



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

www.centralchina.com

根植中原 造福百姓

胡偉森



2013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	24
三．財務回顧	26
投資者關係報告	30
企業社會責任報告	34
企業管治報告	38
董事及高級管理層履歷	49
董事會報告	53
獨立核數師報告	68
綜合收益表	70
綜合全面收益表	71
綜合財務狀況表	72
財務狀況表	74
綜合權益變動表	75
綜合現金流量表	77
財務報表附註	80
財務資料概要	175

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(於2013年7月31日辭任)

辛羅林先生

麥建裕先生(於2013年8月1日獲委任)

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(於2013年6月28日辭任)

郭柏成先生(於2013年6月28日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點

中國河南省

鄭州市建業路

建業城市花園88號

香港主要營業地點

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場77樓

7701B-7702A室

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

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

公司資料(續)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

法律顧問

關於香港法律

李偉斌律師行

關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

財務日誌

2013年全年業績公佈日期：	：	2014年3月26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(「2014年股東週年大會」)及於會上投票的資格)	：	2014年5月14日至2014年5月16日(包括首尾兩日)
2014年股東週年大會	：	2014年5月16日
暫停辦理股份過戶登記日期(以釐定股東收取建議2013年末期股息(有待股東於2014年股東週年大會批准)之權利)	：	2014年5月22日
末期股息支付日期	：	2014年6月6日或前後

網站

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2013年12月31日)

已發行股份：2,435,344,600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

投資總監及投資者關係總監

梅世榮先生



公司 簡介

南陽森林半島

公司簡介

建業地產股份有限公司(下稱「建業地產」或「本公司」,連同其附屬公司通稱「本集團」,股票編號:832)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。本集團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,21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省經濟社會發展所作的不懈努力,獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為河南城市化進程和社會全面進步的推動者,紮根河南21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」、「桂園」及「建業十八城」等產品系列,提升了河南各城市人民的居住水平,為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時,本公司通過整合社區服務、呼叫中心、至尊卡、足球、教育、商業、酒店、文化旅遊、綠色基地等內外部服務資源,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。2013年,本公司傾力打造的第四代產品代表—「天築項目」面市銷售。本項目蘊含的「科技、綠色、現代、精裝」概念將在未來體現於所有新產品中,從而進一步提升公司產品的市場競爭力。

本公司成立21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。



鄭州鄭西森林半島

目前,本公司已進入河南的18個地級城市和18個縣級城市。截至2013年12月31日,本公司開發項目累計竣工建築面積約1,162萬平方米,擁有在建項目共38個/期,在建總建築面積約320萬平方米,土地儲備建築面積1,782萬平方米,其中權益建築面積1,475萬平方米。報告期內,新開工面積約283萬平方米,銷售面積204萬平方米。

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。

2013年3月22日,中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈了《2013中國房地產開發企業500強測評研究報告》。本公司位居2013年中國房地產開發企業500強榜單第26位,並連續五年位居區域運營十強第一名,是唯一一家進入前30強的中原房地產開發企業,並穩居河南地產行業第一。2013年5月23日,中國房地產業協會發佈2013中國房地產上市公司測評成果,本公司位居2013年中國房地產上市公司排行榜第21位,並榮膺經營績效全國五強。

實現偉大理想,銘刻光輝歲月。秉承「追求卓越,堅忍圖成」的企業精神與「根植中原,造福百姓」的核心價值觀,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。

A photograph of a middle-aged man with short dark hair, wearing a blue button-down shirt over a striped collared shirt. He is looking slightly to the right of the camera with a serious expression. His hands are clasped together in front of him. The background is blurred, showing some red and blue elements.

主席報告

尊敬的各位股東：
本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至二零一三年十二月三十一日的綜合業績。

主席報告



報告期內，世界經濟仍在跌宕中緩慢復甦。中國經濟由投資主導向消費主導轉型，自年初以來高開低走，但運行整體平穩。具體至本公司的戰略主戰場河南省，受惠於糧食生產核心區、中原經濟區、鄭州航空港經濟綜合實驗區三大國家戰略及穩定的人口紅利，2013年河南省經濟保持較快增長，生產總值同比增長9.0%，領先全國增速1.3個百分點。

房地產市場方面，2013年全國主要城市房屋價格繼續上漲，但漲幅在「國五條」出台後持續收窄；本年度全國實現商品房銷售面積130,551萬平方米，同比增長17.3%。上游各項經濟指標仍處下行的狀態，但下游產業的房地產市場表現火爆。這一系列表現，充分體現了中國城鎮化進程的宏觀推動力和市場旺盛的剛性需求。

2014年的中央政府工作報告中強調，今後一個時期，要著重解決好現有「三個一億人」問題：促進約1億農業轉移人口落戶城鎮，改造約1億人居住的城鎮棚戶區和城中村，引導約1億人在中西部地區就近城鎮化。在「三個一億人」問題需求的支撐下，中國房地產業將在未來10年乃至更長時間迎來一個新的黃金期。從中長期因素看，河南共有120個縣級以上城市，並有許多經濟條件優越的中心鎮，未來必將成為新一輪新型城鎮化的中心市場。因此，我們有理由相信，深耕河南的建業只要練好產品和服務的基本功，就一定會把握住這一新的黃金期所帶來的發展機遇。

基於如上因素，本公司2013年業績較去年同期有較大增長。本公司合同銷售金額達到人民幣140億元，同比增長達35%；銷售面積逾200萬平方米，同比增長30%。同時，本公司的綜合實力不斷提升，在2013中國房地產開發企業500強中排名由2012年第28位提升至26位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中部地產界中唯一進入前30強的房地產開發企業。

報告期內，本公司在諸多方面都書寫了新的篇章。融資渠道多元化、產品體系標準化、人才引育規模化、計劃管控規範化等經營管理能力得以持續強化和提升。以濮陽分公司的突破為起點，本公司在地級市市場上的銷售額開始進入「10億時代」，這可以看做建業一直以來高度重視產品和服務的自然回報和新階段的戰略成果。

2013年內，繼1月份發行2億美元優先票據後，本公司再於5月份成功發行5年期的優先票據，票據年利率僅為6.5%。由於國內外資本平台的支持和經營能力的顯著增長，本公司有實力以相對較低的價格有計劃地獲取土地，全年新增土地儲備近530萬平方米。

主席報告(續)

報告期內，本公司在產品和服務兩端的建設均取得了新的成就。以建業·天築項目為標誌，本公司推出了自身的第四代產品，「綠色、現代、科技、精裝」，這些關鍵詞也標明了建業人對未來市場需求的洞察和引導。與此同時，上半年，建業至尊卡獲得中國人民銀行（「央行」）頒發的《支付業務許可證》，標誌著建業正式進入央行批准的非金融機構從事支付業務的企業行列。下半年，精雅大氣的鄭州建業艾美酒店成功開業，書寫了本公司酒店投資藍圖上濃墨重彩的一筆；集團發展史上第一個自主經營的大型商業綜合體——洛陽凱旋廣場成功開業，在建業的發展譜系內，服務資源日益轉化為企業新的競爭能力。

報告期內，伴隨著行業格局的劇烈變遷，市場競爭日益白熱化；身處互聯網時代，新型商業思想無時無刻不在帶來新的衝擊和啟發。在審視企業戰略之後，我們認為，始於2008年，以推出至尊卡為標誌啟動的「建業大服務體系」建設規劃，將關乎企業新的競爭能力的培育。這一戰略規劃如能實現，建業便可如虎添翼、突出重圍，建立更大的市場優勢，開闢更為廣闊的發展空間。

發現需求、滿足需求、引導需求、創造需求，是企業經營要義所在。在客戶需求不斷增加、企業產品同質化趨勢日益嚴重的背景下，企業間的競爭不斷延伸至與產品相配套的服務方面，使得服務創新日新月異。建業版的「私人定制」即是以企業全部的服務資源為基礎，以滿足客戶新型生活方式所可能產生的需求為目標，能夠為所有客戶量身定做的一種新型服務方式。它的「腳本」內容至少應包括：一、社區物業管理機構升級為客戶服務中心，功能應涵蓋家政服務、網購快遞配送或轉送、網上服務訂購或資訊提供，等等；二、「建業特供商店」在各社區開設，向客戶定期提供「花籃子」、「菜籃子」、「果籃子」及各類綠色食品等；三、「9617777呼叫中心」真正成為企業「服務指揮調度中

心」，統一配置全省企業服務資源；四、至尊卡成為企業全部客戶在企業所有服務資源（社區、酒店、商場、學校、幼兒園、足球場、購房中心等）消費的支付工具、儲值工具，成為客戶引以為豪的身份象徵；五、企業客戶中的創業者們，可與國內外知名企業領袖和著名經濟學家、文化大家、養生專家等定期聚首與交流，分享他們的智慧與經驗；六、在河南境內初步建成時間、區域、功能方面「無盲點服務網絡」。

由此可見，建業版「私人定制」的推出一項艱巨複雜的系統工程，要求全體建業人必須從提高認識開始，全員參與、加強學習、加大投入、持續推進。待其可以作為企業的服務產品提供給客戶時，建業將完成由房地產開發商向客戶新型生活方式服務商的轉型，企業也將真正進入可持續發展的理想狀態，其價值，將直接影響並決定著建業的未來。

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，做河南城市化進程與社會全面進步的推動者，在本公司下一個十年為中國房地產健康持續發展做出更大的貢獻。

主席

胡葆森

2014年3月26日

財務摘要

	2013年	2012年	變動(%)
財務摘要(人民幣千元)			
營業額	6,951,125	6,345,527	9.5
權益股東應佔溢利	1,025,930	823,086	24.6
財務比率(%)			
資產負債比率 ⁺	50.3	44.7	5.6*
毛利率	34.1	35.4	-1.3*
純利率	15.6	13.7	1.9*
每股財務資料(人民幣)			
盈利 — 基本	0.4216	0.3390	24.4
盈利 — 攤薄	0.4206	0.3071	37.0
股息(港元)			
中期	0.0520	0.0450	15.6
末期	0.1070	0.0800	33.8
	0.1590	0.1250	27.2
權益股東應佔權益(人民幣)	2.47	2.13	16.0

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

2013年，世界經濟在艱難曲折中緩慢復甦，中國經濟內外部環境錯綜複雜。面對經濟下行壓力加大，中國政府實施了一系列擴大有效需求、推進轉型及升級、深化改革開放的政策措施，實現2013年國內生產總值人民幣56.88萬億元，同比增長7.7%。

2013年，河南積極貫徹落實中央「穩增長、調結構、促改革」等政策措施，全面實施糧食生產核心區、中原經濟區、鄭州航空港經濟綜合實驗區三大國家戰略，保持地區經濟繼續平穩較快增長。2013年，河南實現生產總值人民幣3.22萬億元，同比增長9.0%，領先全國增速1.3個百分點。

2、房地產市場

2013年，中國繼續實施房地產調控，但調控思路逐步轉向市場化、差異化，全年商品房銷售量價齊升，市場規模進一步擴大。2013年，全國實現商品房銷售面積130,551萬平方米，同比增長17.3%；銷售均價為人民幣6,237元/平方米，同比增長7.7%。

作為本公司業務發展的主要市場，藉著快速工業化、城鎮化進程中的旺盛自住性需求，2013年河南房地產的市場表現再次優於全國平均水平。2013年，河南實現商品房銷售面積7,310萬平方米，同比增長22.5%；商品房銷售均價為人民幣4,205元/平方米，同比增長9.8%。



鄭州建業艾美酒店

管理層討論與分析(續)

(二) 項目發展

報告期內，本公司繼續堅持快速周轉經營策略，強化集約效應降低成本，積極探索產品創新升級。在本公司業績穩步增長和市場地位持續提升的同時，本公司的專業能力得到了鞏固和提升，產品與服務內容也日趨豐富。

報告期內，本公司完成新開工建築面積和竣工建築面積分別為2,833,334平方米及2,950,962平方米。報告期內，本公司共銷售／預售項目建築面積達2,048,318平方米，銷售／預售金額為人民幣140億元，比去年同期分別增長了30%及35%。

(1) 開發進度

報告期內本公司共有33個項目或項目分期動工建設，新開工建築面積2,833,334平方米，與去年同期增長25%。

2013年新開發項目地理分佈情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	350,806
河南省其他城市	2,482,528
合計	2,833,334

截至2013年12月31日，本公司在建項目38個／期，其中3個項目於鄭州市，河南省其他城市共35個項目，在建項目總建築面積約為3,199,630平方米。

截至2013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	419,080
河南省其他城市	2,780,550
合計	3,199,630

管理層討論與分析(續)

報告期內，本公司共有37個項目或項目分期竣工，總竣工建築面積2,950,962平方米，可售建築面積達2,337,757平方米，其中已銷售建築面積為1,748,476平方米，銷售率達75%。

城市	開發項目	竣工建築面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	已預售/已售 建築面積 (平方米)
鄭州	上街森林半島三期	49,335	49,335	11,056
鄭州	貳號城邦二期	159,721	112,499	91,709
鄭州	五棟大樓	161,248	115,250	95,642
鄭州	鄭州建業艾美酒店	65,436	-	-
洛陽	高爾夫四期商業	10,409	10,364	8,170
洛陽	世紀華陽五期	28,093	27,919	27,919
洛陽	世紀華陽六期	205,749	166,563	116,863
洛陽	凱旋廣場(附註)	203,430	20,979	20,979
平頂山	桂園二期一批	75,111	71,422	52,788
平頂山	寶豐森林半島一期	20,277	19,969	13,330
安陽	湯陰森林半島一期	84,779	70,500	26,986
鶴壁	森林半島三期	30,512	28,231	28,231
新鄉	壹號城邦一期	187,031	163,755	124,679
新鄉	聯盟新城一期	86,884	86,884	24,043
新鄉	長垣森林半島一期	31,525	25,080	13,681
焦作	修武森林半島一期	41,173	27,401	15,497
焦作	壹號城邦二期	92,151	70,343	45,241
濮陽	建業城六期	86,402	83,676	79,373
濮陽	建業城七期一批	44,209	40,733	29,653
濮陽	壹號城邦一期	129,283	129,174	117,573
許昌	森林半島二期	97,236	82,483	74,836
漯河	壹號城邦三期	105,491	88,115	62,185
漯河	臨潁桂園一期	43,292	41,736	17,921
漯河	漯河建業福朋酒店	40,441	-	-
三門峽	壹號城邦一期	91,250	78,787	71,315
商丘	聯盟新城五期	40,721	40,721	40,236
商丘	聯盟新城六期	91,613	89,053	73,129
商丘	柘城聯盟新城一期	65,726	65,726	18,810
周口	森林半島三期	68,415	65,543	65,543
周口	森林半島四期	88,748	84,348	55,880
周口	淮陽桂園一期	44,838	44,838	34,095
駐馬店	遂平森林半島一期	43,735	42,973	31,374
駐馬店	建業十八城一期	101,242	82,617	76,731
南陽	森林半島二期	95,818	84,515	80,719
南陽	森林半島三期(部分)	44,713	36,524	34,873
信陽	南湖壹號	54,908	49,683	36,212
濟源	壹號城邦四期(部分)	40,017	40,018	31,204
合計		2,950,962	2,337,757	1,748,476

附註：洛陽凱旋廣場總建築面積203,430平方米，可售建築面積20,979平方米，其餘為本公司自持。

管理層討論與分析(續)

(2) 銷售進度

報告期內本公司共銷售／預售建築面積為2,048,318平方米，銷售／預售金額人民幣140億元，比去年同期分別增長了30%、35%。

截至2013年12月31日止銷售／預售地理分布情況

地區	已售出	
	可售建築 面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	241,405	3,837,560
河南省其他城市	1,806,913	10,189,420
合計	2,048,318	14,026,980

(三) 土地儲備

2013年，本集團通過股權收購方式獲取土地儲備建築面積70萬平方米，公開土地競買方式獲取土地儲備建築面積456萬平方米。截至2013年12月31日，本集團擁有土地儲備建築面積1,782萬平方米，其中權益建築面積1,475萬平方米。二零一三年及截至本報告日期的公開土地競買及股權收購的詳情載列如下：

1. 公開競買土地

2013年1月18日，本公司持股60%的附屬公司鄭州建東置業有限公司，在鄭州市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.0億元成功競得鄭州市祭城路南，尚德街北宗地的土地使用權。該宗地面積13,159平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

2013年1月25日，本公司持股75%的附屬公司禹州新天地建設開發有限公司在禹州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約人民幣0.04億元、人民幣0.01億元、人民幣0.05億元成功競得禹州市神垕鎮建設路南北兩側、後宮路東側三宗地的土地使用權。(2012)041號宗地面積2,869平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.5；(2012)042號宗地面積475平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.5；(2012)043號宗地面積3,471平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.5。

管理層討論與分析(續)

2013年2月1日，本公司持股51%的附屬公司河南建業泰宏置業有限公司在鄭州市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣5.96億元成功競得鄭州市二七區幹渠南路南、大學南路兩側宗地的土地使用權。該宗地面積194,170平方米，商品房開發用地城鎮住宅用地控制性詳細規劃容積率不高於3.5，商服用地控制性詳細規劃容積率不高於4.9。

2013年2月27日，本公司的全資附屬公司商丘建業住宅建設有限公司在商丘市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.35億元成功競得商丘市歸德路東、宋城路北宗地的土地使用權。該宗地面積75,245平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2013年3月20日，本公司的全資附屬公司安陽建業城市建設有限公司在安陽市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.06億元成功競得安陽市文峰東路與海興路交叉口東南角宗地的土地使用權。該宗地面積85,311平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-3.0。

2013年4月17日，本公司持股50%的附屬公司信陽建業天明住宅建設有限公司在信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約人民幣1.16億元成功競得信陽市羊山新區二十二大街以東，新五路北側宗地的土地使用權。該宗地面積61,471平方米，控制性詳細規劃容積率為2.2-2.8。

2013年4月22日，本公司的全資附屬公司濟源建業城市建設有限公司在濟源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約人民幣0.9億元、人民幣1.01億元成功競得濟源市濟瀆大街與文昌路交叉口西北角兩宗地的土地使用權。2013-06號宗地面積66,667平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.2；2013-07號宗地面積74,582平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.2。

管理層討論與分析(續)

