

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



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)

截至2014年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2014年12月31日止年度，營業額約為人民幣92.29億元，較2013年增加約32.8%。
- 年內毛利率為33.6%，而2013年為34.1%。
- 年內本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣8.83億元，較2013年減少約13.9%。
- 年內淨利潤率為10.4%，而2013年為15.6%。
- 年內每股基本盈利為人民幣36.27分，較2013年減少約14.0%。
- 董事會建議每股13.6港仙(約相當於人民幣10.88分)的末期股息。

* 僅供識別

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表建業地產股份有限公司(下稱「建業地產」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司連同其附屬公司(「本集團」)截至2014年12月31日的年度綜合業績(「年度業績」)。

剛剛過去的2014年，中國經濟在「速度變化、結構優化、動力轉換」中平穩前行。房地產業提交的各種數據，除新開工規模及各種增長幅度外，其他數據均顯示為不同幅度的增長。然而，開發商陣營集約化速度加快，百強企業市場份額已近40%；中小型開發商被淘汰出局或變為無新項目開發的「植物人」狀態的數量劇增；由開發商資金鏈斷裂所引發的多米諾效應，在多個城市殃及了多起擔保公司悔約事件；幾家新的千億級企業的出現，未為行業帶來利好消息，更多的房企將因為行業整合而倒閉。在這樣的背景下，一直以穩健發展著稱的建業地產，上市六年來也首次未能完成年初制定的增長目標。

一時的業績受挫雖不足以讓我們得出市場基本面出現拐點的結論，但足以使我們更加警醒，努力在不確定因素增多的形勢下以更加審慎的態度檢討企業應變的速度、對規律的把握能力、業務模式和內部治理水平。

展望2015年，雖中國經濟維持中高速增長的壓力巨大，但房地產行業政策環境及市場動力方面仍然擁有許多新的利好因素。政策方面，隨著改革的深化，地產行業的政策導向從「分類調控」轉變為「支持消費」，「穩增長」和「穩投資」的國策必將帶來「穩樓市」的結果；信貸、稅費環境也將持續優化，從而帶動市場信心的回暖和鞏固。具體到建業的戰略主戰場，河南市場優勢、區位優勢更加明顯。至2020年，河南省常住人口城鎮化率將達到56%左右，新增約1,100萬農村轉移人口，市場基礎雄厚。此外，大鄭州格局正在逐漸形成。高鐵優勢和2014年開通的地鐵和城際鐵路，加上原有的鐵路樞紐地位，鄭州真正進入了肆鐵時代，這將拉著鄭州向1,000萬~1,500萬人口規模特大型城市奔跑。

基於上述因素，儘管受累於宏觀經濟的不利影響，本公司2014年業績較上年同期仍有一定增長。本公司合同銷售金額達到人民幣155.58億元，同比增長達11%。據中國房地產業協會2014中國房地產500強評測成果顯示，本公司獲評2014中國房地產開發企業500強第26位，並連續六年榮獲區域運營10強第一名。

報告期內，本公司持續盈利、穩定增長的態勢深獲資本市場好評。2014年5月15日，建業地產發行2億新加坡幣票據融資，這是繼2012年後，本公司在新加坡再次發債融資。此次發行的三年期債券，雖然定價6.5%年利率，依然獲得搶購。由於國內外資本平台的支持和經營能力的提升，本公司有實力以相對較低的價格有計劃地獲取土地，全年新增土地儲備約495萬平方米，為未來的持續發展奠定了更好的基礎。

2014年以來，秉承自身的產品和服務觀，本公司持續致力於企業層面的專業素養—產品創新能力和服務水平的提升。傳統住宅領域，高度關注產業變革前沿，持續推進住宅產業化進程；經營性物業領域，更有諸多驚喜：建業首個「文化、商業、旅遊」項目—開封七盛角民俗文化街於2014年5月31日開街，收穫社會各界高度認同，開創了中國古城整體改造復興的先河，並成為開封市、河南省旅遊商業升級改造的示範標杆。洛陽建業凱旋廣場於本年被評為河南省品牌促進項目，獲得政府人民幣300萬元的獎勵。鄭州建業凱旋廣場、南陽建業凱旋廣場等建業新型商業綜合體系列產品漸成城市新的商業示範作品。

進入2014年，移動互聯網的大潮日益洶湧，迅猛沖刷著傳統商業領域的邊界，從融資、設計、營銷、服務四個環節給房地產企業帶來了顛覆性的衝擊。報告期內，本公司應時而變，採取了諸多創新舉措。2014年3月9日，本集團與易居集團聯手打造的建業地產電商旗艦店正式上線，18城57個樓盤全部參與電商銷售。10月中旬，本公司成立E戰略轉型工作領導小組，著力用互聯網思維創新業務模型。服務領域方面，本公司借力互聯網平台探索整合之道，大力推進物業、酒店、商業、足球、綠色基地等相關資源板塊的深度協同，以此提升品牌競爭力。

作為一家慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，報告期內，我們繼續以基業長青的標準約束現在，以穩健實效的經營鋪墊未來。在審視企業短板的基礎上，本公司於2014年年底啟動了省域化戰略實施以來的第四次組織變革。本次變革以提升勞動生產率為核心綱領，以應對創新轉型為根本目的，「精兵簡政」，旨在真正實現一職多能、協同高效。新組建的九個區域總公司，與商業地產、酒店地產和文化旅遊地產協同作戰，優勢明顯。本集團總部以「協同、權威、高效」為工作標準，區域總公司致力做到「專業、高效、創新、擔當」。與此同時，引入「事業合夥人」、「項目跟投」等前沿管理舉措，立足實現投資人、企業、員工、客戶利益的高度統一和共贏。

沒有成功的企業，只有時代的企業。建業省域化戰略實施近15年來，我們每年都會依據市場表現對戰略模型和未來進行持續性的總結和思考，而思考的結果總使我們信心滿滿：未來15年，河南將有3,500萬人要進城，需新增住房10億平方米。建業人的目標是：用自己的堅守和耕耘，取得10%市場份額；以社區、商業物業、酒店、幼兒園和學校、足球、綠色基地和物業管理等相關線上線下所有資源，精心服務1,000萬人，完成由城市綜合開發企業向城市居民新型生活方式服務企業的偉大轉型，持續為股東、社會帶來更大回報，以堅守證明價值，以耕耘收穫尊重。

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業健康持續發展做出更大的貢獻。

主席
胡葆森

2015年3月20日

年度業績公告

董事會謹此宣佈本集團截至2014年12月31日止年度的綜合業績(「年度業績」)，並連同上一財政年度的比較數據載列如下：

綜合收益表

截至2014年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
營業額	4	9,228,763	6,951,125
銷售成本		<u>(6,131,300)</u>	<u>(4,582,411)</u>
毛利		3,097,463	2,368,714
其他收益	5	150,822	159,852
其他收入淨額	5	44,906	379,225
銷售及市場推廣開支		(471,461)	(312,530)
一般及行政開支		(639,402)	(536,521)
其他經營收入		<u>109,827</u>	<u>79,854</u>
		2,292,155	2,138,594
分佔聯營公司虧損	16	(184)	(2,659)
分佔合營企業溢利減虧損		144,717	601,466
融資成本	6(a)	<u>(491,352)</u>	<u>(816,705)</u>
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		1,945,336	1,920,696
投資物業公平值增加淨額	14	<u>11,500</u>	<u>18,697</u>
除稅前溢利	6	1,956,836	1,939,393
所得稅	7(a)	<u>(999,244)</u>	<u>(854,542)</u>
年度溢利		<u>957,592</u>	<u>1,084,851</u>
歸屬：			
本公司權益持有人		883,301	1,025,930
非控股權益		<u>74,291</u>	<u>58,921</u>
年度溢利		<u>957,592</u>	<u>1,084,851</u>
每股盈利	11		
— 基本(人民幣分)		36.27	42.16
— 攤薄(人民幣分)		<u>36.26</u>	<u>42.06</u>

綜合全面收益表

截至2014年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度溢利	<u>957,592</u>	<u>1,084,851</u>
年內其他全面收入(就稅項及重新分類作出調整後)		
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	(5,843)	49,268
— 現金流量對沖：		
— 公平值變動中的有效部分	(105,645)	(34,196)
— 由權益轉移至損益	<u>83,923</u>	<u>42,880</u>
年內全面其他收入總額	<u>(27,565)</u>	<u>57,952</u>
年內全面收入總額	<u><u>930,027</u></u>	<u><u>1,142,803</u></u>
歸屬：		
本公司權益持有人	855,833	1,086,625
非控股權益	<u>74,194</u>	<u>56,178</u>
年內全面收入總額	<u><u>930,027</u></u>	<u><u>1,142,803</u></u>

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表
於2014年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	2,685,326	2,226,115
投資物業	14	377,000	365,500
聯營公司權益	16	45,074	45,258
合營企業權益	17	4,043,612	4,933,854
其他金融資產	18	110,080	110,080
遞延稅項資產	31(b)	150,717	146,911
		<u>7,411,809</u>	<u>7,827,718</u>
流動資產			
交易性證券	19	67,039	99,085
待售物業	20	17,665,928	11,132,353
應收款項	21	1,021,275	1,036,156
按金及預付款	22	4,520,545	5,608,287
預付稅項	31(a)	171,583	122,646
受限制銀行存款	23	1,473,408	878,533
現金及現金等價物		5,018,511	4,812,575
		<u>29,938,289</u>	<u>23,689,635</u>
流動負債			
銀行借款	24	1,129,562	538,745
其他借款	25	280,000	1,068,180
應付款項與應計費用	26	15,899,045	13,298,126
預收款項	27	3,277,222	2,089,718
可換股債券	28	–	641,458
應付稅項	31(a)	1,487,462	1,187,229
		<u>22,073,291</u>	<u>18,823,456</u>
流動資產淨值		<u>7,864,998</u>	<u>4,866,179</u>
總資產減流動負債		<u>15,276,807</u>	<u>12,693,897</u>

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	24	1,888,723	978,460
其他借款	25	890,000	500,000
優先票據	29	5,368,712	4,455,843
遞延稅項負債	31(b)	62,456	59,747
		<u>8,209,891</u>	<u>5,994,050</u>
資產淨值		<u>7,066,916</u>	<u>6,699,847</u>
資本及儲備			
股本	32(a)	215,770	215,770
儲備		6,227,392	5,806,926
本公司權益持有人應佔權益總額		6,443,162	6,022,696
非控股權益		623,754	677,151
權益總額		<u>7,066,916</u>	<u>6,699,847</u>

財務狀況表
於2014年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	15	<u>8,620,029</u>	<u>7,050,909</u>
流動資產			
衍生金融工具	21	7,555	15,918
預付款		–	18,718
現金及現金等價物		<u>17,744</u>	<u>151,315</u>
		<u>25,299</u>	<u>185,951</u>
流動負債			
銀行貸款	24	182,273	–
應付款項及應計費用	26	211,232	91,188
應付附屬公司款項	15	3,166	3,144
可換股債券	28	–	641,458
		<u>396,671</u>	<u>735,790</u>
流動負債淨值		<u>(371,372)</u>	<u>(549,839)</u>
總資產減流動負債		<u>8,248,657</u>	<u>6,501,070</u>
非流動負債			
銀行貸款	24	570,768	–
優先票據	29	5,368,712	4,455,843
		<u>5,939,480</u>	<u>4,455,843</u>
資產淨值		<u>2,309,177</u>	<u>2,045,227</u>
資本及儲備			
股本		215,770	215,770
儲備		<u>2,093,407</u>	<u>1,829,457</u>
權益總額		<u>2,309,177</u>	<u>2,045,227</u>

綜合權益變動表
截至2014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 (附註32(a)(i))	股份溢價 (附註32(b)(i))	法定儲備金 (附註32(b)(ii))	其他 資本儲備 (附註32(b)(iii))	匯兌儲備 (附註32(b)(iv))	以股份支付的 酬金儲備 (附註32(b)(v))	物業重新估值 儲備 (附註32(b)(vi))	對沖儲備 (附註32(b)(vii))	可換取債券的 權益部分 (附註28)	認股權證 儲備 (附註28)	保留溢利			
	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
2014年1月1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
2014年權益變動：														
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	883,301	883,301	74,291	957,592
其他全面收入	-	-	-	-	(5,746)	-	-	(21,722)	-	-	-	(27,468)	(97)	(27,565)
全面收入總額	-	-	-	-	(5,746)	-	-	(21,722)	-	-	883,301	855,833	74,194	930,027
已批准往年末期股息	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,148)	(210,148)	-	(210,148)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,328)	(101,328)
轉撥至法定儲備金	-	-	247,926	-	-	-	-	-	-	-	(247,926)	-	-	-
贖回可換取債券	28	-	-	-	-	-	-	-	(38,765)	(10,692)	49,457	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,700	69,700
以權益結算的股份支付	6(b)	-	-	-	-	3,543	-	-	-	-	1,990	5,533	-	5,533
增購附屬公司	37(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000	40,000
增購附屬公司權益	37(b)	-	-	-	(231,940)	-	-	-	-	-	-	(231,940)	(144,775)	(376,715)
出售附屬公司的部分權益	37(d)	-	-	-	1,188	-	-	-	-	-	-	1,188	8,812	10,000
		-	-	247,926	(230,752)	3,543	-	-	(38,765)	(10,692)	(406,627)	(435,367)	(127,591)	(562,958)
2014年12月31日餘額	215,770	1,652,831	1,502,727	582,289	121,723	20,067	6,479	(43,467)	-	-	2,384,743	6,443,162	623,754	7,066,916

本公司權益持有人應佔

附註	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	可換取債券的 權益部分	認股權證 儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(附註32(a)(i)) 人民幣千元	(附註32(b)(i)) 人民幣千元	(附註32(b)(ii)) 人民幣千元	(附註32(b)(iii)) 人民幣千元	(附註32(b)(iv)) 人民幣千元	(附註32(b)(v)) 人民幣千元	(附註32(b)(vi)) 人民幣千元	(附註32(b)(vii)) 人民幣千元	(附註28) 人民幣千元	(附註28) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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)
已宣派本中期股息	32(c)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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 根據購股權計劃後	-	-	395,011	-	-	-	-	-	-	-	(395,011)	-	-	-
發行新股	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	207,165	207,165
增購附屬公司權益	-	-	-	(12,346)	-	-	-	-	-	-	-	(12,346)	(9,151)	(21,497)
出售附屬公司	-	-	(35,140)	-	-	-	-	-	-	-	35,140	-	(89,089)	(89,089)
出售於附屬公司 的部分權益	-	-	-	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

