



建業地產股份有限公司 Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：0832.HK

www.centralchina.com

根植中原 造福百姓

胡偉森



2014

年度報告

目錄

公司資料	2
公司簡介	4
主席報告	7
財務摘要	10
管理層討論與分析	11
一．營運回顧	12
二．業務展望	28
三．財務回顧	32
投資者關係報告	36
企業社會責任報告	40
企業管治報告	43
董事及高級管理層履歷	54
董事會報告	58
獨立核數師報告	72
綜合收益表	74
綜合全面收益表	75
綜合財務狀況表	76
財務狀況表	78
綜合權益變動表	79
綜合現金流量表	81
財務報表附註	84
財務資料概要	175

公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生(主席)

閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生(副主席)

(於2014年10月1日獲重新調任)

潘子翔先生(於2015年4月1日獲委任)

林明彥先生(於2014年10月1日辭任)

廖茸桐先生(於2015年4月1日辭任)

李 樺女士

胡勇敏先生(於2014年8月29日辭任)

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

麥建裕先生

董事會委員會

審核委員會

張石麟先生(主席)

辛羅林先生

羅臻毓先生(於2014年10月1日獲委任)

廖茸桐先生(於2014年10月1日辭任)

薪酬委員會

辛羅林先生(主席)

胡葆森先生

張石麟先生

提名委員會

胡葆森先生(主席)

張石麟先生

辛羅林先生

首席執行官

陳建業先生

公司秘書

郭柏成先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點

中國河南省

鄭州市農業東路

建業總部港E座

香港主要營業地點

香港九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場77樓

7701B-7702A室

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House,

24 Shedden Road, George Town,

Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716號舖

公司資料(續)

主要往來銀行

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

法律顧問

關於香港法律

李偉斌律師行

關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

財務日誌

2014年全年業績公佈日期	:	2015年3月20日
暫停辦理股份過戶登記期間(以釐定股東出席股東週年大會(「2015年股東週年大會」)及於會上投票的資格)	:	2015年5月13日至2015年5月15日(包括首尾兩日)
2015年股東週年大會	:	2015年5月15日
暫停辦理股份過戶登記日期(以釐定股東收取建議2014年末期股息(有待股東於2015年股東週年大會批准)之權利)	:	2015年5月21日
末期股息支付日期	:	2015年6月5日或前後

網站

www.centralchina.com

股東資料

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

普通股(於2014年12月31日)

已發行股份 : 2,435,344,600股

面值 : 每股0.10港元

投資者關係聯絡方式

電郵地址 : ir@centralchina.com

投資者關係總監及投資總監

梅世榮先生



公司 簡介

新鄉長垣森林半島

公司簡介

建業地產股份有限公司(下稱「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司通稱「建業集團」，股票編號：832.HK)於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，具有中華人民共和國(「中國」)房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，22年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。

本公司定位為河南城市化進程和社會全面進步的推動者，扎根河南22年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，並逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」及「建業十八城」等產品系列，提升了河南各城市的人居水平，為河南城市化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、教育、酒店、足球、商業、綠色基地等資源，構建「私人訂制」式大服務體系，開啟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。

本公司始終堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀，並以決策科學化、管理規範化、經營專業化的經營管理理念來確保產品和服務的標準和質量。

本公司成立22年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。



鄭州鄭西聯盟新城

目前，本公司已進入河南的18個地級城市和19個縣級城市。截至2014年12月31日，本公司開發項目累計竣工建築面積約1,380萬平方米，擁有在建項目共43個／期，在建總建築面積約446萬平方米，土地儲備建築面積約1,996萬平方米，其中權益建築面積約1,695萬平方米。報告期內，新開工面積約284萬平方米，銷售面積約218萬平方米。

本公司秉承「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，並日漸形成「經濟效益和社會效益、物質追求和精神追求、企業利益和員工利益、戰略目標和執行過程」高度統一的局面。

2014年3月19日，2014中國房地產500強評測成果發布，本公司獲評2014中國房地產開發企業500強第26位，並連續六年位居區域運營十強第一名，蟬聯中國房地產上市公司經營績效五強。2014年9月17日，2014中國房地產品牌價值測評成果發布，本公司品牌價值以人民幣68.36億元再創新高，繼續位居中部房企第一品牌，也是入圍榜單50強的唯一河南本土房企。