2013年4月26日，本公司的全資附屬公司偃師建業城市建設有限公司在偃師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約人民幣0.47億元、人民幣0.61億元成功競得偃師市迎賓路以東、南京路以南、文化路以西兩宗地的土地使用權。2013-06號宗地面積35,126平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0；2013-07號宗地面積44,869平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2013年6月18日，本公司的全資附屬公司西平建業城市建設有限公司在西平縣公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.64億元、人民幣0.56億元、人民幣0.77億元成功競得西平縣西新區中成大道以北、未來大道以南、雪松路以西、紫荊路以東三宗地的土地使用權。XP-2013-1號宗地面積44,556平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2-3.0；XP-2013-2號宗地面積48,849平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2-3.0；XP-2013-3號宗地面積66,664平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2-3.0。

2013年6月19日，本公司持股50%的附屬公司信陽天恒置業有限公司在信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2.54億元成功競得信陽市羊山新區新六大街北延段東側的土地使用權。該宗地面積198,681平方米，控制性詳細規劃容積率為1.8-2.5。

2013年7月18日，本公司的全資附屬公司鶴壁山城建業城市建設有限公司在鶴壁市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣0.38億元成功競得鶴壁山城區紅旗路以南、山城路以西宗地的土地使用權。該宗地面積48,640平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.3。

管理層討論與分析(續)

2013年8月23日，本公司的全資附屬公司長葛建業城市建設有限公司在長葛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約人民幣0.58億元、人民幣0.57億元成功競得長葛市緯二路北側兩宗地的土地使用權。2013-16號宗地面積42,000平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；2013-17號宗地面積41,327平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2013年8月28日，本公司的全資附屬公司商丘建業住宅建設有限公司在商丘市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣0.76億元成功競得商丘市河道以西、規劃路以南、宋城路以北宗地的土地使用權。該宗地面積42,021平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.5。

2013年9月9日，本公司的全資附屬公司平頂山建業城市發展有限公司在平頂山市國土資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.93億元、人民幣0.94億元成功競得平頂山市長安大道與夏耘路交叉口西北角宗地的土地使用權。宗地一面積50,328平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.0，宗地二面積52,642平方米，控制性詳細規劃容積率不高於2.5。

2013年9月27日，本公司的全資附屬公司鄭州建業住宅建設有限公司在鄭州市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約人民幣1.73億元成功競得鄭州市上街區金屏路東側、錦江路北側宗地的土地使用權。該宗地面積161,298平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

2013年10月25日，本公司的全資附屬公司平頂山建業城市發展有限公司在平頂山市國土資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.63億元、人民幣0.97億元、人民幣0.91億元成功競得平頂山市長安大道與夏耘路交叉口西北角宗地的土地使用權。首幅宗地面積40,690平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.5，第二幅宗地面積43,477平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.0，第三幅宗地面積40,616平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

管理層討論與分析(續)

2013年12月23日，本公司的全資附屬公司安陽建業城市建設有限公司在安陽市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.94億元成功競得安陽市文峰東路與海興路交叉口東南角宗地的土地使用權。該宗地面積157,281平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5–3.0。

2· 股權收購

2013年4月3日，本集團與許昌恒達房地產集團有限公司簽署投資合作協議，收購河南龍宇房地產開發有限公司60%股權，代價約為人民幣2.76億元。河南龍宇房地產開發有限公司擁有土地面積為34,176平方米位於鄭州市金水區的宗地的土地使用權，控制性詳細規劃容積率不高於5.5。

2013年9月25日，本集團與信陽元通裝飾工程有限公司簽署投資合作協議，收購河南政和房地產開發有限公司60%股權，代價約為人民幣0.35億元。信陽元通裝飾工程有限公司擁有位於信陽市浉河區浉河南側土地面積為205,045平方米的宗地的土地使用權。

3· 報告期後收購的土地儲備

本集團於報告期後但於本報告日期前，經公開土地拍賣進一步收購的土地儲備詳情載列如下：

2014年1月3日，本公司的全資附屬公司商丘建業住宅建設有限公司在商丘市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣0.76億元成功競得位於商丘市東至規劃路、西至學院路、南至育紅路、北至候恂路宗地的土地使用權。該宗地面積31,491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)

2014年1月8日，本公司的全資附屬公司河南建業置地焦作有限公司在焦作市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣5.11億元成功競得焦作市規劃龍源路北側、太極體育中心南側、翁澗河西側、污水處理廠東側宗地的土地使用權。該宗地面積130,886平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.35。

2014年1月17日，本公司的全資附屬公司濮陽建業住宅建設有限公司在濮陽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約人民幣0.82億元、人民幣1.03億元成功競得電廠路北側、站南路南側、北關路西側、黃彬村東側兩宗地的土地使用權。2013–12號宗地面積54,405平方米，商住用地控制性詳細規劃容積率為2.8–3.2，住宅用地控制性詳細規劃容積率為2.2–2.7；2013–13號宗地面積68,807平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8–3.2。

2014年1月21日，本公司的全資附屬公司駐馬店建業住宅建設有限公司在駐馬店市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣0.99億元成功競得駐馬店市銅山大道與金雀路交叉口東南角宗地的土地使用權。該宗地面積49,672平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8–4.5。

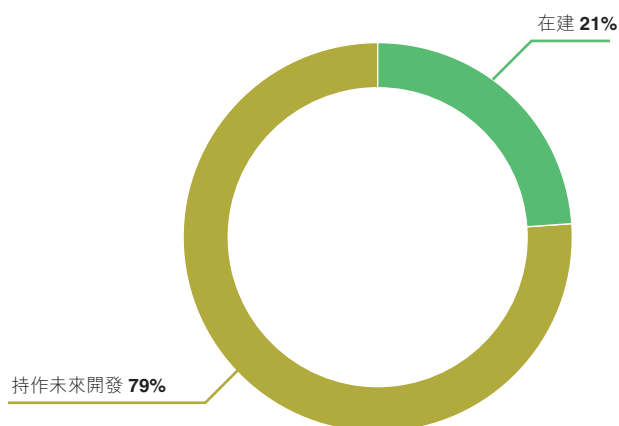
2014年1月24日，本公司的全資附屬公司建業住宅集團(靈寶)置業有限公司在靈寶市地產交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣0.39億元成功競得靈寶市雙田路與創業路交叉口東北角宗地的土地使用權。該宗地面積29,132平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.5。

管理層討論與分析(續)

土地儲備分布圖

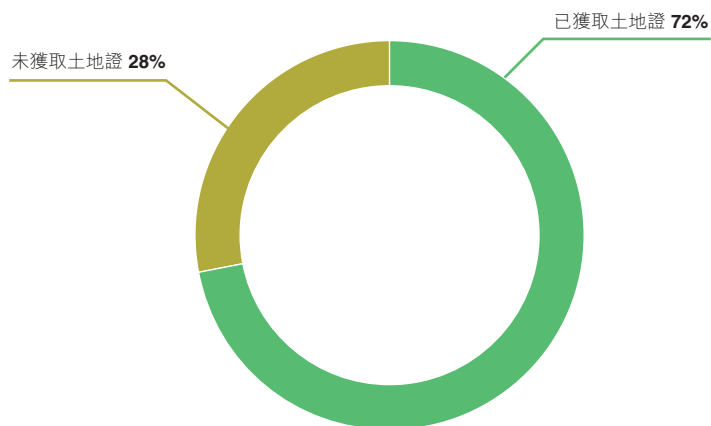
1、本公司土地儲備開發狀態分佈圖

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2013年12月31日)



2、本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

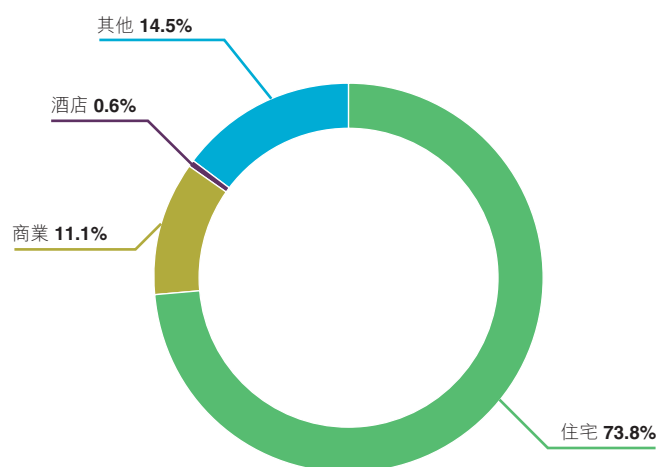
圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部份和未獲取土地證部份佔比圖
(截至2013年12月31日)



管理層討論與分析(續)

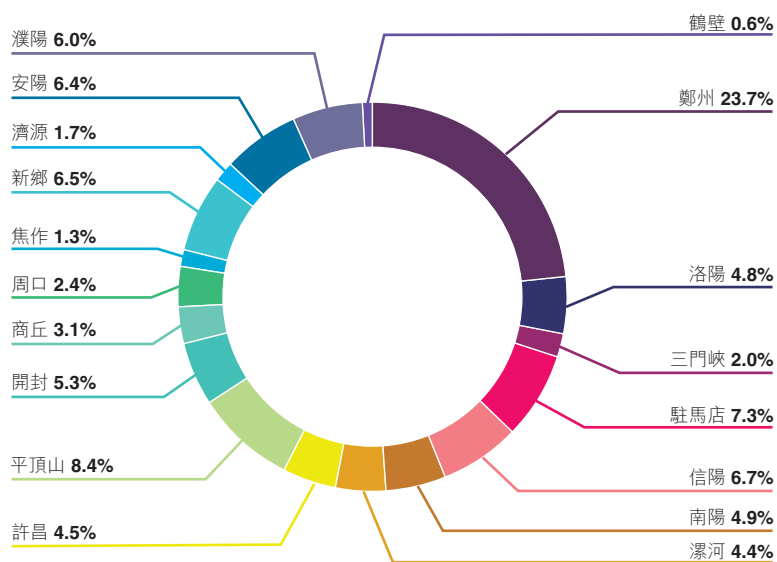
3、本公司土地儲備按物業類型分布圖

圖：物業類型分布圖
(截至2013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圖
(截至2013年12月31日)



管理層討論與分析(續)

(四) 產品研發

本公司在產品系列化、標準化、產業化總體綱領的引領下，在傳統市場持續推出創新產品以適應市場的變化，提升產品的競爭力。結合本公司發展戰略，報告期內，本公司持續推進第四代產品、大型城市綜合體項目(建業十八城系列產品)、郊區大盤的研發進程，與此同時，有計劃快節奏地推進綠色建築的實施。

1. 建築設計

隨著本公司省域化進程步入縱深，設計管理範圍也逐步擴大。適應新的形勢，報告期內，遵從精細化、流程化、成本優化的設計原則，本公司著力從設計質量、設計節點、新能源發展等方面進行全域把控、整體協調。不斷提升的設計管理水平不僅有力保障了項目開發節點的順利完成，有效控制了設計質量，促使集團產品整體更符合國家節能減排的戰略方針。

2. 產品系列化、標準化

報告期內，本公司堅持推進了產品系列化、標準化、產業化的進程。與往年相比，本公司產品系列化、標準化推進的節奏更加快速；監控系列化、標準化執行情況的制度更加嚴格。而在推進系列化、標準化過程中暢通的溝通反饋，也不斷優化著原有成果，將更多優質產品無差別地複製到河南各地，使企業產品日臻完善。

此外，以「天築項目」為標誌，本公司第四代產品研發與實踐工作成績斐然，企業產品線也日益豐富。

3. 綠色建築的實踐

企業一貫倡導「綠色、低碳、節能」的開發理念，大力推進綠色建築與全裝修住宅的研究與實施，最大限度地節約資源、保護環境和減少污染，探求新的綠色理念和行業發展趨勢，創造自然和諧共生的建築。報告期內，在鄭州、南陽、安陽、商丘等城市有6個項目均已申報採用國家綠色建築標準，這一範圍將在未來得到進一步擴大。

管理層討論與分析(續)

(五) 客戶服務及客戶關係

2013年，是本公司「大服務體系」戰略初顯成效的一年。本公司全年緊扣**提升客戶滿意度**和**關注客戶需求**兩大主線，以**服務品質**和**服務創新**為切入點，圍繞大服務體系建設這一核心戰略目標，以至尊卡和9617777呼叫中心為載體，整合集團服務資源，重點打造「網絡化社區」、開展「業主大串門活動」等一系列工作，促動良好的顧客關係。

在提升客戶滿意度方面本公司委託第三方專業調查諮詢機構，全面測評客戶對於產品和服務的滿意度，並針對測評結果，有計劃、有步驟的進行各項客戶滿意度提升工作。同時，本公司仍持續推進交房聯合驗收工作，該項工作既是內部監督也是對客戶負責的一種體現，在不斷提升客戶滿意的同時還致力於打造沒有瑕疵的產品，使產品服務於品牌、服務於戰略、服務於客戶。

報告期內，本公司還致力於完善客戶服務標準，在上半年就已經向本公司各機構發布標準化的《客戶服務手冊》。通過整合社區服務、呼叫中心、至尊卡、足球、教育、商業、酒店、文化旅遊、綠色基地等內外部服務資源，向客戶傳遞本公司在生活、健康、教育、商旅、文化等方面現在及未來所能夠提供的各項服務，全方位提升客戶滿意度。

在關注客戶需求方面隨著物聯網、移動互聯網和智能終端的普及，本公司率先啟動**跨界創新服務模式**——網絡化社區項目。該項目以社區居民為核心，開放式整合大服務體系資源單位、業主、社區及周邊相關資源，為客戶提供交互服務及菜單式便民服務。通過項目的試點，不僅提升了本公司產品的硬件標準，也為客戶創造了一個安全感、幸福感、歸屬感極強的熟人社區，滿足了客戶的多方位需求，極大提升了人居幸福指數。

與此同時，本公司舉辦年度大型客戶回饋活動「建業業主大串門」。作為大服務體系建設中回饋客戶的重要環節和大膽嘗試，「建業業主大串門」活動覆蓋全省18地市60個小區近30萬客戶人群，創造了美好的客戶體驗，傳播了良好的口碑和企業形象，在企業內外產生了廣泛的影響。

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

2014年，不確定、不穩定因素影響著世界經濟的復甦。近期，中國政府強調通過全面深化改革、進一步擴大開放，有條件繼續保持經濟平穩運行。本公司預計2014年中國經濟實現平穩增長。

近年，隨著三大國家戰略深入實施、一批重大合作項目與龍頭型企業入駐，河南的基礎支撐條件更加完備、發展空間進一步拓展，增強了地區綜合競爭優勢和發展後勁。本公司預計2014年河南省經濟增速將繼續領先全國平均水平。

2、房地產市場

在中國政府全面深化改革和推進新型城鎮化的大背景下，更加市場化的行業環境有助於中國房地產市場長期平穩健康發展。本公司預計2014年全國房地產市場仍將保持增長態勢，但個別城市受金融機構調整房地產信貸策略、房地產調控繼續實施等因素的影響，存在短期市場波動的風險。

基於河南經濟持續較快增長、城鎮化進程處於加速階段的客觀實際，將為地區房地產市場帶來旺盛、穩定的剛性住房需求，支撐市場長期向好。本公司預計2014年河南省房地產市場將繼續平穩較快發展。

(二) 業務規劃

2014年，本公司將加大核心市場布局，加快產品創新升級，深化服務體系建設，提升運營效率，加快周轉速度，實現穩健增長。

(1) 2014年，預計本公司共有43個(期/批)項目或項目分期動工建設，建築面積約4,192,534平方米。

2014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	591,943
河南省其他城市	3,600,591
合計	4,192,534

管理層討論與分析(續)

(2) 具體竣工交付計劃

本集團預計2014年竣工交付41個(期/批)項目，計劃竣工建築面積約2,378,437平方米。

城市	項目	計劃竣工建築面積 (平方米)
鄭州	中牟農莊	14,140
鄭州	春天里一期	32,965
鄭州	天築一期	18,831
鄭州	鄭西聯盟新城一期	99,698
洛陽	桂園一期	133,248
洛陽	偃師森林半島一期	69,906
開封	東京夢華—萬膳街	6,887
開封	東京夢華—九橋里—西里	5,292
開封	東京夢華—半畝園—東園	50,942
開封	東京夢華—半畝園—西園	11,043
開封	東京夢華—九橋里—東里	5,520
開封	東京夢華—七盛角	14,368
漯河	壹號城邦四期	70,527
周口	森林半島四期	12,219
周口	森林半島五期	5,969
周口	淮陽桂園二期	60,239
南陽	森林半島三期	42,674
南陽	森林半島四期	110,306
許昌	森林半島三期	100,271
許昌	長葛桂園一期	45,087
許昌	鄆陵生態新城一期	110,399
焦作	森林半島五期	30,537
平頂山	舞鋼森林半島二期	48,740
平頂山	桂園二期二批	107,890
平頂山	寶豐森林半島一期	50,245
平頂山	寶豐森林半島二期	53,403
駐馬店	十八城一期	46,835
駐馬店	十八城二期	79,592
駐馬店	遂平森林半島一期	28,405
駐馬店	遂平森林半島二期	27,534
駐馬店	西平森林半島一期	50,710
濮陽	桂園一期	100,898
安陽	桂園一期	73,630
三門峽	壹號城邦二期	75,709
三門峽	靈寶森林半島一期	12,700
信陽	琵琶山森林半島一期	76,700
信陽	壹號城邦一期	94,468
濟源	聯盟新城一期	107,262
濟源	壹號城邦四期	105,361
鶴壁	桂園一期	116,987
商丘	十八城一期	61,000
商丘	柘城聯盟新城一期	9,299
合計		2,378,437

管理層討論與分析(續)

財務回顧

營業額：我們的營業額由2012年約人民幣63.46億元增加9.5%至2013年約人民幣69.51億元，增加主要原因在於物業銷售面積的增加以及酒店經營收益增長。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售營業額由2012年約人民幣63.02億元增加9.0%至2013年約人民幣68.68億元，主要由於售出面積由2012年的1,133,485平方米增加11.3%至2013年的1,261,691平方米，但平均售價由2012年每平方米人民幣5,667元降至2013年每平方米人民幣5,478元。平均售價下降主要由於產品組合改變所致。
- **租金收入：**物業租賃營業額輕微由2012年的約人民幣0.24億元增至2013年約人民幣0.26億元。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營的營業額由2012年約人民幣0.2億元增加193.1%至2013年約人民幣0.57億元。增加主要原因在於2013年漯河建業福朋酒店及鄭州建業艾美酒店兩間酒店開業。

銷售成本：我們的銷售成本由2012年約人民幣41.0億元增加11.8%至2013年約人民幣45.82億元，銷售成本的升幅與上述物業銷售售出面積增幅11.3%基本相符。