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2014年 附註 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	1,956,836	1,939,393
經調整：		
利息收入	(145,979)	(156,947)
折舊及攤銷	148,182	76,187
以權益結算的股份支付費用	5,533	7,487
非上市股本證券股息收入	(3,343)	(1,405)
投資物業公平值增加淨額	(11,500)	(18,697)
出售物業、廠房及設備淨收益	(521)	(12,866)
分佔聯營公司虧損	184	2,659
分佔合營企業溢利減虧損	(144,717)	(601,466)
融資成本	491,352	816,705
交易性證券未變現虧損／(收益)	32,625	(6,273)
待售物業撇減	19,083	37,588
增購合營企業權益虧損	-	1,383
出售附屬公司收益	(8,686)	(152,894)
視作出售一家合營企業收益	-	(172,027)
視作出售合營企業公平值收益	(120,516)	-
出售其他金融資產虧損	-	1,295
政府補助	(1,500)	(1,500)
已結轉營運資金變動前經營溢利	2,217,033	1,758,622

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
承前之營運資金變動前經營溢利	2,217,033	1,758,622
待售物業增加	(4,868,719)	(2,801,004)
貿易及其他應收款項增加	(263,488)	(356,242)
按金及預付款減少／(增加)	3,155,461	(2,322,909)
受限制銀行存款(增加)／減少	(516,307)	93,750
應付款項與應計費用增加	547,975	5,064,430
預收款項增加／(減少)	1,187,504	(350,005)
經營所得現金	1,459,459	1,086,642
已付中國稅項	(801,846)	(841,087)
經營活動所得現金淨額	657,613	245,555
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(609,410)	(776,654)
出售物業、廠房及設備所得款項	2,590	32,146
購買投資物業付款	-	(3,203)
收購附屬公司已付現金淨額	37(a) (577,231)	(310,572)
增購附屬公司權益	37(b) (376,715)	(21,497)
出售附屬公司的現金流入／(流出)淨額	37(c) 17,129	(21,781)
出售附屬公司部分權益	37(d) 10,000	30,000
增購合營企業權益	-	(30,553)
出售合營企業	267,370	250,000
注資合營企業	(105,000)	(91,800)
墊款予合營企業	(438,718)	(919,293)
合營企業還款	212,577	937,688
從合營企業已收股息	97,661	468,486
購買其他金融資產付款	-	(22,280)
出售其他金融資產所得款項	-	2,705
從非上市股本證券已收股息	3,343	1,405
已收利息	145,979	156,947
投資活動所用現金淨額	(1,350,425)	(318,256)

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資活動			
新增銀行借款所得款項		2,304,242	1,328,955
償還銀行借項		(1,002,712)	(1,069,250)
其他新增借款所得款項		1,370,000	1,110,000
償還其他借款		(1,068,180)	(1,027,502)
發行新股份所得款項淨額		-	10,253
優先票據所得款項淨額	29(d)	985,952	3,662,072
提早贖回優先票據		-	(2,035,653)
贖回可換股債券	28	(704,510)	-
已付利息		(745,019)	(766,010)
已付股息		(210,148)	(260,085)
已付非控股權益股息		(101,328)	(65,900)
非控股權益注資		69,700	115,500
融資活動產生的現金淨額		<u>897,997</u>	<u>1,002,380</u>
現金及現金等價物增加淨額		205,185	929,679
1月1日的現金及現金等價物		4,812,575	3,949,775
外匯匯率變動的影響		751	(66,879)
12月31日的現金及現金等價物		<u>5,018,511</u>	<u>4,812,575</u>

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」)為一家於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)以及香港公認會計原則而編製。本公司財務報表亦符合香港《公司條例》的適用要求(按載列於新的香描《公司條例》(第622章)附表11第76至87條條文內有關第9部「帳目及審計」的過渡性及保留安排的規定，本公司財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前《公司條例》(第32章)的規定而作出披露。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2014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))。

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。

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。

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。

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,但若該衍生工具符合現金流量對沖會計法或用作對沖海外業務淨投資,其相關的重計損益確認會按其所對沖的項目的性質而定(參閱附註2(g))。

(g) 現金流量對沖

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

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

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

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

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

(h) 投資物業

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

投資物業按公平值列賬，惟於報告期末該等物業仍處於在建或開發過程中且當時無法準確計量其公平值除外。投資物業的公平值增減或報廢或出售所產生的任何收益或虧損均於損益中確認。投資物業的租金收入根據附註2(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))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))。

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。

(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。

(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。
- 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。

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。

一 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)。

一 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。

(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。

(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。

(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) 應付款項

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，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。

(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。

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：

- 一 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
- 一 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：
 - 一 同一課稅公司；或
 - 一 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。

(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。

(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「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。

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。
- (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。

- 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本，**投資實體**
- 香港會計準則第32號修訂本，**抵銷財務資產及財務負債**
- 香港會計準則第36號修訂本，**非金融資產可收回金額之披露**
- 香港會計準則第39號修訂本，**更替衍生工具及延續對沖會計**
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號，**徵費**

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。採納新香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂的影響討論如下：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本，投資實體

該修訂本對符合資格為經修訂的香港財務報告準則第10號定義的投資實體的母公司，免除其合併賬項的要求。修訂本要求投資實體透過損益按公平值計量其附屬公司。由於本公司並不符合資格為投資實體，故該等修訂本對該等財務報表並無影響。

香港會計準則第32號修訂本，抵銷財務資產及財務負債

香港會計準則第32號修訂本釐清香港會計準則第32號的抵銷標準。由於該等修訂與本集團已採用的會計政策一致，故其對該等財務報表並無影響。

香港會計準則第36號修訂本，非金融資產可收回金額之披露

香港會計準則第36號修訂本修訂非金融資產減值的披露要求。其中，該等修訂擴大對根據公平值減處置成本計算可收回金額的減值資產或現金產出單元(「現金產生單元」)的披露要求。

香港會計準則第39號修訂本，更替衍生工具及延續對沖會計

於一項指定為對沖工具的衍生工具的更新達到若干標準時，香港會計準則第39號修訂本為非持續性對沖會計提供緩衝。由於本集團並無更新衍生工具，故該等修訂本對該等財務報表並無影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號，徵費

該詮釋就支付政府徵費的負債的確認作出指引。由於指引與本集團現有的會計政策一致，故該等修訂本對該等財務報表並無影響。

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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	8,995,731	6,867,893
租金收入	99,983	25,671
來自酒店經營的收益	133,049	57,561
	<u>9,228,763</u>	<u>6,951,125</u>

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%。

5 其他收益及其他收入淨額

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	145,979	156,947
非上市股本證券的股息收入	3,343	1,405
政府補助	1,500	1,500
	<u>150,822</u>	<u>159,852</u>
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備收益淨額	521	12,866
出售附屬公司收益(附註37(c))	8,686	152,894
視為出售一家合營企業收益	-	172,027
視作出售合營企業公平值收益(附註)	120,516	-
增購合營企業權益的虧損	-	(1,383)
外匯(虧損)/收益淨額	(27,407)	77,887
交易性證券未變現(虧損)/收益	(32,625)	6,273
待售物業撇減(附註20)	(19,083)	(37,588)
出售其他金融資產虧損	-	(1,295)
其他	(5,702)	(2,456)
	<u>44,906</u>	<u>379,225</u>

附註：於2014年7月3日，本集團與合營企業合夥人訂立股權轉讓協議，以收購三家合營企業之額外權益。完成後，該等三家合營企業成為本集團全資附屬公司。視作出售合營企業之後，公平值收益人民幣120,516,000元於年內予以確認。

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2014年 人民幣千元	2013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	152,406	122,799
— 於五年後全數償還	38,537	17,103
	<u>190,943</u>	<u>139,902</u>
其他借款利息	166,986	156,236
可換股債券利息	70,911	97,262
優先票據利息	398,283	406,440
其他附屬借貸成本	2,083	3,836
	<u>829,206</u>	<u>803,676</u>
減：已資本化的借貸成本*	(346,300)	(238,477)
	<u>482,906</u>	<u>565,199</u>
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值 (附註29(b)及(c))	8,446	7,600
提早贖回優先票據的虧損	—	243,906
	<u>491,352</u>	<u>816,705</u>

* 借貸成本已按每年4.42%至11.36% (2013年：每年2.65%至8.15%)的利率資本化。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	246,779	257,561
包括：		
— 退休計劃供款	23,347	19,502
— 以股權結算股份為基礎作支付的費用(附註32(b)(ix))	5,533	7,487
	<u>275,659</u>	<u>284,550</u>

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30,000港元為上限(於2014年6月前為25,000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。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	148,182	76,187
核數師酬金	5,028	4,697
已售物業成本	6,078,916	4,565,801
有關物業的經營租金費用	24,201	4,217
投資物業的租金收入減直接開支人民幣2,416,000元 (2013年：人民幣2,760,000元)	(10,932)	(10,625)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣15,683,000元 (2013年：人民幣608,000元)	(70,952)	(11,678)
	<u>148,182</u>	<u>76,187</u>

7 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(附註31(a))	505,014	487,376
中國土地增值稅(附註31(a))		
一年內計提	445,504	414,869
—以往年度超額撥備	-	(89,119)
預扣稅(附註31(a))	49,823	67,311
	<u>1,000,341</u>	<u>880,437</u>
遞延稅項		
物業重估(附註31(b))	2,709	4,343
中國土地增值稅(附註31(b))	(3,806)	(30,238)
	<u>(1,097)</u>	<u>(25,895)</u>
	<u>999,244</u>	<u>854,542</u>

(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%)(2013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%(2013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%(2013年：25%)的稅率繳付企業所得稅。

(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%(2013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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,956,836</u>	<u>1,939,393</u>
按25%(2013年：25%)稅率計算的除稅前溢利的稅項	489,209	484,848
若干附屬公司的稅率差額	52,228	69,388
毋須課稅收入的稅項影響	(137,932)	(220,002)
不可扣稅開支的稅項影響	188,598	173,260
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	33,200	39,665
動用過往年度未確認的稅項虧損	(10,010)	(4,240)
以往年度超額撥備土地增值稅	-	(89,119)
預扣稅	49,823	67,311
土地增值稅	445,504	414,869
土地增值稅的稅項影響	<u>(111,376)</u>	<u>(81,438)</u>
所得稅開支	<u>999,244</u>	<u>854,542</u>

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：

2014年

	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休 計劃供款	酌情花紅	以股份支付 (附註30)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
胡葆森	-	3,978	13	-	-	3,991
閔穎春	-	741	13	-	106	860
非執行董事						
林明彥(於2014年10月1日辭任)	59	-	-	-	-	59
羅臻毓(於2014年10月1日調任)	20	-	-	-	-	20
廖茸桐	78	-	-	-	-	78
李樺	-	204	10	-	-	214
胡勇敏(於2014年8月29日辭任)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
張石麟	188	-	-	-	-	188
辛羅林	188	-	-	-	-	188
麥建裕	188	-	-	-	-	188
首席執行官						
陳建業	-	3,233	25	-	178	3,436
合計	721	8,156	61	-	284	9,222

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
閆穎春	-	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	<u>963</u>	<u>8,653</u>	<u>80</u>	<u>-</u>	<u>847</u>	<u>10,543</u>

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。

9 最高薪人士

在五位最高薪人士之中，一位(2013年：一位)為董事，其酬金披露於附註8。有關其餘四位(2013年：四位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	7,798	8,175
酌情花紅	1,208	4,262
以股份支付	390	1,582
退休計劃供款	64	117
	<u>9,460</u>	<u>14,136</u>

該等四位(2013年：四位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2014年	2013年
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2	–
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	2
人民幣3,000,001元至人民幣3,500,000元	1	–
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
	<u>–</u>	<u>1</u>

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470,251,000元(2013年：人民幣312,313,000元)。

已付及應付本公司權益持有人股息詳情載於附註32(c)。

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883,301,000元(2013年：人民幣1,025,930,000元)及本年度已發行2,435,344,660股(2013年：2,433,707,441股普通股)普通股的加權平均數，計算如下：

	2014年 千股	2013年 千股
於1月1日已發行普通股	2,435,345	2,429,230
行使購股權影響	–	4,477
	<u>2,435,345</u>	<u>2,433,707</u>

(b) 每股攤薄盈利

截至2014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883,301,000元(2013年：人民幣1,025,930,000元)及2,436,008,844股(2013年：2,438,924,510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)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>883,301</u>	<u>1,025,930</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2014年 千股	2013年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,435,345	2,433,707
行使購股權的影響	<u>664</u>	<u>5,218</u>
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,436,009</u>	<u>2,438,925</u>

本公司於2013年12月31日的購股權及認股權證並無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。

13 物業、廠房及設備

本集團

2014年

	據經營 租約持作 自用的租賃 土地的權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2014年1月1日	239,538	877,496	1,006,048	256,415	39,676	2,419,173
添置	-	-	546,119	53,249	10,042	609,410
出售	-	(2,010)	-	(1,718)	(959)	(4,687)
轉撥	-	949,426	(949,426)	-	-	-
收購附屬公司(附註37(a))	-	-	-	1,144	649	1,793
出售一家附屬公司(附註37(c))	-	-	-	(498)	(492)	(990)
於2014年12月31日	<u>239,538</u>	<u>1,824,912</u>	<u>602,741</u>	<u>308,592</u>	<u>48,916</u>	<u>3,024,699</u>
累計折舊及攤銷：						
於2014年1月1日	21,140	108,753	-	45,714	17,451	193,058
年內支出	5,996	74,378	-	58,744	9,064	148,182
出售時撥回	-	(424)	-	(1,717)	(477)	(2,618)
收購附屬公司(附註37(a))	-	-	-	714	328	1,042
出售一家附屬公司(附註37(c))	-	-	-	(89)	(202)	(291)
於2014年12月31日	<u>27,136</u>	<u>182,707</u>	<u>-</u>	<u>103,366</u>	<u>26,164</u>	<u>339,373</u>
賬面淨值：						
於2014年12月31日	<u>212,402</u>	<u>1,642,205</u>	<u>602,741</u>	<u>205,226</u>	<u>22,752</u>	<u>2,685,326</u>

