第二屆中國責任地產TOP50」稱號。
- ▼ 2012年10月16日，中國房地產品牌價值測評成果發布會暨房地產品牌發展高端論壇在北京國貿酒店舉行。建業地產榮獲「2012中國房地產開發企業品牌價值華中10強」第一名。
- ▼ 2012年5月，由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心共同舉辦的「中國房地產上市公司百強」評選中，建業地產股份有限公司榮獲「2012中國房地產上市公司房展速度五強」及「2012中國房地產上市公司綜合實力五十強」。
- ▼ 2012年3月21日，2012中國房地產500強測評成果發布會暨500強峰會在北京國貿酒店舉行。建業地產股份有限公司在500強中排名由2011年第33位提升至28位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名。
- ▼ 2012年2月27日，河南省政府組織2012年度百強企業和百高企業評選與表彰工作。建業地產被河南省人民政府授予「河南省2012年度百強企業」榮譽稱號，受到省政府紅頭文件通報嘉獎和授牌表彰。



## 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

本公司一向非常重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。

於2012年4月1日，前《企業管治常規守則》（聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14）的多項修訂開始生效，前守則的名稱更改為《企業管治守則》。

截至2012年12月31日止年度內，本公司一直遵守新《企業管治守則》（適用於涵蓋2012年4月1日後期間的財務報告）及前《企業管治常規守則》所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.4.1及A.6.7條除外。

#### 1. 守則條文第A.4.1條 — 此守則條文規定所有非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

非執行董事胡勇敏先生（「胡先生」）之委任並無指定任期。胡先生乃由認購本公司於2009年8月31日發行的可換股債券及認股權證之投資者向董事會提名，並於2009年9月3日獲委任為非執行董事。胡先生與本公司並無訂立任何服務合約，而胡先生出任非執行董事時並無亦將不會向本公司支取酬金。只要上述投資者仍持有本公司相當於或多於5%已發行股本，其將繼續有權提名人士出任非執行董事。

除胡先生以外，全部其他非執行董事及獨立非執行董事的委任均有指定任期。由於按照本公司章程細則，所有董事包括胡先生均須至少每三年於股東週年大會輪席退任及接受股東重選，本公司認為已有充分措施確保本公司的企業管治符合《企業管治守則》所要求水平。

#### 2. 守則條文第A.6.7條 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

所有董事已有定期出席及積極參與會議，向董事會及各自所屬的委員會貢獻其技能、專業知識及不同的背景及資格。

非執行董事林明彥先生、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士，與及獨立非執行董事王石先生因出埠公幹無法出席本公司於2012年5月24日舉行的股東週年大會。

## 企業管治報告(續)

### 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，且各董事均已確認，彼等於截至2012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，由兩名執行董事(除於2012年1月1日至2012年6月25日期間，董事會當中三名為執行董事)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)(於2012年6月26日辭任)

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48至51頁。

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

## 企業管治報告(續)

根據上市規則第3.10及3.10A條的規定，本公司已委任三位獨立非執行董事(代表董事會三分之一的人數)，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週年大會上輪值退任及膺選連任一次。根據公司章程細則第87條，胡葆森先生、李樺女士、胡勇敏先生及王石先生將於2013年股東週年大會上退任，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)

### 董事會會議及股東大會

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、內部及合規監控、風險管理、公司策略及經營業績。此外，董事會舉行股東大會以維持與股東的持續對話。截至2012年12月31日止年度，董事會共舉行了四次定期會議、五次臨時會議及一次股東大會。

各董事於2012年1月1日至2012年12月31日期間出席董事會會議及股東大會的次數載於下表：

董事	董事會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	股東大會
舉行會議次數	9	2	-	2	1
胡葆森先生	7/9			2/2	1/1
王天也先生(於2012年6月26日辭任)	4/5				0/1
閻穎春女士	9/9				1/1
林明彥先生*	8/9				0/1
廖茸桐先生	9/9	2/2			0/1
李樺女士	0/9				0/1
胡勇敏先生	9/9				0/1
張石麟先生	9/9	2/2		2/2	1/1
王石先生	0/9				0/1
辛羅林先生	3/9	2/2		2/2	1/1

\* 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五次董事會會議。

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。

全份董事會或委員會文件將於董事會會議或委員會會議預定日期前最少三天送發至全體董事。

管理層已向董事會及其委員會提供足夠資料及說明，使彼等能就有待董事會及其委員會批准之財務及其他資料作出詳細評估。管理層亦獲邀出席董事會會議或委員會會議(如適用)。

## 企業管治報告(續)

全體董事亦有權取得及時的資訊，如有關本公司業務之每月更新；及有權分別獨立會見高級管理人員。

### 董事之培訓

全體董事於年內均獲提供適用法律及監管要求之定期更新。一份有關香港上市發行人內幕資料披露之法定責任的備忘錄已派發予所有董事，作為本公司持續專業發展計劃之閱讀材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。

此外，每名新獲委任之董事將在其首次獲委任時收到介紹，以確保其適當了解本公司之營運及業務以及其於法律、法規及尤其是本公司管治政策下之責任。

### 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陳建業先生擔任，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。

首席執行官陳建業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。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出非正式評估。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2012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。

## 企業管治報告(續)

### 內部監控

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

本集團的內部監控制度包括有關財務、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監控制度及程序於截至2012年12月31日止年度的成效進行了檢討和評估。董事會認為，現有的內部監控制度充分而且有效。董事會已審核本集團會計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述的充足性感到滿意。

### 董事委員會及企業管治職能

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。

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察遵守法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則及於本企業管治報告之披露。

## 企業管治報告(續)

### 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2012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、內部監控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，以確保有關資料呈現對本集團的財務狀況真實及中肯的評估。

審核委員會於2012年間舉行了兩次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團截至2011年12月31日止年度之財務業績及截至2012年6月30日止六個月之中期業績；
- (ii) 審核外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 審核有待董事會批准之審核委員會經修訂職權範圍；
- (iv) 根據其職權範圍審核內部監控及財務事宜；及
- (v) 就外聘核數師之重新委任及其薪酬向董事會提出建議。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及核數師可能提出之任何其他事宜。



## 企業管治報告(續)

於截至2012年12月31日止年度，本集團就外部核數師提供的核數服務支付的薪酬約為人民幣4.3百萬元。於本年度內，就發行1.75億新加坡元優先票據(見以下定義)支付予外部獨立核數師的服務費為人民幣400,000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。大部分成員為獨立非執行董事。

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(包括技能、知識及經驗)，並就為遵循本公司策略所作的任何建議董事會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；及(iv) 就委任或重新委任董事及董事(尤其是主席及首席執行官)之繼任計劃向董事會作出推薦建議。

提名委員會主席需出席本公司股東週年大會，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。於回顧年內，提名委員會並無舉行會議。然而，2012年末以後及直至本報告日期，提名委員會於2013年3月25日舉辦了一次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性及審核於2013年股東週年大會上董事之重新委任。

### 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2012年12月31日止年度內，薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即辛羅林先生(薪酬委員會主席)及張石麟先生以及胡葆森先生(本公司主席及執行董事)。

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(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。

## 企業管治報告(續)

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。

薪酬委員會於2012年間舉行了兩次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審核本集團之薪酬政策及董事之薪酬；
- (ii) 審核並批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇；及
- (iii) 審核薪酬委員會經修訂職權範圍。

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。

### 公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

### 股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會進行溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會。

### 股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照組織章程細則第58條編製：

- (1) 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權)十分之一的一位或多位股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。

## 企業管治報告(續)

- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室)，董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。
- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

### 建議候選董事的建議

在適用法律及法規(包括開曼群島公司法、上市規則及組織章程細則(經不時修訂))的規限下，本公司可不時透過普通決議案於股東大會上推選任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺，或作為現有董事會新增成員。

股東可將以下文件遞呈至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室)，以提名任何人士(「該人士」)參選董事：

- (1) 根據上市規則第13.51(2)條規定，有關股東簽署的書面通知，當中載有其有意提名為董事的該人士的全部詳情，包括其全名及履歷詳情；及
- (2) 該人士簽署的書面通知，表明其願意參選董事。

該等通知須至少於股東大會日期前七(7)日遞呈，由指定作選舉的股東大會通知寄發日期起至少七(7)日，可供遞呈該等通知。

### 查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司於二零一二年三月採納股東通訊政策：

- (1) 股東如就持有任何疑問，可向本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司提出。

## 企業管治報告(續)

(2) 股東可隨時透過公司秘書或財務總監以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。彼等之聯絡詳情如下：

建業地產股份有限公司  
香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場77樓  
7701B-7702A室  
電話：(852) 2620 5233  
傳真：(852) 2620 5221  
電郵地址：[general@centralchina.com](mailto:general@centralchina.com)

(3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

### 組織章程大綱及組織章程細則

於2012年5月24日，股東通過特別決議案批准組織章程細則的修訂，以反映上市規則於2012年的更新。除上文所披露者外，於截至2012年12月31日止年度，本公司之組織章程文件並無出現任何重大變動。

### 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。

在本公司的股東週年大會上，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週年大會。就提呈股東週年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東週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)，62歲，為本公司執行董事、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。

**閻穎春**，53歲，為本公司執行董事兼董事會辦公室主任。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，歷任建業住宅集團(中國)有限公司財務部經理、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。

## 董事及高級管理層履歷(續)

### 非執行董事

**林明彥**，50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16年房地產開發及投資經驗，現為凱德置地集團(「凱德置地」)首席運營官。林先生目前亦出任凱德中國執行委員會的副主席，負責統籌及協調凱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(凱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)並曾任凱德中國控股私人有限公司的執行總裁，負責將凱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年兩度獲上海市人民政府頒發「白玉蘭紀念獎」及「白玉蘭榮譽獎」。自2005年9月起，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，彼為麗豐控股有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事。自2012年10月25日起，彼獲委任為凱德商用產業有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事。

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

羅臻毓先生於2010年3月22日獲委任為林先生的替代董事。

**廖茸桐**，46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18年房地產投資經驗。於2001年加入凱德置地前，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(聯交所上市公司)之非執行董事。

廖先生於本公司股份及債券中擁有權益，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)

**李樺**，31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**，42歲，為非執行董事。彼畢業於復旦大學，為方源資本中國增長基金(「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，彼擔任合生創展集團有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事。胡先生現為力勁科技集團有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事，並為Home Inns & Hotels Management Inc.(納斯達克上市公司)的獨立董事。

### 獨立非執行董事

**張石麟**，52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。

**王石**，62歲，為獨立非執行董事。彼於1977年在蘭州交通大學取得供水排水工程專業學士學位。王先生擁有近21年房地產開發經驗。1978年至1980年間，彼任職廣州鐵路局；1981年至1983年間於廣東省省委就職；其後於1983年至1984年轉往深圳特區發展公司工作。王先生於1984年創立深圳現代科教儀器展銷中心(為萬科企業股份有限公司的前身公司)並擔任總經理；1988年至1999年間，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。王先生現為搜狐公司(納斯達克上市公司)的獨立非執行董事，上海美特斯邦威服飾股份有限公司(深圳證券交易所上市公司)的獨立非執行董事，並為現代傳播控股有限公司及華潤置地有限公司的獨立非執行董事，後述兩間公司的股份均於聯交所上市。

## 董事及高級管理層履歷(續)

**辛羅林**，63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21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。辛先生於2010年8月至2012年6月期間擔任泰豐國際集團有限公司之非執行董事，該公司股份於聯交所上市。於2011年3月至2012年8月期間，辛先生擔任中國環保科技控股有限公司之非執行董事，並自2012年8月起調任為獨立非執行董事，該公司股份於聯交所上市。彼現為卓亞資本有限公司之非執行董事，威華達控股有限公司之獨立非執行董事及百仕達控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。辛先生還擔任Mori Denki Mfg. Co., Ltd. (東京證券交易所上市公司)之董事及Oriental Technologies Investment Limited (澳大利亞證券交易所上市公司)之董事及副主席。