毛利：因上述營業額及銷售成本變化原因，毛利由2012年約人民幣22.46億元增加5.5%至2013年約人民幣23.69億元；毛利率則由2012年35.4%下降至2013年34.1%。

其他收益：其他收益由2012年約人民幣1.11億元增加43.7%至2013年約人民幣1.60億元，主要在於向合營企業借款的利息收入增加所致。

其他收入／(虧損)淨額：2013年其他收入淨額約為人民幣3.79億元，而2012年則錄得其他虧損淨額約人民幣0.05億元。2013年錄得其他收入淨額主要由於出售附屬公司及合營企業獲得收益人民幣3.25億元以及外匯收益人民幣0.78億元，而2012年則錄得出售附屬公司之虧損人民幣0.34億元以及外匯收益人民幣0.13億元。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2012年約人民幣2.22億元增加40.9%至2013年約人民幣3.13億元，主要由於新項目及酒店營運有關的廣告及推廣開支增加，以及向銷售人員支付的薪酬、其他福利及佣金增加。

一般及行政開支：一般及行政開支由2012年約人民幣3.98億元增加34.8%至2013年約人民幣5.37億元，主要由於行政員工的薪金及其他福利增加以及酒店營運展開後提取固定資產折舊所致。

管理層討論與分析(續)

其他經營收入：2013年其他經營收入約為人民幣0.8億元，而2012年則錄得約人民幣0.47億元。增加主要來自我們就管理合營企業的物業項目向其收取的顧問費。而顧問費用增加是由於合營企業於2013年建築的面積較2012年增加。

分佔聯營公司虧損：分佔聯營公司虧損由2012年約人民幣0.02億元增加51.3%至2013年約人民幣0.03億元。於2013年，該人民幣0.03億元的虧損主要是我們分佔的其中一間聯營公司聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的經營開支所產生的虧損。

分佔合營企業溢利減虧損：分佔合營企業溢利減虧損由2012年約人民幣3.21億元增加87.6%至2013年約人民幣6.01億元，增加主要來自於由於確認合營企業的收入增加，主要包括河南煤化建業房地產開發投資有限公司、河南聯盟新城置業有限公司、建業住宅集團南陽置業有限公司及河南遠達置業有限公司的收入所致。2013年本集團合營企業的收入約為人民幣59.85億元，銷售面積為669,644平方米，其中歸屬本集團的收入約為人民幣32.02億元，而歸屬本集團的銷售面積為349,871平方米。

融資成本：融資成本由2012年約人民幣2.69億元增加203.4%至2013年約人民幣8.17億元，大幅增加主要由於(1)提早贖回3億美元優先票據(定義見下文)錄得的虧損人民幣2.44億元；及(2)2013年發行2億美元優先票據(定義見下文)以及4億美元優先票據(定義見下文)之利息開支。

投資物業公平值增加淨額：我們於2013年錄得投資物業公平值增加約人民幣0.19億元，而2012年則為增加約人民幣0.17億元。

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。本集團的所得稅由2012年人民幣9.76億元減少12.5%至2013年約人民幣8.55億元。實際稅率從2012年的52.8%降至2013年的44.1%。期內所得稅減少及實際稅率下降主要由於毛利率下降以及土地增值稅撥備沖回所致。

年度溢利：基於上述原因，年度溢利由2012年約人民幣8.70億元增加24.7%至2013年約人民幣10.85億元。

財務資源及運用：於2013年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣48.13億元(2012年12月31日：約人民幣39.50億元)。年內，本集團就截至2012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1.60億元，以及就截至2013年6月30日止六個月的應佔溢利派發中期股息約人民幣1.00億元。

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。年內，我們成功發行2億美元2020年到期8.0厘票息的優先票據(定義見下文)以及4億美元2018年到期6.5厘票息的優先票據(定義見下文)。於2013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	於2013年 12月31日 人民幣千元	於2012年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	538,745	675,000
一年以上但未超過兩年	398,500	412,000
兩年以上但未超過五年	348,000	447,500
超過五年	231,960	62,000
	1,517,205	1,596,500
其他借款		
一年內	1,068,180	739,702
一年以上但未超過兩年	–	868,980
兩年以上但未超過五年	500,000	47,000
	1,568,180	1,655,682
可換股債券		
一年內	641,458	–
一年以上但未超過兩年	–	587,533
	641,458	587,533
優先票據		
兩年以上但未超過五年	3,243,818	2,730,589
超過五年	1,212,025	–
	4,455,843	2,730,589
借貸總額	8,182,686	6,570,304
減：		
現金及現金等價物	(4,812,575)	(3,949,775)
用作銀行借款抵押的受限制銀行存款	–	(106,951)
淨借貸	3,370,111	2,513,578
權益總額	6,699,847	5,623,210
淨借貸比率(%)	50.3%	44.7%

管理層討論與分析(續)

資產抵押：於2013年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣39.55億元(2012年：約人民幣38.03億元)的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、物業、廠房及設備及銀行存款，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2013年12月31日就銀行向購買本集團及我們的合營企業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65.31億元(2012年：約人民幣60.94億元)的擔保。我們亦於2013年12月31日向合營企業的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣23.67億元(2012年：約人民幣7.67億元)的擔保。

資本承擔：於2013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合營企業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46.97億元(2012年：約人民幣33.38億元)，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196.84億元(2012年：約人民幣170.94億元)。

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2013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2013年12月31日，我們僱用員工1,951人(2012年12月31日：1,489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

鄭州建業艾美酒店

投資者關係報告

本集團深明與投資者、媒體及其他持份者保持良好關係的重要性，因此本集團的投資者關係部門非常注重向投資者提供準確及適時的資料，力求與投資者保持有效的雙向溝通，從而加深彼此的了解以及提高本集團的透明度。

此外，投資者關係部門亦嚴格遵守非選擇性的資訊披露原則，適時透過不同渠道發佈公司資訊，包括中期及年度報告、新聞稿、公司通訊、月度銷售數據及公告等，全部資料均可透過本公司網站瀏覽。同時，本集團亦不時舉行一對一會議、透過電話或電郵方式與投資者交流、參與非籌資路演及研討會，讓投資者隨時瞭解本集團的政策方向以及最新發展。本集團多年來致力提高透明度，維持高水準的企業管治，使本公司在投資界聲譽日隆。

回顧年內，本集團積極組織及參加各項投資者關係活動，這些活動包括中期及年度業績發佈會、分析員會議、於香港、澳洲、新加坡、北京及上海等地舉行的業績路演、及投資銀行及證券公司的企業年會。透過積極參與及推介本集團的業績及發展情況，使資本市場對本集團的關注程度不斷提升。

投資者關係報告(續)

2013年度本集團的主要投資者關係活動

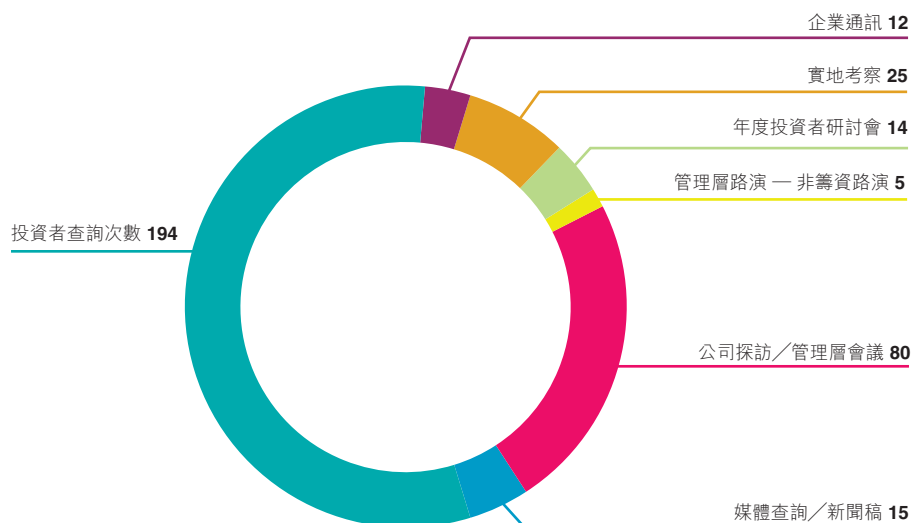
日期	會議	主辦單位	地點
2013年1月9日	DBS 2013 Pulse of Asia Conference	星展唯高達	新加坡
2013年1月9日	Credit Suisse Asian Real Estate Conference	瑞士信貸	香港
2013年1月10-11日	2013 Guoyuan (Hong Kong) Strategy Conference (Theme:Property)	國元證券	香港
2013年1月14-15日	UBS Great China Conference	瑞士銀行	上海
2013年1月21日	US Dollar Bond Management Roadshow	滙豐銀行 摩根大通 摩根士丹利 瑞士銀行	香港
2013年2月26-27日	JP Morgan 4th Annual GEM Corporate Conference	摩根大通	邁阿密
2013年3月26日-4月4日	Post-Annual Results Management NDR	德意志銀行 星展唯高達	香港 新加坡
2013年4月23日	2013 DBS Vickers Pulse of Asia Conference	星展唯高達	香港
2013年4月25-26日	2013 HSBC 4th Annual Greater China Property Conference	滙豐銀行	香港
2013年5月22日	US Dollar Bond Management Roadshow	星展銀行 德意志銀行 摩根大通 摩根士丹利 野村證券 瑞士銀行	香港
2013年7月3日	DBS Vickers Pulse of Asia Conference	星展唯高達	新加坡
2013年7月4日	Great China Property Corporate Day	美銀美林	香港
2013年8月27-30日	Post-Interim Results Management NDR	星展唯高達 渣打銀行 德意志銀行	香港 新加坡
2013年11月4-8日	BoAML China Conference	美銀美林	北京
2013年11月12-13日	Citi China Investor Conference	花旗銀行	澳門
2013年11月14-15日	Morgan Stanley 12th Annual Asia Pacific Summit	摩根士丹利	新加坡
2013年11月27-28日	Nomura Annual Asian High Yield Corporate Day	野村證券	香港
2013年12月3日	Great China Property Corporate Day	美銀美林	香港
2013年12月18-19日	CCRE Management NDR	建業地產	悉尼

出席會議及路演總數

19

投資者關係報告(續)

2013年投資者關係活動(次)



展望

本集團將繼續在現有基礎上，進一步拓展其他方面的投資者關係工作。本集團將持續擴闊我們的資料庫以有效促進投資者對本集團的瞭解，從而反映本公司的潛在價值。本集團管理層將秉承坦誠的態度，聆聽市場的意見並繼續與投資者保持良好溝通，藉以提升本集團的綜合實力以及企業管治水平，冀能有利於本集團的長遠發展。



洛陽華陽廣場



鄭州天築



信陽南湖壹號



駐馬店森林半島

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，本公司於2010年即已發佈《建業綠色宣言》，全力推進綠色建築和全裝修進程，藉此最大限度地節約資源、保護環境和減少污染，以履行企業社會責任。報告期內，本公司發佈了完善細緻的綠色建築推進方案，並已在鄭州、南陽、安陽、商丘等城市6個項目中採用國家綠色建築標準。在具有象徵意義的建業第四代產品——「天築項目」上，已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。預計未來，這些技術將最大程度複製擴展至更多項目，以此順應行業發展潮流及大勢，滿足社會及業主的環保需求。

(二) 積極公益，貢獻社會

「企業之於社會，如同大樹之於土壤」是本公司一直秉承的社會回報理念。近年來，本公司進一步明確「中原城市化進程和社會全面進步推動者」的企業角色定位，致力於河南體育、文化、教育等領域的公益事業建設。

2013年1月，本公司向鄭州慈善總會捐款人民幣50萬元，用於社會弱勢群體、困難家庭的幫扶救助。2月，本公司向中國人口福利基金會「幸福書屋項目」捐贈人民幣100萬元。12月，本公司響應統戰部號召為「開封新區水稻鄉馬頭區基礎設施建設」捐款善款人民幣200萬元。另外本公司主席胡葆森先生發起的河南省本源人文公益基金會步入運營的第三年，其又追加年度捐贈人民幣100萬元，用於公益項目「本源社區書院」、「本源公益夏令營」的運營和活動開展。與此同時，本公司亦向阿拉善SEE生態協會捐贈善款人民幣10萬元，用於該協會生態項目的推進。

報告期內，本公司對外捐贈人民幣460萬元，其中胡葆森先生個人捐贈人民幣100萬元。

(三) 展望

本公司一向以貢獻社會、建設家鄉為企業終極目標，並矢志為河南人民的福祉而努力不懈，尤其專注環保、社區建設、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，我們將繼續背負社會責任，履行職責。公益之路，建業在路上！

企業社會責任報告(續)



本源社區書院



端午節本源書院義工慰問慈濟養老院活動



到河南省上蔡受艾滋病影響村落探訪及捐贈冬季物資

企業社會責任報告(續)

(四) 企業榮譽

2013.01

建業地產「建業」文字商標被河南省工商行政管理局認定為「河南省著名商標」，鄭州市政府為此嘉獎本公司人民幣四十萬元。

2013.02

2月25日，河南省人民政府下發豫政「2013」21號通知，公布了河南省2013年度百強和百高企業名單，本集團的附屬公司—建業住宅集團(中國)有限公司入選並名列42位，在民營企業中名列前茅，在房地產行業內排名第一。

2013.03

2013年中國房地產500強評測成果發布會暨500強峰會在北京國貿酒店舉行。建業地產位居2013年中國房地產開發企業500強榜單第26位，並連續五年位居區域運營十強第一名。

2013.04

《中國房地產報》在綜合了海外投資機構人士的意見後，評定出投資價值榜單。建業地產作為優秀內房股入榜，並在「20家內房股最具投資價值榜單」中排名第四位。

2013.05

5月23日，根據《河南省人民政府辦公廳關於評選表彰全省優秀民營企業和優秀民營企業家的通知》規定，經由縣(區)、省轄市人民政府審核把關，省直部門評審，建業地產榮膺「河南省優秀民營企業」，胡葆森董事長榮膺「河南省優秀民營企業家」。

2013.05

5月23日，由中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心主辦的2013中國房地產上市公司測評成果發布會暨新興上市房企論壇在北京和香港舉行。發布會聯合發布《2013中國房地產上市公司測評研究報告》及2013年中國房地產上市公司排行榜，建業地產名列榜單第21位，並榮膺經營績效五強。

2013.09

9月17日，2013中國房地產品牌價值測評成果發布會在北京國貿大酒店舉行，建業地產在「2013中國房地產企業品牌價值評測」中再創新高，評測排名全國28位，繼續位居河南地產第一品牌。充分顯示了社會各界對建業地產品牌建設工作的認可和激勵。

企業社會責任報告(續)

2013.09

由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家研究機構共同組成的「中國房地產TOP10研究組」評選中，建業地產品牌榮膺「2013中國中部房地產公司品牌價值TOP10」第一名。

2013.11

11月26日，由河南省工商聯主辦的2013河南民營企業100強評選結果發布，建業地產入圍百強榜單第19名並繼續位居房地產行業第一位。

2013.12

12月26日，大河財富論壇「2013中原經濟大獎」揭曉，胡葆森董事長獲得「中原經濟終身成就獎」。作為「中原經濟大獎」中分量最重且是唯一一項僅有一名獲獎人的獎項，「中原經濟終身成就獎」顯示了社會各界對於胡葆森先生作為河南企業家卓越代表的充分肯定，亦是對於一位堅韌跋涉的智者與勇者長久以來助力中原經濟發展的至高褒獎；同時，本集團的附屬公司—建業住宅集團(中國)有限公司榮膺「2013中原十大最受尊敬企業」，「建業」品牌獲評「2013中原十大領袖品牌」，建業天築項目榮獲「2013中原十大城鎮化先鋒項目」稱號。



商丘聯盟新城



平頂山森林半島



濟源森林半島



漯河建業福朋酒店

企業管治報告

企業管治

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。截至2013年12月31日止年度內，本公司一直遵守聯交所《證券上市規則》（「上市規則」）附錄14的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）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、A.6.7及E.1.2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，對本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，以及獨立非執行董事王石先生及辛羅林先生因出埠公幹無法出席本公司於2013年5月20日（「2013年股東週年大會」）舉行的股東週年大會。王石先生其後辭任獨立非執行董事一職，自2013年7月31日起生效。

3. 守則條文第E.1.2條 — 此守則條文規定主席須邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2013年股東週年大會。

在其缺席時，其他薪酬委員會成員胡葆森先生及張石麟先生已出席2013年股東週年大會，並於會上回應提問。

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。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至2013年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準，惟以下偏離的除外：

標準守則規則A.3(a)條

該守則條文規定，在上市發行人刊發財務業績當天及年度業績刊發日期之前60日內，或有關財政年度結束之日起至業績刊發之日止期間(以較短者為準)，其董事不得買賣其所屬上市發行人的任何證券。

本公司於2013年3月25日刊發截至2012年12月31日止財政年度的年度業績，故此董事自2013年1月24日至2013年3月25日(「限制買賣期」)期間不得買賣本公司任何證券。

於2013年2月4日，非執行董事廖茸桐先生(「廖先生」)及非執行董事林明彥先生之替代董事羅臻毓先生(「羅先生」)各自購買250,000美元本公司發行的2億美元優先票據。由於2億美元優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市且上述收購行動於限制買賣期期間進行，廖先生及羅先生購買2億美元優先票據被視為偏離標準守則規則A.3(a)條。

董事會

董事會由胡葆森先生擔任主席，由兩名執行董事及七名非執行董事組成，當中三名為獨立非執行董事。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)
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(於2013年7月31日辭任)
辛羅林先生
麥建裕先生(於2013年8月1日獲委任)

企業管治報告(續)

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49至52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細則(「公司章程細則」)，董事會有權任命任何人士填補董事會臨時空缺或作為新增董事。

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。

根據公司章程細則，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，閻穎春女士、廖茸桐先生及張石麟先生將於2014年股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。麥建裕先生於2013年8月1日獲委任為獨立非執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則第86(3)條，麥建裕先生亦須於2014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。董事會成員可就履行其職務要求獨立專業意見，費用由本集團支付。於2013年，董事會成員並無尋求該等意見。

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2013年12月31日止年度，董事會共舉行了四次定期會議、七次臨時會議及一次股東大會。

各董事於2013年1月1日至2013年12月31日期間出席董事會會議、董事委員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	11	2	2	1	1
胡葆森先生	10/11		2/2	1/1	1/1
閻穎春女士	11/11				1/1
林明彥先生*	11/11				0/1
廖茸桐先生	10/11	2/2			0/1
李樺女士	0/11				0/1
胡勇敏先生	9/11				0/1
張石麟先生	10/11	2/2	2/2	1/1	1/1
王石先生(於2013年7月31日辭任)	1/8				0/1
辛羅林先生	9/11	1/2	1/2	1/1	0/1
麥建裕先生(於2013年8月1日獲委任)	3/3				0/0