2013年

	據經營 租約持作 自用的租賃 土地的權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於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
收購一家附屬公司	-	-	-	57	-	57
出售附屬公司	-	(2,495)	-	(3,674)	(694)	(6,863)
於2013年12月31日	<u>239,538</u>	<u>877,496</u>	<u>1,006,048</u>	<u>256,415</u>	<u>39,676</u>	<u>2,419,173</u>
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	-	(266)	-	(1,745)	(254)	(2,265)
於2013年12月31日	<u>21,140</u>	<u>108,753</u>	<u>-</u>	<u>45,714</u>	<u>17,451</u>	<u>193,058</u>
賬面淨值：						
於2013年12月31日	<u>218,398</u>	<u>768,743</u>	<u>1,006,048</u>	<u>210,701</u>	<u>22,225</u>	<u>2,226,115</u>

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
長期租賃	7,918	8,002
中期租賃	<u>204,484</u>	<u>210,396</u>
	<u>212,402</u>	<u>218,398</u>

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。

於2014年12月31日，本集團為數人民幣27,020,000元的物業、廠房及設備被抵押作為一家合營企業銀行貸款的抵押品。

於2013年12月31日，本集團為數人民幣119,266,000元的物業、廠房及設備被抵押作為一家合營企業的其他貸款。

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	<u>360,800</u>	<u>4,700</u>	<u>365,500</u>
代表：			
2013年的估值	<u>360,800</u>	<u>4,700</u>	<u>365,500</u>
於2014年1月1日	360,800	4,700	365,500
公平值變動	<u>11,600</u>	<u>(100)</u>	<u>11,500</u>
於2014年12月31日	<u>372,400</u>	<u>4,600</u>	<u>377,000</u>
代表：			
2014年的估值	<u>372,400</u>	<u>4,600</u>	<u>377,000</u>

(a) 投資物業公平值分析載列如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	244,800	237,100
— 中期租賃	<u>132,200</u>	<u>128,400</u>
	<u>377,000</u>	<u>365,500</u>

於2013年12月31日，本集團賬面值為人民幣172,500,000元之投資物業已被抵押作為一家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2014年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2014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

	<u>377,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>377,000</u>
--	----------------	----------	----------	----------------

	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

	<u>365,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>365,500</u>
--	----------------	----------	----------	----------------

截至2013年及2014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。

本集團所有投資物業已於2014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 在中國	收入資本化法	市場日租 (人民幣/ 平方米)	0.43至3.13 (2013年：0.4 至2.16)	0.89 (2013年： 0.87)
		資本化率	4.0%至7.0% (2013年： 4.0%至7.0%)	4.81% (2013年： 4.81%)

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	10,219	10,148
1年後但5年內	34,468	36,117
5年後	11,345	22,123
	<u>56,032</u>	<u>68,388</u>

15 於附屬公司的權益

	2014年 人民幣千元	2013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))	<u>8,484,894</u>	<u>6,915,774</u>
	<u>8,620,029</u>	<u>7,050,909</u>
應付附屬公司款項(附註(b))	<u>3,166</u>	<u>3,144</u>

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		
創森有限公司	香港	1港元	-	100%	無業務	有限責任公司
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
河南建業森林半島置業 有限公司*	中國河南	人民幣120,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳 足股本／實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
建業住宅集團(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
建業住宅集團南陽置業 有限公司*	中國河南	人民幣579,590,000元	-	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310,200,000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	-	95% (2013年：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60,000,000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190,000,000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863,900,000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65,000,000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

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
置騰有限公司	香港	1港元	-	100%	無業務	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
鞏義新城置業有限公司	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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100,000,000元 (2013年： 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

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		
河南建業太陽城置業有限公司*	中國河南	人民幣120,100,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業亞星置業有限公司*	中國河南	人民幣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
河南龍宇房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣77,000,000元	-	100% (2013年：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20,000,000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	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南聯盟新城置業有限公司*	中國河南	人民幣652,000,000元	-	100%	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8,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南置騰商務服務有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南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
滑縣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
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

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		
濟源建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元 (2013年： 人民幣30,000,000元)	-	100%	房地產開發	有限責任公司
昇熹控股有限公司	英屬處女群島及香港	14,618美元	100%	-	投資控股	私人公司
開封市建業企業管理諮詢服務 有限公司	中國河南	人民幣10,000,000元	-	85%	房地產開發	有限責任公司
開封建業地產有限公司*	中國河南	人民幣60,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
開封市路達置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
騰立有限公司	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股	有限責任公司
臨潁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
洛陽利業房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
洛陽橡林房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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
騰福有限公司	香港	1港元	-	100%	無業務	有限責任公司
傲天投資有限公司	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股	有限責任公司
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

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳 足股本／實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
濮陽建業城市建設有限公司*	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145,500,000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100,000,000元 (2013年： 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
華欣企業有限公司	英屬處女群島	1美元	-	100%	投資控股	有限責任公司
湯陰縣建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣80,000,000元	-	55%	房地產開發	有限責任公司
河南環球美食城有限公司*	中國河南	人民幣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100,000,000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

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		
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30,000,000元	-	49%	房地產開發	有限責任公司
鄧陵建業易成旅遊地產開發 有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	60%	旅遊	有限責任公司
鄧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
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
鄭州建業綠源置業有限公司	中國河南	人民幣100,000,000元	-	70%	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%	投資控股	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
鄭州一品天下置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	90%	房地產開發	有限責任公司

(2013年：90.6%)

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		
洛陽中亞置業發展有限公司*	中國河南	人民幣59,692,720元	-	95%	房地產開發	外商獨資企業
鄭州建業凱潤置業有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	85%	房地產開發	有限責任公司
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。

16 於聯營公司的權益

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	12,984	13,168
應收聯營公司款項	<u>32,090</u>	<u>32,090</u>
	<u>45,074</u>	<u>45,258</u>

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：

	2014年 人民幣千元	2013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	45,074	45,258
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	(184)	(2,659)
全面收入總額	(184)	(2,659)

17 於合營企業的權益

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	2,643,529	3,759,912
應收合營企業款項	1,400,083	1,173,942
	4,043,612	4,933,854

除一筆金額為人民幣234,000,000元(2013年：人民幣845,000,000元)且年利率為11.5%(2013年：12%)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)及(b))	中國河南	人民幣652,000,000元	-	- (2013年： 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)及(b))	中國河南	人民幣579,590,000元	-	- (2013年： 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)及(b))	中國河南	人民幣310,200,000元	-	- (2013年： 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%	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。

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8.5%至10.0%。於2014年及2013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。

- (b) 於2014年7月3日，本集團與百瑞信託有限責任公司簽訂三項權益轉讓協議，以獲取建業住宅集團南陽置業有限公司(「建業南陽」)的49%股權、平頂山建業住宅建設有限公司(「建業平頂山」)的49%股權及河南聯盟新城置業有限公司(「河南新城」)的25.1%股權，代價分別為人民幣389,935,000元、人民幣181,250,000元及人民幣176,634,000元。

該等權益轉讓完成後，建業南陽、建業平頂山及河南新城成為本集團全資附屬公司。詳情載於附註37(a)。

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。

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：

	鄭州建業天明 置業有限公司		河南煤化建業房地產 開發投資有限公司		濮陽建業城市發展 有限公司		河南通達置業 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		平頂山建業住宅 建設有限公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
合營企業總額														
流動資產	6,738,753	4,049,466	1,480,556	1,934,447	1,550,884	1,408,490	965,628	1,469,900	-	1,252,681	-	1,830,730	-	640,611
非流動資產	65,273	41,376	149	4,906	8,974	4,238	226	115	-	3,220	-	24,912	-	5,085
流動負債	(2,584,940)	(715,105)	(418,012)	(580,959)	(477,466)	(384,467)	(217,494)	(394,325)	-	(551,025)	-	(831,528)	-	(330,302)
非流動負債	(2,900,000)	(2,000,000)	(50,000)	(350,000)	(270,830)	(200,000)	(100,000)	(400,000)	-	-	-	(421,550)	-	-
權益	1,319,086	1,375,737	1,012,693	1,008,394	811,562	828,261	648,360	675,690	-	704,876	-	602,564	-	315,394
已歸入上述資產及負債：														
現金及現金等價物	81,595	17,670	79,963	24,062	49,835	3,882	17,022	29,963	-	2,059	-	8,927	-	107
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(1,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(2,900,000)	(2,000,000)	(50,000)	(350,000)	(270,830)	(200,000)	(100,000)	(400,000)	-	-	-	(421,550)	-	-
收益	-	-	629,606	1,515,446	47,943	480,437	88,859	1,010,571	-	600,611	192,641	643,860	182,401	272,386
來自持續經營業務之(虧損)/溢利	(56,562)	(47,903)	84,598	199,527	(16,699)	52,561	2,678	299,454	(1,358)	152,219	26,705	92,351	16,837	64,072
全面收入總額	(56,562)	(47,903)	84,598	199,527	(16,699)	52,561	2,678	299,454	(1,358)	152,219	26,705	92,351	16,837	64,072
來自合營企業的已收股息	-	-	41,070	90,528	-	15,431	-	181,455	-	102,988	13,000	39,780	3,000	22,000
已歸入上述(虧損)/溢利：														
折舊及攤銷	(119)	(83)	(39)	(46)	(134)	(110)	(64)	(82)	(3)	(4)	(120)	(191)	(80)	(165)
利息收入	-	5,691	1,146	2,795	1,733	917	1,712	1,258	457	1,415	1,288	1,279	668	1,134
利息開支	(314,464)	(117,517)	(20,271)	(36,386)	-	-	(17,813)	(7,536)	-	(10,921)	(19,740)	(26,304)	-	-
所得稅抵免/(開支)	17,484	-	(33,545)	(115,594)	4,716	(16,256)	(1,037)	(225,829)	-	(80,253)	(9,370)	(63,691)	(5,463)	(29,974)
與本集團於合營企業權益對賬														
合營企業資產淨值總額	1,319,086	1,375,737	1,012,693	1,008,394	811,562	828,261	648,360	675,690	-	704,876	-	602,564	-	315,394
本集團應佔權益	60%	60%	51.15%	51.15%	51.22%	51.22%	51.61%	51.61%	0%	74.9%	0%	51%	0%	51%
本集團分佔該合營企業的資產淨值	791,451	825,442	517,949	515,750	415,678	424,231	334,637	348,743	-	527,952	-	307,307	-	160,849
應收合營企業款項	927	-	1,070	299	536	-	-	-	-	13,574	-	-	-	-
於綜合財務報表的賬面值	792,378	825,442	519,019	516,049	416,214	424,231	334,637	334,637	-	541,526	-	307,307	-	160,849

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：

並非個別重大之合營企業之匯總資料：

	2014年 人民幣千元	2013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	<u>1,981,364</u>	<u>1,809,707</u>
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	<u>121,364</u>	<u>149,349</u>
全面收入總額	<u>121,364</u>	<u>149,349</u>

18 其他金融資產

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本 — 中國	<u>110,080</u>	<u>110,080</u>

本集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於2014年及2013年12月31日按成本入賬。

19 交易性證券

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在香港的上市股本證券，按公平值	<u>67,039</u>	<u>99,085</u>

20 待售物業

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>12,214,200</u>	6,764,716
持作待售的已竣工物業	<u>5,451,728</u>	<u>4,367,637</u>
	<u>17,665,928</u>	<u>11,132,353</u>

於2014年12月31日，持作未來開發及在建待售物業人民幣12,214,200,000元(2013年：人民幣6,764,716,000元)已扣除撥備人民幣56,671,000元(2013年：人民幣37,588,000元)(附註5)，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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	5,977,368	4,777,074
— 中期租賃	2,723,957	304,801
	<u>8,701,325</u>	<u>5,081,875</u>

(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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<u>7,630,470</u>	<u>4,428,545</u>

(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。

於2014年12月31日，本集團的待售物業人民幣511,000,000元已抵押作為合資企業其他貸款的擔保。

(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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	51,290	42,773
1至5年	113,538	110,328
5年後	113,061	84,888
	<u>277,889</u>	<u>237,989</u>

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收票據(附註(a))	4,857	31,606	-	-
貿易應收款項(附註(a))	47,942	17,729	-	-
其他應收款項	153,536	142,291	-	-
應收關連公司款項(附註(b))	476,921	402,838	-	-
應收非控股權益款項(附註(c))	255,179	159,968	-	-
應收前合營企業款項(附註(d))	10,200	251,721	-	-
應收合資企業合夥人款項 (附註(e))	51,000	-	-	-
應收合約工程客戶款項總額	14,085	14,085	-	-
衍生金融工具(附註29(b)及(c))	7,555	15,918	7,555	15,918
	<u>1,021,275</u>	<u>1,036,156</u>	<u>7,555</u>	<u>15,918</u>

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期	41,324	40,001
逾期1個月以下	-	-
逾期1個月至少於3個月	3,564	99
逾期3個月至少於6個月	1,033	-
逾期6個月至少於1年	-	633
逾期1年以上	6,878	8,602
	<u>52,799</u>	<u>49,335</u>

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(2013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331,190,000元(2013年：人民幣267,740,000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77,770,000元(2013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(i)人民幣20,000,000元(2013年：人民幣零元)及人民幣15,300,000元(2013年：人民幣15,300,000元)的款項(該等款項以非控股權益部分擁有的若干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)；及(ii)一筆人民幣3,500,000元(2013年：人民幣零元)的款項並無抵押，年利率2%及無固定還款期。

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。

- (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。於2014年12月31日，應收上述合營企業款項為人民幣10,200,000元(2013年12月31日：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並無抵押，免息及無固定還款期。於2014年12月31日，本集團仍名為合營方。

- (e) 該應收前合營企業合夥人款項並無抵押，免息及無固定還款期。

22 按金及預付款

於2014年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣3,852,648,000元(2013年：人民幣5,096,544,000元)。