### 高級管理層

**陳建業**，56歲，已獲委任為本公司的首席執行官並於2012年6月26日生效，而委任並無指定年期。彼自2011年12月27日起擔任本公司的首席營運官，2007年加入本集團，曾於本集團擔任多個職位，包括董事、執行副總裁兼總經理及本集團投資發展中心總監。彼於1982年獲得黑龍江商學院工學學士並於1998年6月獲得中國人民大學工商企業管理碩士學位。陳先生於1982年至1987年任職河南省石油公司辦公室副主任及科技科科長，並於1988年至2002年任職中國建設銀行股份有限公司河南省分行企業管理處副處長及項目評審處處長以及中國建設銀行股份有限公司安陽分行行長，並於2003年至2006年任職河南高科技創業投資股份有限公司總經理。

陳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。

**胡冰**，36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)及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2012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，本集團只有一個經營分部。

### 業績及股息

本集團截至2012年12月31日止年度的盈利及於2012年12月31日的綜合財務狀況表，連同本公司於2012年12月31日止的財務狀況表載於財務報表第66至164頁。

董事會欣然建議就截至2012年12月31日止年度派發末期股息每股8.0港仙(2011年：10.0港仙)。待股東於2013年股東週年大會上批准建議末期股息後，預期建議末期股息將於2013年6月6日或前後派發予於2013年5月24日名列本公司股東名冊的股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

#### (a) 為釐定股東出席2013年股東週年大會並於會上投票之權利

本公司將由2013年5月15日(星期三)至2013年5月20日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理本公司股份的過戶。為釐定有權出席2013年股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2013年5月14日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

#### (b) 為釐定取得擬派末期股息的權利(須待股東於2013年股東週年大會上批准)

本公司將於2013年5月24日(星期五)暫停辦理股份過戶登記，當天不會處理股份過戶登記手續。為符合資格取得擬派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2013年5月23日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

### 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165至166頁。此概要不構成經審核財務報表的一部分。

## 董事會報告(續)

### 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 17.0 百萬元已直接列入綜合收益表。

### 優先票據

於 2012 年 3 月，本公司完成徵求同意(「徵求同意」)，並獲得於 2015 年到期 12.25% 優先票據的 300,000,000 美元本金總額中持有約 94.22% 的持有人就構成 3 億美元優先票據之契約的若干修訂及過往違約的若干豁免之同意。有關徵求同意及其結果的詳情，請參閱日期為 2012 年 3 月 7 日及 20 日的本公司公告。

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按年息率 10.75% 發行於 2016 年到期，本金金額為 1.75 億新加坡元的有抵押優先票據(「1.75 億新加坡元優先票據」)訂立購買協議(「1.75 億新加坡元購買協議」)。發行 1.75 億新加坡元優先票據所得款項將用作償還現有債務及用作日常企業用途。擬發行 1.75 億新加坡元優先票據的詳情披露於本公司日期為 2012 年 4 月 10 日及 12 日的公告。

### 股本

本公司的已發行股本的變動詳情載於財務報表附註 32(a)(i)。

### 儲備

本公司及本集團的儲備於截至 2012 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)(ix) 及綜合權益變動表。

### 主要客戶及供應商

截至 2012 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)佔本集團總採購額少於 30%，而最大供應商所作採購(不包括收購土地)佔本集團總採購額約 27%。本集團向五大客戶之銷售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 1%。

除綜合財務報表所披露者外，盡董事所知，本公司董事或主要行政人員或任何持有本公司股本 5% 以上的股東或彼等各自的聯繫人士概無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益。

## 董事會報告(續)

### 董事

自截至2012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)(於2012年6月26日辭任)

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

李樺女士

#### 獨立非執行董事

張石麟先生

王石先生

辛羅林先生

根據本公司章程第87條，胡葆森先生、李樺女士、胡勇敏先生及王石先生將於2013年股東週年大會上輪值退任，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48至51頁。

### 董事服務合約

胡葆森先生及閻穎春女士各自已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已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已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2013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2013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。

## 董事會報告(續)

### 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，於截至2012年12月31日止年度，概無董事於本公司或其任何子公司所訂立對本集團業務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大受益權益；本公司或其任何子公司亦無於截至2012年12月31日止年度期間與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

### 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

截至2012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根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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)：

(a) 於本公司普通股的好倉：

董事及主要行政人員姓名	身份／權益性質	所持股份數目	權益佔本公司 已發行股本的概約 百分比 <sup>4</sup>
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 <sup>1</sup>	47.19%
	實益擁有人	8,560,420 <sup>2</sup>	0.35%
閻穎春女士	實益擁有人	3,588,200 <sup>2</sup>	0.15%
林明彥先生	實益擁有人	2,563,000 <sup>2</sup>	0.11%
廖茸桐先生	實益擁有人	1,537,800 <sup>2</sup>	0.06%
陳建業先生	實益擁有人	7,795,040 <sup>3</sup>	0.32%



## 董事會報告(續)

(b) 於本公司債券的好倉

— 3億美元優先票據

董事姓名	身份／權益性質	所持債券總額	權益佔3億美元 優先票據 的概約百分比 <sup>5</sup>
廖茸桐先生	實益擁有人	250,000 美元	0.08%

— 1.75億新加坡元優先票據

董事或替任董事姓名	身份／權益性質	所持債券總額	權益佔1.75億 新加坡元優先票據 的概約百分比 <sup>6</sup>
林明彥先生	實益擁有人	500,000 新加坡元	0.29%
廖茸桐先生	實益擁有人	1,250,000 新加坡元	0.71%
羅臻毓先生	實益擁有人	250,000 新加坡元	0.14%

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。
- 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，詳情於本年度報告財務報表附註 30 中披露。
- 於陳建業先生的 7,795,040 股股份權益中，7,768,040 股股份乃根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權而持有，詳情載於本年度報告第 57 至 59 頁。
- 於本公司已發行股本的權益百分比按本公司已發行股份總數 2,429,230,240 股計算。
- 於 3 億美元優先票據所佔權益百分比按本金合共 300,000,000 美元計算。
- 於 1.75 億新加坡元優先票據所佔權益百分比按本金合共 175,000,000 新加坡元計算。

## 董事會報告(續)

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2012年12月31日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人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、相關股份及債券中擁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條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 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彼等有權分別認購本公司合共32,000,000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，並鼓勵參與者提升表現及提高效率，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2012年12月31日，可供認購25,937,560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。根據首次公開發售前購股權計劃的條款，根據首次公開發售前購股權計劃所授出但尚未行使的購股權仍將有效並可予行使。

## 董事會報告(續)

自2012年1月1日起至2012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	根據購股權計劃授出的購股權數目				於2012年 12月31日
			於2012年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
<b>董事</b>							
胡葆森先生	2008年5月14日	2.682港元	6,510,020	—	—	—	6,510,020
王天也先生 <sup>1</sup>	2008年5月14日	2.682港元	2,563,000	—	—	(2,563,000)	—
林明彥先生	2008年5月14日	2.682港元	2,563,000	—	—	—	2,563,000
廖茸桐先生	2008年5月14日	2.682港元	1,537,800	—	—	—	1,537,800
閻穎春女士	2008年5月14日	2.682港元	1,537,800	—	—	—	1,537,800
			14,711,620	—	—	(2,563,000)	12,148,620
<b>首席執行官</b>							
陳建業先生	2008年5月14日	2.682港元	205,040	—	—	—	205,040
<b>本集團高級管理層、 其他僱員及顧問</b>							
	2008年5月14日	2.682港元	13,840,200	—	—	(256,300)	13,583,900
			28,756,860	—	—	(2,819,300)	25,937,560

附註：

1. 王天也先生已辭任本公司執行董事及首席執行官，並於2012年6月26日生效。
2. 根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權的各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內不得行使超過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。

### B. 購股權計劃

股東根據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，否則根據購股權計劃，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本公司於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）。

## 董事會報告(續)

根據購股權計劃及本公司採納的任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期(包括當日)止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行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，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2012年12月31日，可供認購26,210,760股股份的購股權尚未行使。

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)。

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

於自2012年1月1日起至2012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2012年 12月31日
			於2012年 1月1日	年內授出	年內行使	調整	年內失效	
<b>董事</b>								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	-	-	-	2,050,400
王天也先生 <sup>1</sup>	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	-	(2,050,400)	-	-
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	-	-	-	2,050,400
			6,151,200	-	-	(2,050,400)	-	4,100,800
<b>首席執行官</b>								
陳建業先生	2010年5月25日	1.853港元	2,563,000	-	-	-	-	2,563,000
	2010年5月25日	2.160港元	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000
<b>本集團高級管理層、 其他僱員及顧問</b>								
	2010年5月25日	1.853港元	9,226,800	-	(1,230,240)	2,050,400	-	10,046,960
	2011年7月25日	2.160港元	6,000,000	-	-	-	(1,500,000)	4,500,000
			22,789,800	-	(1,230,240)	2,050,400	(1,500,000)	22,109,960
			28,941,000	-	(1,230,240)	-	(1,500,000)	26,210,760

## 董事會報告(續)

附註：

1. 王天也先生已辭任本公司執行董事及首席執行官，並於2012年6月26日生效。
2. 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。

有關購股權計劃的額外資料載於財務報表附註30。

### 主要股東於本公司股本之權益

於2012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分部予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於本公司普通股的好倉：

股東姓名	身份／權益性質	所持股份數目	權益佔本公司	
			已發行股本的概約	
			百分比 <sup>1</sup>	
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 <sup>2</sup>	47.19%	
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 <sup>3</sup>	27.09%	
凱德中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>2</sup>	27.09%	
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.09%	
嘉德集團有限公司(「嘉德集團」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.09%	
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	27.09%	
FV Green Alpha Two Limited (「FV Green」)	實益擁有人	298,566,476 <sup>4</sup>	12.29%	



## 董事會報告(續)

附註：

1. 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,429,230,240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. CapitalLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitalLand Residential直接全資擁有，而CapitalLand Residential由凱德集團直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德集團已發行股本中約40.93%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitalLand Residential、凱德集團及Temasek Holdings (Private) Limited各被視為或當作擁有CapitalLand (Cayman)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。

除上文所述者外，於2012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。

### 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。

## 董事會報告(續)

根據胡葆森先生及恩輝投資分別提供的日期為2013年3月21日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認於2012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。

### CapitaLand (Cayman) 及凱德中國

於2008年5月16日，CapitaLand (Cayman) (戰略投資者及主要股東) 與凱德中國 (CapitaLand (Cayman) 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，CapitaLand (Cayman) 及凱德中國分別承諾(其中包括)，在不競爭承諾B的有效期限內：

1. 彼等各自不會於河南、湖北、湖南、山西、安徽及陝西(「相關省份」) 自行或連同或代表任何自然人、公司、企業、團體、合夥公司、機構、商號、合資企業、信託、未註冊成立的機構或任何其他實體或機構或政府部門(「相關人士」) 以股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份直接或間接經營、參與或涉及住宅物業開發業務或擁有相關權益(持有於任何認可證券交易所上市的公司不多於5%已發行股份或債券者除外)；
2. 倘CapitaLand (Cayman) / 凱德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，CapitaLand (Cayman) / 凱德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CapitaLand (Cayman) / 凱德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CapitaLand (Cayman) / 凱德中國表示有意參與相關項目，否則CapitaLand (Cayman) / 凱德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CapitaLand (Cayman) 及凱德中國分別提供的日期為2013年3月15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CapitaLand (Cayman) / 凱德中國書面同意進行的該等其他業務)。