* 羅臻毓先生(為林明彥先生的替代董事)代表林明彥先生出席兩次董事會會議。

本公司已向全體董事發出定期董事會會議的充分通告及臨時董事會會議的合理提前通告，以確保彼等均有機會出席會議，並已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔，於2013年內，未有董事作出有關要求。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。

董事培訓

全體董事應確保參與持續專業培訓計劃，提高及更新其知識及技能。此舉確保彼等向董事會提供相關之貢獻。

年內，公司秘書定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，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2013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之成效，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2013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) 檢討本公司遵守守則及於企業管治報告之披露。

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2013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。

企業管治報告(續)

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：

- 就外聘獨立核數師的聘任、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，審閱及監督外聘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2013年間舉行了兩次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審閱本集團截至2012年12月31日止年度之財務業績及截至2013年6月30日止六個月之中期業績；
- (ii) 審閱外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 根據其職權範圍審閱內部監控及財務事宜；及
- (iv) 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。

於截至2013年12月31日止年度，本集團就外聘獨立核數師提供的核數服務支付的薪酬約為人民幣370萬元。於本年度內，就發行2億美元優先票據(見以下定義)及4億美元優先票據(見以下定義)支付予外聘獨立核數師的服務費分別為人民幣300,000元及人民幣320,000元。

本公司於2014年3月26日發出之截至2013年12月31日止年度之全年業績公告已由審核委員會審閱。

企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會已於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；(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；及(v) 檢討董事會成員多元化政策(定義見下文)及由相關政策制定的實施進度目標。

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。

提名委員會於2013年間舉行了兩次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審閱董事提名政策；
- (ii) 審閱於2013年股東週年大會上董事之重新委任；
- (iii) 評估獨立非執行董事之獨立性；
- (iv) 審閱提名委員會的經修訂職權範圍；及
- (v) 批註董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)。

本公司已採納董事會成員多元化政策，自2013年8月生效，當中載列董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會效能而採取之方針。

本公司深明董事會成員多元化之裨益，並致力確保董事會擁有合適及均衡的技能水平、經驗及觀點，以支持本公司執行業務策略。本公司考慮眾多因素以達致董事會成員多元化，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族裔、性別、年齡及服務任期。本公司於釐定董事會成員之最佳組合時，亦按自身業務模式及不時的特定需求考慮各項因素。

經提名委員會作出推薦建議後，董事會已(於性別、技能及經驗方面)制定可計量目標以落實董事會成員多元化政策，並不時檢討該等目標，確保目標合適並確定其達成進度。提名委員會將於適當時檢討董事會成員多元化政策，以不時確保政策行之有效。

企業管治報告(續)

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2013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。

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2013年間舉行了一次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審閱本集團之薪酬政策及董事之薪酬；及
- (ii) 審閱並批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

為遵守上市規則，獨立非執行董事辛羅林先生獲委任為薪酬委員會主席。

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。

企業管治報告(續)

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公司章程細則第 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)十分之一之一位或多位股東，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) 該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。
- (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、上市規則及公司章程細則(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，由指定作該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。

企業管治報告(續)

查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司已採納股東通訊政策：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向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提出。
- (2) 股東可隨時透過公司秘書或首席財務官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

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

組織章程大綱及章程細則

本公司組織章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。於截至2013年12月31日止年度，本公司之組織章程文件並無出現任何變動。

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。外聘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)，63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21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，54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21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，51歲，為本公司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。林明彥現任凱德集團總裁兼首席執行官，也是凱德集團董事會及集團旗下從事購物商場業務的上市子公司凱德商用董事會董事。他還擔任凱德商用信託、凱德商務產業信託、凱德商用中國信託以及雅詩閣公寓信託董事會副主席。

同時，林明彥也是新加坡建設局董事會成員並擔任通商中國董事會董事，通商中國旨在中國與新加坡兩國間宣導推動雙語及雙文化發展；他同時也是新加坡旅遊局董事會成員。

2011年5月至2012年12月間，林明彥擔任凱德集團首席營運官。2009年7月至2012年2月，林明彥擔任集團下屬雅詩閣有限公司首席執行官。2000年11月至2009年6月，擔任集團中國全資子公司凱德中國首席執行官，負責把凱德中國發展成為中國領先的房地產外企。

林明彥1985年畢業於英國伯明罕大學，獲機械工程及經濟系一等榮譽學位。2002年進修哈佛大學經濟學院高級管理課程。

林先生於本公司債券中擁有權益，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，47歲，為本公司非執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。廖茸桐現任凱德中國首席執行官，同時，他也兼任凱德集團中國區總裁，協調集團所有在華業務。

凱德中國是凱德集團(原嘉德置地集團)在華的全資子公司。作為一個長期看好中國市場，立足開發之本的地產商，凱德中國自1994年來一直致力於全國高品質住宅、寫字樓及綜合商業專案(即來福士)的投資、開發與管理。

廖茸桐於1994年加入凱德集團，並開始涉足中國業務，擁有長達20年以上的房地產投資經驗。1994年5月至2001年9月，廖先生擔任凱德集團旗下雅詩閣有限公司投資開發副總裁，負責中國服務公寓的投資和資產管理。2001年，廖茸桐加入凱德中國，主導了凱德中國在上海的多個住宅和商業專案的投資和開發。2005年，廖茸桐出任凱德中國副總裁。

在加入凱德中國之前，廖茸桐是新加坡航空科技有限公司的高級財務分析師。他還曾在新加坡發展銀行下屬的金融公司任職過三年。

廖茸桐是註冊會計師，也是新加坡會計師協會會員。他擁有復旦大學高級工商管理碩士學位，並於2007年參加了哈佛商學院的高級管理課程。

董事及高級管理層履歷(續)

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。

李樺，32歲，為本公司非執行董事。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。

李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。

胡勇敏，43歲，為本公司非執行董事。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，53歲，為本公司獨立非執行董事。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。

辛羅林，64歲，為本公司獨立非執行董事。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22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

董事及高級管理層履歷(續)

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。

麥建裕，51歲，已獲委任為本公司的獨立非執行董事並於2013年8月1日生效。彼於1983年取得Leeds University的理學學士學位(土木工程)，1985年取得麻省理工學院理學碩士學位(土木工程)，1992年取得新加坡國立大學工商管理碩士學位。麥先生於1984年12月至1989年10月在新加坡Mass Rapid Transit Corporation任職工程師，1989年11月至1992年3月在新加坡Construction Industry Development Board(現稱為Building Construction Authority)任職經理，1992年3月至1994年4月在Strait Steamship Land(現稱為Keppel Land)任職經理，1994年4月至2009年7月在GIC Real Estate Pte Ltd任職董事總經理。麥先生現時擔任Pacific Eagle Group Pte Ltd的顧問。

高級管理層

陳建業，57歲，為本公司首席執行官，其委任並無指定年期。彼自2011年12月27日起曾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，37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2013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。

財務報表

本集團截至2013年12月31日止年度的溢利以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於財務報表第70至174頁。

業績及股息

除股息前股東應佔溢利人民幣1,025,930,000元(2012年：人民幣823,086,000元)已轉入儲備。其他儲備變動載於綜合權益變動表。

中期股息每股5.2港仙(2012年：每股4.5港元)已於2013年10月16日支付。董事會欣然建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股10.7港仙(2012年：8.0港仙)。待股東於2014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2014年6月6日或前後派發予於2014年5月22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2014年股東週年大會並於會上投票的資格

本公司將由2014年5月14日(星期三)至2014年5月16日(星期五)(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2014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2014年5月13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2013年末期股息的權利(須待股東於2014年股東週年大會上批准)

本公司將於2014年5月22日(星期四)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2014年5月21日(星期三)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。

董事會報告(續)

五年財務概要

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175至176頁。此概要不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的物業、廠房及設備以及投資物業於回顧年內的變動詳情分別載於財務報表附註13及14。

本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公平值增加淨值人民幣1,900萬元已直接列入綜合收益表。

優先票據

(a) 發行優先票據

本公司於2013年1月21日發行2020年到期本金額200,000,000美元年票息8.0%的有抵押優先票據(「2億美元優先票據」)，所得款項用作撥付全新及現有物業項目所需資金(包括土地出讓金)、償還現有債務並作一般企業用途。發行2億美元優先票據的詳情披露於本公司日期為2013年1月21日及22日的公告。

本公司於2013年5月22日發行2018年到期本金額400,000,000美元年票息6.5%的有抵押優先票據(「4億美元優先票據」)，所得款項用作全面贖回或購回3億美元優先票據(定義見下文)、撥付全新及現有物業項目所需資金(包括土地出讓金)並作一般企業用途。發行4億美元優先票據的詳情披露於本公司日期為2013年5月22日及23日的公告。

(b) 贖回2015年到期3億美元優先票據

本公司於2013年6月21日(「贖回日期」)悉數贖回2015年到期未償還本金額300,000,000美元票息12.25%的優先票據(「3億美元優先票據」)，贖回價相等於3億美元優先票據本金額之100%，即3億美元另加截至贖回日期(不包括該日)適用溢價0.30億美元及直至贖回日期(不包括該日)累計未付利息0.06億美元，合計3.36億美元。詳情請參閱本公司日期為2013年5月23日及2013年6月24日之公告。

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)。年內於行使購股權時發行股份。

儲備

本公司及本集團的儲備於截至2013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。

董事會報告(續)

主要客戶及供應商

截至2013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15%。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

自截至2013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)

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(於2013年7月31日辭任)

辛羅林先生

麥建裕先生(於2013年8月1日獲委任)

根據本公司章程細則第87條，閻穎春女士、廖茸桐先生及張石麟先生將於2014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。麥建裕先生於2013年8月1日獲委任為獨立非執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則第86(3)條，麥建裕先生亦須於2014年股東週年大會上退任，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。

董事會報告(續)

董事履歷

董事履歷詳情載於第49至52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。

張石麟先生已與本公司簽署日期為2011年6月6日的聘任書，據此張先生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。麥建裕先生已與本公司簽署日期為2013年8月1日的聘任書，據此麥先生同意擔任獨立非執行董事，自2013年8月1日起為期3年。

除上文所披露者外，概無董事與本公司訂有本公司不可於1年內免付補償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事的合約權益

除財務報表附註36所披露的相關交易外，於截至2013年12月31日止年度，概無董事於本公司或其任何附屬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實益權益；本公司或其任何附屬公司亦無於截至2013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。

董事及高級管理人員酬金以及五名最高薪人士

所有董事有權獲得由董事會經參考現行市況後批准的袍金。執行董事有權獲得由董事會經考慮本集團的業績及現行市況後釐定並經本公司薪酬委員會批准的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益(包括代董事就退休金計劃供款)或酌情花紅。董事薪酬及本公司最高薪的五名人士的薪酬詳情載列於財務報表附註8及9。

2012年及2013年，本公司高級管理層均由4名人員組成。高級管理人員薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍

	人數	
	2013年	2012年
人民幣500,000元以下	1	—
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	—	1
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	2
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	1
人民幣5,000,001元至人民幣5,500,000元	1	—

董事會報告(續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

截至2013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)之股份(「股份」)、相關股份及債券(「債券」)中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按規定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分部或根據上市規則附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《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) 於股份中的好倉：

董事或主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ⁵
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 ¹	47.07%
	實益擁有人	2,050,400 ²	0.08%
閻穎春女士	實益擁有人	1,320,160 ²	0.05%
李樺女士	實益擁有人	1,500,000 ^{2,3}	0.06%
陳建業先生	實益擁有人	7,710,000 ²	0.32%

(b) 於債券中的好倉：

— 本金合共175,000,000新加坡元，將於2016年到期年利率10.75%的優先票據(「新加坡元票據」)

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔新加坡元票據的概約百分比 ⁶
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%

董事會報告(續)

一 2億美元優先票據

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔2億美元優先票據的概約百分比 ⁷
廖茸桐先生	實益擁有人	750,000美元 ⁴	0.38%
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000美元	0.25%

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購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有，詳情披露於本年度報告第59至61頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有1,500,000股股份，故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為擁有其配偶的股份的權益。
- 廖茸桐先生的配偶實益擁有250,000美元債券，故根據證券及期貨條例，廖茸桐先生被視為擁有其配偶的債券的權益。
- 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,435,344,600股計算。
- 權益佔新加坡元票據的百分比按本金合共175,000,000新加坡元計算。
- 權益佔2億美元優先票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2013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。

董事會報告(續)

購股權計劃

本公司有兩項購股權計劃，即首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)及購股權計劃(「購股權計劃」)。

A. 首次公開發售前購股權計劃

於2008年5月14日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向本公司董事、僱員及顧問有條件授出購股權。行使該等購股權將會使本集團董事、僱員及顧問有權分別認購本公司合共14,350,000股及17,650,000股股份。初步行使價為每股2.75港元且在本公司完成供股(「供股」)後並因此而於2011年6月28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。

首次公開發售前購股權計劃中所有尚未行使之購股權已於2013年6月5日到期及失效。

自2013年1月1日起至2013年12月31日止年度期間，根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權的變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股行使價	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權數目				於2013年 12月31日
			於2013年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
董事							
胡葆森先生	2008年5月14日	2.682港元	6,510,020	—	—	(6,510,020)	—
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)	—	—
			12,148,620	—	(1,537,800)	(10,610,820)	—
首席執行官							
陳建業先生	2008年5月14日	2.682港元	205,040	—	—	(205,040)	—
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問	2008年5月14日	2.682港元	13,583,900	—	(410,080)	(13,173,820)	—
			25,937,560	—	(1,947,880)	(23,989,680)	—

附註：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。

董事會報告(續)

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)。

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2013年12月31日，可供認購45,244,280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。

董事會報告(續)

於自2013年1月1日起至2013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2013年 12月31日
			於2013年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
董事							
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	(1,230,240)	-	820,160
	2013年3月27日	2.560港元	-	500,000	-	-	500,000
李樺女士	2013年3月27日	2.560港元	-	1,500,000	-	-	1,500,000
			4,100,800	2,000,000	(1,230,240)	-	4,870,560
首席執行官							
陳建業先生	2010年5月25日	1.853港元	2,563,000	-	(3,000)	-	2,560,000
	2011年7月25日	2.160港元	5,000,000	-	-	-	5,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問							
	2010年5月25日	1.853港元	10,046,960	-	(1,703,000)	-	8,343,960
	2011年7月25日	2.160港元	4,500,000	-	-	-	4,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	-	22,000,000	(1,230,240)	(800,000)	19,969,760
			22,109,960	22,000,000	(2,936,240)	(800,000)	40,373,720
			26,210,760	24,000,000	(4,166,480)	(800,000)	45,244,280

附註：根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日、2011年7月25日及2013年3月27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。

根據購股權計劃於2010年5月25日授出的購股權的初步行使價為每股股份1.9港元，在本公司完成供股後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份1.853港元。

有關購股權計劃的額外資料載於本年度報告財務報表附註30。

董事會報告(續)

主要股東於本公司股本之權益

於2013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分部條文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：

於股份中的好倉：

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 ²	47.07%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	27.02%
凱德置地中國控股私人有限公司 (「凱德中國」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
凱德置地有限公司(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
FV Green Alpha Two Limited (「FV Green」)	實益擁有人	298,566,476 ⁴	12.26%

附註：

- 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,435,344,600股計算。
- 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。
- CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.92%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitaLand Residential、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。

董事會報告(續)

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6.87億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」)。於本年度報告日期，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2013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。

根據胡葆森先生及恩輝投資分別提供的日期為2014年2月21日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認於2013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。

董事會報告(續)

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2014年2月24日有關遵守不競爭承諾B的年度聲明，彼等均確認於有關期間(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)，惟下文所披露者外：

於有關期間，凱德中國透過CapitaLand Value Home China Business (「CVH China」) 及CapitaLand Township Holdings Pte Ltd (「CapitaLand Township China」)，於其中兩個相關省份湖北及陝西展開若干住宅開發項目。根據不競爭承諾B的規定，CapitaLand (Cayman)/凱德中國於2013年3月13日及2013年5月29日向本公司發出兩項通知，向本公司提供參與上述項目之商機。於2013年6月26日，本公司回覆表示不接納所有CVH China及CapitaLand Township China於武漢及西安進行或將進行的現時及未來住宅項目之參與邀約，且就CVH China及CapitaLand Township China日後各自於武漢及西安進行的全部住宅物業開發項目而言，豁免彼等根據不競爭承諾B第2.1(c)條款作出通知的規定。

董事會報告(續)

關連交易

有關重大關連人士交易的詳情載於財務報表附註36。除本文披露者外，該等關連人士交易概不構成須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及／或獨立股東批准規定之關連交易。截至2013年12月31日止年度，下列關連交易須於本年報披露：

於2013年6月17日，本公司的全資附屬公司——建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)與開封市大宏房地產開發有限公司(「開封大宏」)、開封建業大宏住宅建設有限責任公司(「建業大宏」)、開封建業森林半島置業有限公司(「森林半島」)、開封建業地產有限公司(「開封建業」)及開封建業大宏西北湖酒店管理有限公司(「酒店公司」)訂立股權重組協議。開封大宏於建業大宏、森林半島、開封建業及酒店公司擁有超過10%股權，而前述各公司皆為本公司間接附屬公司。因此，開封大宏為本公司的關連人士，而股權重組協議構成本公司於上市規則第14A章項下的一項關連交易。

由於股權重組協議項下擬進行交易的一個或多個適用的百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此股權重組協議須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。另外，由於股權重組協議項下擬進行交易的一個或多個適用的百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此股權重組協議亦構成上市規則第14章所指本公司的一項須予披露交易。根據股權重組協議，各方同意：

- (i) 建業中國向開封大宏出售建業大宏60%股權，代價為人民幣288,000,000元；
- (ii) 建業中國向開封大宏收購開封建業20%股權，代價為人民幣30,000,000元；
- (iii) 建業中國向建業大宏收購酒店公司100%股權，代價為人民幣81,210,000元；及
- (iv) 開封建業及酒店公司分別償還結欠建業大宏的貸款人民幣134,458,000元及人民幣10,800,000元。

股權重組協議完成後，建業大宏及森林半島(建業大宏全資附屬公司)不再是本公司的附屬公司，而開封建業及酒店公司均成為本公司全資附屬公司。進行股權重組協議項下交易後，本集團錄得收益約人民幣1.45億元，並產生淨現金流量約人民幣0.32億元。本公司認為根據股權重組協議進行的企業重組可提升本集團的流動資金及支持本集團未來進行土地收購。