23 受限制銀行存款

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013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	453,965	230,096
— 應付票據	1,019,443	648,437
	<u>1,473,408</u>	<u>878,533</u>

24 銀行借款

(a) 於2014年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	<u>1,129,562</u>	<u>538,745</u>	<u>182,273</u>	<u>-</u>
1年後但2年內	1,494,753	398,500	570,768	-
2年後但5年內	166,985	348,000	-	-
5年後	<u>226,985</u>	<u>231,960</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,888,723</u>	<u>978,460</u>	<u>570,768</u>	<u>-</u>
	<u>3,018,285</u>	<u>1,517,205</u>	<u>753,041</u>	<u>-</u>

(b) 於2014年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行借款				
— 有抵押	1,855,244	1,387,205	-	-
— 無抵押	<u>1,163,041</u>	<u>130,000</u>	<u>753,041</u>	<u>-</u>
	<u>3,018,285</u>	<u>1,517,205</u>	<u>753,041</u>	<u>-</u>

於2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
待售物業	2,842,201	2,026,909
物業、廠房及設備	<u>1,192,282</u>	<u>1,022,697</u>
	<u>4,034,483</u>	<u>3,049,606</u>

(c) 於2014年12月31日，本集團及本公司銀行借款有效年利率分別介乎6.22%至8.50% (2013年：6.46%至8.00%) 及6.22%至6.45%。

(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2014年及2013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2014年12月31日，其他借款的到期日如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	<u>280,000</u>	<u>1,068,180</u>
1年後但2年內	890,000	–
2年後但5年內	<u>–</u>	<u>500,000</u>
	<u>890,000</u>	<u>500,000</u>
	<u><u>1,170,000</u></u>	<u><u>1,568,180</u></u>

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，該款項為無抵押，以年息7.125%計息及於年內償還；及
- (2) 來自合營企業的借款，金額為人民幣378,180,000元，該款項為無抵押，以年息12.8%計息及於年內償還。

(b) 於2014年12月31日，其他借款的抵押請款如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	890,000	910,000
— 無抵押	<u>280,000</u>	<u>658,180</u>
	<u><u>1,170,000</u></u>	<u><u>1,568,180</u></u>

於2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
待售物業	<u><u>339,590</u></u>	<u><u>905,608</u></u>

(c) 於2014年12月31日，本集團其他借款的有效年利率介乎7.80%至8.90% (2013年：6.30%至12.80%)。

26 應付款項與應計費用

	本集團		本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付票據(附註(a))	1,011,627	638,823	-	-
貿易應付款項(附註(a))	4,960,382	3,676,074	-	-
其他應付款項及應計費用	2,295,169	1,046,680	88,658	74,259
應付合營企業款項(附註(b))	6,796,082	7,475,380	-	-
應付非控股權益款項(附註(c))	691,830	422,859	-	-
應付聯營公司款項(附註(b))	21,381	21,381	-	-
衍生金融工具				
— 持作現金流對沖工具 (附註29(a)及(d))	122,574	16,929	122,574	16,929
	<u>15,899,045</u>	<u>13,298,126</u>	<u>211,232</u>	<u>91,188</u>

於2014年12月31日，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56,292,000元(2013年：人民幣53,629,000元)。

附註：

(a) 應付票據及貿易應付款項賬齡分析如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1個月內到期或許應要求償還	2,532,902	2,104,928
於1個月後但3個月內到期	683,468	548,327
於3個月後但6個月內到期	677,847	469,883
於6個月後但1年內到期	1,191,816	522,106
於1年後到期	885,976	669,653
	<u>5,972,009</u>	<u>4,314,897</u>

(b) 應付合營企業及聯營公司款項並無抵押，免息及無固定還款期。

(c) 應付非控股權益款項包括人民幣265,000,000元及人民幣100,000,000元的款項，該等款項並無抵押，年利率分別為10%及9.41%以及無固定還款期。

其餘應付非控股權益款項並無抵押，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。

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。

於2014年8月29日，本公司按預先釐定的贖回價以本金額687,000,000港元贖回所有未轉股可換股債券，而持有人放棄其68,338,594份認股權證。

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	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	<u>641,458</u>	<u>38,765</u>	<u>10,692</u>	<u>690,915</u>
於2014年1月1日	641,458	38,765	10,692	690,915
已攤銷利息及交易成本	53,375	-	-	53,375
匯兌差額	9,677	-	-	9,677
贖回可換股債券	(704,510)	(38,765)	(10,692)	(753,967)
於2014年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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。

29 優先票據

優先票據負債部分：

	本集團及本公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1.75億新加坡元優先票據(附註(a))	798,528	823,765
2億美元優先票據(附註(b))	1,221,560	1,212,025
4億美元優先票據(附註(c))	2,440,968	2,420,053
2億新加坡元優先票據(附註(d))	907,656	-
	<u>5,368,712</u>	<u>4,455,843</u>

- (a) 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2014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51,948,000元（2013年：資產人民幣16,929,000元）（附註26）。

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(a)(i)) 人民幣千元
於2013年1月1日	886,864
利息及交易成本攤銷	3,558
匯兌差額	<u>(66,657)</u>
於2013年12月31日	<u>823,765</u>
於2014年1月1日	823,765
利息及交易成本攤銷	5,256
匯兌差額	<u>(30,493)</u>
於2014年12月31日	<u>798,528</u>

- (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%。
- (b) 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。

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(b)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 29(b)(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	<u>1,212,025</u>	<u>(10,856)</u>	<u>1,201,169</u>
於2014年1月1日	1,212,025	(10,856)	1,201,169
利息及交易成本攤銷	1,038	-	1,038
公平值變動(附註6(a))	-	8,017	8,017
匯兌差額	8,497	(48)	8,449
於2014年12月31日	<u>1,221,560</u>	<u>(2,887)</u>	<u>1,218,673</u>

- (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2014年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 8.6%
(2013年：5.9%)

- (c) 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。

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(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	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	<u>2,420,053</u>	<u>(5,062)</u>	<u>2,414,991</u>
於2014年1月1日	2,420,053	(5,062)	2,414,991
利息及交易成本攤銷	3,941	–	3,941
公平值變動(附註6(a))	–	429	429
匯兌差額	16,974	(35)	16,939
於2014年12月31日	<u>2,440,968</u>	<u>(4,668)</u>	<u>2,436,300</u>

- (i) 優先票據的負債部分指基於合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分有效年利率為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2014年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 8.3%
(2013年：5.4%)

- (d) 於2014年5月15日，本公司發行了本金為200,000,000新加坡元，將於2017年到期的優先票據(「2億新加坡元優先票據」)。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2017年5月26日。本公司可於2017年5月26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。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把2億新加坡元優先票據的本金2億新加坡元調換作1.60億美元，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200,000,000新加坡元，合約將於2017年5月26日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具根據本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2014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70,626,000元(附註26)。

2億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(d)(i)) 人民幣千元
發行優先票據所得款項	1,003,704
交易成本	<u>(17,752)</u>
所得款項淨額	985,952
利息及交易成本攤銷	3,026
匯兌差額	<u>(81,322)</u>
於2014年12月31日	<u><u>907,656</u></u>

- (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7.16%。

30 以權益結算股份為基礎的交易

(a) 首次公開發售前購股權計劃

於2008年5月14日，本公司向本公司董事、僱員及顧問有條件授出若干首次公開發售前購股權。行使該等購股權將會使本公司五位董事及本集團九十位僱員及顧問有權分別認購本公司合共14,350,000股及17,650,000股股份。行使價為每股2.75港元。首次公開發售前購股權計劃於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市之日(2008年6月6日)起生效。按照首次公開發售前購股權計劃，首次公開發售前購股權自上市之日起一年內不得行使。於上市日起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於上市日起計第三及第四年內，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

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

(b) 2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權可使本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。

(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。

(e) 購股權數量及加權平均值行使價如下：

	2014年		2013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	2.28	45,244,280	2.32	52,404,620
年內授出	-	-	2.56	24,000,000
年內行使	-	-	2.12	(6,114,360)
年內失效	2.26	<u>(4,850,400)</u>	2.68	<u>(25,045,980)</u>
於12月31日尚未行使	2.28	<u>40,393,880</u>	2.28	<u>45,244,280</u>
於12月31日可予行使	2.08	<u>20,273,880</u>	1.95	<u>18,244,280</u>

於2013年行使購股權的行使日的加權平均股價為2.64港元。

於2014年12月31日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.04港元(2013年：2.28港元)及加權平均剩餘合約年期為7.61年(2013年：8.1年)。

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
視作出售附屬公司 已繳付稅項	6,259	14,599	–	20,858
	<u>(499,501)</u>	<u>(336,483)</u>	<u>(5,103)</u>	<u>(841,087)</u>
於2013年12月31日	<u>250,208</u>	<u>602,571</u>	<u>211,804</u>	<u>1,064,583</u>
於2014年1月1日	250,208	602,571	211,804	1,064,583
於綜合收益表扣除 (附註7(a))	505,014	445,504	49,823	1,000,341
收購附屬公司(附註37(a))	(12,432)	63,185	–	50,753
出售一家附屬公司 (附註37(c))	2,048	–	–	2,048
已繳付稅項	<u>(542,448)</u>	<u>(259,006)</u>	<u>(392)</u>	<u>(801,846)</u>
於2014年12月31日	<u>202,390</u>	<u>852,254</u>	<u>261,235</u>	<u>1,315,879</u>
			2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
代表：				
應付稅項			1,487,462	1,187,229
預付稅項			<u>(171,583)</u>	<u>(122,646)</u>
			<u>1,315,879</u>	<u>1,064,583</u>

(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	—	71	71
	<u>(59,747)</u>	<u>146,911</u>	<u>87,164</u>
於2013年12月31日			
於2014年1月1日	(59,747)	146,911	87,164
於綜合收益表(扣除)／計入(附註7(a))	(2,709)	3,806	1,097
	<u>(62,456)</u>	<u>150,717</u>	<u>88,261</u>
於2014年12月31日			
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
代表：			
遞延稅項資產		150,717	146,911
遞延稅項負債		(62,456)	(59,747)
		<u>88,261</u>	<u>87,164</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產：

於2014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383,246,000元(2013年：人民幣290,487,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損將於五年內到期。

32 資本、儲備及股息

(a) 股本

(i) 已授權及已發行股本

	2014年		2013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	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
普通股，已發行並繳足：				
於1月1日	2,435,345	243,534	2,429,230	242,923
根據購股權計劃發行股份	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,115</u>	<u>611</u>
於12月31日	<u>2,435,345</u>	<u>243,534</u>	<u>2,435,345</u>	<u>243,534</u>
於12月31日相等於人民幣千元		<u>215,770</u>		<u>215,770</u>

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

(ii) 根據購股權計劃發行股份

於2013年，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。

(b) 儲備

(i) 股份溢價

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

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

(ii) 法定儲備金

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

(iii) 其他資本儲備

其他資本儲備包括本集團自非控股權益增購附屬公司權益代價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。

(viii) 可供分派儲備

於2014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2,116,807,000元(2013年：人民幣1,785,221,000元)。報告期結束後，董事建議派付末期股息13.6港仙(相等於人民幣10.88分)，共計人民幣264,965,000元(2013年：每股普通股10.7港仙，相當於人民幣8.49分，共計人民幣206,811,000元)。股息於報告期末尚未確認為負債。

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
2014年1月1日結餘	215,770	1,652,831	(183,514)	16,524	(21,745)	38,765	10,692	315,904	2,045,227
2014年的權益變動：									
本年溢利	-	-	-	-	-	-	-	470,251	470,251
其他全面收益									
—換算財務報表的匯兌差額	-	-	20,036	-	-	-	-	-	20,036
—現金流量對沖：									
—公平值變動中的有效部份	-	-	-	-	(105,645)	-	-	-	(105,645)
—由權益轉移至損益	-	-	-	-	83,923	-	-	-	83,923
全面收益總額	-	-	20,036	-	(21,722)	-	-	470,251	468,565
已批准往年末期股息(附註32(c)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	(210,148)	(210,148)
贖回可換股債券(附註28)	-	-	-	-	-	(38,765)	(10,692)	49,457	-
以權益結算的股份支付(附註6(b))	-	-	-	3,543	-	-	-	1,990	5,533
	-	-	-	3,543	-	(38,765)	(10,692)	(158,701)	(204,615)
2014年12月31日結餘	215,770	1,652,831	(163,478)	20,067	(43,467)	-	-	627,454	2,309,177

	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)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	(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)(ii))	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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
並無宣派及支付中期股息 (2013年：5.2港仙(相當於人民幣4.1分))	-	100,245
報告期末後建議分派末期股息每股普通股13.6港仙 (相等於人民幣10.88分)(2013年：每股 普通股10.7港仙(相當於人民幣8.49分))	264,965	206,811
	264,965	307,056

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

(ii) 本年度批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本年度批准及支付的上一財政年度末期 股息每股普通股10.7港仙(相當於每股 普通股人民幣8.62分)(2013年：每股 普通股8.0港仙，相當於人民幣6.6分)	<u>210,148</u>	<u>159,840</u>

(d) 資本管理

本集團管理資金的主要目標是確保本集團有能力持續經營，通過控制產品及服務定價風險及按合理成本取得融資，持續為權益持有人提供回報及讓其他持份者獲利。

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。

於2014年及2013年12月31日，負債比率如下：

	本集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行借款	1,129,562	538,745
— 其他借款	280,000	1,068,180
— 可換股債券	—	641,458
	<u>1,409,562</u>	<u>2,248,383</u>
非流動負債		
— 銀行借款	1,888,723	978,460
— 其他借款	890,000	500,000
— 優先票據	5,368,712	4,455,843
	<u>8,147,435</u>	<u>5,934,303</u>
總債項	9,556,997	8,182,686
減：現金及現金等價物	(5,018,511)	(4,812,575)
債項淨額	<u>4,538,486</u>	<u>3,370,111</u>
權益總額	<u>7,066,916</u>	<u>6,699,847</u>
負債比率	<u>64.2%</u>	<u>50.3%</u>

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2014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39,789,000元(2013年：人民幣38,130,000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2013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。