### 關連交易

本集團於截至2012年12月31日止年度內並無須根據上市規則要求而披露為關連交易之交易。

### 報告期後重要事件

於2013年1月22日，本公司連同其若干附屬公司就本公司發行於2020年到期、本金為200,000,000美元及以年息率8.00%計息的優先票據(「2億美元優先票據」)，與香港上海匯豐銀行有限公司、摩根大通證券有限公司、摩根士丹利國際集團有限公司及瑞士銀行香港分行訂立購買協議。發行2億美元優先票據的收益將用作償還本集團現有債務及用於一般企業用途。有關發行2億美元優先票據的進一步詳情，請參閱日期為2013年1月21日及22日的本公司公告。

## 董事會報告(續)

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2012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2,000萬元。按此計劃並無被沒收的供款可用於沖減將來的應付供款。

### 公眾持股量

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

### 銀行貸款、其他貸款、可換股債券及優先票據

有關集團於2012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2012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1,290萬元(2011年度：人民幣9.5百萬元)。

### 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2013年股東週年大會。

代表董事會

胡葆森

主席

2013年3月25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66至164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2012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(續)

(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2012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

2013年3月25日



# 綜合收益表

截至2012年12月31日止年度  
(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>營業額</b>	4	<b>6,345,527</b>	6,638,354
銷售成本		<b>(4,099,713)</b>	(4,063,916)
<b>毛利</b>		<b>2,245,814</b>	2,574,438
其他收益	5	<b>111,226</b>	71,419
其他虧損淨額	5	<b>(4,787)</b>	(16,573)
銷售及市場推廣開支		<b>(221,765)</b>	(162,385)
一般及行政開支		<b>(398,014)</b>	(277,889)
其他經營收入		<b>46,933</b>	13,338
		<b>1,779,407</b>	2,202,348
分佔聯營公司虧損	16	<b>(1,758)</b>	(4,162)
分佔共同控制實體溢利減虧損	17	<b>320,595</b>	(7,277)
融資成本	6(a)	<b>(269,154)</b>	(375,059)
<b>除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利</b>		<b>1,829,090</b>	1,815,850
投資物業公平值增加淨額	14	<b>16,972</b>	1,900
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>1,846,062</b>	1,817,750
所得稅	7(a)	<b>(976,268)</b>	(1,074,820)
<b>年度溢利</b>		<b>869,794</b>	742,930
<b>歸屬：</b>			
本公司權益持有人		<b>823,086</b>	667,995
非控股權益		<b>46,708</b>	74,935
<b>年度溢利</b>		<b>869,794</b>	742,930
<b>每股盈利</b>	11		
— 基本(人民幣分)		<b>33.90</b>	29.77
— 攤薄(人民幣分)		<b>30.71</b>	29.77

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2012年12月31日止年度  
(以人民幣列賬)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度溢利	869,794	742,930
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	12,587	58,924
物業、廠房及設備重新估值收益	6,479	—
現金流量對沖：		
公平值變動中的有效部分	17,267	—
由權益轉移至損益	(47,696)	—
年內於其他全面收入確認的對沖儲備中的淨變動	(30,429)	—
	(11,363)	58,924
年內全面收入總額	858,431	801,854
歸屬：		
本公司權益持有人	809,789	726,229
非控股權益	48,642	75,625
年內全面收入總額	858,431	801,854

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

上述報表應與有關附註一併閱讀。

# 綜合財務狀況表

2012年12月31日  
(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,543,351	945,421
投資物業	14	343,600	278,800
聯營公司權益	16	47,917	49,675
共同控制實體權益	17	5,027,993	3,102,995
其他金融資產	18	91,800	97,800
遞延稅項資產	31(b)	116,602	111,570
		<b>7,171,263</b>	4,586,261
<b>流動資產</b>			
交易性證券	19	95,498	74,878
待售物業	20	7,930,205	8,624,403
貿易及其他應收款項	21	503,375	441,527
按金及預付款	22	3,608,423	1,733,818
預付稅項	31(a)	117,442	109,022
受限制銀行存款	23	972,283	652,863
現金及現金等價物		3,949,775	3,255,528
		<b>17,177,001</b>	14,892,039
<b>流動負債</b>			
銀行借款	24	675,000	1,110,660
其他借款	25	739,702	1,245,470
貿易及其他應付款項與應計費用	26	8,218,322	5,078,595
預收款項	27	2,759,207	3,098,425
可換股債券	28	—	549,665
優先票據	29	—	1,849,885
應付稅項	31(a)	1,121,817	828,655
		<b>13,514,048</b>	13,761,355
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,662,953</b>	1,130,684
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,834,216</b>	5,716,945

## 綜合財務狀況表(續)

2012年12月31日  
(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	24	921,500	516,000
其他借款	25	915,980	107,700
可換股債券	28	587,533	–
優先票據	29	2,730,589	–
遞延稅項負債	31(b)	55,404	51,493
		<b>5,211,006</b>	675,193
<b>資產淨值</b>			
		<b>5,623,210</b>	5,041,752
<b>資本及儲備</b>			
股本	32(a)	215,285	215,185
儲備		4,954,376	4,427,303
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>			
		<b>5,169,661</b>	4,642,488
<b>非控股權益</b>			
		<b>453,549</b>	399,264
<b>權益總額</b>			
		<b>5,623,210</b>	5,041,752

於2013年3月25日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森  
執行董事

閔穎春  
執行董事

上述報表應與有關附註一併閱讀。

# 財務狀況表

於2012年12月31日  
(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	15	5,336,729	4,372,200
<b>流動資產</b>			
衍生金融工具	21	52,379	3,595
現金及現金等價物		2,746	219,691
		55,125	223,286
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	26	60,750	176,197
應付附屬公司款項	15	3,232	3,258
可換股債券	28	—	549,665
優先票據	29	—	1,849,885
		63,982	2,579,005
<b>流動負債淨值</b>		<b>(8,857)</b>	<b>(2,355,719)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,327,872</b>	<b>2,016,481</b>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券	28	587,533	—
優先票據	29	2,730,589	—
		3,318,122	—
<b>資產淨值</b>		<b>2,009,750</b>	<b>2,016,481</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	215,285	215,185
儲備		1,794,465	1,801,296
<b>權益總額</b>		<b>2,009,750</b>	<b>2,016,481</b>

於2013年3月25日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森  
執行董事

閔穎春  
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2012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											總計	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	可換取債券 的權益部份	認股權證 儲備	物業重新估值 儲備	對沖儲備	保留溢利				
	(附註32(a)) 人民幣千元	(附註32(b)(i)) 人民幣千元	(附註32(b)(ii)) 人民幣千元	(附註32(b)(iii)) 人民幣千元	(附註32(b)(iv)) 人民幣千元	(附註32(b)(v)) 人民幣千元	(附註28) 人民幣千元	(附註28) 人民幣千元	(附註32(b)(vi)) 人民幣千元	(附註32(b)(vii)) 人民幣千元	人民幣千元				人民幣千元
2012年1月1日餘額	215,185	1,637,759	627,676	804,529	64,805	28,150	43,166	11,906	-	-	1,209,312	4,642,488	399,264	5,041,752	
<b>2012年權益變動：</b>															
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	823,086	823,086	46,708	869,794	
其他全面收入	-	-	-	-	10,653	-	-	-	6,479	(30,429)	-	(13,297)	1,934	(11,363)	
<b>全面收入總額</b>	-	-	-	-	10,653	-	-	-	6,479	(30,429)	823,086	809,789	48,642	858,431	
已批准往年末期股息	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(199,343)	(199,343)	-	(199,343)	
已宣派本年度中期股息	32(c)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,705)	(89,705)	-	(89,705)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92,700)	(92,700)	
轉撥至法定儲備金	-	-	267,254	-	-	-	-	-	-	-	(267,254)	-	-	-	
根據購股權計劃發行新股份	32(a)(ii)	100	2,501	-	-	(747)	-	-	-	-	-	1,854	-	1,854	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,000	103,000	
以權益結算的股份支付	6(b)	-	-	-	-	(1,569)	-	-	-	-	6,390	4,821	-	4,821	
增購附屬公司權益	37	-	-	(243)	-	-	-	-	-	-	-	(243)	(4,657)	(4,900)	
贖回部分可換取債券	28	-	-	-	-	-	(4,401)	(1,214)	-	-	5,615	-	-	-	
		100	2,501	267,254	(243)	-	(2,316)	(4,401)	(1,214)	-	(544,297)	(282,616)	5,643	(276,973)	
2012年12月31日餘額		215,285	1,640,260	894,930	804,286	75,458	25,834	38,765	10,692	6,479	(30,429)	1,488,101	5,169,661	453,549	5,623,210

# 綜合權益變動表(續)

截至2012年12月31日止年度  
(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔											
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	可換取債券的 權益部份	認股權證儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(附註32(a))	(附註32(b)(i))	(附註32(b)(ii))	(附註32(b)(iii))	(附註32(b)(iv))	(附註32(b)(v))	(附註28)	(附註28)				
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2011年1月1日餘額	179,637	1,076,820	470,517	824,020	6,571	22,090	43,166	11,906	861,091	3,495,818	275,866	3,771,684
2011年權益變動：												
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	667,995	667,995	74,935	742,930
其他全面收入	-	-	-	-	58,234	-	-	-	-	58,234	690	58,924
全面收入總額	-	-	-	-	58,234	-	-	-	667,995	726,229	75,625	801,854
已批准往年末期股息	32(c)(i)	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	98,893	101,200
以權益結算的股份支付	6(b)	-	-	-	-	6,060	-	-	-	6,060	-	6,060
增購附屬公司權益		-	-	-	(21,798)	-	-	-	-	(21,798)	(202)	(22,000)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
出售附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

上述報表應與有關附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度  
(以人民幣列賬)

附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>1,846,062</b>	1,817,750
經調整：		
淨匯兌收益	<b>(13,041)</b>	(47,406)
利息收入	<b>(108,315)</b>	(69,251)
折舊及攤銷	<b>37,263</b>	22,119
以權益結算的股份支付費用	<b>4,821</b>	6,060
非上市股本證券股息收入	<b>(1,411)</b>	(2,078)
投資物業公平值增加淨額	<b>(16,972)</b>	(1,900)
出售物業、廠房及設備淨收益	<b>(360)</b>	(3,091)
分佔聯營公司虧損	<b>1,758</b>	4,162
分佔共同控制實體溢利減虧損	<b>(320,595)</b>	7,277
融資成本	<b>269,154</b>	375,059
交易性證券已變現及未變現(收益)/虧損淨值	<b>(21,463)</b>	67,070
視作出售附屬公司虧損	<b>33,666</b>	-
增購共同控制實體權益虧損	<b>3,689</b>	-
<b>營運資金變動前經營溢利</b>	<b>1,714,256</b>	2,175,771
待售物業增加	<b>(1,095,406)</b>	(941,720)
貿易及其他應收款項(增加)/減少	<b>(48,291)</b>	1,835,763
按金及預付款增加	<b>(2,320,389)</b>	(2,717,742)
受限制銀行存款增加	<b>(319,420)</b>	(116,487)
貿易及其他應付款項與應計費用增加	<b>2,903,717</b>	1,143,541
預收款項增加/(減少)	<b>513,928</b>	(355,514)
<b>已結轉經營所得現金</b>	<b>1,348,395</b>	1,023,612

## 綜合現金流量表(續)

截至2012年12月31日止年度  
(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
承前之經營所得現金		1,348,395	1,023,612
已付中國稅項		(728,088)	(680,401)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>620,307</b>	343,211
<b>投資活動</b>			
購置物業、廠房及設備付款		(608,656)	(456,843)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,196	6,034
購買交易性證券付款		–	(200,000)
出售交易性證券所得款項		–	216,045
增購附屬公司權益	37	(4,900)	(22,000)
視為出售附屬公司的現金流出淨額	17	(421,349)	(2,444)
增購共同控制實體權益		(124,567)	–
注資共同控制實體		(641,123)	(1,018,401)
購買其他金融資產付款		(4,000)	(26,000)
出售其他金融資產所得款項		10,000	–
收購附屬公司已付現金淨額		–	(69,367)
聯營公司墊款		–	(13,000)
(墊款予共同控制實體)／向共同控制實體還款		(2,147)	633,052
從非上市股本證券已收股息		1,411	2,078
從共同控制實體已收股息		268,234	18,870
已收利息		108,315	69,251
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,415,586)</b>	(862,725)