實現偉大理想，銘刻光輝歲月。秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神與「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。

公司簡介(續)

項目概覽

土地儲備建築面積 1,996 萬平方米

擁有 104 個項目，覆蓋河南省 18 個地級城市



鄭州

1. 香檳聖園
2. 城市花園
3. 密碼國際
4. 壹號城邦
5. 貳號城邦
6. 森林半島
7. 葦義壹號城邦
8. 金水花園
9. 建業廣場
10. 九如府
11. 置地廣場
12. 楓林上院
13. 新天地·桂園
14. 上街森林半島
15. 春天里
16. 聖安德魯斯
17. 蓮河上院
18. 五棟大樓
19. 天築
20. 泰宏建業國際城
21. 凱旋廣場
22. 聯盟新城
23. 智慧港
24. 祥盛小區
25. 原陽平原新城
26. 鄭西聯盟新城

開封

27. 菊香里
28. 東京夢華

洛陽

29. 壹號城邦
30. 森林半島

31. 美茵湖
32. 高爾夫花園
33. 世紀華陽
34. 桂園
35. 凱旋廣場
36. 智慧港
37. 偃師森林半島

平頂山

38. 寶豐森林半島
39. 十八城
40. 森林半島
41. 桂園
42. 舞鋼森林半島

安陽

43. 森林半島
44. 桂花居
45. 滑縣壹號城邦
46. 桂園
47. 湯陰森林半島

鶴壁

48. 壹號城邦
49. 森林半島
50. 桂園

新鄉

51. 長垣森林半島
52. 壹號城邦
53. 森林半島
54. 綠色家園
55. 聯盟新城

焦作

56. 壹號城邦
57. 森林半島
58. 公園里
59. 修武森林半島

濮陽

60. 城市花園
61. 壹號城邦
62. 建業城
63. 桂園

許昌

64. 長葛桂園
65. 壹號城邦
66. 森林半島
67. 帕拉迪奧
68. 鄆陵生態新城
69. 禹州鈞都新天地

漯河

70. 壹號城邦
71. 森林半島
72. 臨潁桂園
73. 西城森林半島

三門峽

74. 壹號城邦
75. 森林半島
76. 綠色家園
77. 湖濱廣場
78. 靈寶森林半島
79. 新天地·銀座

商丘

80. 十八城

81. 森林半島
82. 綠色家園
83. 桂園
84. 聯盟新城
85. 柘城聯盟新城

周口

86. 淮陽桂園
87. 森林半島

駐馬店

88. 十八城
89. 森林半島
90. 遂平森林半島
91. 西平森林半島

南陽

92. 森林半島
93. 綠色家園
94. 桃花島
95. 凱旋廣場

信陽

96. 壹號城邦
97. 森林半島
98. 建業城
99. 南湖壹號
100. 聯盟新城

濟源

101. 壹號城邦
102. 森林半島
103. 新天地·步行街
104. 聯盟新城



主席 報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2014年12月31日的年度綜合業績（「年度業績」）。

主席報告



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。

主席報告(續)

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地市57個樓盤全部參與電商銷售。2014年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

財務摘要

	2014年	2013年	變動(%)
財務摘要(人民幣千元)			
營業額	9,228,763	6,951,125	32.8
權益股東應佔溢利	883,301	1,025,930	13.9
財務比率(%)*			
資產負債比率 ⁺	64.2	50.3	13.9*
毛利率	33.6	34.1	-0.5*
純利率	10.4	15.6	-5.2*
每股財務資料(人民幣)			
盈利 — 基本	0.3627	0.4216	14.0
盈利 — 攤薄	0.3626	0.4206	13.8
股息(港元)			
中期	—	0.0520	-100.0%
末期	0.1360	0.1070	27.1%
	0.1360	0.1590	-14.5%
權益股東應佔權益(人民幣)	2.65	2.47	7.3%