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

	2014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	1,233,689	1,564,936	180,110	280,557	3,259,292	3,018,285
其他借款	294,323	995,368	-	-	1,289,691	1,170,000
優先票據	401,743	1,147,545	3,881,258	1,235,885	6,666,431	5,368,712
應付款項與應計費用	14,877,937	885,976	-	-	15,763,913	15,728,003
	<u>16,807,692</u>	<u>4,593,825</u>	<u>4,061,368</u>	<u>1,516,442</u>	<u>26,979,327</u>	<u>25,285,000</u>
已發行財務保證：						
一 保證最高金額 (附註35)	<u>15,433,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,433,816</u>	
	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
應付款項與應計費用	12,894,832	365,365	9,000	12,000	13,281,197	13,281,197
	<u>15,843,205</u>	<u>1,233,877</u>	<u>4,923,423</u>	<u>1,587,060</u>	<u>23,587,565</u>	<u>21,463,883</u>
已發行財務保證：						
一 保證最高金額 (附註35)	<u>8,898,095</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,898,095</u>	

本公司

	2014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
銀行貸款	230,498	600,010	-	-	830,508	753,041
優先票據	401,743	1,147,545	3,881,258	1,235,885	6,666,431	5,368,712
應付款項及應計費用	88,658	-	-	-	88,658	88,658
	<u>720,899</u>	<u>1,747,555</u>	<u>3,881,258</u>	<u>1,235,885</u>	<u>7,585,597</u>	<u>6,210,411</u>
	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
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
應付款項及應計費用	74,259	-	-	-	74,259	74,259
	<u>1,144,458</u>	<u>358,098</u>	<u>3,983,570</u>	<u>1,324,868</u>	<u>6,810,994</u>	<u>5,171,560</u>

(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、銀行貸款及公司間借款。構成風險的主要貨幣是港元、美元及新加坡元。

下表所列為2014年12月31日本集團及本公司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					本公司			
	2014年		2013年			2014年		2013年	
	新加坡元 千元	美元 千元	新加坡元 千元	美元 千元	港元 千元	新加坡元 千元	美元 千元	新加坡元 千元	美元 千元
現金及現金等價物	-	8,745	2	44,858	30,882	-	8,745	2	44,858
優先票據	(370,517)	(596,335)	(172,289)	(595,521)	-	(370,517)	(596,335)	(172,289)	(595,521)
銀行貸款	-	(24,522)	-	-	-	-	(24,522)	-	-
公司間借款	-	-	-	(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	<u>(370,517)</u>	<u>(612,112)</u>	<u>(172,287)</u>	<u>(580,663)</u>	<u>(129,118)</u>	<u>(370,517)</u>	<u>(612,112)</u>	<u>(172,287)</u>	<u>(550,663)</u>

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3,535,635,000元(2013年：人民幣3,332,095,000元)。

人民幣兌港元及美元匯率可能合理上升／下跌5%(2013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96,499,000元(2013年：人民幣154,960,000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及2億新加坡元優先票據的外匯風險(分別如附註29(a)及29(d)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2013年同等基準。

(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。

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%(2013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

本集團

	於2014年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2014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	67,039	67,039	-	-
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據 認購期權	2,887	-	2,887	-
— 贖回4億美元優先票據 認購期權	4,668	-	4,668	-
	<u>67,039</u>	<u>-</u>	<u>4,668</u>	<u>-</u>
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	122,574	-	122,574	-
	<u>122,574</u>	<u>-</u>	<u>122,574</u>	<u>-</u>

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	—
	<u>5,062</u>	<u>—</u>	<u>5,062</u>	<u>—</u>
債券：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	16,929	—	16,929	—
	<u>16,929</u>	<u>—</u>	<u>16,929</u>	<u>—</u>

於截至2013年及2014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。

本公司

於2014年12月31日之公平值計量歸類為

	於2014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：				
一贖回2億美元優先票據 認購期權	2,887	-	2,887	-
一贖回4億美元優先票據 認購期權	<u>4,668</u>	<u>-</u>	<u>4,668</u>	<u>-</u>
負債：				
衍生金融工具：				
一外匯掉期合約	<u>122,574</u>	<u>-</u>	<u>122,574</u>	<u>-</u>

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：				
一贖回2億美元優先票據 認購期權	10,856	-	10,856	-
一贖回4億美元優先票據 認購期權	<u>5,062</u>	<u>-</u>	<u>5,062</u>	<u>-</u>
負債：				
衍生金融金具：				
一外匯掉期合約	<u>16,929</u>	<u>-</u>	<u>16,929</u>	<u>-</u>

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2014年及2013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、一家前合營企業、一名前合營企業合夥人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。

34 承擔

(a) 於2014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	
	2014年 人民幣千元	2013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	13,303,262	16,691,802
— 已訂約但尚未撥備	<u>6,591,546</u>	<u>4,182,206</u>
	<u>19,894,808</u>	<u>20,874,008</u>
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	2,887,871	2,991,868
— 已訂約但尚未撥備	<u>1,137,269</u>	<u>514,787</u>
	<u>4,025,140</u>	<u>3,506,655</u>

(b) 經營租約承擔

於2014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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	4,548	4,588
一年後但五年內	<u>2,108</u>	<u>6,716</u>
	<u>6,656</u>	<u>11,304</u>

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。

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2014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：

	2014年 人民幣千元	2013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	10,536,432	5,442,865
— 合營企業物業(本集團共享部份)	<u>1,099,554</u>	<u>1,088,680</u>
	<u>11,635,986</u>	<u>6,531,545</u>

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2014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3,797,830,000元(2013年：人民幣2,366,550,000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。

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2014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	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
自合營企業利息收入	(a)	8,671	97,688
自非控股權益利息收入	(a)	68,372	7,206
自合營企業項目管理費收入	(b)	49,837	66,345
向合營企業支付利息開支	(c)	(37,961)	(67,596)
向非控股權益支付利息開支	(c)	<u>(22,898)</u>	<u>(4,696)</u>

附註：

- (a) 該金額指有關向合營企業及非控股權益墊款的利息收入。
- (b) 該金額指就年內管理物業發展項目從合營企業收取的項目管理費。
- (c) 該金額指自合營企業及非控股權益貸款之利息開支。

37 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

於年內，本集團收購四家持有物業開發項目的實體之股權。收購事項完成後，該四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	收購後所持的權益百分比	代價 人民幣千元
2014年2月21日	開封市路達置業有限公司	51% (附註)	51%	60,000
2014年7月3日	河南聯盟新城置業有限公司	25.1%	100%	176,634
2014年7月3日	建業住宅集團南陽置業有限公司	49%	100%	389,935
2014年7月3日	平頂山建業住宅建設有限公司	49%	100%	181,250

附註：本集團透過一間附屬公司收購開封市路達置業有限公司60%股權(本集團股權85%)。

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	751	—	751
待售物業	1,117,007	220,632	1,337,639
按金及預付款	2,783,952	—	2,783,952
預付稅項	18,093	—	18,093
現金及現金等價物	230,588	—	230,588
受限制銀行存款	78,568	—	78,568
應付款項	(1,931,791)	—	(1,931,791)
應付稅項	(68,846)	—	(68,846)
銀行貸款	(199,550)	—	(199,550)
其他貸款	(280,000)	—	(280,000)
非控股權益	(40,000)	—	(40,000)
於合營企業的權益	(1,121,585)	—	(1,121,585)
	<u>587,187</u>	<u>220,632</u>	<u>807,819</u>
可識別資產及負債淨值			
已付代價總額			807,819
所收購現金及現金等價物總額			<u>(230,588)</u>
所耗現金淨額			<u>577,231</u>

於截至2014年12月31日止年度內，上述附屬公司對本集團的營業額貢獻總共為人民幣674,057,000元，產生本公司權益持有人應佔溢利人民幣145,494,000元。倘該等收購發生於2014年1月1日，則於截至2014年12月31日止年度內的綜合營業額將為人民幣9,603,805,000元，本公司權益持有人應佔綜合溢利將為人民幣905,409,000元。

本集團產生收購相關成本人民幣286,000元，並已計入「一般及行政開支」。

(b) 收購附屬公司的額外權益

(i) 河南龍宇房地產開發有限公司(「河南龍宇」)

於2014年1月20日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購河南龍宇額外40%股權，代價為人民幣145,695,000元。上述交易完成後，河南龍宇成為本集團的間接全資附屬公司。

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代價人民幣145,695,000元超出非控股權益賬面值人民幣135,704,000元，超出的人民幣9,991,000元部分於其他資本儲備確認。

(ii) 河南建業新大地置業有限公司(「建業新大地」)

於2014年10月31日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購建業新大地額外40%股權，代價為人民幣192,000,000元。上述交易完成後，本集團於建業新大地的股權由55%增至95%。

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代價人民幣192,000,000元超出非控股權益賬面值人民幣1,863,000元，超出的人民幣190,137,000元部分於其他資本儲備確認。

(iii) 鄭州一品天下置業有限公司(「鄭州一品天下」)

於2014年12月10日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購鄭州一品天下額外9.4%股權，代價為人民幣39,020,000元。上述交易完成後，本集團於鄭州一品天下的股權由80.6%增至90%。

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代價人民幣39,020,000元超出非控股權益賬面值人民幣7,208,000元，超出的人民幣31,812,000元部分於其他資本儲備確認。

(c) 出售附屬公司

於2014年12月1日，本集團訂立權益轉讓協議，出售於鄭州建業高新置業有限公司(「鄭州高新」)的全部股權，本集團於出售予合營企業河南建業富居投資有限公司(「建業富居」)前持有鄭州高新100%股權，代價為人民幣20,000,000元。上述交易完成後，鄭州高新成為建業富居的全資附屬公司及本集團的合營企業。

出售鄭州高新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	(699)
預付款項	(716,233)
其他應收款項	(270,006)
預付稅項	(2,048)
現金及現金等價物	(2,871)
應付款項	543
其他貸款	980,000
出售附屬公司收益(附註5)	<u>(8,686)</u>
	<u>(20,000)</u>
已收代價	20,000
出售現金及現金等價物	<u>(2,871)</u>
現金流出淨額	<u>17,129</u>

(d) 出售於一家附屬公司的部分權益

於2014年6月23日，本集團出售於鄭州一品天下的10%股本權益，代價為人民幣10,000,000元。上述交易完成後，本集團於鄭州一品天下的股本權益由90.6%下跌至80.6%。非控股權益的賬面值於出售日的增加為人民幣8,812,000元，且根據附註2(c)所載會計政策，人民幣10,000,000元的代價超出非控股權益賬面值人民幣1,188,000元，超出部分於其他資本儲備確認。

38 會計判斷及估計

於編製財務報表時所採用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件的合理預計)評估。本集團會作出有關未來的估計及假設，而所得會計估計(根據定義)極少與相關實際結果相同。對資產及負債賬面值可能有重大影響的估計及假設主要有關物業開發業務。

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 待售物業撥備

按附註2(1)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。

(e) 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。

(f) 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。

(g) 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。

(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。

39 未調整報告期後事項

- (a) 報告期末後，董事建議派付末期股息。進一步詳情載於附註32(c)(i)。
- (b) 於2015年1月19日，本集團自當地政府收購位於鄆陵縣四宗地的土地使用權，總代價為人民幣92,000,000元。

於2015年1月22日，本集團自當地政府收購位於永城市兩宗地的土地使用權，總代價為人民幣178,000,000元。

於2015年2月13日，本集團自當地政府收購位於鄭州市四宗地的土地使用權，總代價為人民幣581,000,000元。

40 截至2014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2014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
香港財務報告準則之年度改進(2010年至2012年週期)	2014年7月1日
香港財務報告準則之年度改進(2011年至2013年週期)	2014年7月1日
香港財務報告準則第11號之修訂本，收購共同運權益的會計安排	2016年1月1日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本， 可接受之折舊及攤銷方式之澄清	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號，來自合約客戶的收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號，金融工具	2018年1月1日

本集團正在評估該等修訂本於首次應用期間預計產生的影響。截至目前為止，得出的結論是採納該等修訂本不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

此外，根據香港公司條例(第622章)第358段，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於2014年3月3日或之後的本公司首個財政年度(即2015年1月1日)開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用新香港公司條例第9部期間對綜合財務報表的預期影響進行評估。至今本集團之結論為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料的呈列及披露方式。

管理層討論與分析

運營回顧

(一) 市場和公司營運回顧

1. 宏觀經濟

2014年是全面深化改革的開局之年。面對經濟下行壓力，中國政府繼續深化改革，創新調控方式，在加強區間管理的基礎上實施定向調控，宏觀經濟運行總體平穩，結構調整取得新進展。2014年實現國內生產總值人民幣63.65萬億元，同比增長7.4%。

2014年，河南省深入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，積極推進新型城鎮化，承接產業轉移，促進產業升級，在經濟保持平穩增長的同時產業結構不斷優化。2014年河南實現生產總值人民幣3.49萬億元，同比增長8.9%，領先全國增速1.5個百分點。

2. 房地產市場

2014年房地產市場進入深度調整期，中央政府著眼於構建市場長效機制，實施雙向調控、分類指導；各地限購、限貸等行政性調控手段逐步退出，房地產調控回歸市場化。2014年，全國商品房銷售面積120,649萬平方米，同比下降7.6%；銷售均價為人民幣6,323元/平方米，同比增長1.4%。

作為本公司業務的主要市場，隨著工業化和新型城鎮化的加速推進，河南省房地產市場潛力依然較大。特別是省會鄭州市因其人口、交通、產業、區位優勢以及限購政策的解除，剛性需求及改善型需求得以有效釋放，為房地產市場的發展提供了有力支撐。2014年，河南省實現商品房銷售面積7,880萬平方米，同比增長7.8%，商品房銷售均價為人民幣4,366元/平方米，同比增長3.8%。