## 綜合現金流量表(續)

截至2012年12月31日止年度  
(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
新增銀行借款所得款項		1,826,800	1,237,114
償還銀行借款		(1,856,960)	(1,526,729)
其他新增借款所得款項		2,443,282	1,947,600
償還其他借款		(980,770)	(1,212,310)
發行新股份所得款項		1,854	596,487
優先票據所得款項淨額		863,234	—
已付利息		(436,128)	(554,436)
已付股息		(289,048)	(162,615)
已付非控股權益股息		(92,700)	(21,500)
非控股權益注資		103,000	101,200
贖回部分可換股債券	28	(70,411)	—
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>1,512,153</b>	<b>404,811</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>716,874</b>	<b>(114,703)</b>
<b>1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>3,255,528</b>	<b>3,370,335</b>
<b>外匯匯率變動的影響</b>		<b>(22,627)</b>	<b>(104)</b>
<b>12月31日的現金及現金等價物</b>		<b>3,949,775</b>	<b>3,255,528</b>

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」)為一間於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的有限公司，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文。本集團採納的重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香港財務報告準則，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2012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) 本財務報表編製中所採用的計量法為歷史成本法，惟下文會計政策所述按公平值列賬的資產及負債除外：

- 投資物業(見附註2(h))；
- 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))。

# 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)

#### (ii) (續)

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收益的相同方法抵銷。

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符合金融負債定義的權益承擔合約責任。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(q)或(r)，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(k))。

### (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(k))。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對共同控制實體有共同控制權時，按出售有關投資對象的全部權益列賬，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投資對象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(x)(vi)所載的政策予以確認。

在活躍市場中無市場報價且無法可靠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(k))

該等投資於本集團承諾購入/出售投資或投資到期當日確認/撤銷確認。

#### (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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (g) 現金流量對沖

若衍生金融工具旨在為已確認的資產或負債的現金流量波動，或者是預測進行機會相當大的交易或已承諾會進行的未來交易的外匯風險進行對沖，衍生金融工具重新計量後對比其公平值中實際有效的收益或虧損部分會於其他全面收入中確認，並於對沖儲備中股權獨立累計。實際無效的收益或虧損部分會於損益中即時確認。

若預測中的交易所進行的對沖最後需要確認非金融資產或非金融負債，有關的收益或虧損會由股權重新歸入非金融資產或負債的最初成本或其他賬面值。

若預測中的交易所進行的對沖最後需要確認金融資產或金融負債，有關的收益或虧損會在同期或在所得資產或所負上負債影響損益(例如當確認利息收入或開支時)的期間由股權重新歸類為損益。

若為上述兩個政策描述以外的現金流量對沖，有關的收益或虧損會在同期或在有進行對沖的預測中交易影響損益的期間由股權重新歸類為損益。

對沖工具到期或售出、遭終止或獲行使時，或者該實體不再將工具指明為具對沖關係但有進行對沖的預測中交易預期仍然會進行時，當時累計的收益或虧損仍於股權內確認，直至交易進行為止，而其亦會按上述政策確認。若進行對沖的交易預期不會進行，累計的未變現收益或虧損會即時由股權重新歸入損益。

#### (h) 投資物業

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

投資物業按公平值列賬，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(x)(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(j))持有入賬，所應用的會計政策與根據融資租約租用的其他投資物業相同。租金付款按附註2(j)所述方式計算。



## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (i) 物業、廠房及設備

##### (i) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(k))於財務狀況表中列賬：

- 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(k))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(z))。

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

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

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

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

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (i) 物業、廠房及設備(續)

##### (ii) 在建工程

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

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

#### (j) 租賃資產

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

##### (i) 本集團所租用資產的分類

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

- 根據經營租約持有的物業，若符合投資物業的定義，則各自分類為投資物業；若分類為投資物業，則當作根據融資租約持有的物業入賬(見附註2(h))；及
- 根據經營租約持作自用的土地，倘其公平值於租約開始時不能與土地上蓋樓宇之公平值分開計算，則按根據融資租約持有的土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租約持有除外。就此而言，租約開始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)

#### (j) 租賃資產(續)

##### (ii) 經營租金支出

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

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(h))或待售物業(見附註2(l))除外。

#### (k) 資產減值

##### (i) 股本證券投資與其他應收款項減值

本集團於各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(k)(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)

#### (k) 資產減值(續)

##### (i) 股本證券投資與其他應收款項減值(續)

倘有任何該等跡象出現，則減值虧損會按下列方式釐定及確認：

- 按權益法(見附註2(d))確認的於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資，減值虧損應根據附註2(k)(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(k)(ii)，有關減值虧損將會予以撥回。
- 按成本入賬的無報價股本證券的減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量(倘貼現影響重大，則以同類金融資產的現有市場回報率貼現)之間的差額計算。股本證券的減值虧損不可撥回。
- 按攤銷成本入賬的貿易及其他即期應收款項與其他金融資產的減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值(倘貼現影響重大，則以金融資產的原有實際利率(即於首次確認該等資產時計算的實際利率)貼現)之間的差額計算。如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。倘本集團相信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)

#### (k) 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；及
- 列作根據經營租約持有之預付租賃土地的權益。

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，惟資產的賬面值不會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)

#### (k) 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(k)(i)及(ii))。

於中期期間就無報價股本證券(按成本列賬)確認之減值虧損不會於下一期撥回。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。

#### (l) 待售物業

待售物業按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。成本或可變現淨值按下列方式釐定：

##### (i) 持作未來開發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(z))。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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (m) 建築合約

建築合約乃與客戶具體商議的修建本集團一處或多處資產的合約，客戶可指定設計的主要構造元素。合約收益的會計政策載於附註2(x)(iv)。倘能可靠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。倘無法可靠估計建築合約的結果，則合約成本於所涉期間確認為開支。

於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)。

#### (n) 貿易及其他應收款項

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

#### (o) 附可分拆認股權證的可換股債券

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

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (o) 附可分拆認股權證的可換股債券(續)

與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。

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

#### (p) 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。

#### (q) 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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (r) 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(w)(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。

#### (s) 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。

#### (t) 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(直接轉入保留溢利)時為止。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (u) 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。

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)。

當投資物業根據附註2(h)所載會計政策按公平值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業隨時間所包含的大部份經濟利益，按投資物業報告日期之賬面值出售時之稅率，計算其投資物業之任何已確認遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (u) 所得稅(續)

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合法強制執行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。

#### (v) 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，除非該公平值能可靠估計)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(w)(ii)確認撥備。



## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (v) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)

##### (ii) 其他撥備及或然負債

當本集團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，並能可靠估計該耗損時，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，或其金額未能可靠預測，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。

#### (w) 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)能可靠計量，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) 酒店經營

酒店經營所得收益於提供相關服務時按可反映時間、性質及價值的基準確認。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (w) 收益確認(續)

##### (iv) 合約收益

倘能可靠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。

倘無法可靠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或其他銷售相關稅項。

##### (v) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

##### (vi) 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。

##### (vii) 政府補貼

倘可合理確定能夠收取政府補貼，而本集團將符合政府補貼所附帶的條件，則政府補貼在財務狀況表中初始確認。補償本集團所產生開支的補貼於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。當補貼補償本集團的資產成本時，公平值已計入財務狀況表的「貿易及其他應付款項與應計費用」中，並在有關資產的預計使用年期內轉撥至損益表。

#### (x) 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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (x) 外幣換算(續)

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外匯儲備中的權益。

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。

#### (y) 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資本。

#### (z) 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共同控制權；
- (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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 2 重要會計政策(續)

#### (z) 關連人士(續)

##### (b) (續)

(vi) 實體受(a)所界定人士控制或共同控制。

(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。

#### (aa) 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，及對本集團各業務線和地理位置進行績效評價的財務資料中分辨出來的。

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

### 3 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則的修訂，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：

- 香港財務報告準則第7號修訂本，*金融工具：披露* — 轉讓金融資產
- 香港會計準則第12號修訂本，*所得稅* — 遞延稅項：收回相關資產

本集團並無採納於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

#### 香港財務報告準則第7號修訂本，*金融工具：披露*

香港財務報告準則第7號修訂本規定，有關轉讓未有完全終止確認的金融資產及任何持續涉及在已完全終止確認並已轉讓的金融資產的若干披露須包括在財務報表之內(不論有關轉讓交易何時進行)。然而，實體在首年採納時無需提供可供比較期間的披露。本集團於以往期間或本期間並無任何轉讓重大金融資產，需要按修訂本於本會計期間披露。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 3 會計政策變更(續)

#### 香港會計準則第12號修訂本，所得稅

根據香港會計準則第12號，遞延稅項須參照實體預期收回有關資產的賬面值所用方式所導致的稅務後果計量。在此方面，香港會計準則第12號修訂本引入一項可排除的假設，投資物業根據香港會計準則第40號投資物業按公平價值所計的賬面值假定會透過銷售收回。此假設將按每項物業作個別判斷，如涉及的投資物業需要折舊，而且持有時的業務模式乃以逐漸消耗投資物業所附近乎所有經濟利益而非以將之出售為目的，則會排除該假設。

採納香港會計準則第12號修訂本對財務報表並無重大影響，此乃由於該修訂本與本集團已採納的政策一致。

### 4 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃、承辦工程及酒店經營。

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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	6,301,823	6,607,504
租金收入	24,063	23,629
來自工程合約的收益	-	7,221
來自酒店經營的收益	19,641	-
	<b>6,345,527</b>	<b>6,638,354</b>

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 5 其他收益及其他虧損淨額

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
利息收入	108,315	69,251
非上市股本證券的股息收入	1,411	2,078
政府補助	1,500	-
其他	-	90
	<b>111,226</b>	<b>71,419</b>
<b>其他虧損淨額</b>		
出售物業、廠房及設備收益淨額	360	3,091
視為出售附屬公司虧損淨額(附註 17)	(33,666)	-
增購共同控制實體權益的虧損	(3,689)	-
外匯收益淨額	13,041	47,406
交易性證券的已變現及未變現收益/(虧損)淨額	21,463	(67,070)
其他	(2,296)	-
	<b>(4,787)</b>	<b>(16,573)</b>



## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行借款利息	101,119	91,920
其他借款利息	150,359	108,641
可換股債券利息	68,987	53,617
優先票據利息	320,871	243,081
其他附屬借貸成本	5,930	5,691
	<b>647,266</b>	502,950
減：已資本化的借貸成本*	<b>(294,126)</b>	(207,137)
	<b>353,140</b>	295,813
可換股債券所附的衍生工具的公平值變動淨值(附註28)	<b>(52,286)</b>	76,977
更改可換股債券的收益淨值(附註28)	<b>(1,686)</b>	-
部份贖回可換股債券的虧損淨值(附註28)	<b>5,498</b>	-
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值(附註29)	<b>(35,512)</b>	2,269
	<b>269,154</b>	375,059

\* 借貸成本已按每年5.86%至12.80%(2011年：每年5.12%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)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利	<b>215,673</b>	198,903
包括：		
— 退休計劃供款	<b>17,618</b>	12,063
— 以權益結算股份為基礎作支付的費用(附註32(b))	<b>4,821</b>	6,060

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25,000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。