董事會報告(續)

本公司已分別於2013年6月17日和2013年6月28日刊發有關此須予披露及關連交易的公告和股東通函。本公司已向聯交所取得嚴格遵守上市規則第14A.43條召開股東大會批准交易規定之豁免。

控股股東須履行特定責任

根據上市規則第13.21條的規定，本公司董事謹此呈報年內存在之貸款融資的詳情，當中載有關於本公司控股股東須履行特定責任的條件。

於2013年10月18日，本公司、本公司若干附屬公司，香港上海滙豐銀行有限公司及其他財務機構訂立一份融資協議(「該融資協議」)，據此，本公司取得一項本金額最多達780,000,000港元及25,000,000美元的三年期雙段定期貸款融資(「該定期貸款融資」)。

該融資協議規定控股股東胡葆森先生須履行若干特定履約責任。根據該融資協議的條款，倘(其中包括)(i)胡葆森先生不再擁有本公司具投票權股本40%(或本公司所有權之相等權利)或不再有權掌管本公司政策及管理(無論以合約或以其他方式行事)；或(ii)胡葆森先生不再為(直接或間接)本公司單一最大實益股東；或(iii)胡葆森先生不再為董事會主席即構成違約事件，在此情況下(其中包括)，全部或部分貸款將即時到期且須支付。

截至2013年12月31日，本公司尚未動用該定期貸款融資。該等融資將於2016年10月18日到期。

報告期後事件

除財務報表附註39所披露者外，概無於2013年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本報告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其合營企業概無購買、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。

董事會報告(續)

公眾持股量

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

銀行貸款、其他貸款、可換股債券及優先票據

有關本集團於2013年12月31日銀行貸款、其他貸款、可換股債券及優先票據的詳情分別載於財務報表附註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。

重大訴訟及仲裁

截至2013年12月31日年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本公司亦無任何待決或面臨任何該等重大訴訟或索償。

捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣360萬元。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至2013年12月31日止年度的綜合年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並與管理層討論審核、內部監控及財務報告事宜，以及截至2013年12月31日止年度的經審核財務報表。

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2014年股東週年大會。

承董事會命

主席

胡葆森

香港，2014年3月26日

獨立核數師報告



致建業地產股份有限公司股東獨立核數師報告

(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70至174頁建業地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2013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。本報告僅為整體股東而編製。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法律責任。

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)



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2013年12月31日的事務狀況和 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，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

2014年3月26日

綜合收益表

截至2013年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
營業額	4	6,951,125	6,345,527
銷售成本		(4,582,411)	(4,099,713)
毛利		2,368,714	2,245,814
其他收益	5	159,852	111,226
其他收入／(虧損)淨額	5	379,225	(4,787)
銷售及市場推廣開支		(312,530)	(221,765)
一般及行政開支		(536,521)	(398,014)
其他經營收入		79,854	46,933
		2,138,594	1,779,407
分佔聯營公司虧損	16	(2,659)	(1,758)
分佔合營企業溢利減虧損		601,466	320,595
融資成本	6(a)	(816,705)	(269,154)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		1,920,696	1,829,090
投資物業公平值增加淨額	14	18,697	16,972
除稅前溢利	6	1,939,393	1,846,062
所得稅	7(a)	(854,542)	(976,268)
年度溢利		1,084,851	869,794
歸屬：			
本公司權益持有人		1,025,930	823,086
非控股權益		58,921	46,708
年度溢利		1,084,851	869,794
每股盈利	11		
— 基本(人民幣分)		42.16	33.90
— 攤薄(人民幣分)		42.06	30.71

附註組成此等財務報表的一部分。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2013年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度溢利	1,084,851	869,794
年內其他全面收入(就稅項及重新分類作出調整後)		
不會重新分類至損益之項目：		
— 物業、廠房及設備重新估值收益	—	6,479
隨後可能重新分類至損益之項目：		
— 換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	49,268	12,587
— 現金流量對沖：		
— 公平值變動中的有效部分	(34,196)	17,267
— 由權益轉移至損益	42,880	(47,696)
	57,952	(17,842)
年內全面其他收入總額	57,952	(11,363)
年內全面收入總額	1,142,803	858,431
歸屬：		
本公司權益持有人	1,086,625	809,789
非控股權益	56,178	48,642
年內全面收入總額	1,142,803	858,431

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

附註組成此等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,226,115	1,543,351
投資物業	14	365,500	343,600
聯營公司權益	16	45,258	47,917
合營企業權益	17	4,933,854	5,027,993
其他金融資產	18	110,080	91,800
遞延稅項資產	31(b)	146,911	116,602
		7,827,718	7,171,263
流動資產			
交易性證券	19	99,085	95,498
待售物業	20	11,132,353	7,930,205
貿易及其他應收款項	21	1,036,156	503,375
按金及預付款	22	5,608,287	3,608,423
預付稅項	31(a)	122,646	117,442
受限制銀行存款	23	878,533	972,283
現金及現金等價物		4,812,575	3,949,775
		23,689,635	17,177,001
流動負債			
銀行借款	24	538,745	675,000
其他借款	25	1,068,180	739,702
貿易及其他應付款項與應計費用	26	13,298,126	8,218,322
預收款項	27	2,089,718	2,759,207
可換股債券	28	641,458	–
應付稅項	31(a)	1,187,229	1,121,817
		18,823,456	13,514,048
流動資產淨值			
		4,866,179	3,662,953
總資產減流動負債			
		12,693,897	10,834,216

綜合財務狀況表(續)

於2013年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	24	978,460	921,500
其他借款	25	500,000	915,980
可換股債券	28	–	587,533
優先票據	29	4,455,843	2,730,589
遞延稅項負債	31(b)	59,747	55,404
		5,994,050	5,211,006
資產淨值			
		6,699,847	5,623,210
資本及儲備			
股本	32(a)	215,770	215,285
儲備		5,806,926	4,954,376
本公司權益持有人應佔權益總額			
		6,022,696	5,169,661
非控股權益			
		677,151	453,549
權益總額			
		6,699,847	5,623,210

於2014年3月26日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森
執行董事

閻穎春
執行董事

附註組成此等財務報表的一部分。

財務狀況表

於2013年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	15	7,050,909	5,336,729
流動資產			
衍生金融工具	21	15,918	52,379
預付款		18,718	–
現金及現金等價物		151,315	2,746
		185,951	55,125
流動負債			
其他應付款項及應計費用	26	91,188	60,750
應付附屬公司款項	15	3,144	3,232
可換股債券	28	641,458	–
		735,790	63,982
流動負債淨值			
		(549,839)	(8,857)
總資產減流動負債			
		6,501,070	5,327,872
非流動負債			
可換股債券	28	–	587,533
優先票據	29	4,455,843	2,730,589
		4,455,843	3,318,122
資產淨值			
		2,045,227	2,009,750
資本及儲備			
股本	32	215,770	215,285
儲備		1,829,457	1,794,465
權益總額			
		2,045,227	2,009,750

於2014年3月26日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森
執行董事

閻穎春
執行董事

附註組成此等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2013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	物業重新估值儲備	對沖儲備	可換股票券的權益部分	認股權證儲備				保留溢利
		(附註32(a)(i))	(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32(b)(vi))	(附註32(b)(vii))	(附註28)	(附註28)				人民幣千元
2013年1月1日餘額		215,285	1,640,260	894,930	804,286	75,458	25,834	6,479	(30,429)	38,765	10,692	1,488,101	5,169,661	453,549	5,623,210
2013年權益變動：															
年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,025,930	1,025,930	58,921	1,084,851
其他全面收入		-	-	-	-	52,011	-	-	8,684	-	-	-	60,695	(2,743)	57,952
全面收入總額		-	-	-	-	52,011	-	-	8,684	-	-	1,025,930	1,086,625	56,178	1,142,803
已批准往年末期股息	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(159,840)	(159,840)	-	(159,840)
已宣派本年度中期股息	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100,245)	(100,245)	-	(100,245)
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,900)	(65,900)
轉撥至法定儲備金		-	-	395,011	-	-	-	-	-	-	-	(395,011)	-	-	-
根據購股權計劃發行新股份	32(a)(ii)	485	12,571	-	-	-	(2,803)	-	-	-	-	-	10,253	-	10,253
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115,500	115,500
以權益結算的股份支付	6(b)	-	-	-	-	-	(6,507)	-	-	-	-	13,994	7,487	-	7,487
增購附屬公司	37(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	207,165	207,165
增購附屬公司權益	37(b)(i)	-	-	-	(12,346)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,151)	(21,497)
出售附屬公司	37(b)(ii)及(c)	-	-	(35,140)	-	-	-	-	-	-	-	35,140	-	(89,089)	(89,089)
出售於附屬公司的部分權益	37(d)	-	-	-	21,101	-	-	-	-	-	-	-	21,101	8,899	30,000
		485	12,571	359,871	8,755	-	(9,310)	-	-	-	-	(605,962)	(233,590)	167,424	(66,166)
2013年12月31日餘額		215,770	1,652,831	1,254,801	813,041	127,469	16,524	6,479	(21,745)	38,765	10,692	1,908,069	6,022,696	677,151	6,699,847

綜合權益變動表(續)

截至2013年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	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	物業重新估值儲備	可換股債券的對沖儲備	可換股債券的權益部分	認股權證儲備	保留溢利				
	(附註32(a)(i))	(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32(b)(vi))	(附註32(b)(vii))	(附註28)	(附註28)	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	
2012年權益變動：															
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)	
全面收入總額	-	-	-	-	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)	-	-	-	
根據購股權計劃後發行新股	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	-	-	-	(243)	-	-	-	-	-	-	-	(243)	(4,657)	(4,900)	
贖回部分可換股債券	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	6,479	(30,429)	38,765	10,692	1,488,101	5,169,661	453,549	5,623,210	

附註組成此等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	1,939,393	1,846,062
經調整：		
淨匯兌收益	-	(13,041)
利息收入	(156,947)	(108,315)
折舊及攤銷	76,187	37,263
以權益結算的股份支付費用	7,487	4,821
非上市股本證券股息收入	(1,405)	(1,411)
投資物業公平值增加淨額	(18,697)	(16,972)
出售物業、廠房及設備淨收益	(12,866)	(360)
分佔聯營公司虧損	2,659	1,758
分佔合營企業溢利減虧損	(601,466)	(320,595)
融資成本	816,705	269,154
交易性證券未變現收益	(6,273)	(21,463)
待售物業撇減	37,588	-
視作出售附屬公司虧損	-	33,666
增購合營企業權益虧損	1,383	3,689
出售附屬公司收益	(152,894)	-
視作出售合營企業收益	(172,027)	-
出售其他金融資產虧損	1,295	-
政府補助	(1,500)	-
營運資金變動前經營溢利	1,758,622	1,714,256
待售物業增加	(2,801,004)	(1,095,406)
貿易及其他應收款項增加	(356,242)	(48,291)
按金及預付款增加	(2,322,909)	(2,320,389)
受限制銀行存款減少／(增加)	93,750	(319,420)
貿易及其他應付款項與應計費用增加	5,064,430	2,903,717
預收款項(減少)／增加	(350,005)	513,928
已結轉經營所得現金	1,086,642	1,348,395

綜合現金流量表(續)

截至2013年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
承前之經營所得現金		1,086,642	1,348,395
已付中國稅項		(841,087)	(728,088)
經營活動所得現金淨額		245,555	620,307
投資活動			
購置物業、廠房及設備付款		(776,654)	(605,056)
出售物業、廠房及設備所得款項		32,146	3,196
購買投資物業付款		(3,203)	(3,600)
收購附屬公司已付現金淨額	37(a)	(310,572)	–
增購附屬公司權益	37(b)(i)	(21,497)	(4,900)
出售附屬公司的現金流出淨額	37(b)(ii)及(c)	(21,781)	–
出售附屬公司部分權益	37(d)	30,000	–
視為出售附屬公司的現金流出淨額		–	(421,349)
增購合營企業權益		(30,553)	(124,567)
視為出售合營企業	21(d)	250,000	–
注資合營企業		(91,800)	(641,123)
墊款予合營企業		(919,293)	(2,147)
合營企業還款		937,688	–
從合營企業已收股息		468,486	268,234
購買其他金融資產付款		(22,280)	(4,000)
出售其他金融資產所得款項		2,705	10,000
從非上市股本證券已收股息		1,405	1,411
已收利息		156,947	108,315
投資活動所用現金淨額		(318,256)	(1,415,586)

綜合現金流量表(續)

截至2013年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
融資活動		
新增銀行借款所得款項	1,328,955	1,826,800
償還銀行借項	(1,069,250)	(1,856,960)
其他新增借款所得款項	1,110,000	2,443,282
償還其他借款	(1,027,502)	(980,770)
發行新股份所得款項淨額	10,253	1,854
優先票據所得款項淨額	3,662,072	863,234
提早贖回優先票據	(2,035,653)	-
已付利息	(766,010)	(436,128)
已付股息	(260,085)	(289,048)
已付非控股權益股息	(65,900)	(92,700)
非控股權益注資	115,500	103,000
贖回部分可換股債券	-	(70,411)
融資活動產生的現金淨額	1,002,380	1,512,153
現金及現金等價物增加淨額	929,679	716,874
1月1日的現金及現金等價物	3,949,775	3,255,528
外匯匯率變動的影響	(66,879)	(22,627)
12月31日的現金及現金等價物	4,812,575	3,949,775

現金及現金等價物為銀行存款及手頭現金。

附註組成此等財務報表的一部分。

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2013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合營企業的權益。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。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否擁有有關權力時，僅會考慮本集團及其他各方的實質權利。

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、交易和現金流量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非控股權益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合營企業之投資成本(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) 聯營公司及合營企業

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。

合營企業為一項安排，據此，本集團與其他各方訂約同意共同享有安排之控制權，並擁有安排中淨資產的權利。

於聯營公司或合營企業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) 聯營公司及合營企業(續)

當本集團應佔虧損超出所持聯營公司或合營企業的權益，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合營企業之淨投資的長期權益部份。

本集團與其聯營公司及合營企業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。

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

若屬其他情況，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或不再對合營企業有共同控制權時，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。

(e) 其他股本證券投資

本集團及本公司對股本證券投資的會計政策(於附屬公司及合營企業之投資除外)如下：

股本證券投資初始按公平值(即其交易價格)列賬，除非初始確認之公平值與交易價格有所不同，且公平值為相同資產或負債在活躍的市場上的報價，或通過使用從可觀察的市場數據的估值技術計量。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指示者除外。此等投資隨後按以下方式入賬，惟須視乎其分類而定：

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(w)(v)及(vi)所載的政策予以確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(e) 其他股本證券投資(續)

不屬上述任何類別之證券投資會被分類為可供出售證券。公平值於每個報告期末重新計量，由此產生之任何損益乃於其他全面收益確認並在權益中之公平值儲備獨立累計。惟此有例外情況，倘與之相同的工具在活躍市場並無報價及其公平值無法可靠地計量之股本證券投資，則於按成本減去減值虧損後於財務狀況表確認(見附註2(k))。從股本證券所得之股息收入按附註2(w)(vi)所載之政策在損益確認。因債務證券攤銷成本變動之匯兌收益及虧損亦於損益確認。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註2(k))時，確認於權益中的累計損益會被重新分類至損益。於本集團承諾購入/出售投資或投資到期當日，本集團會確認/終止確認有關投資。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值進行初始確認。公平值於各報告期末重新計量。公平值重新計量的損益即時於損益內確認。

(g) 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。

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(續)

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(w)(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。

(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(j))的位於租賃土地上持作自用的樓宇；及
- 廠房及設備的其他項目。

自建物業、廠房及設備項目成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目與修復項目所在地盤的初步估計成本(如有關)以及適當比例的生產開支與借貸成本(見附註2(y))。

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)

(i) 物業、廠房及設備(續)

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(包括酒店物業)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)。

(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。

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

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。

(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。

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

(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。

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：

- 於綜合財務報表下按權益法(見附註2(d))計入於聯營公司及合營企業的投資，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。

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)

- 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(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。

(ii) 其他資產減值

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

- 物業、廠房及設備;
- 列作根據經營租約持有之預付租賃土地的權益;及
- 於本公司財務狀況表之附屬公司投資。

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(續)

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(如能計量)或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作計算可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於過往年間倘無確認減值虧損而應有的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度終結時之減值測試、確認及轉回標準(見附註2(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(l) 待售物業

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

(i) 持作未來開發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(y))。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

(ii) 持作待售的已竣工物業

由本集團開發的已竣工物業的成本按未售出物業應佔該發展項目總開發成本的部份釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所涉成本。

持作待售的已竣工物業成本包括所有採購成本、加工成本及其他使物業達至現時地點及狀態所涉成本。

(m) 建築合約

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

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

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。

於初始確認時，負債部分乃按於初始確認時適用的並無兌換選擇權及認股權證的相近負債的市場利率貼現的日後利息及本金現值計算。倘所得款項高於初始確認為負債部分的款項，則該衍生金融工具確認為權益部分。

與發行附可分拆認股權證的可換股債券有關的交易成本按所得款項分配比例分配至負債部分、權益部分及衍生金融工具。與負債部分及權益部分相關的部分交易成本於初始確認時分別確認為債務及權益的一部分。

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。

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(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。

(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(v)(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。所出具財務擔保於發出時的公平值乃參照就類似服務的公平交易中所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。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(v)(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企業，或為另一實體所屬集團成員之聯營公司或合營企業。
- (iii) 實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。

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)

(v) 實體為本集團或與本集團有關之實體之僱員福利設立離職後福利計劃。

(vi) 實體受(a)所界定人士控制或共同控制。

(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於本集團及本公司本會計期間首次生效之新香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。其中，以下發展與本集團的財務報表有關：

- 香港會計準則第1號的修訂*財務報表的呈列* — *其他全面收入項目的呈列*
- 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11號*合營安排*
- 香港財務報告準則第12號*披露於其他實體的權益*
- 香港財務報告準則第13號*公平價值計量*
- 香港財務報告準則第7號之修訂*披露* — *抵銷金融資產及金融負債*

本集團並無採納本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

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1號的修訂財務報表的呈列 — 其他全面收入項目的呈列

香港會計準則第1號的修訂規定，如其他全面收入項目在符合若干條件下將於未來被重新分類至損益，則實體須把該等項目與永不會重新分類至損益的其他全面收入項目分開呈列。本集團在呈列財務報表中其他全面收入時已作出相應變更。