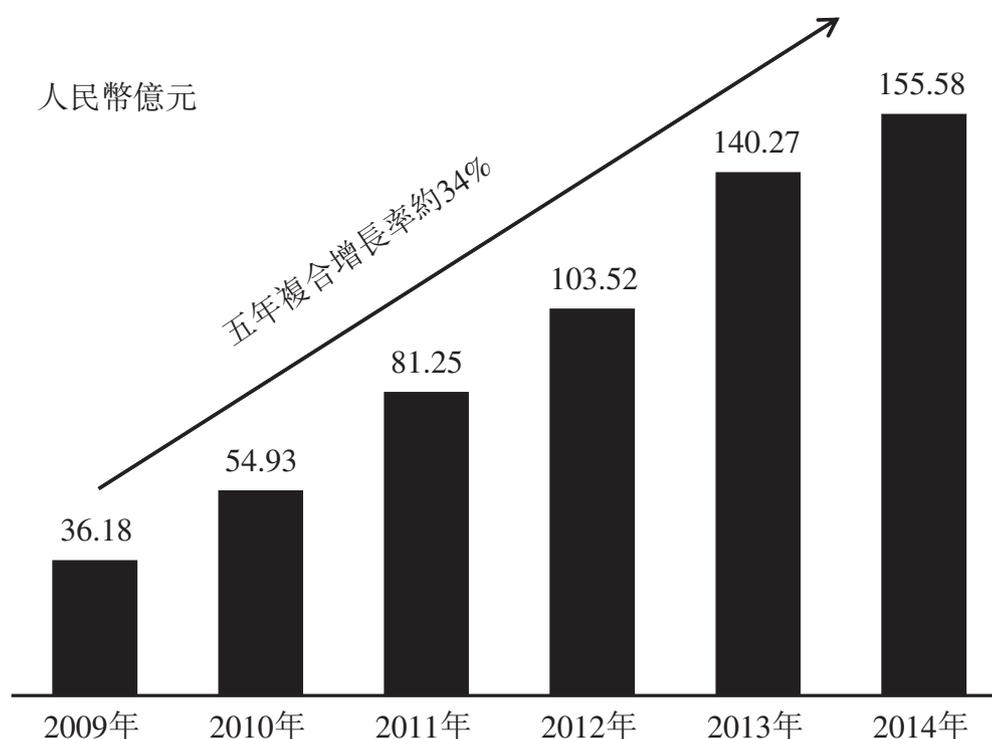
(二) 項目發展

房地產開發

報告期內，本公司堅持聚焦河南、深耕現有城市的策略，科學研判、理性投資，在開發前景較好的城市適度補充了一批優質項目資源，保持了安全經營、穩健發展的良好態勢。

銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，實現合同銷售金額人民幣155.58億元，較2013年人民幣140.27億元增加了11%，五年複合增長率約為34%；實現合同銷售面積約218.1萬平方米，同比增長6%。



二零一四年合同銷售一區域分布表

城市	合同金額(人民幣億元)			合同面積(千平方米)		
	2014年	2013年	變動(%)	2014年	2013年	變動(%)
鄭州	54.71	38.38	43%	413	241	71%
開封	1.06	3.06	-65%	4	47	-91%
洛陽	12.75	21.64	-41%	164	261	-37%
平頂山	5.67	7.06	-20%	108	139	-22%
安陽	2.23	1.09	>100%	58	31	87%
鶴壁	0.10	0.06	67%	4	0	>100%
新鄉	5.22	6.02	-13%	113	115	-2%
焦作	5.42	3.90	39%	93	81	15%
濮陽	6.03	11.18	-46%	127	229	-45%
許昌	9.22	3.72	>100%	166	72	>100%
漯河	6.84	4.67	46%	123	98	26%
三門峽	3.37	3.77	-11%	62	71	-13%
商丘	10.73	9.47	13%	146	152	-4%
周口	4.54	5.30	-14%	105	123	-15%
駐馬店	6.93	5.30	31%	156	118	32%
南陽	11.78	8.58	37%	172	144	19%
信陽	4.77	1.88	>100%	89	25	>100%
濟源	4.21	5.19	-19%	78	101	-23%
合計	<u>155.58</u>	<u>140.27</u>	<u>11%</u>	<u>2,181</u>	<u>2,048</u>	<u>6%</u>

開工項目

報告期內，本公司新開工項目28個，建築面積約284萬平方米。

二零一四年新開工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	開工面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	27,327
鄭州	凱旋廣場	商業	54,406
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	119,478
開封	東京夢華	商業	33,390
洛陽	偃師森林半島	住宅	47,131
洛陽	桂園	住宅	143,295
平頂山	十八城	住宅	238,134
平頂山	寶豐森林半島	住宅	52,952
安陽	桂園	住宅	106,477
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	85,952
焦作	公園里	住宅	42,372
濮陽	建業城	住宅	51,349
濮陽	壹號城邦	住宅	81,298
濮陽	桂園	住宅	118,503
許昌	長葛桂園	住宅	171,049
許昌	鄆陵生態新城	住宅	42,540
漯河	壹號城邦	寫字樓	50,557
漯河	西城森林半島	住宅	21,194
三門峽	靈寶森林半島	住宅	29,577
三門峽	壹號城邦	住宅	77,740
商丘	十八城	住宅	169,152
周口	淮陽桂園	住宅	62,264
駐馬店	十八城	住宅	158,828
駐馬店	西平森林半島	住宅	73,348
南陽	森林半島	住宅	158,249
南陽	凱旋廣場	住宅、商業	398,217
信陽	壹號城邦	住宅	201,946
濟源	聯盟新城	住宅	23,513
合計			<u>2,840,238</u>

在建項目

截至二零一四年十二月三十一日，本公司在建項目43個，其中6個位於鄭州市，河南省其他城市共37個，在建項目總建築面積約446萬平方米。

截至二零一四年十二月三十一日在建項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
鄭州	上街森林半島	住宅	68,274
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	27,327
鄭州	天築	住宅	251,108
鄭州	凱旋廣場	商業	54,406
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	119,478
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	560,915
開封	東京夢華	住宅	32,627
洛陽	高爾夫	住宅	10,789
洛陽	桂園	住宅	147,320
洛陽	偃師森林半島	住宅	47,131
平頂山	桂園	住宅	5,983
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	50,793
平頂山	十八城	住宅	238,134
平頂山	寶豐森林半島	住宅	22,133
安陽	森林半島	住宅	16,698
安陽	桂園	住宅	106,477
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	85,952
鶴壁	桂園	住宅	112,605
新鄉	壹號城邦	住宅	182,606
新鄉	長垣森林半島	住宅	112,580
焦作	修武森林半島	住宅	36,723
焦作	公園里	住宅	42,372
濮陽	建業城	住宅	51,349
濮陽	壹號城邦	住宅	251,543
濮陽	桂園	住宅	118,503
許昌	森林半島	住宅	17,837
許昌	長葛桂園	住宅	117,687
漯河	壹號城邦	住宅	92,364
漯河	臨潁桂園	住宅	83,508
漯河	西城森林半島	住宅	21,194
三門峽	靈寶森林半島	住宅	18,547
三門峽	壹號城邦	住宅	175,673
商丘	十八城	住宅	96,172
商丘	柘城聯盟新城	住宅	9,299

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
周口	淮陽桂園	住宅	65,253
周口	森林半島	住宅	69,448
駐馬店	十八城	住宅	158,828
駐馬店	遂平森林半島	住宅	28,405
駐馬店	西平森林半島	住宅	73,348
南陽	森林半島	住宅	158,249
南陽	凱旋廣場	住宅	398,217
信陽	壹號城邦	住宅	102,964
濟源	聯盟新城	住宅	23,514
合計			<u>4,464,333</u>

竣工項目

報告期內本公司共有26個項目或項目分期竣工，總竣工面積約218萬平方米。

截至二零一四年十二月三十一日竣工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	可售建築 面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	83,428
開封	東京夢華	住宅、商業	33,232
洛陽	桂園	住宅	137,236
洛陽	高爾夫	寫字樓、商業	60,668
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	46,517
平頂山	桂園	住宅	108,185
平頂山	寶豐森林半島	住宅	83,031
安陽	桂園	住宅	60,947
焦作	森林半島	住宅	51,457
濮陽	桂園	住宅	85,469
許昌	森林半島	住宅	83,582
許昌	長葛桂園	住宅	51,870
許昌	鄆陵生態新城	住宅	108,860

城市	項目名稱	主要物業類型	可售建築面積 (平方米)
漯河	壹號城邦	住宅	101,543
三門峽	壹號城邦	住宅	63,010
三門峽	靈寶森林半島	住宅	11,030
商丘	十八城	住宅	215,408
周口	森林半島	住宅	57,137
周口	淮陽桂園	住宅	63,350
駐馬店	遂平森林半島	住宅	37,842
駐馬店	十八城	住宅	142,310
駐馬店	西平森林半島	住宅	50,755
南陽	森林半島	住宅	150,248
信陽	壹號城邦	住宅	100,081
濟源	壹號城邦	住宅	92,490
濟源	聯盟新城	住宅	103,585
合計			<u>2,183,271</u>

酒店

截至2014年12月31日，本集團已經有四家酒店落成，一家酒店在建，總建築面積約22萬平方米。

鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店位於鄭州市鄭汴路與中州大道交匯處，酒店於2013年10月31日試營業，佔地面積約5,391平方米，總建築面積約65,007平方米，是一座秉承歐洲優雅傳統，融合當代文化，設計豪華、別致的五星級酒店，擁有各類客房350間/套，目前由喜達屋酒店管理集團管理。

上街建業雅樂軒酒店

上街建業雅樂軒酒店位於鄭州市上街區中心路101號，酒店於2011年8月6日開業，佔地面積約12,701平方米，總建築面積約19,457平方米，是一座集餐飲、住宿、會議、娛樂於一體的綜合型智能化四星級酒店，酒店設計時尚、簡約，擁有各類客房172間/套，目前由喜達屋酒店管理集團管理。

南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店位於南陽市312國道和濱河路交匯處，酒店於2012年8月8日開業，佔地面積約66,700平方米，總建築面積約50,574平方米，近鄰白河遊覽區，是南陽市首個集商務、度假、行政、會議等多種功能為一體的五星級園林式花園酒店，共設有各類客房360間／套，目前由洲際國際管理集團進行管理。

漯河建業福朋酒店

漯河建業福朋酒店位於漯河市郟城區嵩山路西支6號，酒店於2012年11月23日開業，佔地面積約35,326平方米，總建築面積約37,398平方米，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的綜合型智能化五星級酒店，酒店設計典雅、時尚，擁有各類客房244間／套，是商務會議、休閒娛樂的最佳選擇。目前由喜達屋酒店管理集團管理。

開封建業鉑爾曼酒店(在建)

開封建業鉑爾曼酒店(在建)位於開封市龍亭區龍亭北路16號，酒店佔地面積約58,349平方米，總建築面積約43,836平方米，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的五星級度假式酒店，酒店設計為北宋風格後現代建築，擁有各類客房預計186間／套，建成後由雅高國際管理集團進行管理。酒店計劃於2015年下半年試業。

(三)土地儲備

報告期內，本集團通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積約437萬平方米，股權收購方式獲取土地儲備建築面積約58萬平方米，截至2014年12月31日，公司擁有土地儲備建築面積1,996萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,678萬平方米。

1、公開競買土地

二零一四年一月三日，本集團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人民幣0.76億元成功競得商丘市東至規劃路、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。

二零一四年一月十日，本集團在焦作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、市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。

二零一四年一月十七日，本集團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。濮縣地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；濮縣地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。

二零一四年一月二十一日，本集團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。

二零一四年一月二十四日，本集團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。

二零一四年四月三十日，本集團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分別以人民幣3.03億元、人民幣0.10億元成功競得鄭州市綠源路以南、綠環路北、天意街東的兩宗地的土地使用權。鄭政出[2014]24號宗地面積99,603平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；鄭政出[2014]28號宗地面積8,534平方米，為街巷用地，綠地率不小於20%。

二零一四年四月三十日，本集團在鞏義市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣0.33億元、人民幣1.40億元成功競得鞏義市紫荊路西、伏羲路南、學院路北兩宗地的土地使用權。2013-041號宗地面積18,233平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-4.0；2013-042號宗地面積56,643平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.2。

二零一四年五月九日，本集團在原陽縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣0.55億元成功競得平原新區平原大道以南、恒山路以東、丹江路以北、經九路以西的土地使用權。該宗地面積45,328平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2-2.0。

二零一四年六月五日，本集團在漯河市國有土地使用權網上掛牌交易系統中以人民幣1.56億元成功競得漯河市西城區太白山路東側、嘉陵江路南側宗地的土地使用權。該宗地面積54,629平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.2。

二零一四年六月十九日，本集團在滑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人民幣0.34億元、人民幣0.21億元、人民幣0.21億元、人民幣0.33億元、人民幣0.33億元成功競得滑州大道北側、大雲寺路南側、嵩山路西側、建業路東側五宗地的土地使用權。滑地2014-C6號宗地面積45,560平方米、滑地2014-C7號宗地面積28,639平方米、滑地2014-C8號宗地面積28,609平方米，該三宗土地控制性詳細規劃容積率為1.5-3.0；滑地2014-C9號宗地44,563平方米、滑地2014-C10號宗地面積44,625平方米，該兩宗土地控制性詳細規劃容積率為2.0-3.0。

二零一四年八月二十一日，本集團在禹州市招標投標交易管理中心舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣0.05億元、人民幣0.08億元、人民幣0.05億元、人民幣0.03億元成功競得神垕鎮市場街東側、東環路西側四宗地的土地使用權。(2014)005號宗地面積2,882平方米、(2014)006號宗地面積4,594平方米、(2014)007號宗地面積2,870平方米、(2014)008號宗地面積1,968平方米，該四宗土地控制性詳細規劃容積率為不小於1.5。

二零一四年八月二十九日，本集團在鄭州市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣14.44億元成功競得朝陽路南、九如路東宗地的土地使用權。該宗地面積63,738平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.7。

二零一四年九月十一日，本集團在鶴壁市金地地產交易中心舉辦的國有土地使用權拍賣(掛牌)出讓活動中分別以人民幣1.18億元、人民幣1.13億元成功競得淇水灣商務休閒區淇水關路、淇水大道、天山北路、中央支路四條道路圍合的街坊內宗地的土地使用權。鶴土NO. 2014GT33號宗地面積50,585平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5–3.0。鶴土NO. 2014GT34號宗地面積49,985平方米，控制性詳細規劃容積率為2.8–3.2。