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	<b>37,263</b>	22,119
核數師酬金	<b>4,288</b>	3,980
已售物業成本	<b>4,089,384</b>	4,055,662
有關物業的經營租金費用	<b>3,996</b>	3,992
應收租金減直接開支人民幣2,658,000元 (2011年：人民幣1,429,000元)	<b>(21,405)</b>	(22,200)

## 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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅	448,968	555,975
土地增值稅	448,914	579,176
預扣稅	79,507	33,545
	<b>977,389</b>	1,168,696
<b>遞延稅項</b>		
物業重估	3,911	144
土地增值稅	(5,032)	(93,310)
其他暫時差異	-	(710)
	<b>(1,121)</b>	(93,876)
	<b>976,268</b>	1,074,820

(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法規釐定)計算。

中國附屬公司須按年度的估計應課稅溢利25%(2011年：25%)稅率繳付企業所得稅。

## 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%(2011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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除稅前溢利	1,846,062	1,817,750
按25%(2011年：25%)稅率計算的除稅前溢利的稅項	461,516	454,437
若干附屬公司的稅率差額	27,747	32,386
毋須課稅收入的稅項影響	(85,747)	(8,249)
不可扣稅開支的稅項影響	145,887	123,197
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	19,743	12,953
動用過往年度未確認的稅項虧損	(9,070)	(7,831)
預扣稅	79,507	33,545
土地增值稅	448,914	579,176
土地增值稅的稅項影響	(112,229)	(144,794)
所得稅開支	976,268	1,074,820

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 8 董事及首席執行官酬金

董事及首席執行官酬金的詳情如下：

#### 2012年

	薪金、津貼及					合計
	董事袍金	實物利益	退休計劃供款	酌情花紅	以股份支付	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(附註30) 人民幣千元	
<b>執行董事</b>						
胡葆森	-	4,130	11	-	164	4,305
王天也*(於2012年6月26日辭任)	-	1,836	5	3,532	110	5,483
閻穎春	-	976	11	-	164	1,151
<b>非執行董事</b>						
林明彥	81	-	-	-	-	81
廖茸桐	81	-	-	-	-	81
李樺	211	-	10	-	-	221
胡勇敏	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
張石麟	195	-	-	-	-	195
玉石	195	-	-	-	-	195
辛羅林	195	-	-	-	-	195
<b>首席執行官</b>						
陳建業*	-	2,479	11	-	2,005	4,495
合計	958	9,421	48	3,532	2,443	16,402

\* 王天也先生於2012年6月26日辭任本集團首席執行官一職。陳建業先生已獲委任為本集團首席執行官，自2012年6月26日起生效。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 8 董事及首席執行官酬金(續)

2011年

	薪金、津貼及					以股份支付 (附註30)	合計
	董事袍金	實物利益	退休計劃供款	酌情花紅			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>執行董事</b>							
胡葆森	-	3,958	10	-	563	4,531	
王天也*	-	3,442	10	2,684	425	6,561	
閻穎春	-	994	10	331	389	1,724	
<b>非執行董事</b>							
林明彥	83	-	-	-	89	172	
廖茸桐	83	-	-	-	54	137	
李樺	215	-	10	-	-	225	
胡勇敏	-	-	-	-	-	-	
<b>獨立非執行董事</b>							
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	

\* 王天也先生亦為本集團首席執行官。

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，兩位(2011年：三位)為董事，其酬金披露於附註8。有關其餘三位(2011年：兩位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,025	2,342
酌情花紅	1,973	1,292
以股份支付	142	681
退休計劃供款	64	10
	<b>6,204</b>	<b>4,325</b>

該等三位(2011年：兩位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2012年	2011年
人民幣 1,000,001 元至人民幣 1,500,000 元	–	1
人民幣 1,500,001 元至人民幣 2,000,000 元	1	–
人民幣 2,000,001 元至人民幣 2,500,000 元	2	–
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313,348,000元(2011年：人民幣204,987,000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823,086,000元(2011年：人民幣667,995,000元)及本年度已發行2,428,060,669股(2011年：2,243,855,342股普通股)普通股的加權平均數，計算如下：

	2012年 千股	2011年 千股
於1月1日已發行普通股	2,428,000	2,000,000
行使購股權影響	61	-
供股影響	-	243,855
普通股加權平均數	<u>2,428,061</u>	<u>2,243,855</u>

#### (b) 每股攤薄盈利

截至2012年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣823,447,000元及2,681,133,680股普通股的加權平均數，計算如下：

##### (i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2012年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利	823,086
可換股債券的負債部分實際利息的稅後影響	60,549
可換股債券所附的衍生工具所確認收益的稅後影響	(60,188)
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>823,447</u>

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 11 每股盈利(續)

#### (b) 每股攤薄盈利(續)

##### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2012年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,428,061
轉換可換股債券的影響	253,073
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	2,681,134

本公司於2012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。

本公司於2011年12月31日的購股權、認股權證及可換股債券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，較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

由於本集團的營業額及經營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

2012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
<b>成本：</b>						
於2012年1月1日	192,705	304,545	486,534	34,894	22,313	1,040,991
添置	-	-	623,739	4,430	8,357	636,526
出售	-	(75)	-	(4,607)	(3,630)	(8,312)
轉撥	-	375,358	(375,358)	-	-	-
自持作銷售物業轉撥	2,810	7,014	-	-	-	9,824
公平值變動	-	6,479	-	-	-	6,479
轉撥至投資物業	-	(16,183)	-	-	-	(16,183)
於2012年12月31日	195,515	677,138	734,915	34,717	27,040	1,669,325
<b>累計折舊及攤銷：</b>						
於2012年1月1日	11,253	57,272	-	14,609	12,436	95,570
年內支出	4,687	19,485	-	9,660	3,431	37,263
出售時撥回	-	(74)	-	(2,329)	(3,073)	(5,476)
轉撥至投資物業	-	(1,383)	-	-	-	(1,383)
於2012年12月31日	15,940	75,300	-	21,940	12,794	125,974
<b>賬面淨值：</b>						
於2012年12月31日	179,575	601,838	734,915	12,777	14,246	1,543,351

## 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)

#### 2011年

	根據經營 租約持作 自用的租賃 土地的權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本：</b>						
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
<b>累計折舊及攤銷：</b>						
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
<b>賬面淨值：</b>						
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)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
長期租賃	8,132	24,069
中期租賃	171,443	157,383
	<b>179,575</b>	<b>181,452</b>

本集團所有租賃土地均位於中國。

本集團若干物業、廠房及設備被抵押作為本集團銀行貸款及其他借款的抵押品。詳情分別載於附註24及25。

本集團為數人民幣130,613,000元的物業、廠房及設備(2011年：人民幣零元)被抵押作為一家共同控制實體其他貸款的抵押品。



## 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2011年1月1日	276,900	—	276,900
公平值變動	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
於2012年1月1日	278,800	—	278,800
添置	—	3,600	3,600
自持作銷售物業轉撥	29,428	—	29,428
自物業、廠房及設備轉撥	14,800	—	14,800
公平值變動	17,072	(100)	16,972
於2012年12月31日	340,100	3,500	343,600

代表：

2012年的估值	340,100	3,500	343,600
----------	---------	-------	---------

#### (a) 投資物業的估值基準

本集團所有投資物業在2012年及2011年12月31日由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	140,700	191,100
— 中期租賃	199,400	87,700
	<b>340,100</b>	<b>278,800</b>

於2011年12月31日，本集團賬面值為人民幣106,200,000元之投資物業已抵押作本集團其他貸款之擔保。詳情載於附註25。

本集團賬面值為人民幣162,600,000元(2011年：人民幣零元)之投資物業已抵押作一家共同控制實體其他貸款之擔保。

### (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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	10,148	9,676
1年後但5年內	47,825	45,612
5年後	23,623	28,406
	<b>81,596</b>	<b>83,694</b>

### 15 於附屬公司的權益

	2012年 人民幣千元	2011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))	5,201,594	4,237,065
	<b>5,336,729</b>	<b>4,372,200</b>
應付附屬公司款項(附註(b))	3,232	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		
卓先置業有限公司	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
寶豐建業泰和城市建設有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	-	80%	房地產開發	有限責任公司
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
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

## 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		
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
長垣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
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
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
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

# 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		
Henan Central China Construction Design Company Limited*	中國河南	人民幣 11,000,000 元	-	100%	設計	有限責任公司
河南建業文化旅游地產發展有限公司*	中國河南	人民幣 30,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業凱浦商業發展有限公司*	中國河南	人民幣 20,000,000 元	-	80%	房地產開發	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
河南建業康輝住宅建設有限公司*	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 2,000,000 元	-	100%	酒店營運	有限責任公司
河南聯盟會館管理有限公司*	中國河南	人民幣 5,000,000 元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南中原建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣 150,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
淮陽縣建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

## 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
Linying Central China City Construction Development Company Limited*	中國河南	人民幣 50,000,000 元	-	100%	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 50,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濮陽建業城市發展有限公司*	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
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



# 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		
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
Shuiping Central China City Development Company Limited*	中國河南	人民幣 50,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
湯陰縣建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣 80,000,000 元	-	55%	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
Xixuan Central China Huachang City Construction Company Limited*	中國河南	人民幣 50,000,000 元	-	80%	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 40,000,000 元	-	49%	房地產開發	有限責任公司
鄂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

## 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		
Yanling CCRE Green Foundational Construction Company Limited*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	-	100%	房地產開發	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
柘城建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
Zhengzhou Central China Gaoxin Zhiye Company Limited*	中國河南	人民幣 20,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州聯盟新城置業有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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
鄭州一品天下置業有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
洛陽中亞置業發展有限公司*	中國河南	人民幣 59,690,720 元	-	95%	房地產開發	外商獨資企業
駐馬店建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣 37,577,000 元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分佔資產淨值	15,827	17,585
應收聯營公司款項	32,090	32,090
	<b>47,917</b>	<b>49,675</b>

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詳情如下：

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
<b>2012年</b>					
100%	<b>391,706</b>	<b>348,566</b>	<b>43,140</b>	<b>19,735</b>	<b>(4,515)</b>
本集團應佔權益	<b>126,275</b>	<b>110,448</b>	<b>15,827</b>	<b>7,893</b>	<b>(1,758)</b>
<b>2011年</b>					
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)

### 17 共同控制實體權益

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分佔資產淨值	<b>3,650,135</b>	2,171,116
應收共同控制實體款項	<b>1,377,858</b>	931,879
	<b>5,027,993</b>	3,102,995

除一筆金額為人民幣651,839,000元(2011年:人民幣585,226,000元)且年利率為7.56%(2011年: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,及預期將於超過一年後收回。

## 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詳情如下：

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	—	51%	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	—	58%	房地產開發	有限責任公司
Henan Huihua Cheng Development Company Limited*	中國河南	人民幣100,000,000元	—	49%	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	—	51%	房地產開發	有限責任公司
Henan Coal Chemical Central China Real Estate Development Investment Company Limited*	中國河南	人民幣977,600,000元	—	51.15%	房地產開發	有限責任公司
Puyang Central China City Development Company Limited*	中國河南	人民幣820,000,000元	—	51.22%	房地產開發	有限責任公司
Henan Yuanda Real Estate Company Limited*	中國河南	人民幣620,000,000元	—	51.61%	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%	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2號*(附註(b))	中國河南	人民幣1,077,600,000元	—	25%	房地產開發	有限責任公司