附註： * 百分點變動

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



管理層 討論與分析

管理層討論與分析

營運回顧

(一) 市場和公司營運回顧

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%。



管理層討論與分析(續)

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%。

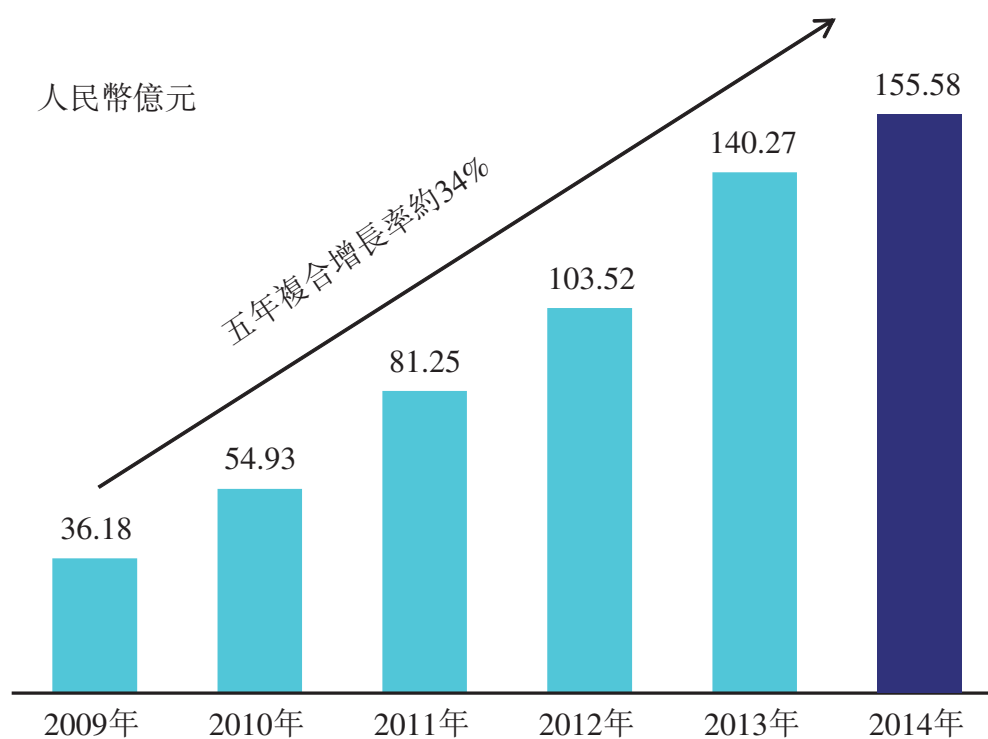
(二) 項目發展

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%。



管理層討論與分析(續)

二零一四年合同銷售 — 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	155.58	140.27	11%	2,181	2,048	6%

管理層討論與分析(續)

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			2,840,238

管理層討論與分析(續)

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

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要物業類型	總建築面積 (平方米)
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
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			4,464,333

管理層討論與分析(續)

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
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			2,183,271

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

(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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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有限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。

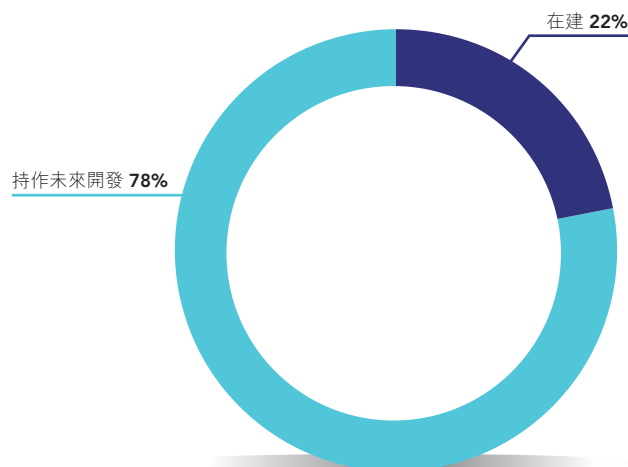
管理層討論與分析(續)