二零一四年九月十九日，本集團在鄭州市國土資源局國土交易大廳舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣1.11億元、人民幣1.37億元、人民幣1.81億元、人民幣0.99億元、人民幣0.27億元、人民幣0.97億元成功競得鄭州市幹渠南路南、杏賈路北、杏園路東西兩側六宗地的土地使用權。鄭政出[2014]110號宗地面積30,393平方米，鄭政出[2014]111號宗地面積38,770平方米，鄭政出[2014]112號宗地面積51,263平方米，鄭政出[2014]113號宗地面積28,154平方米，鄭政出[2014]115號宗地面積27,346平方米，該四宗地控制性詳細規劃容積率為1.0–3.5。鄭政出[2014]114號宗地面積8,383平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0–2.5。

二零一四年十二月十八日，本集團在漯河市國有土地使用權網上掛牌交易系統中以人民幣0.11億元成功競得漯河市西城區太白山路東側宗地的土地使用權。該宗地面積3,697平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.2。

二零一四年十二月二十四日，本集團在鄭州市上街區國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌交易系統中分別以人民幣0.46億元、人民幣0.32億元、人民幣0.43億元成功競得上街區錦江路北側、登封路東側三宗地的土地使用權。上街區GPCR2014026號宗地面積43,351平方米，上街區GPCR2014027號宗地面積30,263平方米，上街區GPCR2014028號宗地面積40,524平方米，該三宗地控制性詳細規劃容積率為1.0–3.0。

2、股權收購

二零一四年四月二十三日，本集團與開封市路達高速公路開發管理有限公司簽署投資合作協議，增資入股開封市路達置業有限公司，並擁有其51%的股東權益，代價為人民幣0.51億元。開封市路達置業有限公司擁有土地面積為66,663平方米的宗地的土地使用權，控制性詳細規劃容積率不高於2.5。

二零一四年七月三日，本集團與洛陽橡林房地產開發有限公司簽署投資合作協議，收購洛陽橡林房地產開發公司100%股權，代價為人民幣0.68億元。洛陽橡林房地產開發公司擁有土地面積為14,106平方米的宗地的土地使用權，控制性詳細規劃容積率為3.0–3.6。

二零一四年七月八日，本集團與鄭州保利房地產開發有限公司簽署合作協議，收購洛陽利業房地產開發有限公司51%股權，代價為人民幣2.46億元。洛陽利業房地產開發有限公司擁有土地面積65,261平方米的宗地的土地使用權，控制性詳細規劃容積率為3.3-4.1。

報告期後競得土地情況：

二零一五年一月十九日，本集團在鄆陵縣招標投標交易中心舉辦的國有土地使用權拍賣出讓活動中分別以人民幣0.25億元、人民幣0.26億元、人民幣0.29億元、人民幣0.12億元成功拍得位於鄆陵縣陳化店鎮311國道北側的四宗地的土地使用權。鄆陵縣YL-14-30宗地面積38,689平方米、鄆陵縣YL-14-31號宗地面積44,903平方米、鄆陵縣YL-14-32號宗地面積49,408平方米，該三宗土地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；鄆陵縣YL-14-33號宗地面積17,087平方米，該宗土地控制性詳細規劃容積率為0.4-1.0。

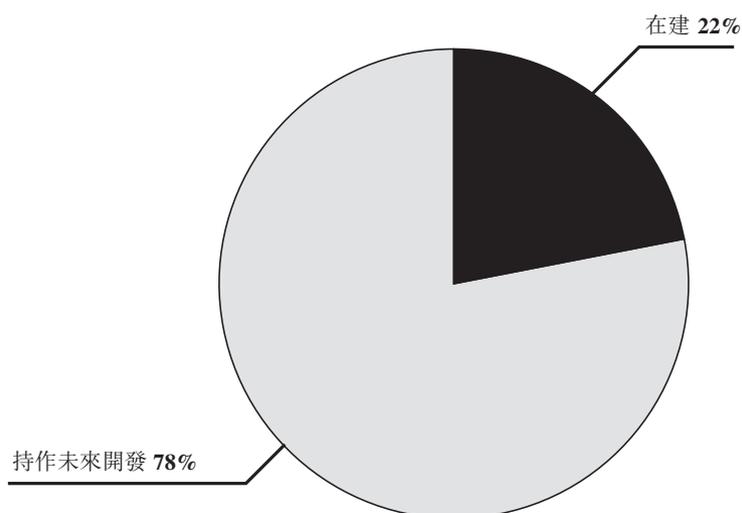
二零一五年一月二十二日，本集團在永城市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣0.90億元、人民幣0.88億元成功競得永城市鐵山路東側、中原路西側、沱濱南路南側、永宿路北側兩宗地的土地使用權。永掛2014-29宗地面積64,412平方米，永掛2014-30宗地面積64,412平方米，該兩宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

二零一五年二月十三日，本集團在鄭州市國土資源局國土交易大廳舉辦的國有建設用地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣0.07億元、人民幣0.69億元、人民幣1.43億元、人民幣3.62億元成功競得鄭州市化肥東路東、希望路南、育林路東、希望路北四宗地的土地使用權。鄭政出[2015]5號宗地面積5,084平方米，為街巷用地，綠地率不小於20%；鄭政出[2015]6號宗地面積13,968平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.21；鄭政出[2015]7號宗地面積19,386平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-5.54；鄭政出[2015]8號宗地面積55,720平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-4.76。

土地儲備分佈圖

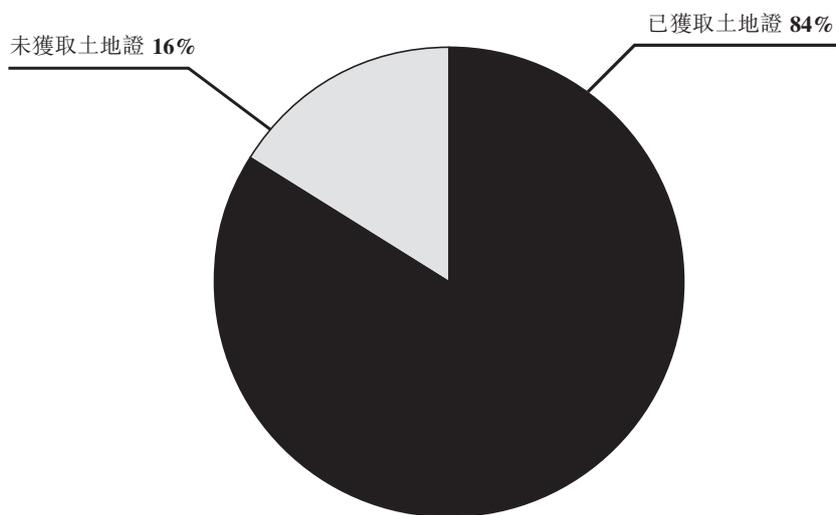
1、本公司土地儲備開發狀態分佈圖

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



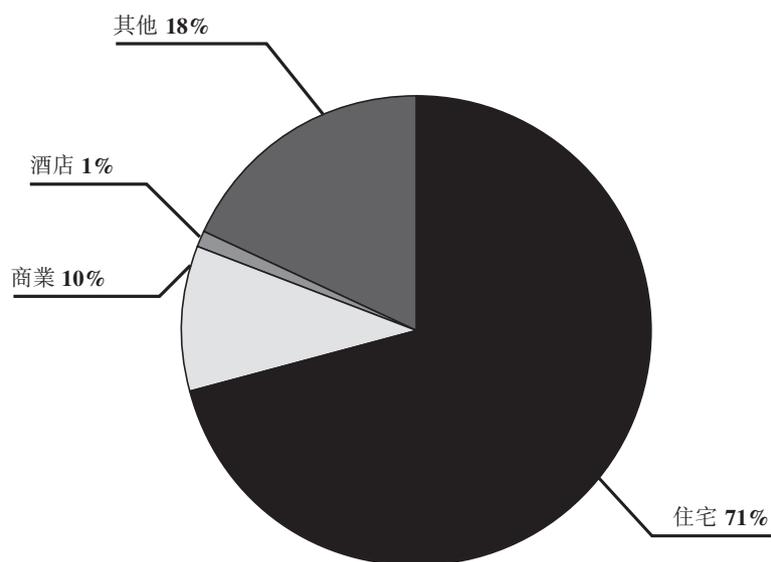
2、本公司土地儲備土地證辦理狀況佔比圖

圖：本公司土地儲備中已經獲取土地證部分和未獲取土地證部分佔比圖



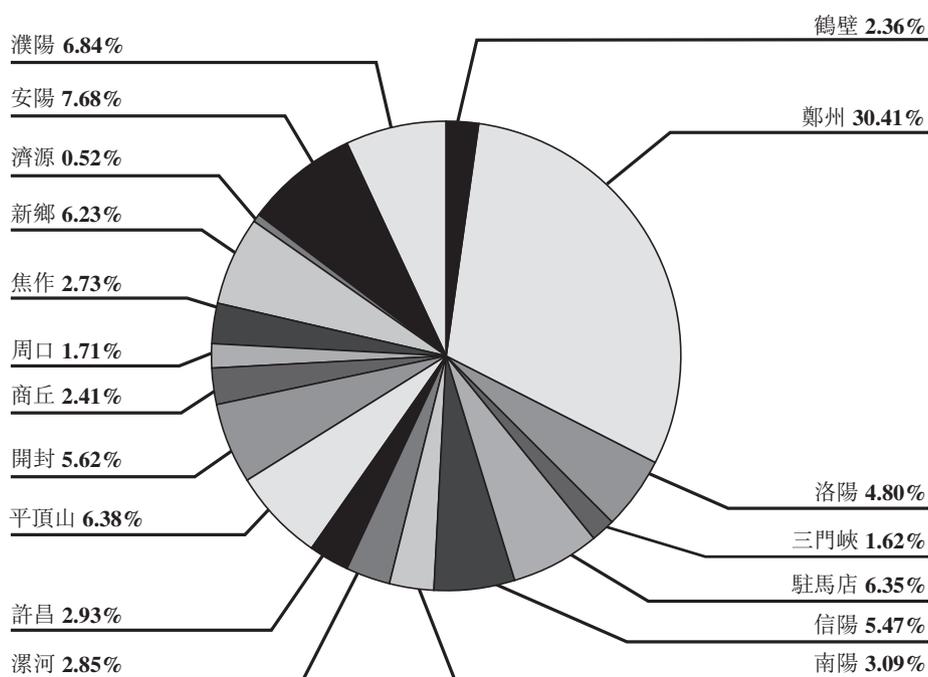
3、本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司土地儲備物業類型分佈圖



4、本公司土地儲備按城市劃分圖

圖：本公司土地儲備按城市劃分圖



(四) 產品研發

本公司始終以產品系列化、標準化、產業化為總綱，通過在新市場做傳統產品持續雕琢提升原有系列化產品品質，同時在傳統市場，結合新形勢確定新產品新技術研究方向；堅持產品綠色開發理念，保持產品長期可持續發展；關注產業變革前沿，持續推進住宅產業化進程。

1. 建築設計

報告期內，通過精細化設計與成本優化相結合，以管理流程規範化為控制手段，不斷完善與提升既有產品線的整體品質；以「綠色、低碳、節能」為企業可持續發展之本源，省域範圍內深入推廣綠色建築；更進一步借力建築科技發展，全線產品引入屋宇新風技術，切實提升業主居住品質。

2. 產品系列化、標準化、產業化

報告期內，在產品系列化、標準化廣泛落地的同時，從產品整體與細節設計體現對客戶的關懷，對新生需求的標準化文件及時研究增補。深入研究市場發展方向，根據新形勢下客戶需求，利用互聯網手段，確定新產品新技術的研究方向。

「住宅產業化」作為未來的核心競爭力，本集團聯手大型建築施工企業著力開闢興建住宅產業化生產基地，且持續關注各種新型建築技術及住宅產業化管理系統，以系列化、標準化為基礎，集成產業化、全裝修、綠色建築理念，開展構配件產業化籌備。

(五) 客戶服務及客戶關係

本著堅定目標、強化執行、勇於創新、實施落地的工作原則，2014年，客戶資源管理工作以「且做且思、探索前行」為指導思想，以提升客戶滿意度和大服務體系建設為核心，積極做好物業、至尊、足球、教育、商業、酒店、綠色基地等各資源板塊之間的聯動和協同，努力提升基礎服務水平，拓展增值服務內容，不斷提升客戶滿意度。

首先，本公司在董事長胡葆森先生馬年寄語「建業版‘私人訂制’的價值」的精神指引下，對內部各服務資源板塊進行了細緻的梳理，確定了整合服務資源的思路及方向。通過打造全新的「至尊卡」，使其具備為建業客戶提供身份識別、便捷生活和金融支付等功能。同時，借助互聯網的優勢，充分挖掘現在客戶資源和服務資源的價值，建設成線上線下立體化的資源服務平台，最終促使大服務體系進入良性運營。

其次，基於大服務體系建設的構想，我們著力推進與物業、酒店、商業、足球等資源板塊的深入溝通，借力互聯網平台探索各個資源板塊與至尊會員卡的對接渠道，發揮配套服務資源在大服務體系中的作用。隨著至尊會員卡的上線運營，陸續推出了「建業城市生活節」、「親子足球體驗日」、「金秋時節，走進高爾夫」等一系列活動，創新開展了酒店、綠色基地、商業等服務內容輸出供業主體驗，並借助服務指揮中心9617777熱線、網站、手機應用程式及即時通訊平台提供的全方位服務支持，形成全省範圍內業主的聯動效應，旨在真切地讓業主感受到建業大服務體系帶來的新型生活方式，在潛移默化中提升業主的滿意度，助力完成建業由城市綜合開發企業向城市居民新型生活方式服務企業的轉型。

業務展望

(一)市場展望

1. 宏觀經濟方面

在經濟增速換擋期、結構調整陣痛期和前期政策刺激消化期的「三期疊加」背景下，中國政府在深化改革的同時把穩定經濟增長作為2015年的主要任務，將繼續實行積極的財政政策和穩健的貨幣政策，更加注重貨幣政策鬆緊適度。本公司預計2015年中國經濟增速將穩中緩降、結構繼續優化。