\* 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，百瑞信託 — 建業集團房產信託投資系列基金2號(「百瑞建業信託2號」)、百瑞信託 — 建業集團房產信託投資系列基金3號(「百瑞建業信託3號」)及百瑞信託 — 建業集團房產信託投資系列基金4號(「百瑞建業信託4號」)的資金投資於Henan Yuanda Real Estate Company Limited(「Henan Yuanda」)、Puyang Central China City Development Company Limited(「Puyang Central China」)及Henan Coal Chemical Central China Real Estate Development Investment Company Limited(「CCRE Coal Chemical」)，彼等均為本公司的前全資附屬公司。此外，本集團向Henan Shanglin Real Estate Company Limited(「Henan Shanglin」，獨立第三方)出售其於河南建正房地產有限公司(「河南建正」)的49%權益，代價為人民幣10.1百萬元。在百瑞建業信託2號、3號及4號的投資以及向Henan Shanglin的出售後，Henan Yuanda、Puyang Central China、CCRE Coal Chemical及河南建正被視為共同控制實體，此乃由於根據有關公司章程細則，百瑞建業信託2號、3號及4號及Henan Shanglin以及本集團對董事會均無控制權。

視為出售Henan Yuanda、Puyang Central China、CCRE Coal Chemical及河南建正對本集團的財務狀況有以下影響。

	人民幣千元
共同控制實體權益	1,108,489
待售物業	(2,013,007)
貿易及其他應收款項	(3,710)
預付款項	(445,783)
預付稅項	(35,441)
現金及現金等價物	(421,349)
其他借款	1,160,000
貿易及其他應付款項	(236,011)
預收款項	853,146
視為出售附屬公司虧損淨額(附註5)	33,666
淨現金流出量	(421,349)



## 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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產	1,685,728	1,219,936
流動資產	6,799,197	3,516,032
流動負債	(2,933,303)	(1,129,685)
非流動負債	(1,901,487)	(1,435,167)
	<b>3,650,135</b>	2,171,116
收入	1,648,950	321,525
支出	(1,328,355)	(328,802)
年度溢利／(虧損)	<b>320,595</b>	(7,277)

### 18 其他金融資產

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本		
— 中國	<b>91,800</b>	97,800

本集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於2012年及2011年12月31日按成本入賬。

### 19 交易性證券

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
在香港的上市股本證券，按公平值	<b>95,498</b>	74,878

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 20 待售物業

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	6,320,207	7,294,284
持作待售的已竣工物業	1,609,998	1,330,119
	<b>7,930,205</b>	<b>8,624,403</b>

(a) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	4,188,632	4,168,361
— 中期租賃	348,613	654,724
	<b>4,537,245</b>	<b>4,823,085</b>

(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	3,134,756	4,319,034

(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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 20 待售物業(續)

- (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，初始租約期為二十年。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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	11,077	11,147
1至5年	34,193	36,836
5年後	76,108	84,551
	<b>121,378</b>	<b>132,534</b>

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	20,134	16,961	—	—
其他應收款項	140,423	173,456	—	—
應收關連公司款項(附註(b))	223,053	39,665	—	—
向關連公司貸款(附註(c))	—	100,000	—	—
應收非控股權益款項(附註(d))	33,301	64,900	—	—
向非控股權益貸款(附註(e))	20,000	29,999	—	—
應收合約工程客戶款項總額	14,085	12,951	—	—
衍生金融工具				
— 持作現金流量對沖工具(附註29(b))	17,267	—	17,267	—
— 其他衍生工具(附註28及29(a))	35,112	3,595	35,112	3,595
	<b>503,375</b>	<b>441,527</b>	<b>52,379</b>	<b>3,595</b>

## 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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期	5,147	268
逾期1個月以下	172	166
逾期1個月至少於3個月	130	128
逾期3個月至少於6個月	384	128
逾期6個月至少於1年	592	2,562
逾期1年以上	13,709	13,709
	<b>20,134</b>	<b>16,961</b>

本集團信貸政策載於附註33(b)。

根據過往經驗，管理層認為毋須就逾期待收的結餘作出減值撥備，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所載應收有抵押貸款除外。

- (b) 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(2011年：人民幣39,015,000元)。該款項並無抵押，免息，且須應要求收回。

應收一家關連公司款項為人民幣101,384,000元(2011年：人民幣零元)是根據合作協議向共同控制實體之信托管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收一家關連公司款項為人民幣77,700,000元(2011年：人民幣零元)是代共同控制實體之信托管理人百瑞信託有限責任公司所付之管理費用。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收關連公司款項餘額並無抵押，免息及無固定還款期。

- (c) 於2011年12月31日，向關連公司貸款為有抵押、以年利率12.25%計息並於年內償還。
- (d) 應收非控股權益款項包括一筆人民幣15,300,000元(2011年：人民幣15,300,000元)的結餘，該款項為有抵押、免息及於一年內收回，其餘應收非控股權益的款項並無抵押，免息及無固定還款期。
- (e) 於2012年12月31日，向非控股權益貸款為無抵押，年利率13.5%計息及須於2013年5月15日收回。去年度的結餘為無抵押、以年息12%計息並於年內收回。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 22 按金及預付款

於2012年12月31日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣3,245,434,000元(2011年：人民幣1,416,449,000元)。

### 23 受限制銀行存款

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011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	203,772	174,440
— 應付票據	661,560	394,423
— 銀行借款(附註24(b))	106,951	84,000
	<b>972,283</b>	<b>652,863</b>

### 24 銀行借款

(a) 於2012年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	675,000	1,110,660
1年後但2年內	412,000	376,000
2年後但5年內	447,500	140,000
5年後	62,000	—
	<b>921,500</b>	<b>516,000</b>
	<b>1,596,500</b>	<b>1,626,660</b>

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 24 銀行借款(續)

(b) 於2012年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,501,500	1,327,000
— 無抵押	95,000	299,660
	<b>1,596,500</b>	1,626,660

於2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
待售物業	2,458,824	2,429,526
受限制銀行存款(附註23)	106,951	84,000
物業、廠房及設備	683,743	—
	<b>3,249,518</b>	2,513,526

(c) 於2012年12月31日，本集團銀行借款有效年利率介乎2.65%至8.31%(2011年：2.60%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。本集團管理流動資金風險之詳情載於附註33(c)。於2012年及2011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2012年12月31日，其他借款的到期日如下：

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	739,702	1,245,470
1年後但2年內	868,980	107,700
2年後但5年內	47,000	—
	915,980	107,700
	1,655,682	1,353,170

其他借款包括：

- (1) 來自共同控制實體百瑞建業信託1號的借款，金額為人民幣80,000,000元(2011年：人民幣80,000,000元)，該款項為無抵押，以年息7.125%(2011年：7.125%)計息及須於一年內償還；
- (2) 於2011年12月31日來自共同控制實體百瑞建業信託2號的借款，金額為人民幣477,600,000元，該款項為無抵押，以年息7.875%計息及於年內全數償還；
- (3) 來自共同控制實體的借款，金額為人民幣526,942,000元(2011年：人民幣零元)，該款項為無抵押，年息12.8%計息及於2014年9月23日到期償還；及
- (4) 來自非控股權益的借款，金額為人民幣39,740,000元(2011年：人民幣零元)，該款項為無抵押，以年息12%計息及無固定還款期。



## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 25 其他借款(續)

(b) 於2012年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	979,000	624,570
— 無抵押	676,682	728,600
	<b>1,655,682</b>	<b>1,353,170</b>

於2012年12月31日，用作抵押其他借款的本集團資產分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
待售物業	267,917	394,622
投資物業	—	106,200
物業、廠房及設備	285,840	—
	<b>553,757</b>	<b>500,822</b>

於2011年12月31日，賬面值為人民幣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。預期未來租金收入為人民幣124,877,000元。該筆其他借款於年內全數清還。

(c) 於2012年12月31日，本集團其他借款的有效年利率介乎6.49%至14.95% (2011年：6.92%至14.00%)。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 26 貿易及其他應付款項與應計費用

	本集團		本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應付票據	636,268	394,423	—	—
貿易應付款項(附註(a))	2,575,938	1,926,937	—	—
其他應付款項及應計費用	755,890	846,129	60,750	43,238
應付共同控制實體款項(附註(b))	4,012,191	1,587,617	—	—
應付關連公司款項(附註(b))	—	29	—	—
應付非控股權益款項(附註(b))	238,035	190,501	—	—
衍生金融工具(附註28)	—	132,959	—	132,959
	<b>8,218,322</b>	<b>5,078,595</b>	<b>60,750</b>	<b>176,197</b>

於2012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應付保留款項人民幣272,032,000元(2011年：人民幣236,959,000元)。

附註：

(a) 貿易應付款項賬齡分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	2,291,674	1,689,978
於1年後到期	284,264	236,959
	<b>2,575,938</b>	<b>1,926,937</b>

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

### 27 預收款項

預收款項為就預售物業向買方收取的銷售款。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 28 可換股債券

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

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，並可作反攤薄調整。

可換股債券及認股權證的換股權均根據本集團的會計政策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。倘若本公司須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)。

根據財務報表附註2(f)所載會計政策，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。

由於本公司於2011年6月28日進行供股，可換股債券的兌換價格及認股權證的行使價格分別調整為2.984港元及3.947港元。

年內，其中一名可換股債券持有人行使其贖回期權以提早贖回可換股債券，本金為78,000,000港元，並放棄其7,758,967份認股權證。贖回價格87,592,000港元(相當於人民幣70,411,000元)已支付予該持有人，而贖回虧損淨額人民幣5,498,000元(附註6(a))於損益中確認。此外，可換股債券的條款修改如下：

- 刪除可換股債券持有人及本公司的提早贖回權；
- 當可換股債券到期時，須保證可換股債券持有人可獲得每年以年複合基準計算(由發行日期起至2012年8月31日為每年8%及由2012年9月1日起至到期日為每年10.5%)的毛收益；及
- 若干財務契諾調整。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 28 可換股債券(續)

因此，修改可換股債券人民幣1,686,000元的收益淨額(附註6(a))於年內在損益中確認。可換股債券的負債部份人民幣587,533,000元(於2014年到期)於2012年12月31日的財務報表中分類為非流動負債。由於可換股債券持有人自2012年8月31日起可提早贖回全部可換股債券，因此其於2011年12月31日獲分類為流動負債。

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
於2012年1月1日	549,665	(3,595)	132,959	43,166	11,906	734,101
已攤銷利息及交易成本	38,912	—	—	—	—	38,912
公平值變動(附註6(a))	—	(4,495)	(47,791)	—	—	(52,286)
修訂可換股債券	62,326	7,276	(76,873)	—	—	(7,271)
購回部分可換股債券	(57,812)	826	(8,728)	(4,401)	(1,214)	(71,329)
匯兌差額	(5,558)	(12)	433	—	—	(5,137)
於2012年12月31日	587,533	—	—	38,765	10,692	636,990

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 28 可換股債券(續)

- (a) 可換股債券的負債部分指基於合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分之前的實際年利率為9.6%。年內修訂可換股債券之後，負債部分的實際年利率為16.1%。

於2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	—	549,665
一年後但兩年內	587,533	—
	<b>587,533</b>	<b>549,665</b>

- (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「貿易及其他應收款項」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」記錄為衍生金融工具(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。

採用二項式期權定價模式(Co, Ross, Rubinstein)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
股價(港元)	1.55
預期波幅	49%
預期股息	6%
無風險利率	0.48%
剩餘期權年期	2.67年
有效利率	14%

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 29 優先票據

- (a) 於2010年10月20日，本公司發行了本金為300,000,000美元，將於2015年到期的有抵押優先票據(「3億美元優先票據」)。3億美元優先票據年利率為12.25%，每半年於期末支付利息。3億美元優先票據到期日為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預先釐定之贖回價，贖回全部或部份3億美元優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

3億美元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)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 29(a)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年1月1日	1,928,806	(2,322)	1,926,484
利息及交易成本攤銷	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
於2012年1月1日	<b>1,849,885</b>	—	<b>1,849,885</b>
利息及交易成本攤銷	<b>8,809</b>	—	<b>8,809</b>
公平值變動(附註6(a))	—	<b>(35,512)</b>	<b>(35,512)</b>
匯兌差額	<b>(14,969)</b>	<b>400</b>	<b>(14,569)</b>
於2012年12月31日	<b>1,843,725</b>	<b>(35,112)</b>	<b>1,808,613</b>