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號綜合及獨立財務報表以及香港(常設詮釋委員會)詮釋第12號合併 — 特殊目的實體的規定。香港財務報告準則第10號引入單一的控制權模式以釐定被投資公司應否予以合併，並著重有關實體是否有權控制被投資公司、因參與被投資公司業務而獲得可變動回報的風險或權利，以及能否藉著對被投資公司行使權力而影響該等回報。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改有關釐定是否有權控制被投資公司的會計政策。採納是項準則不會改變本集團於二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

香港財務報告準則第11號，合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益，將共同安排分為共同經營及合營企業。實體須審視根據共同安排所定權責之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，從而確定安排之種類。共同安排若被歸類為香港財務報告準則第11號項下之共同經營，則逐項確認，惟以共同經營者於共同經營之權益為限。所有其他共同安排會被歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營企業，須按本集團綜合財務報表的權益法入賬。會計政策中不再有比例綜合選擇權。

由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已就其於合營安排之權益改變其會計政策，並重新評估其於合營安排之參與程度。本集團已將其於共同控制實體之投資，重新分類為合營企業之投資。投資會繼續採用權益法入賬，因此，有關重新分類並不會對本集團之財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號，披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號將實體於附屬公司、合營安排、聯營公司及非綜合計算的結構性實體的權益的所有相關披露規定綜合為一項單一準則。香港財務報告準則第12號規定的披露範圍普遍較各項準則過往所規定者更為廣泛。在此規定適用於本集團的範圍內，本集團已在附註16及17中披露。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

3 會計政策變更(續)

香港財務報告準則第13號，公平價值計量

香港財務報告準則第13號以單一公平價值計量指引來源取代目前個別香港財務報告準則的有關指引。香港財務報告準則第13號亦就金融工具及非金融工具的公平價值計量制訂全面的披露規定。在此規定適用於本集團的範圍內，本集團已在附註14中披露。採納香港財務報告準則第13號不會對本集團資產及負債的公平價值計量造成任何重大影響。

香港財務報告準則第7號之修訂 — 披露 — 抵銷金融資產及金融負債

有關修訂就抵銷金融資產及金融負債引入新披露規定。該等新披露規定適用於已按照香港會計準則第32號金融工具：呈列而抵銷的所有已確認金融工具，以及涵蓋類似該等金融工具及交易的可執行總淨額結算安排或類似協議，不論該等金融工具是否已按照香港會計準則第32號互相抵銷。

由於本集團並無抵銷金融工具，亦無訂立須遵守香港財務報告準則第7號的披露規定的總淨額結算安排或類似協議，故採納該等修訂不會對該等財務報表造成影響。

4 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。

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

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	6,867,893	6,301,823
租金收入	25,671	24,063
來自酒店經營的收益	57,561	19,641
	6,951,125	6,345,527

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 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	156,947	108,315
非上市股本證券的股息收入	1,405	1,411
政府補助	1,500	1,500
	159,852	111,226
其他收入／(虧損)淨額		
出售物業、廠房及設備收益淨額	12,866	360
視為出售附屬公司虧損淨額	-	(33,666)
出售附屬公司收益(附註37(b)(ii)及(c))	152,894	-
視為出售合營企業收益(附註21(d))	172,027	-
增購合營企業權益的虧損	(1,383)	(3,689)
外匯收益淨額	77,887	13,041
交易性證券未變現收益	6,273	21,463
待售物業撇減(附註20)	(37,588)	-
出售其他金融資產虧損(附註18)	(1,295)	-
其他	(2,456)	(2,296)
	379,225	(4,787)

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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息		
— 於五年內全數償還	122,799	101,119
— 於五年後全數償還	17,103	—
	139,902	101,119
其他借款利息	156,236	150,359
可換股債券利息	97,262	68,987
優先票據利息	406,440	320,871
其他附屬借貸成本	3,836	5,930
	803,676	647,266
減：已資本化的借貸成本*	(238,477)	(294,126)
	565,199	353,140
可換股債券所附的衍生工具的公平值變動淨值	—	(52,286)
更改可換股債券的收益淨值	—	(1,686)
部份贖回可換股債券的虧損淨值	—	5,498
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值(附註29)	7,600	(35,512)
提早贖回優先票據的虧損(附註29(a))	243,906	—
	816,705	269,154

* 借貸成本已按每年2.65%至8.15%(2012年：每年5.86%至12.80%)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)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	257,561	215,673
包括：		
— 退休計劃供款	19,502	17,618
— 以股權結算股份為基礎作支付的費用(附註32(b)(ix))	7,487	4,821

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。

本集團亦就所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃(「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(於2012年6月前為20,000港元))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。

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	76,187	37,263
核數師酬金	4,697	4,288
已售物業成本	4,565,801	4,089,384
有關物業的經營租金費用	4,217	3,996
投資物業的租金收入減直接開支人民幣2,760,000元 (2012年：人民幣2,134,000元)	(10,625)	(12,594)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣608,000元 (2012年：人民幣524,000元)	(11,678)	(8,811)

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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(附註31(a))	487,376	448,968
中國土地增值稅(附註31(a))		
— 年內計提	414,869	448,914
— 以往年度超額撥備	(89,119)	—
預扣稅(附註31(a))	67,311	79,507
	880,437	977,389
遞延稅項		
物業重估(附註31(b))	4,343	3,911
中國土地增值稅(附註31(b))	(30,238)	(5,032)
	(25,895)	(1,121)
	854,542	976,268

(i) 根據開曼群島的規則及規例，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則及規例釐定)計算。

根據有關中國稅項法規，本集團若干中國附屬公司須就視作溢利(即收益的10%至15%)(2012年：10%至15%)按實際徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(2012年：25%)。本集團其他中國附屬公司按查賬徵收法繳稅，須按該年的估計應課稅溢利的25%(2012年：25%)的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%(2012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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除稅前溢利	1,939,393	1,846,062
按25%(2012年：25%)稅率計算的除稅前溢利的稅項	484,848	461,516
若干附屬公司的稅率差額	69,388	27,747
毋須課稅收入的稅項影響	(220,002)	(85,747)
不可扣稅開支的稅項影響	173,260	145,887
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	39,665	19,743
動用過往年度未確認的稅項虧損	(4,240)	(9,070)
以往年度超額撥備土地增值稅	(89,119)	-
預扣稅	67,311	79,507
土地增值稅	414,869	448,914
土地增值稅的稅項影響	(81,438)	(112,229)
所得稅開支	854,542	976,268

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：

2013年

	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休 計劃供款	酌情花紅	以股份支付 (附註30)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
胡葆森	-	4,016	12	-	34	4,062
閻穎春	-	1,110	12	-	150	1,272
非執行董事						
林明彥	79	-	-	-	-	79
廖茸桐	79	-	-	-	-	79
李樺	206	-	10	-	-	216
胡勇敏	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
張石麟	190	-	-	-	-	190
王石(於2013年7月31日辭任)	140	-	-	-	-	140
辛羅林	190	-	-	-	-	190
麥建裕(於2013年8月1日獲委任)	79	-	-	-	-	79
首席執行官						
陳建業*	-	3,527	46	-	663	4,236
合計	963	8,653	80	-	847	10,543

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)

2012年

	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休 計劃供款	酌情花紅	以股份支付 (附註30)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
胡葆森	-	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
非執行董事						
林明彥	81	-	-	-	-	81
廖茸桐	81	-	-	-	-	81
李樺	211	-	10	-	-	221
胡勇敏	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
張石麟	195	-	-	-	-	195
玉石	195	-	-	-	-	195
辛羅林	195	-	-	-	-	195
首席執行官						
陳建業*	-	2,479	11	-	2,005	4,495
合計	958	9,421	48	3,532	2,443	16,402

* 王天也先生亦於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。

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，一位(2012年：兩位)為董事，其酬金披露於附註8。有關其餘四位(2012年：三位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	8,175	4,025
酌情花紅	4,262	1,973
以股份支付	1,582	142
退休計劃供款	117	64
	14,136	6,204

該等四位(2012年：三位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2013年	2012年
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	2
人民幣 4,000,001 元至人民幣 4,500,000 元	1	–
人民幣 5,000,001 元至人民幣 5,500,000 元	1	–

10 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔綜合溢利包括已計入本公司財務報表內的溢利人民幣312,313,000元(2012年：人民幣313,348,000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1,025,930,000元(2012年：人民幣823,086,000元)及本年度已發行2,433,707,441股(2012年：2,428,060,669股普通股)普通股的加權平均數，計算如下：

	2013年 千股	2012年 千股
於1月1日已發行普通股	2,429,230	2,428,000
行使購股權影響	4,477	61
普通股加權平均數	2,433,707	2,428,061

(b) 每股攤薄盈利

截至2013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1,025,930,000元(2012年：人民幣823,447,000元)及2,438,924,510股(2012年：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)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利	1,025,930	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)	1,025,930	823,447

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)

	2013年 千股	2012年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,433,707	2,428,061
轉換可換股債券的影響	-	253,073
行使購股權的影響	5,218	-
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	2,438,925	2,681,134

本公司於2013年12月31日的可換股債券及認股權證及本公司於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。

12 分部報告

(a) 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號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

(b) 主要服務的營業額

本集團主要服務的營業額載於附註4。

(c) 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

2013年

	據經營 租約持有 自用的租賃 土地的權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2013年1月1日	195,515	677,138	734,915	34,717	27,040	1,669,325
添置	42,503	-	490,531	227,260	16,360	776,654
出售	-	(21,142)	-	(1,945)	(3,030)	(26,117)
轉撥	-	219,398	(219,398)	-	-	-
自持作銷售物業轉撥	1,520	4,597	-	-	-	6,117
收購一間附屬公司(附註37(a))	-	-	-	57	-	57
出售附屬公司(附註37(b)(ii)及(c))	-	(2,495)	-	(3,674)	(694)	(6,863)
於2013年12月31日	239,538	877,496	1,006,048	256,415	39,676	2,419,173
累計折舊及攤銷：						
於2013年1月1日	15,940	75,300	-	21,940	12,794	125,974
年內支出	5,200	37,393	-	27,438	6,156	76,187
出售時撥回	-	(3,674)	-	(1,919)	(1,245)	(6,838)
出售附屬公司(附註37(b)(ii)及(c))	-	(266)	-	(1,745)	(254)	(2,265)
於2013年12月31日	21,140	108,753	-	45,714	17,451	193,058
賬面淨值：						
於2013年12月31日	218,398	768,743	1,006,048	210,701	22,225	2,226,115

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)

2012年

	據經營 租約持作 自用的租賃 土地的權益		樓宇	在建工程	傢俬、裝置 及設備	汽車	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

成本：

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

累計折舊及攤銷：

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

賬面淨值：

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)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
長期租賃	8,002	8,132
中期租賃	210,396	171,443
	218,398	179,575

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119,266,000元的物業、廠房及設備(2012年：人民幣130,613,000元)被抵押作為一家合營企業其他貸款的抵押品。

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
於2013年1月1日	340,100	3,500	343,600
添置	–	3,203	3,203
轉撥	569	(569)	–
公平值變動	20,131	(1,434)	18,697
於2013年12月31日	360,800	4,700	365,500

代表：

2013年的估值	360,800	4,700	365,500
----------	----------------	--------------	----------------

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值分析載列如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	237,100	223,100
— 中期租賃	128,400	120,500
	365,500	343,600

本集團賬面值為人民幣172,500,000元(2012年：人民幣162,600,000元)之投資物業已被抵押作為一間合資企業其他貸款的抵押品。

(b) 投資物業的公平值計量

(i) 公平值架構

下表呈列本集團投資物業的公平值，該等物業於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義的三級公平值架構。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日期同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價)計量的公平值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級的可觀察輸入數據)且並非使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

	於2013年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2013年12月31日的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
本集團				
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 在中國	365,500	-	-	365,500

截至2013年12月31日止年度內，第一級與第二級中沒有轉移或沒有從第三級轉入或轉出。本集團之政策會於報告期末確認公平值架構中等級之轉移。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

本集團所有投資物業已於2013年12月31日重估。估值乃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進行，其員工當中有香港測量師工會資深會員，對所評估物業之地點及類別具備近期經驗。管理層會就於各中期及年度報告日期進行之估值，與估值師討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公平值計量的資料

	計算方法	無法觀察得到 的輸入資料	範圍	加權平均值
投資物業	收入資本化法	市場日租	0.3至8.0	1.65
在中國		(人民幣/平方米 資本化率	2.5%至7.0%	3.7%

獨立測量師行主要採用收入資本化法進行投資物業估值，租約的租金收入於尚餘租期資本化。彼等亦於資本化時計及租約屆滿後的市場租金變化。公平值計量與市場租金成正比，與資本化率成反比。

該等級別3公平值計量的年內結餘變動載於附註14。

投資物業之公平值調整於綜合收益表中「投資物業之公平值淨增加」項確認。

所有於年度損益確認的收益，來自於報告期末日期持有的物業。

(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。

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	10,148	10,148
1年後但5年內	36,117	47,825
5年後	22,123	23,623
	68,388	81,596

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的權益

	2013年 人民幣千元	2012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))	6,915,774	5,201,594
	7,050,909	5,336,729
應付附屬公司款項(附註(b))	3,144	3,232

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。

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
安陽建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	55%	房地產開發	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20,000,000元	-	80%	房地產開發	有限責任公司
昇旺有限公司	英屬處女群島及香港	1美元	-	100%	投資控股	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
建業住宅集團(寧波)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
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155,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉建業吉利置業有限公司*	中國河南	人民幣60,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團焦作置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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

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
長葛建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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
河南建業建築設計有限公司*	中國河南	人民幣11,000,000元	-	100%	設計	有限責任公司
河南建業建材商貿有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	76%	商務及貿易	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*	中國河南	人民幣390,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業太陽城置業有限公司*	中國河南	人民幣120,100,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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		
河南建業亞星置業有限公司*	中國河南	人民幣630,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業至尊酒店投資有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	酒店經營	有限責任公司
河南建業康暉住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南龍源置業有限公司*	中國河南	人民幣77,000,000元	-	60%	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%	酒店經營	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15,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南正和房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣80,000,000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30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業置地焦作有限公司*	中國河南	人民幣35,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
濟源建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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
濟源建業城市建設有限公司*	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

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		
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
臨穎建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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
平頂山建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
平頂山建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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
濮陽建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濮陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣40,500,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
三門峽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣38,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
上海豫進投資諮詢有限公司*	中國河南	人民幣1,000,000元	-	100%	投資控股	有限責任公司
商丘建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣10,537,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
商丘建業華潤置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
遂平建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

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		
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203,200,000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
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(a))	中國河南	人民幣30,000,000元	-	50%	房地產開發	有限責任公司
信陽天恒置業有限公司*(附註(a))	中國河南	人民幣20,000,000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
西平建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
修武建業房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
息縣建業華昶城市建設有限公司*	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(a))	中國河南	人民幣40,000,000元	-	49%	房地產開發	有限責任公司
鄆陵建業易成旅遊地產開發 有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	60%	旅遊	有限責任公司
鄆陵建業綠色基地建設有限公司*	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		
偃師建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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20,000,000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50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業高新置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建東置業有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業十八城置業有限公司*	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	-	90.6%	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256,000,000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) 該等實體被視為附屬公司，原因為本集團根據彼等組織章程細則控制該等實體的董事會。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 於聯營公司的權益

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分佔資產淨值	13,168	15,827
應收聯營公司款項	32,090	32,090
	45,258	47,917

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。

下表包括本集團聯營公司的詳情，全部為非上市企業實體，無法取得其市場報價，且對本集團(匯總及/或個別而言)影響並不重大：

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。

並非個別重大之聯營公司之匯總資料：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於綜合財務報表非個別重大之聯營公司總賬面值	45,258	47,917
本集團持有該等聯營公司股份總額		
來自持續經營業務之虧損	(2,659)	(1,758)
全面收入總額	(2,659)	(1,758)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,759,912	3,650,135
應收合營企業款項	1,173,942	1,377,858
	4,933,854	5,027,993

除一筆金額為人民幣845,000,000元(2012年：人民幣651,839,000元)且年利率為12%(2012年：7.56%)的款項外，應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期，及預期將於超過一年後收回。

下表僅包括重大合營企業的詳情，全部為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

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		
河南聯盟新城置業有限公司* (附註(a))	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* (附註(a))	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* (附註(a))	中國河南	人民幣310,200,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業天明置業有限公司* (附註(a))	中國河南	人民幣 1,500,000,000元	-	60% (2012年： 58.24%)	房地產開發	有限責任公司
河南煤化建業房地產開發投資* 有限公司(附註(a))	中國河南	人民幣977,600,000元	-	51.15%	房地產開發	有限責任公司
濮陽建業城市發展有限公司* (附註(a))	中國河南	人民幣820,000,000元	-	51.22%	房地產開發	有限責任公司
河南遠達置業有限公司* (附註(a))	中國河南	人民幣620,000,000元	-	51.61%	房地產開發	有限責任公司

* 畢馬威會計師事務所並非該等合營企業的法定核數師。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益(續)

附註：

- (a) 本集團向投資該等合營企業的其他投資者提供回報保證每年7.5%至10.0%。於2013年及2012年12月31日，董事認為投資該等合營企業的其他投資者的實際及／或預計回報超出上述回報保證。

上述合營企業強化本集團在中國河南的房地產開發業務。

所有上述合營企業按權益法於綜合財務報表入賬。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益(續)