隨著中原經濟區和新型城鎮化建設的不斷推進，河南省經濟結構將進一步優化，產業承載力和區域經濟競爭力將進一步增強。本公司預計2015年河南省經濟增速將繼續領先全國經濟平均水平。

2. 房地產市場

隨著行政化調控手段的退出和房地產長效機制的建立，新型城鎮化帶來剛性需求增加和改善型需求釋放將發揮顯著的支撐作用。2015年維持現有政策的平穩落實將是主旋律，房地產資金面將相對寬鬆。本公司預計2015年房地產市場總體仍將平穩運行，不同城市間市場加速分化。

基於河南省的區位及人口資源優勢，在新型城鎮化推進過程中必將為房地產市場的發展帶來旺盛穩定的剛性住房需求，支撐房地產市場長期向好。省會鄭州市通過加強交通等基礎設施建設，升級產業結構，對建成區內所有城中村進行改造，實施全域城鎮化，為房地產市場提供了較大的發展空間。本公司預計2015年河南房地產形勢將繼續維持平穩發展。

(二) 業務規劃

2015年，本公司繼續堅持靈活審慎的發展策略，科學研判，積極應對市場變化，提升綜合競爭能力。

(i) 開工計劃

2015年，預計本公司共有35個(期/批)項目或項目分期動工建設，建築面積約321萬平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
鄭州	花園里	住宅	283,362
鄭州	天築	住宅	186,784
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	30,628
鄭州	九如府	住宅	148,380
鄭州	凱旋廣場	住宅、商業	61,228
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	97,366
鄭州	平原新城	住宅	66,348
鄭州	運河上院	住宅	268,681
鄭州	泰宏建業國際城	住宅、商業	258,612
開封	東京夢華	商業	38,921
開封	菊香里	住宅	102,251
開封	鉑爾曼酒店	酒店	43,836
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	39,971
安陽	桂園	住宅	12,638
鶴壁	壹號城邦	住宅	107,980
新鄉	壹號城邦	住宅	53,071
新鄉	聯盟新城	住宅	26,218
焦作	公園里	住宅	86,889

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
濮陽	建業城北地塊	住宅	102,138
濮陽	壹號城邦	住宅	53,682
許昌	禹州鈞都新天地	住宅	20,747
許昌	壹號城邦	住宅	116,424
許昌	鄢陵生態新城	住宅	50,932
漯河	西城森林半島	住宅	150,343
漯河	壹號城邦	住宅	46,762
三門峽	壹號城邦	住宅	98,721
三門峽	靈寶森林半島	住宅	13,337
商丘	十八城	住宅、商業	96,186
商丘	柘城聯盟新城	住宅	30,365
周口	森林半島	住宅	127,600
周口	淮陽桂園	住宅	42,542
駐馬店	遂平森林半島	住宅	63,732
信陽	壹號城邦	住宅	135,850
信陽	建業城	住宅	74,530
濟源	聯盟新城	住宅	75,515
合計			<u>3,212,570</u>

(ii) 具體竣工交付計劃

2015年，本公司預計竣工交付32個(期/批)項目，計劃竣工建築面積約268萬平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西森林半島	住宅	65,484
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	27,508
鄭州	春天里	住宅	32,870
鄭州	智慧港	商業	57,015
鄭州	運河上院	住宅	85,403
鄭州	泰宏建業國際	住宅、商業	560,915
洛陽	偃師森林半島	住宅	47,131
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	37,188
平頂山	十八城	住宅、商業	153,637
平頂山	寶豐森林半島	住宅	27,399
鶴壁	滑縣壹號城邦	住宅	63,242

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃竣工 建築面積 (平方米)
新鄉	壹號城邦	住宅	92,103
新鄉	長垣森林半島	住宅	113,401
焦作	修武森林半島	住宅	36,943
濮陽	建業城	住宅	50,075
濮陽	壹號城邦	住宅	157,542
濮陽	桂園	住宅	108,947
漯河	西城森林半島	住宅	24,824
漯河	壹號城邦	住宅	109,958
漯河	臨穎桂園	住宅	83,194
三門峽	壹號城邦	住宅	81,466
三門峽	靈寶森林半島	住宅	15,437
商丘	十八城	住宅、商業	38,195
周口	森林半島	住宅	62,361
周口	淮陽桂園	住宅	27,658
駐馬店	十八城	住宅	67,559
駐馬店	遂平森林半島	住宅	30,812
駐馬店	西平森林半島	住宅	27,924
南陽	森林半島	住宅	147,273
南陽	凱旋廣場	住宅、商業	115,422
信陽	壹號城邦	住宅	103,708
濟源	聯盟新城	住宅	23,513
合計			<u>2,676,107</u>

財務回顧

營業額：我們的營業額由2013年約人民幣69.51億元增加32.8%至2014年約人民幣92.29億元，主要原因在於物業銷售面積增加、物業租賃收入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2013年約人民幣68.68億元增加31.0%至2014年約人民幣89.96億元，主要原因是銷售面積由2013年的1,261,691平方米增加33.2%至2014年的1,680,758平方米，但平均售價由2013年每平方米人民幣5,478元降至2014年每平方米人民幣5,408元。而平均售價下降主要由於產品組合改變所致。

- **租金收入：**物業租賃營業額由2013年約人民幣0.26億元大幅增加289.5%至2014年約人民幣1億元，主要原因是購物中心開業後的租金收入增加所致。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營的營業額由2013年約人民幣0.57億元增加131.1%至2014年約人民幣1.33億元。增加原因在於2013年下半年鄭州建業艾美酒店才開業及每間酒店營運的持續改進。

銷售成本：我們的銷售成本由2013年約人民幣45.82億元增加33.8%至2014年約人民幣61.31億元，銷售成本的增幅與上述物業銷售售出面積增幅33.2%相等。

毛利：因上述營業額及銷售成本變化原因，毛利由2013年約人民幣23.69億元增加30.8%至2014年約人民幣30.97億元；毛利率則由2013年34.1%略微下降至2014年33.6%。

其他收益：其他收益由2013年約人民幣1.60億元下降5.6%至2014年約人民幣1.51億元，主要原因是向關連人士及第三方提供的墊款的利息收入減少。

其他收入淨額：其他收入淨額由2013年約人民幣3.79億元下降88.2%至2014年約人民幣0.45億元。主要原因是2013年度有出售開封項目公司股權收益，滙兌收益以及交易性證券未變現收益。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2013年約人民幣3.13億元增加50.9%至2014年約人民幣4.71億元，主要由於新項目及酒店營運有關的廣告及推廣開支增加，以及提高銷售人員的薪酬、其他福利及佣金標準。

一般及行政開支：一般及行政開支由2013年約人民幣5.37億元增加19.2%至2014年約人民幣6.39億元，主要由於行政員工的薪金及其他福利增加以及酒店營運提取固定資產折舊所致。

其他經營收入：其他經營收入由2013年約人民幣0.8億元增加37.5%至2014年約人民幣1.10億元，主要由於自2014年開始銷售建築材料之銷售額達人民幣0.36億元。

分佔聯營公司虧損：分佔聯營公司虧損由2013年約人民幣0.03億元下降93.1%至2014年約人民幣18.4萬元。分佔聯營公司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2013年約人民幣6.01億元下降75.9%至2014年約人民幣1.45億元，下降主要由於確認合營企業的收入下降。2014年本集團合營企業的收入約為人民幣13.85億元(2013年：人民幣59.85億元)，銷售面積為165,928平方米(2013年：669,644平方米)，其中歸屬本集團的收入約為人民幣7.02億元(2013年：人民幣32.02億元)，而歸屬本集團的銷售面積為83,753平方米(2013年：349,871平方米)。

融資成本：融資成本由2013年約人民幣8.17億元下降39.8%至2014年約人民幣4.91億元，大幅下降主要由於2014年內無2013年提前贖回優先票據產生的虧損以及可換股債券由較低融資成本的2億新加坡元優先票據(定義見下文)替代。

投資物業公平值增加淨額：本集團於2014年錄得投資物業公平值增加約人民幣0.12億元，而2013年則為增加約人民幣0.19億元。

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2013年約人民幣8.55億元增加16.9%至2014年約人民幣9.99億元。實際稅率從2013年的44.1%增至2014年的51.1%。期內所得稅及實際稅率增加主要原因是2014年內無2013年土地增值稅撥備沖回。

年度溢利：年內毛利率及主營業務利潤基本持平，但由於非經營業務產生的其他收入淨額減少，年度溢利由2013年約人民幣10.85億元下降11.7%至2014年約人民幣9.58億元。

財務資源及運用：於2014年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣50.19億元(2013年12月31日：約人民幣48.13億元)。年內，本集團就截至2013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2.10億元。就截至2014年12月31日止年度的應佔溢利於報告期末後宣派的末期股息為約人民幣2.65億元。

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，我們成功發行本金2億新加坡元二零一七年到期票息6.5%優先票據（「2億新加坡元優先票據」）。於2014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2014年 12月31日 人民幣千元	於2013年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	1,129,562	538,745
一年以上但未超過兩年	1,494,753	398,500
兩年以上但未超過五年	166,985	348,000
超過五年	226,985	231,960
	<u>3,018,285</u>	<u>1,517,205</u>
其他借款		
一年內	280,000	1,068,180
一年以上但未超過兩年	890,000	–
兩年以上但未超過五年	–	500,000
	<u>1,170,000</u>	<u>1,568,180</u>
可換股債券		
一年內	–	641,458
	<u>–</u>	<u>641,458</u>
優先票據		
兩年以上但未超過五年	4,147,152	3,243,818
超過五年	1,221,560	1,212,025
	<u>5,368,712</u>	<u>4,455,843</u>
借貸總額	9,556,997	8,182,686
減：		
現金及現金等價物	(5,018,511)	(4,812,575)
淨借貸	4,538,486	3,370,111
權益總額	7,066,916	6,699,847
淨借貸比率(%)	64.2%	50.3%

資產抵押：於2014年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣43.74億元(2013年：約人民幣39.55億元)的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業及物業、廠房及設備，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約為人民幣5.38億元(2013年：約人民幣2.92億元)的發展中物業、投資物業以及廠房及設備，作為合營企業銀行貸款及其他貸款的抵押。

財務保證：我們於2014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116.36億元(2013年：約人民幣65.31億元)的擔保。我們亦於2014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37.98億元(2013年：約人民幣23.67億元)的擔保。

資本承擔：於2014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77.29億元(2013年：約人民幣46.97億元)，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161.91億元(2013年：約人民幣196.84億元)。

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2014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2014年12月31日，我們僱用員工2,141人(2013年12月31日：1,951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。於本公告日期，概無已對或可能會對本集團業務運營構成不利影響的重大勞動糾紛。

報告期後事件

除財務報表附註39所披露者外，概無於2014年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

優先票據發行

於2014年5月15日，本公司發行200,000,000新加坡元2017年到期票息6.5%2億新加坡元優先票據，以為本公司於2009年8月發行的可換股債券進行再融資，並作一般企業用途。有關發行2億新加坡元優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2014年5月15日及16日的公告。

於2014年12月，本公司完成同意徵求（「同意徵求」）並取得其175,000,000新加坡元2016年到期票息10.75%優先票據（「1.75億新加坡元優先票據」）持有人必要的同意，對規管1.75億新加坡元優先票據的契約條款作出若干修訂，從而使上述條款與載於規管2億新加坡元優先票據的契約條款一致，給予本公司更大靈活性尋求商機。有關同意徵求及其結果的詳情，請參閱本公司日期為2014年12月2日及16日的公告。

可換股債券

贖回可換股債券及退還認股權證

本公司已根據可換股債券的條款及條件於2014年8月29日完成贖回全部可換股債券，贖回額為893,904,826港元。於贖回後，可換股債券已被註銷，而本公司於本公告日期概無任何尚未轉換可換股債券。

除贖回外，FV Green Alpha II於2014年8月29日向本公司退還全部尚未行使認股權證。FV Green Alpha II退還的全部尚未行使認股權證已被註銷，而本公司於本公告日期概無任何尚未行使認股權證。

末期股息

董事會建議派發每股13.6港仙（約相當於人民幣10.88分）（2013年：10.7港仙）的截至2014年12月31日止年度末期股息予於2015年5月21日（星期四）名列股東名冊內的股東。倘獲股東於本公司於2015年5月15日（星期五）舉行之股東週年大會（「2015年股東週年大會」）上批准，股息之附權日及除權日將分別為2015年5月18日（星期一）及2015年5月19日（星期二）。末期股息將於2015年6月5日（星期五）或當日前後派發。建議末期股息並未於截至2014年12月31日止的財務報表中反映。

股東周年大會

本公司將於2015年5月15日(星期五)舉行2015年股東週年大會，大會通告將按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊發並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2015年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2015年5月13日(星期三)至2015年5月15日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2015年5月12日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

為釐定合資格取得擬派末期股息的股東身份，本公司將由2015年5月21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。所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2015年5月20日(星期三)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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2014年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄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。

前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向本公司支取酬金。於2014年8月29日贖回全部可換股債券及退還全部尚未行使認股權證後，胡先生於同日辭任非執行董事一職。

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

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

非執行董事林明彥先生(於2014年10月1日辭任)、廖茸桐先生、胡先生及李樺女士，以及獨立非執行董事辛羅林先生及麥建裕先生因出埠公幹無法出席本公司於2014年5月16日舉行的股東週年大會(「2014年股東週年大會」)。

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2014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2014年股東週年大會，並於會上回應提問。

董事證券交易

本公司已採納載於上市規則附錄十的《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2014年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2014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。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並討論審核、內部監控及財務報告事宜，及連同管理層審閱截至2014年12月31日止年度的經審核財務報表。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告已刊載於聯交所「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centralchina.com)。本公司截至2014年12月31日止年度的年度報告將於適當時候刊載於該兩個網站並寄予本公司股東。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森

香港，2015年3月20日

就本公告而言，除另有所指，人民幣換算為港元乃按照人民幣1.00元兌1.25港元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閆穎春女士；非執行董事羅臻毓先生、廖茸桐先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、麥建裕先生及辛羅林先生。