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 29 優先票據(續)

(a) (續)

- (i) 3億美元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2012年12月31日，3億美元優先票據負債部分的到期日如下：

	本集團及本公司	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	—	1,849,885
兩年後但五年內	1,843,725	—
	1,843,725	1,849,885

本公司曾違反其3億美元優先票據契約(於2015年到期)(「契約」)下的若干契諾(「違約」)。3億美元優先票據負債部分人民幣1,849,885,000元於2011年12月31日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，本公司獲發行在外3億美元優先票據本金總額不少於過半數持有人同意有關建議，並支付人民幣9,600萬元予該等已授出同意的持有人以及產生法律及專業費用人民幣8,600萬元。因此，3億美元優先票據的到期日維持不變，猶如並無發生違約，且3億美元優先票據的負債部分已於截至2012年12月31日的財務報表中被分類為非流動負債。



## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 29 優先票據(續)

(a) (續)

- (ii) 贖回認購期權指本公司提早贖回3億美元優先票據選擇權的公平值，並於「貿易及其他應收款項」確認為衍生金融工具(附註21)。

釐定贖回認購期權於2011年12月31日及2012年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
信貸息差	7.5%	16.63%

- (b) 於2012年4月11日，本公司發行了另一本金為175,000,000新加坡元，將於2016年到期的優先票據(「1.75億新加坡元優先票據」)。1.75億新加坡元優先票據年利率為10.75%，每半年於期末支付利息。1.75億新加坡元優先票據到期日為2016年4月18日。於2016年4月18日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把1.75億新加坡元優先票據的本金1.75億新加坡元調換作1.37億美元，以管理1.75億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的全國本金總額為175,000,000新加坡元，合約將於2016年4月18日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具乃根據財務報表附註2(g)所載的會計政策於報告期末以公平值列賬。於2012年12月31日，外匯匯率掉期合約公平值按經紀所報市價計算為人民幣17,267,000元(附註21)。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 29 優先票據(續)

(b) (續)

1.75 億新加坡元優先票據的變動載列如下：

本集團及本公司

	優先票據 負債部分 (附註29(b)(i)) 人民幣千元
發行優先票據所得款項	884,347
交易成本	(21,113)
所得款項淨額	863,234
利息及交易成本攤銷	3,705
匯兌差額	19,925
於2012年12月31日	<u>886,864</u>

(i) 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11.36%。

於2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
兩年後但五年內	<u>886,864</u>	—

## 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

#### (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公司三位董事及本集團七位僱員分別有權認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。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。

#### (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若干購股權。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。

## 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：

	2012年		2011年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數量	加權平均 行使價 港元	購股權數量
於1月1日尚未行使	2.32	57,697,860	2.41	49,100,000
供股後調整	—	—	2.34	1,213,380
年內授出	—	—	2.16	12,500,000
年內行使	1.85	(1,230,240)	—	—
年內失效	2.49	(4,063,000)	2.11	(5,115,520)
於12月31日尚未行使	2.32	52,404,620	2.32	57,697,860
於12月31日可予行使	2.58	35,728,220	2.59	32,352,800

年內已行使購股權於行使日期之加權平均股價為2.24港元(2011年：不適用)。

2012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(2011年：2.32港元)及加權平均剩餘合約年期為4.12年(2011年：5.12年)。

## 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稅項指：

	本集團			合計 人民幣千元
	企業所得稅 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	
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
於2012年1月1日	<b>216,517</b>	<b>430,677</b>	<b>72,439</b>	<b>719,633</b>
於綜合收益表扣除(附註7(a))	<b>448,968</b>	<b>448,914</b>	<b>79,507</b>	<b>977,389</b>
視作出售附屬公司(附註17)	<b>28,532</b>	<b>6,909</b>	–	<b>35,441</b>
已繳付稅項	<b>(437,943)</b>	<b>(287,795)</b>	<b>(2,350)</b>	<b>(728,088)</b>
於2012年12月31日	<b>256,074</b>	<b>598,705</b>	<b>149,596</b>	<b>1,004,375</b>
			<b>2012年</b> 人民幣千元	2011年 人民幣千元
代表：				
應付稅項			<b>1,121,817</b>	828,655
預付稅項			<b>(117,442)</b>	(109,022)
			<b>1,004,375</b>	719,633

## 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		合計 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2011年1月1日	(51,349)	17,550	(33,799)
於綜合收益表計入(附註7(a))	(144)	94,020	93,876
於2011年12月31日	(51,493)	111,570	60,077
於2012年1月1日	(51,493)	111,570	60,077
於綜合收益表計入(附註7(a))	(3,911)	5,032	1,121
於2012年12月31日	(55,404)	116,602	61,198
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
代表：			
遞延稅項資產		116,602	111,570
遞延稅項負債		(55,404)	(51,493)
		61,198	60,077

### (c) 未確認的遞延稅項資產：

於2012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，因此本公司並無就累計稅項虧損人民幣148,787,000元(2011年：人民幣106,094,000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

	2012年		2011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	2,428,000	242,800	2,000,000	200,000
供股後發行股份	—	—	428,000	42,800
根據購股權計劃發行股份	1,230	123	—	—
於12月31日	2,429,230	242,923	2,428,000	242,800
於12月31日相等於人民幣		215,285		215,185

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)。

##### (iii) 根據購股權計劃發行股份

於2012年12月13日，獲行使購股權涉及認購本公司1,230,240股普通股，代價為2,280,000港元(相等於人民幣1,854,000元)，其中123,000港元(相等於人民幣100,000元)計入股本，餘額2,157,000港元(相等於人民幣1,754,000元)計入股份溢價賬。按照附註2(t)(ii)所載政策，919,000港元(相等於人民幣747,000元)已從以股份支付的酬金準備轉入股份溢價。



## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 32 資本、儲備及股息(續)

#### (b) 儲備

##### (i) 股份溢價

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

除非緊隨建議分派或派付股息日期後，本公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬作出任何向股東分派或派付任何股息。

##### (ii) 法定儲備金

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

##### (iii) 其他資本儲備

其他資本儲備包括本集團自非控股權益增購附屬公司權益代價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(y)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) 物業重新估值儲備

年內，賬面值人民幣14,800,000元的物業、廠房及設備轉至投資物業。賬面值人民幣14,800,000元與賬面淨值人民幣8,321,000元之差額直接於權益中確認為物業重新估值儲備。

##### (vii) 對沖儲備

按照附註2(g)所載就現金流量對沖採納的會計政策，對沖儲備包括於現金流量對沖中用作有待其後確認對沖現金流量之對沖工具之公平值累計淨變動之實際部份。

## 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)

##### (viii) 可供分派儲備

於2012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1,704,441,000元(2011年：人民幣1,718,075,000元)。報告期末後，董事建議派發末期股息每股普通股8.0港仙(相當於人民幣6.45分)(2011年：每股普通股10.0港仙(相當於人民幣8.25分))，共計人民幣156,970,000元(2011年：人民幣200,400,000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。

##### (ix) 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：

#### 本公司

	股本 (附註32(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註32(a)) 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
<b>2011年1月1日結餘</b>	179,637	1,076,820	(60,798)	22,090	43,166	11,906	170,777	1,443,598
<b>2011年的權益變動：</b>								
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
已批准往年末期股息(附註32(c)(ii))	-	-	-	-	-	-	(162,615)	(162,615)
供股後發行新股份(附註32(a)(ii)) 以權益結算股份為基礎作支付 的費用(附註6(b))	35,548	560,939	-	-	-	-	-	596,487
	-	-	-	6,060	-	-	-	6,060
<b>於2011年12月31日</b>	<b>215,185</b>	<b>1,637,759</b>	<b>(132,834)</b>	<b>28,150</b>	<b>43,166</b>	<b>11,906</b>	<b>213,149</b>	<b>2,016,481</b>

# 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)

#### (ix) 權益成分的變動(續)

	股本 (附註32(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註32(a)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註32(b)(vii)) 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
2012年1月1日結餘	215,185	1,637,759	-	(132,834)	28,150	43,166	11,906	213,149	2,016,481
2012年的權益變動：									
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	313,348	313,348
換算財務報表的匯兌差額	-	-	(30,429)	(7,505)	-	-	-	-	(37,934)
全面收益總額	-	-	(30,429)	(7,505)	-	-	-	313,348	275,414
已批准往年末期股息(附註32(c)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	(199,343)	(199,343)
已宣派本年度中期股息(附註32(c)(i))	-	-	-	-	-	-	-	(89,705)	(89,705)
根據購股權計劃發行新股份(附註32(a)(iii))	100	2,501	-	-	(747)	-	-	-	1,854
以權益結算股份為基礎作支付 的費用(附註6(b))	-	-	-	-	(1,569)	-	-	6,390	4,821
贖回部分可換股債券(附註28)	-	-	-	-	-	(4,401)	(1,214)	5,843	228
於2012年12月31日	215,285	1,640,260	(30,429)	(140,339)	25,834	38,765	10,692	249,682	2,009,750

### (c) 股息

#### (i) 應付本公司權益持有人的本年度股息

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
宣派及派付中期股息每股普通股4.5港仙(相當於人民幣3.69分) (2011年：人民幣零元)	89,705	-
報告期末後建議分派的末期股息每股普通股8.0港仙 (相當於人民幣6.45分)(2011年：每股普通股10.0港仙 (相當於人民幣8.25分))	156,970	200,400
	246,675	200,400

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。

## 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(續)

##### (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

	2012年 人民幣千元	2011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 10.0 港仙 (相當於每股普通股人民幣 8.21 分)(2011 年：每股普通股 9.7 港仙， 相當於人民幣 8.13 分)	<b>199,343</b>	162,615

#### (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。

本集團按負債比率監控資本架構，與業內慣例一致。該比率為債項淨額除以本公司權益總額。債項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。

## 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)

於2012年及2011年12月31日，負債比率如下：

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行借款	675,000	1,110,660
— 其他借款	739,702	1,245,470
— 可換股債券	—	549,665
— 優先票據	—	1,849,885
	<b>1,414,702</b>	<b>4,755,680</b>
非流動負債		
— 銀行借款	921,500	516,000
— 其他借款	915,980	107,700
— 可換股債券	587,533	—
— 優先票據	2,730,589	—
	<b>5,155,602</b>	<b>623,700</b>
總債項	<b>6,570,304</b>	<b>5,379,380</b>
減：現金及現金等價物	<b>(3,949,775)</b>	<b>(3,255,528)</b>
已抵押銀行借款的受限制銀行存款	<b>(106,951)</b>	<b>(84,000)</b>
債項淨額	<b>2,513,578</b>	<b>2,039,852</b>
權益總額	<b>5,623,210</b>	<b>5,041,752</b>
負債比率	<b>44.7%</b>	<b>40.5%</b>

## 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2012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22,357,000元(2011年：人民幣8,985,000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2011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。

## 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)

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。

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／債務人的財務能力。本集團向債務人追收欠款餘額，並持續監督還款進度。欠款結餘償清前，本集團不會為物業買家申請個別物業產權證。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。



## 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

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

下表詳列按訂約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘為浮息)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

	2012年					
	訂約未貼現現金流量					
	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	五年後 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	768,970	472,019	485,441	86,366	1,812,796	1,596,500
其他借款	629,160	547,150	48,691	—	1,225,001	1,089,000
可換股債券	27,060	732,079	—	—	759,139	587,533
優先票據	324,228	324,592	3,068,729	—	3,717,549	2,730,589
貿易及其他應付款項與 應計費用	8,250,572	534,432	—	—	8,785,004	8,785,004
	9,999,990	2,610,272	3,602,861	86,366	16,299,489	14,788,626
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))	2,167,164	(229,008)	(2,052,660)	—	(114,504)	
	12,167,154	2,381,264	1,550,201	86,366	16,184,985	
已發行財務保證：						
一 保證最高金額(附註35)	6,093,743	—	—	—	6,093,743	