重大合資企業的財務資料概要，已就會計政策差異作出調整，以及與綜合財務報表的賬面值對賬披露如下：

本集團

	河南聯盟新城置業有限公司		建業住宅集團南陽置業有限公司		平頂山建業住宅建設有限公司		鄭州建業天明置業有限公司		Henan Coal Chemical Central China Real Estate Development Company Limited		Puyang Central China City Development Company Limited		Henan Yuanda Company Limited	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業總額														
流動資產	1,252,681	2,050,636	1,830,730	1,364,623	640,611	578,199	4,049,466	2,123,582	1,934,447	1,217,279	1,408,490	971,879	1,469,900	1,129,856
非流動資產	3,220	6	24,912	13,824	5,085	367	41,376	248	4,906	96	4,238	290	115	162
流動負債	(551,025)	(1,068,334)	(831,528)	(690,234)	(330,302)	(210,870)	(715,105)	(700,226)	(580,959)	(231,999)	(384,467)	(170,976)	(394,325)	(402,212)
非流動負債	-	(292,150)	(421,550)	(100,000)	-	(75,000)	(2,000,000)	-	(350,000)	-	(200,000)	-	(400,000)	-
權益	704,876	690,158	602,564	588,213	315,394	292,696	1,375,737	1,423,604	1,008,394	985,376	828,261	801,193	675,690	727,806
已歸入上述資產及負債：														
現金及現金等價物	2,059	868	8,927	1,322	107	59,805	17,670	230	24,062	24,199	3,882	414	29,963	60,767
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	-	(292,150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	-	-	(421,550)	(100,000)	-	(75,000)	(2,000,000)	-	(350,000)	-	(200,000)	-	(400,000)	-
收益	600,611	1,340,144	643,860	114,828	272,386	133,126	-	-	1,515,446	626,195	480,437	-	1,010,571	-
來自持續經營業務之溢利/(虧損)	152,219	382,845	92,351	25,548	64,072	(13,987)	(47,903)	(51,702)	199,527	93,423	52,561	(10,804)	299,454	(4,913)
全面收入總額	152,219	382,845	92,351	25,548	64,072	(13,987)	(47,903)	(51,702)	199,527	93,423	52,561	(10,804)	299,454	(4,913)
來自合營企業的已收股息	102,988	244,923	39,780	11,730	22,000	-	-	-	90,528	22,504	15,431	-	181,455	-
已歸入上述溢利/(虧損)：														
折舊及攤銷	(4)	(1)	(191)	(155)	(165)	(13)	(83)	(58)	(46)	(5)	(110)	(26)	(82)	(78)
利息收入	1,415	882	1,279	1,418	1,134	1,364	5,691	5	2,795	545	917	97	1,258	206
利息開支	(10,921)	(22,509)	(26,304)	(2,146)	-	(11,118)	(117,517)	(46,626)	(36,386)	(37,078)	-	-	(7,536)	(4,833)
所得稅開支	(80,253)	(367,546)	(63,691)	(30,734)	(29,974)	(6,506)	-	-	(115,594)	(43,614)	(16,256)	-	(225,829)	-
與本集團於合營企業權益對賬														
合營企業資產淨值總額	704,876	690,158	602,564	588,213	315,394	292,696	1,375,737	1,423,604	1,008,394	985,376	828,261	801,193	675,690	727,806
本集團應佔權益	74.9%	74.9%	51%	51%	51%	51%	60%	58.24%	51.15%	51.15%	51.22%	51.22%	51.61%	51.61%
本集團分佔該合營企業的資產淨值	527,952	516,928	307,307	299,989	160,849	149,275	825,442	829,057	515,750	503,977	424,231	410,367	348,743	375,642
應收合營企業款項	13,574	10,923	-	730	-	-	-	698,465	299	-	-	-	-	-
於綜合財務報表的賬面值	541,526	527,851	307,307	300,719	160,849	149,275	825,442	1,527,522	516,049	503,977	424,231	410,367	348,743	375,642

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益(續)

並非個別重大之合營企業之匯總資料：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於綜合財務報表非個別重大之合營企業總賬面值	1,809,707	1,232,640
本集團持有該等合營企業股份總額		
來自持續經營業務之溢利	149,349	16,159
全面收入總額	149,349	16,159

18 其他金融資產

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本		
— 中國	110,080	91,800

本集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於2013年及2012年12月31日按成本入賬。

19 交易性證券

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
在香港的上市股本證券，按公平值	99,085	95,498

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

20 待售物業

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	6,764,716	6,320,207
持作待售的已竣工物業	4,367,637	1,609,998
	11,132,353	7,930,205

於2013年12月31日，持作未來開發及在建待售物業人民幣6,764,716,000元已扣除撥備人民幣37,588,000元(附註5)(2012年：無)，以按該等物業的成本或估計可變現淨值的較低者入賬。

(a) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	4,777,074	4,188,632
— 中期租賃	304,801	348,613
	5,081,875	4,537,245

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	4,428,545	3,134,756

(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，初始租約期為一至二十年。租約不含任何或然租金。本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	42,773	11,077
1至5年	110,328	34,193
5年後	84,888	76,108
	237,989	121,378

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收票據(附註(a))	31,606	7,200	—	—
貿易應收款項(附註(a))	17,729	20,134	—	—
其他應收款項	142,291	133,223	—	—
應收關連公司款項(附註(b))	402,838	223,053	—	—
應收非控股權益款項(附註(c))	159,968	33,301	—	—
應收前合營企業款項(附註(d))	251,721	—	—	—
向非控股權益貸款(附註(e))	—	20,000	—	—
應收合約工程客戶款項總額	14,085	14,085	—	—
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29(a),(c)及(d))	15,918	35,112	15,918	35,112
	1,036,156	503,375	15,918	52,379

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應收票據及貿易應收款項賬齡按發票日期(或收益確認日期,以較早者為準)分析如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期	40,001	12,347
逾期1個月以下	-	172
逾期1個月至少於3個月	99	130
逾期3個月至少於6個月	-	384
逾期6個月至少於1年	633	592
逾期1年以上	8,602	13,709
	49,335	27,334

本集團信貸政策載於附註33(b)。

根據評核,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。本集團並無該等結餘之抵押。

- (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凱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(2012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267,740,000元(2012年：人民幣101,384,000元)是根據合作協議向合營企業之信託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(2012年：人民幣77,700,000元)是代合營企業之信託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) 應收非控股權益款項包括一筆人民幣15,300,000元(2012年：人民幣15,300,000元)的結餘,該等款項以非控股權益部分擁有的中國附屬公司之股本權益作為抵押、為免息及並無固定還款期,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。

於2012年12月31日,應收非控股權益款項金額人民幣17,001,000元以非控股權益部分擁有的中國附屬公司之股本權益作為抵押,為免息及於年內悉數收回。

- (d) 於2013年12月,本集團與合營企業合夥人就本集團合營企業的其餘權益及分佔溢利安排訂立協議。根據協議,本集團以代價人民幣501,721,000元放棄其未來溢利的權利(及未來虧損的責任)以及其餘資產/負債。交易以視為出售本集團於該合營企業的權益入賬,並於損益確認收益人民幣172,027,000元(附註5)。於2013年12月31日,應收上述合營企業款項為人民幣251,721,000元,其為將支付的代價餘額。應收前合營企業款項包括一筆無抵押、不計利息及可於1年內收回的款項達人民幣241,521,000元。應收前合營企業款項餘額並無抵押,免息及無固定還款期。本集團仍名為合營各方。

- (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%計息及須於該年內悉數收回。

22 按金及預付款

於2013年12月31日,結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣5,096,544,000元(2012年：人民幣3,245,434,000元)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

23 受限制銀行存款

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012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	230,096	203,772
— 應付票據	648,437	661,560
— 銀行借款(附註24(b))	—	106,951
	878,533	972,283

24 銀行借款

(a) 於2013年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	538,745	675,000
1年後但2年內	398,500	412,000
2年後但5年內	348,000	447,500
5年後	231,960	62,000
	978,460	921,500
	1,517,205	1,596,500

(b) 於2013年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,387,205	1,501,500
— 無抵押	130,000	95,000
	1,517,205	1,596,500

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

24 銀行借款(續)

(b) (續)

於2013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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
待售物業	2,026,909	2,458,824
受限制銀行存款(附註23)	—	106,951
物業、廠房及設備	1,022,697	683,743
	3,049,606	3,249,518

(c) 於2013年12月31日，本集團銀行借款有效年利率介乎6.46%至8.00%(2012年：2.65%至8.31%)。

(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2013年及2012年12月31日，本集團並無違反有關動用信貸額的契諾。

25 其他借款

(a) 於2013年12月31日，其他借款的到期日如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	1,068,180	739,702
1年後但2年內	—	868,980
2年後但5年內	500,000	47,000
	500,000	915,980
	1,568,180	1,655,682

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 其他借款(續)

(a) (續)

於2013年12月31日的其他借款包括：

- (1) 來自合營企業百瑞建業信託1號的借款，金額為人民幣80,000,000元(2012年：人民幣80,000,000元)，該款項為無抵押，以年息7.125%(2012年：7.125%)計息及須於一年內償還；及
- (2) 來自合營企業的借款，金額為人民幣378,180,000元(2012年：人民幣526,942,000元)，該款項為無抵押，以年息12.8%(2012年：12.8%)計息及須於2014年9月23日償還。

於2012年12月31日，其他借款亦包括來自非控股權益的借款，金額為人民幣39,740,000元，該款項為無抵押，以年息12%計息及須於該年內悉數結清。

(b) 於2013年12月31日，其他借款的抵押請款如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	910,000	979,000
— 無抵押	658,180	676,682
	1,568,180	1,655,682

於2013年12月31日，用作抵押其他借款的本集團資產分析如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
待售物業	905,608	267,917
物業、廠房及設備	—	285,840
	905,608	553,757

(c) 於2013年12月31日，本集團其他借款的有效年利率介乎6.30%至12.80%(2012年：6.49%至14.95%)。

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應付票據(附註(a))	638,823	636,268	—	—
貿易應付款項(附註(a))	3,676,074	2,575,938	—	—
其他應付款項及應計費用	1,046,680	755,890	74,259	60,750
應付合營企業款項(附註(b))	7,475,380	4,012,191	—	—
應付非控股權益款項(附註(b))	422,859	238,035	—	—
應付聯營公司款項(附註(b))	21,381	—	—	—
衍生金融工具				
— 持作現金流對沖工具(附註29(b))	16,929	—	16,929	—
	13,298,126	8,218,322	91,188	60,750

於2013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53,629,000元(2012年：人民幣68,008,000元)。

附註：

(a) 應付票據及貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1個月內到期或許應要求償還	2,104,928	2,041,858
於1個月後但3個月內到期	548,327	385,464
於3個月後但6個月內到期	469,883	481,831
於6個月後但1年內到期	522,106	18,789
於1年後到期	669,653	284,264
	4,314,897	3,212,206

(b) 應付合營企業、非控股權益及聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

27 預收款項

預收款項為預售物業的銷售款。

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。

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。

除以上所述外，本公司及可換股債券持有人可於2012年8月31日至2014年8月31日期間，按預先釐定之贖回價格提早贖回全部可換股債券。

於2012年11月，其中一名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。此外，可換股債券的條款修改如下：

- 免除可換股債券持有人及本公司的提早贖回權；
- 須保證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
- 財務契諾若干調整。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 可換股債券(續)

可換股債券／認股權證各部分的變動載列如下：

本集團及本公司

	可換股債券 負債部分 (附註28(a)) 人民幣千元	贖回 認購期權 人民幣千元	贖回 認沽期權 人民幣千元	可換股債券 權益部分 (附註28(b)) 人民幣千元	認股權證 儲備 (附註28(b)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
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	-	(4,495)	(47,791)	-	-	(52,286)
修訂可換股債券	62,326	7,276	(76,873)	-	-	(7,271)
贖回部分可換股債券	(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
於2013年1月1日	587,533	-	-	38,765	10,692	636,990
已攤銷利息及交易成本	70,867	-	-	-	-	70,867
匯兌差額	(16,942)	-	-	-	-	(16,942)
於2013年12月31日	641,458	-	-	38,765	10,692	690,915

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

(b) 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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據

優先票據負債部分：

	本集團及本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
3億美元優先票據(附註(a))	–	1,843,725
1.75億新加坡元優先票據(附註(b))	823,765	886,864
2億美元優先票據(附註(c))	1,212,025	–
4億美元優先票據(附註(d))	2,420,053	–
	4,455,843	2,730,589

- (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，贖回全部或部份優先票據。此外，於2013年10月20日之前任何時間，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

於2013年6月，本公司提早贖回全部3億美元優先票據。贖回虧損淨額為人民幣243,906,000元(附註6(a))已於年內損益確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(a) (續)

3億美元優先票據各部分的變動載列如下：

本集團及本公司

	優先票據 負債部分 (附註29(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2012年1月1日	1,849,885	–	1,849,885
利息及交易成本攤銷	8,809	–	8,809
公平值變動(附註6(a))	–	(35,512)	(35,512)
匯兌差額	(14,969)	400	(14,569)
於2012年12月31日	1,843,725	(35,112)	1,808,613
於2013年1月1日	1,843,725	(35,112)	1,808,613
利息及交易成本攤銷	5,088	–	5,088
匯兌差額	(22,482)	527	(21,955)
提早贖回優先票據	(1,826,331)	34,585	(1,791,746)
於2013年12月31日	–	–	–

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(a) (續)

- (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12.79%。
- (ii) 贖回認購期權指本公司提早贖回優先票據選擇權的公平值，並於2012年12月31日於「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2012年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差	7.5%
------	------

- (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名義本金總額為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根據會計政策於報告期末以公平值列賬。於2013年12月31日，外匯匯率掉期合約(負債)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣16,929,000元(附註26)(2012年：資產人民幣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)

優先票據負債部分：(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	886,864
於2013年1月1日	886,864
利息及交易成本攤銷	3,558
匯兌差額	(66,657)
於2013年12月31日	823,765

(i) 優先票據的負債部分指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%。

(c) 於2013年1月21日，本公司發行了本金為200,000,000美元，將於2020年到期的優先票據(「2億美元優先票據」)。優先票據年利率為8%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2020年1月28日。本公司可於2017年1月28日或之後任何時間及不時自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2017年1月28日之前任何時候，自行選自按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(c) (續)

2億美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(c)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 29(c)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
發行優先票據所得款項	1,264,410	(12,705)	1,251,705
交易成本	(21,593)	217	(21,376)
所得款項淨值	1,242,817	(12,488)	1,230,329
利息及交易成本攤銷	899	—	899
公平值變動(附註6(a))	—	1,330	1,330
匯兌差額	(31,691)	302	(31,389)
於2013年12月31日	1,212,025	(10,856)	1,201,169

(i) 優先票據負債部分至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8.13%。

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

釐定贖回認購期權於2013年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 5.9%

(d) 於2013年5月22日，本公司發行了本金為400,000,000美元，將於2018年到期的優先票據(「4億美元優先票據」)。優先票據年利率為6.5%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年6月4日。本公司可於2016年6月4日之後任何時候及不時自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2016年6月4日之前任何時候，自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(d) (續)

4億美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(d)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 29(d)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
發行優先票據所得款項	2,476,563	(11,524)	2,465,039
交易成本	(33,452)	156	(33,296)
所得款項淨額	2,443,111	(11,368)	2,431,743
利息及交易成本攤銷	2,187	–	2,187
公平值變動(附註6(a))	–	6,270	6,270
匯兌差額	(25,245)	36	(25,209)
於2013年12月31日	2,420,053	(5,062)	2,414,991

(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6.71%。

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

釐定贖回認購期權於2013年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 5.4%

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) 2013年3月27日授出的購股權

於2013年3月27日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共24,000,000股股份。行使價為每股2.56港元。購股權計劃自2013年3月27日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

年內於授出日期估計之授出每個購股權加權平均值為0.962港元，以二項式期權定價模式(Coiz, Ross, Rubinstein)計量。已採用的加權平均假設如下：

於計算日期的公平值	0.962港元
股價	2.56港元
行使價	2.56港元
預期波幅	54%
期權年期	10年
預期股息	5%
無風險利率	1.16%

預期波動乃按一眾類似行業的上市公司於緊隨授出日期前一年的每日平均股價的統計分析，並就公開可得資料之預期未來波動變動而作出調整。預期股息乃以本集團的股息政策為估計依據。主觀假設之變動可能對所估計之公平值構成重大影響。

購股權乃根據服務條件授出。此條件並無計入所得服務於授出日期之公平值計量。授出購股權並無附帶市場條件。

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)

(e) 購股權數量及加權平均值行使價如下：

	2013年		2012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	52,404,620	2.32	57,697,860
年內授出	2.56	24,000,000	–	–
年內行使	2.12	(6,114,360)	1.85	(1,230,240)
年內失效	2.68	(25,045,980)	2.49	(4,063,000)
於12月31日尚未行使	2.28	45,244,280	2.32	52,404,620
於12月31日可予行使	1.95	18,244,280	2.58	35,728,220

於年內獲行使的購股權於行使日期的加權平均股價為2.64港元(2012年：2.24港元)。

於2013年12月31日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.28港元(2012年：2.32港元)及加權平均剩餘合約年期為8.1年(2012年：4.12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2012年1月1日	216,517	430,677	72,439	719,633
於綜合收益表扣除(附註7(a))	448,968	448,914	79,507	977,389
視作出售附屬公司	28,532	6,909	–	35,441
已繳付稅項	(437,943)	(287,795)	(2,350)	(728,088)
於2012年12月31日	256,074	598,705	149,596	1,004,375
於2013年1月1日	256,074	598,705	149,596	1,004,375
於綜合收益表扣除(附註7(a))	487,376	325,750	67,311	880,437
出售附屬公司(附註37(b)(ii)及(c))	6,259	14,599	–	20,858
已繳付稅項	(499,501)	(336,483)	(5,103)	(841,087)
於2013年12月31日	250,208	602,571	211,804	1,064,583
			2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
代表：				
應付稅項			1,187,229	1,121,817
預付稅項			(122,646)	(117,442)
			1,064,583	1,004,375

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	土地增值稅 人民幣千元	
於2012年1月1日	(51,493)	111,570	60,077
於綜合收益表(扣除)/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
於2013年1月1日	(55,404)	116,602	61,198
於綜合收益表(扣除)/計入(附註7(a))	(4,343)	30,238	25,895
出售附屬公司(附註37(b)(ii))	-	71	71
於2013年12月31日	(59,747)	146,911	87,164
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
代表：			
遞延稅項資產		146,911	116,602
遞延稅項負債		(59,747)	(55,404)
		87,164	61,198

(c) 未確認的遞延稅項資產：

於2013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290,487,000元(2012年：人民幣148,787,000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

	2013年		2012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	2,429,230	242,923	2,428,000	242,800
根據購股權計劃發行股份	6,115	611	1,230	123
於12月31日	2,435,345	243,534	2,429,230	242,923
於12月31日相等於人民幣千元		215,770		215,285

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) 根據購股權計劃發行股份

年內，獲行使購股權涉及認購本公司合共6,114,360股普通股，總代價為12,945,000港元(相等於人民幣10,253,000元)，其中611,000港元(相等於人民幣485,000元)計入股本，餘額12,334,000港元(相等於人民幣9,768,000元)計入股份溢價賬。按照附註2(t)(ii)所載本集團會計政策，3,495,000港元(相等於人民幣2,803,000元)已從以股份支付的酬金準備轉入股份溢價。

於2012年，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(x)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