## 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(續)

	2011年				
	訂約未貼現現金流量				
	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	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	1,184,034	389,492	162,954	1,736,480	1,626,660
其他借款	1,312,887	96,508	—	1,409,395	1,353,170
可換股債券	31,794	31,794	669,935	733,523	549,665
優先票據	242,506	242,506	2,416,155	2,901,167	1,849,885
貿易及其他應付款項與 應計費用	4,476,629	532,024	69,942	5,078,595	5,078,595
	7,247,850	1,292,324	3,318,986	11,859,160	10,457,975
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	706,509	(31,794)	(669,935)	4,780	
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)	—	
	10,613,020	1,018,024	232,896	11,863,940	
已發行財務保證：					
一 保證最高金額(附註35)	4,767,995	—	—	4,767,995	

## 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

	2012年				
	訂約未貼現現金流量				
	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	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
可換股債券	27,060	732,079	–	759,139	587,533
優先票據	324,228	324,592	3,068,729	3,717,549	2,730,589
其他應付款項及應計費用	60,750	–	–	60,750	60,750
	<b>412,038</b>	<b>1,056,671</b>	<b>3,068,729</b>	<b>4,537,438</b>	<b>3,378,872</b>
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))	<b>2,167,164</b>	<b>(229,008)</b>	<b>(2,052,660)</b>	<b>(114,504)</b>	
	<b>2,579,202</b>	<b>827,663</b>	<b>1,016,069</b>	<b>4,422,934</b>	
	2011年				
	訂約未貼現現金流量				
	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	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
可換股債券	31,794	31,794	669,935	733,523	549,665
優先票據	242,506	242,506	2,416,155	2,901,167	1,849,885
其他應付款項及應計費用	140,642	–	–	140,642	140,642
	414,942	274,300	3,086,090	3,775,332	2,540,192
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	706,509	(31,794)	(669,935)	4,780	
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))	<b>2,658,661</b>	<b>(242,506)</b>	<b>(2,416,155)</b>	<b>–</b>	
	<b>3,780,112</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3,780,112</b>	

## 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

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、優先票據及公司間借款。構成風險的主要貨幣是港元、美元及新加坡元。

下表所列為2012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					
	2012年			2011年		
	新加坡元 千元	美元 千元	港元 千元	新加坡元 千元	美元 千元	港元 千元
現金及現金等價物	-	17	9,477	-	29,723	1,156
優先票據	(171,563)	(294,907)	-	-	(293,518)	-
公司間借款	-	(30,000)	(160,000)	-	(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	(171,563)	(324,890)	(150,523)	-	(293,795)	(58,844)

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1,366,974,000元(2011年：人民幣1,150,000,000元)。

人民幣兌港元及美元匯率可能合理上升/下跌5%(2011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52,957,000元(2011年：人民幣55,029,000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。此外，本集團訂有外匯匯率掉期合約，以管理1.75億新加坡元優先票據的外匯風險(如附註29(b)所述)。

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。分析乃採用2011年同等基準。

## 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性證券之股權投資所產生之股價變動風險(見附註19)。

本集團的上市投資在香港聯交所上市。交易性證券乃根據對個別證券的表現之每日監察、其他行業指標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)。

就交易性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)可能合理上升/下跌5%(2011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) 按公平值列賬的金融工具

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：披露所界定公平值三個級別於資產負債表日的賬面值；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報價(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報價，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) 按公平值列賬的金融工具(續)

本集團

	2012年			
	級別1	級別2	級別3	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	95,498	—	—	95,498
衍生金融工具：				
— 贖回3億美元優先票據 認購期權	—	35,112	—	35,112
— 外匯掉期合約	—	17,267	—	17,267
	<b>95,498</b>	<b>52,379</b>	<b>—</b>	<b>147,877</b>
	2011年			
	級別1	級別2	級別3	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	74,878	—	—	74,878
衍生金融工具：				
— 贖回可換股債券認購期權	—	3,595	—	3,595
	<b>74,878</b>	<b>3,595</b>	<b>—</b>	<b>78,473</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 贖回可換股債券認沽期權	—	(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) 按公平值列賬的金融工具(續)

本公司

	2012年			
	級別1	級別2	級別3	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
衍生金融工具：				
— 贖回3億美元優先票據 認購期權	—	35,112	—	35,112
— 外匯掉期合約	—	17,267	—	17,267
	—	52,379	—	52,379
	2011年			
	級別1	級別2	級別3	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
衍生金融工具：				
— 贖回可換股債券認購期權	—	3,595	—	3,595
<b>負債</b>				
衍生金融工具：				
— 贖回可換股債券認沽期權	—	(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)

##### (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2012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。基於此等條款，披露其公平值意義不大。

### 34 承擔

#### (a) 於2012年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	16,155,114	14,921,680
已訂約但尚未撥備	2,993,503	1,277,718
	<b>19,148,617</b>	<b>16,199,398</b>

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本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	939,209	916,866
— 已訂約但尚未撥備	344,308	185,658
	<b>1,283,517</b>	<b>1,102,524</b>

## 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2012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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	2,135	4,008
一年後但五年內	662	2,831
	<b>2,797</b>	<b>6,839</b>

本集團為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，當協定所有條款後可選擇續租。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及共同控制實體的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，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2012年12月31日，為本集團及共同控制實體的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	5,369,372	4,697,633
— 共同控制實體物業(本集團共享部份)	724,371	70,362
	<b>6,093,743</b>	<b>4,767,995</b>

由於本集團及共同控制實體並未為該等買家申請個別房屋產權證，故可接收並出售相關物業，以收回本集團／共同控制實體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，故本集團及共同控制實體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本集團及共同控制實體按揭貸款。

## 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2012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	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
自共同控制實體利息收入	(a)	46,626	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)	3,562	4,451
自關連人士利息收入	(a)	11,693	—
自共同控制實體項目管理費收入	(b)	54,102	38,564
自關連人士項目管理費收入	(b)	13,169	—
向共同控制實體支付利息開支	(c)	(55,472)	(59,609)
向非控股權益支付利息開支	(c)	(4,194)	—
向關連人士支付信託管理費開支	(d)	(21,246)	—

附註：

- (a) 該金額指有關向共同控制實體、一間前共同控制實體、非控股權益及關連人士墊款的利息收入。
- (b) 該金額指就年內管理物業發展項目從共同控制實體及關連人士收取的項目管理費。
- (c) 該金額指自共同控制實體及非控股權益貸款之利息開支。
- (d) 該金額指年共同控制實體信託管理人百瑞信託有限責任公司支付的信託管理費開支。
- (e) 上述的關連人士交易以及綜合財務報表其他部分披露的交易及結餘概不構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

### 37 收購非控股權益

於2012年1月26日，本集團以人民幣4,900,000元代價增購河南建業亞星置業有限公司(「建業亞星」)49%股權。收購完成後，本集團於建業亞星的股權由51%增至100%。於收購日期，非控股權益賬面值為人民幣4,657,000元，總代價高於非控股權益賬面值人民幣243,000元，按附註2(c)所載的會計政策於其他資本儲備中確認。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 38 採用本集團會計政策時的主要會計判斷

於編製財務報表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(i)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。

#### (b) 待售物業撥備

按附註2(i)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款項餘額的賬齡、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。

## 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)

#### (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。

#### (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。

## 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)

#### (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 截至2012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2012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
香港會計準則第1號之修訂本，財務報表呈列 — 呈列其他全面收益項目	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
香港財務報告準則之年度改進(2009年至2011年週期)	2013年1月1日

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 40 截至2012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(續)

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第7號之修訂本，金融工具：披露 — 披露 — 抵銷金融資產及金融負債	2013年1月1日
香港會計準則第32號之修訂本，金融工具：呈列 — 抵銷金融資產及金融負債	2014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本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本不大可能對綜合財務報表產生重大影響，惟下列者除外：

#### 香港會計準則第1號之修訂本，財務報表呈列 — 呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂本規定實體將日後符合若干條件會重新分類至損益的其他全面收益項目與不可能重新分類至損益者分開呈列。本集團將於首次採購該修訂本時據此修改其他全面收益的呈列方法。

#### 香港財務報告準則第10號，綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代有關編製綜合財務報表的香港會計準則第27號，綜合及單獨財務報表以及香港(常設詮釋委員會)詮釋公告第12號，合併 — 特殊目的實體規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制模式，以釐定被投資公司應否予以合併處理，而焦點則放在有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變回報的風險承擔，以及運用權力影響該等回報金額的能力。

預料採用香港財務報告準則第10號不會改變本集團就截至2013年1月1日參與其他實體業務所達致的任何有關控制方面的結論。但是，日後可能導致的情況是，根據本集團現有政策不會合併處理的被投資公司卻予以合併處理，反之亦然。

#### 香港財務報告準則第12號，披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號將實體所佔附屬公司、聯合安排、聯營公司和未合併的結構化實體的權益的所有相關披露規定集於一身。香港財務報告準則第12號規定的披露範圍普遍較目前準則所要求的更為廣泛。當本集團在2013年首次採納該準則時，可能要額外披露所佔其他實體的權益。



## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 40 截至2012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(續) 香港財務報告準則第13號，公平值計量

香港財務報告準則第13號取代個別香港財務報告準則的現有指引，連同公平值計量指引的單一來源。香港財務報告準則第13號包括有關金融工具及非金融工具的公平值計量的全面披露規定。香港財務報告準則第13號於2013年1月1日起生效，惟未需要追溯採納。本集團估計採納香港財務報告準則第13號，不會對其資產及負債的公平值計量造成任何重大影響，惟可能須於2013年財務報表中作出額外披露。

## 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

	2012年 人民幣千元	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
<b>營業額</b>	<b>6,345,527</b>	6,638,354	4,516,351	2,739,831	3,226,996
除稅前溢利	<b>1,846,062</b>	1,817,750	1,095,486	651,352	959,383
所得稅	<b>(976,268)</b>	(1,074,820)	(515,427)	(223,221)	(304,454)
<b>年度溢利</b>	<b>869,794</b>	742,930	580,059	428,131	654,929
<b>歸屬：</b>					
本公司權益持有人	<b>823,086</b>	667,995	544,887	405,326	653,301
非控股權益	<b>46,708</b>	74,935	35,172	22,805	1,628
	<b>869,794</b>	742,930	580,059	428,131	654,929
每股盈利(人民幣分)					
— 基本	<b>33.90</b>	29.77	26.57	20.27	32.67
— 攤薄	<b>30.71</b>	29.77	25.59	20.15	32.67

## 財務資料概要(續)

### 綜合資產、負債及權益

	2012年 人民幣千元	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
<b>資產</b>					
非流動資產	7,171,263	4,586,261	3,663,225	563,128	506,804
流動資產	17,177,001	14,892,039	11,769,942	9,583,525	6,735,546
<b>總資產</b>	<b>24,348,264</b>	19,478,300	15,433,167	10,146,653	7,242,350
<b>負債</b>					
流動負債	13,514,048	13,761,355	10,114,929	5,177,127	3,820,164
非流動負債	5,211,006	675,193	1,546,554	1,649,833	332,264
<b>總負債</b>	<b>18,725,054</b>	14,436,548	11,661,483	6,826,960	4,152,428
<b>資產淨值</b>	<b>5,623,210</b>	5,041,752	3,771,684	3,319,693	3,089,922
<b>權益</b>					
本公司權益持有人應佔權益總額	5,169,661	4,642,488	3,495,818	3,124,357	2,940,132
非控股權益	453,549	399,264	275,866	195,336	149,790
<b>權益總額</b>	<b>5,623,210</b>	5,041,752	3,771,684	3,319,693	3,089,922