於2012年，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2013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1,785,221,000元(2012年：人民幣1,704,441,000元)。報告期末後，董事建議派發末期股息每股普通股10.7港仙(相當於人民幣8.49分)(2012年：每股普通股8.0港仙(相當於人民幣6.45分))，共計人民幣206,811,000元(2012年：人民幣156,970,000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(b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註32(b)(iv)) 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 (附註32(b)(v)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註32(b)(vii)) 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
其他全面收益									
— 換算財務報表的匯兌差額	-	-	(7,505)	-	-	-	-	-	(7,505)
— 現金流量對沖：									
— 公平值變動中的有效部份	-	-	-	-	17,267	-	-	-	17,267
— 由權益轉移至損益	-	-	-	-	(47,696)	-	-	-	(47,696)
全面收益總額	-	-	(7,505)	-	(30,429)	-	-	313,348	275,414
已批准往年末期股息(附註32(c)(i))	-	-	-	-	-	-	-	(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)(ii))	100	2,501	-	(747)	-	-	-	-	1,854
以權益結算的股份支付(附註32(a)(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
	100	2,501	-	(2,316)	-	(4,401)	(1,214)	(276,815)	(282,145)
2012年12月31日結餘	215,285	1,640,260	(140,339)	25,834	(30,429)	38,765	10,692	249,682	2,009,750

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(b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註32(b)(iv)) 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 (附註32(b)(v)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註32(b)(vii)) 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
2013年1月1日結餘	215,285	1,640,260	(140,339)	25,834	(30,429)	38,765	10,692	249,682	2,009,750
2013年的權益變動：									
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	312,313	312,313
其他全面收益									
—換算財務報表的匯兌差額	-	-	(43,175)	-	-	-	-	-	(43,175)
—現金流量對沖：									
—公平值變動中的有效部份	-	-	-	-	(34,196)	-	-	-	(34,196)
—由權益轉移至損益	-	-	-	-	42,880	-	-	-	42,880
全面收益總額	-	-	(43,175)	-	8,684	-	-	312,313	277,822
已批准往年末期股息(附註32(c)(i))	-	-	-	-	-	-	-	(159,840)	(159,840)
已宣派本年度中期股息(附註32(c)(i))	-	-	-	-	-	-	-	(100,245)	(100,245)
根據購股權計劃發行新股份(附註32(a)(i))	485	12,571	-	(2,803)	-	-	-	-	10,253
以權益結算的股份支付(附註6(b))	-	-	-	(6,507)	-	-	-	13,994	7,487
	485	12,571	-	(9,310)	-	-	-	(246,091)	(242,345)
2013年12月31日結餘	215,770	1,652,831	(183,514)	16,524	(21,745)	38,765	10,692	315,904	2,045,227

(c) 股息

(i) 應付本公司權益持有人的本年度股息

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
宣派及派付中期股息每股普通股5.2港仙 (相當於人民幣4.1分)(2012年：4.5港仙(相當於人民幣3.69分))	100,245	89,705
報告期末後建議分派的末期股息每股普通股10.7港仙 (相當於人民幣8.49分)(2012年：每股普通股8.0港仙 (相當於人民幣6.45分))	206,811	156,970
	307,056	246,675

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

	2013年 人民幣千元	2012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8.0港仙 (相當於每股普通股人民幣6.6分)(2012年：每股普通股10.0港仙， 相當於人民幣8.21分)	159,840	199,343

(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持份者獲利。

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2013年及2012年12月31日，負債比率如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行借款	538,745	675,000
— 其他借款	1,068,180	739,702
— 可換股債券	641,458	—
	2,248,383	1,414,702
非流動負債		
— 銀行借款	978,460	921,500
— 其他借款	500,000	915,980
— 可換股債券	—	587,533
— 優先票據	4,455,843	2,730,589
	5,934,303	5,155,602
總債項	8,182,686	6,570,304
減：現金及現金等價物	(4,812,575)	(3,949,775)
已抵押銀行借款的受限制銀行存款	—	(106,951)
債項淨額	3,370,111	2,513,578
權益總額	6,699,847	5,623,210
負債比率	50.3%	44.7%

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2013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38,130,000元(2012年：人民幣31,920,000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2012年的相同基準進行。

(b) 信貸風險

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

對於按揭銷售的貿易應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資並為該買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於物業竣工、發出房屋產權證書後按揭登記文件遞交有關銀行後屆滿。

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

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。

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)

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

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

(c) 流動資金風險

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

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

	2013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	670,089	471,414	391,853	250,192	1,783,548	1,517,205
其他借款	1,208,085	39,000	539,000	–	1,786,085	1,568,180
可換股債券	712,101	–	–	–	712,101	641,458
優先票據	358,098	358,098	3,983,570	1,324,868	6,024,634	4,455,843
貿易及其他應付款項與 應計費用	12,894,832	365,365	9,000	12,000	13,281,197	13,281,197
	15,843,205	1,233,877	4,923,423	1,587,060	23,587,565	21,463,883
已發行財務保證：						
一 保證最高金額(附註35)	8,898,095	–	–	–	8,898,095	

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)

	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	817,662	925,330	48,691	–	1,791,683	1,655,682
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	8,062,070	156,252	–	–	8,218,322	8,218,322
	9,999,990	2,610,272	3,602,861	86,366	16,299,489	14,788,626
已發行財務保證：						
— 保證最高金額(附註35)	6,860,893	–	–	–	6,860,893	

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

	2013年					
	訂約未貼現現金流量					
	一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總額	賬面值
	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
可換股債券	712,101	-	-	-	712,101	641,458
優先票據	358,098	358,098	3,983,570	1,324,868	6,024,634	4,455,843
其他應付款項及應計費用	74,259	-	-	-	74,259	74,259
	1,144,458	358,098	3,983,570	1,324,868	6,810,994	5,171,560
	2012年					
	訂約未貼現現金流量					
	一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內	總額	賬面值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
可換股債券	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	
	412,038	1,056,671	3,068,729	4,537,438	3,378,872	

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2013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					
	2013年			2012年		
	新加坡元	美元	港元	新加坡元	美元	港元
千元	千元	千元	千元	千元	千元	
現金及現金等價物	2	44,858	30,882	-	17	9,477
優先票據	(172,289)	(595,521)	-	(171,563)	(294,907)	-
公司間借款	-	(30,000)	(160,000)	-	(30,000)	(160,000)
已確認資產及負債產生的 風險總額及淨風險合計	(172,287)	(580,663)	(129,118)	(171,563)	(324,890)	(150,523)

除以上所述外，本公司採用港元作為功能貨幣的附屬公司有應收中國附屬公司款項人民幣3,332,095,000元(2012年：人民幣1,366,974,000元)。

人民幣兌港元及美元匯率可能合理上升/下跌5%(2012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154,960,000元(2012年：人民幣52,957,000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2012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，以本公司股本工具為限。於報告期末，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%(2012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) 公平值計量

(i) 以公平值計量的金融資產及負債

公平值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，有關金融工具歸類為香港財務報告準則第13號：公平值計量所界定的三個公平值層級。公平值計量所歸類的級別乃參照以下估算方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

- 第一級估算：僅採用第一級別輸入數據，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價計量公平值
- 第二級估算：採用第二級別輸入數據，即未能符合第一級別的可觀察輸入數據計量公平值，且並不採用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指未有相關市場數據者
- 第三級估算：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

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) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本集團

	於2013年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2013年 12月31日 之公平值 人民幣千元	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	99,085	99,085	—	—
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據 認購期權	10,856	—	10,856	—
— 贖回4億美元優先票據 認購期權	5,062	—	5,062	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	16,929	—	16,929	—

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) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本集團(續)

於2012年12月31日之公平值計量歸類為

於2012年 12月31日 之公平值 人民幣千元	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元
-----------------------------------	--------------	--------------	--------------

經常性公平值計量

資產：

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	—

於截至2012年及2013年12月31日止年度內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級水平之間的轉撥。

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) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本公司

	於2013年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2013年 12月31日 之公平值 人民幣千元	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據 認購期權	10,856	—	10,856	—
— 贖回4億美元優先票據 認購期權	5,062	—	5,062	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	16,929	—	16,929	—

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) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本公司(續)

於2012年12月31日之公平值計量歸類為

於2012年 12月31日 之公平值 人民幣千元	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元
-----------------------------------	--------------	--------------	--------------

經常性公平值計量

資產：

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

—

於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的2億美元優先票據及4億美元優先票據贖回認購期權的公平值，乃評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間差額後釐定。

第二級外匯掉期合約之公平值乃由合約遠期價格貼現及扣除現行即期匯率後釐定。使用的貼現率為報告期末相關利率掉期及貨幣掉期交易收益率曲線加上足夠的信貸息差。

(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2013年及2012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、合營企業、一間前合營企業及非控股權益款項須按要求收回／(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 承擔

(a) 於2013年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
已授權但尚未訂約	16,691,802	16,155,114
已訂約但尚未撥備	4,182,206	2,993,503
	20,874,008	19,148,617
本集團應佔合營企業的發展中物業之承擔		
— 已授權但尚未訂約	2,991,868	939,209
— 已訂約但尚未撥備	514,787	344,308
	3,506,655	1,283,517

(b) 經營租約承擔

於2013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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	4,588	2,135
一年後但五年內	6,716	662
	11,304	2,797

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，當重新協定所有條款後可選擇續租。該等租約概不包括或然租金。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

35 或然負債

(a) 向財務機構就授予本集團及合營企業物業買家的按揭貸款作出的擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業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2013年12月31日，為本集團及合營企業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：

	2013年 人民幣千元	2012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	5,442,865	5,369,372
— 合營企業物業(本集團共享部份)	1,088,680	724,371
	6,531,545	6,093,743

由於本集團及合營企業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／合營企業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，故本集團及合營企業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合營企業按揭貸款。

(b) 向財務機構就授予合營企業的銀行貸款及其他貸款作出的擔保

於2013年12月31日，本集團就授予合營企業的銀行貸款及其他貸款提供的擔保為人民幣2,366,550,000元(2012年：人民幣767,150,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

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2013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	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
自合營企業利息收入	(a)	97,688	46,626
自非控股權益利息收入	(a)	7,206	3,562
自關連人士利息收入	(a)	–	11,693
自合營企業項目管理費收入	(b)	66,345	54,102
自關連人士項目管理費收入	(b)	–	13,169
向合營企業支付利息開支	(c)	(67,596)	(55,472)
向非控股權益支付利息開支	(c)	(4,696)	(4,194)
向關連人士支付信託管理費開支	(d)	–	(21,246)

附註：

- (a) 該金額指有關向合營企業、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合營企業及關連人士收取的項目管理費。
- (c) 該金額指自合營企業及非控股權益貸款之利息開支。
- (d) 該金額指年內向合營企業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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

於年內，本集團收購兩家持有物業開發項目的實體之股權。收購事項完成後，該兩家實體成為本集團的附屬公司。收購該等附屬公司使本集團得以擴張其土地儲備及加強本集團於中國河南的物業開發業務。年內收購的附屬公司摘要如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	所收購權益的百分比	代價 人民幣千元
2013年4月3日	河南龍宇房地產開發有限公司(「河南龍宇」)	60%	275,948
2013年8月7日	河南正和房地產開發有限公司	60%	34,800

收購該等附屬公司於收購日期對本集團的資產及負債產生的合併影響如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時 確認的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	57	–	57
待售物業	432,064	298,922	730,986
按金及預付款	2,076	–	2,076
現金及現金等價物	176	–	176
貿易及其他應付款項	(215,382)	–	(215,382)
非控股權益	(87,596)	(119,569)	(207,165)
可識別資產及負債淨值	131,395	179,353	310,748
已付代價總額			310,748
所收購現金及現金等價物總額			(176)
所耗現金淨額			310,572

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(a) 收購附屬公司(續)

於截至2013年12月31日止年度內，上述附屬公司對本集團並無營業額貢獻，產生本公司權益持有人應佔虧損人民幣1,303,000元。倘該等收購發生於2013年1月1日，則於截至2013年12月31日止年度內的綜合營業額將為人民幣6,951,125,000元，本公司權益持有人應佔綜合溢利將為人民幣1,117,163,000元。

(b) 股權重組

於2013年6月17日，本集團與非控股權益訂立股權重組協議，增購開封建業地產有限公司(「建業開封」)及河南聯盟會館管理有限公司(「河南聯盟會館」)分別20%及40%股權，代價合共為人民幣21,497,000元，並出售開封建業大宏住宅建設有限責任公司(「建業大宏」，本集團於出售前持有建業大宏60%股權)及開封建業森林半島置業有限公司(「森林半島」，本集團於出售前持有森林半島60%股權)的全部股權，代價合共為人民幣288,000,000元。上述交易完成後，建業開封及河南聯盟會館成為間接全資附屬公司，而本集團並無持有建業大宏及森林半島任何股權。

(i) 收購附屬公司的額外權益

根據附註2(c)所載會計政策，就收購附屬公司額外權益支付的總代價人民幣21,497,000元超出非控股權益賬面值人民幣9,151,000元，超出的人民幣12,346,000元部分於其他資本儲備確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(b) 股權重組(續)

(ii) 出售附屬公司

出售建業大宏及森林半島對本集團的財務狀況有以下影響：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	(4,381)
待售物業	(569,547)
貿易及其他應收款項	(38,721)
預付款項	(223,320)
預付稅項	(20,593)
現金及現金等價物	(347,012)
銀行借款	339,000
其他借款	170,000
貿易及其他應付款項	162,078
預收款項	319,484
遞延稅項負債	71
非控股權益	69,483
出售附屬公司淨收益(附註5)	(144,542)
	<u>(288,000)</u>
已收代價	288,000
出售現金及現金等價物	<u>(347,012)</u>
現金流出淨額	<u>(59,012)</u>

(c) 出售附屬公司

於2013年1月21日，本集團出售許昌豐泰地產有限公司(「許昌豐泰」，本集團於出售前持有許昌豐泰60%股權)全部股權，代價為人民幣37,760,000元。上述交易完成後，本集團並無持有許昌豐泰任何股權。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(c) 出售附屬公司(續)

出售許昌豐泰對本集團的財務狀況有以下影響。

	人民幣千元
物業、廠房及設備	(217)
預付款項	(101,801)
預付稅項	(265)
現金及現金等價物	(529)
貿易及其他應付款項	53,798
非控股權益	19,606
出售附屬公司收益(附註5)	(8,352)
	<u>(37,760)</u>
已收代價	37,760
出售現金及現金等價物	(529)
	<u>37,231</u>

(d) 出售附屬公司部分權益

於2013年12月10日，本集團出售鄭州一品天下置業有限公司(「鄭州一品」)9.4%股權，代價為人民幣30,000,000元。於上述交易完成後，本集團於鄭州一品的股權由100%減少至90.6%。非控股權益於出售日期的賬面值增加人民幣8,899,000元，根據附註2(c)所載會計政策，代價人民幣30,000,000元超出非控股權益賬面值人民幣21,101,000元的部分於其他資本儲備中確認。

38 採用本集團會計政策時的主要會計判斷

於編製財務報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。

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)

(a) 在建樓宇及工程的減值

按附註2(k)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。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(l)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。本集團評核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之估計。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撥備數額將會高於估計。

(d) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判決改變或會影響待確認之遞延稅項資產賬面值及以後年份的純利。

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)

(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實際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評核及假設計算，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，則有關差額會影響評核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。

(h) 估計衍生金融工具的公平值

本集團優先票據所附的贖回認購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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

39 未調整報告期後事項

- (a) 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)。
- (b) 於2014年1月13日，本集團與一家銀行訂立擔保協議，據此，本集團同意就授予合營企業的銀行借款人民幣1,000,000,000元提供擔保。

於2014年2月14日，本集團與一家財務機構訂立擔保協議，據此，本集團同意就授予合營企業的其他借款人民幣500,000,000元提供擔保。

於2014年2月27日，本集團與百瑞信託有限責任公司(合營企業之信託管理人)訂立擔保協議及股權質押協議，據此，本集團同意就授予合營企業的其他借款人民幣400,000,000元提供擔保，本集團亦同意就該其他借款質押所有於該合營企業的股權(即49%股權)。

有關上述未調整事項的詳情，請參閱本公司分別於2014年1月13日、2014年2月14日及2014年2月27日刊發的公告。

- (c) 於2014年1月20日，本集團與非控股權益訂立收購協議，據此，本集團同意收購河南龍宇(見附註37(a))餘下40%股權，代價為人民幣250,000,000元。收購事項完成後，河南龍宇成為間接全資附屬公司。詳情請參閱本公司於2014年1月20日刊發的公告。

40 截至2013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2013年12月31日止年度尚未生效且並無於本財務報表採納的數項修訂及一項新準則，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32號之修訂本， <i>抵銷金融資產及金融負債</i>	2014年1月1日
香港會計準則第39號之修訂本， <i>衍生工具之更替及對沖會計法之延續</i>	2014年1月1日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	附註

附註：原生效日期2015年1月1日已移除，新強制生效日期有待釐定。

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。

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

	2013年 人民幣千元	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
營業額	6,951,125	6,345,527	6,638,354	4,516,351	2,739,831
除稅前溢利	1,939,393	1,846,062	1,817,750	1,095,486	651,352
所得稅	(854,542)	(976,268)	(1,074,820)	(515,427)	(223,221)
年度溢利	1,084,851	869,794	742,930	580,059	428,131
歸屬：					
本公司權益持有人	1,025,930	823,086	667,995	544,887	405,326
非控股權益	58,921	46,708	74,935	35,172	22,805
	1,084,851	869,794	742,930	580,059	428,131
每股盈利(人民幣分)					
— 基本	42.16	33.90	29.77	26.57	20.27
— 攤薄	42.06	30.71	29.77	25.59	20.15

財務資料概要(續)

綜合資產、負債及權益

	2013年 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	7,827,718	7,171,263	4,586,261	3,663,225	563,128
流動資產	23,689,635	17,177,001	14,892,039	11,769,942	9,583,525
總資產	31,517,353	24,348,264	19,478,300	15,433,167	10,146,653
負債					
流動負債	18,823,456	13,514,048	13,761,355	10,114,929	5,177,127
非流動負債	5,994,050	5,211,006	675,193	1,546,554	1,649,833
總負債	24,817,506	18,725,054	14,436,548	11,661,483	6,826,960
資產淨值	6,699,847	5,623,210	5,041,752	3,771,684	3,319,693
權益					
本公司權益持有人應佔權益總額	6,022,696	5,169,661	4,642,488	3,495,818	3,124,357
非控股權益	677,151	453,549	399,264	275,866	195,336
權益總額	6,699,847	5,623,210	5,041,752	3,771,684	3,319,693