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

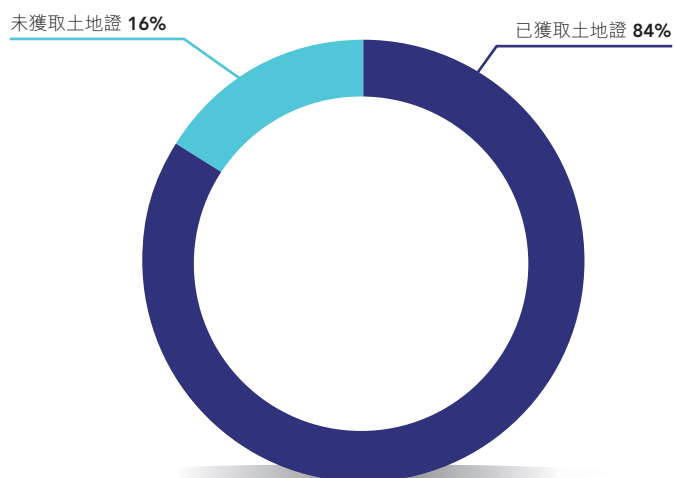
圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比圖
(截至2014年12月31日)



管理層討論與分析(續)

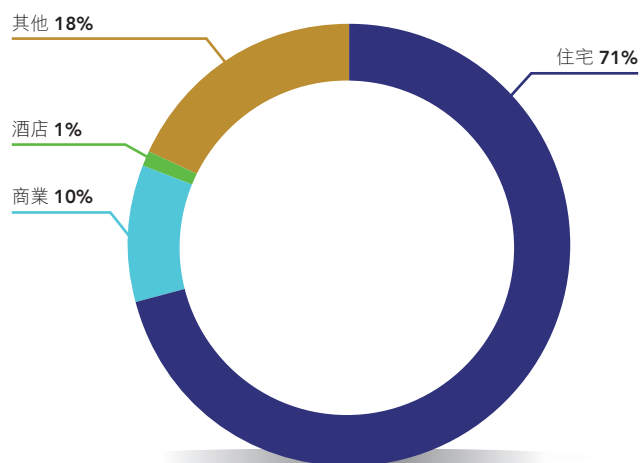
2、本公司土地儲備土地證辦理狀況佔比圖

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
(截至2014年12月31日)



3、本公司土地儲備按物業類型分佈圖

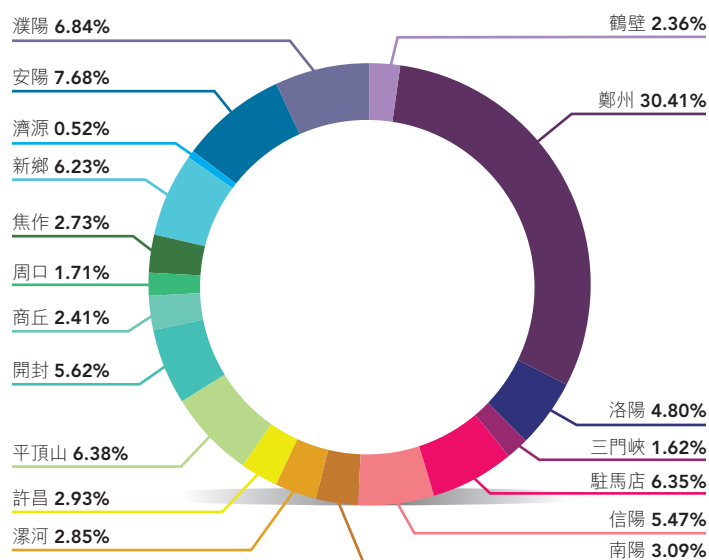
圖：本公司土地儲備物業類型分佈圖
(截至2014年12月31日)



管理層討論與分析(續)

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
(截至2014年12月31日)



(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。

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

業務展望

(一) 市場展望

(1) 宏觀經濟方面

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。

管理層討論與分析(續)

(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
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	鄆陵生態新城	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

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
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			3,212,570

(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

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鶴壁	滑縣壹號城邦	住宅	63,242
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	臨潁桂園	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			2,676,107

管理層討論與分析(續)

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。

管理層討論與分析(續)

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(「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。

管理層討論與分析(續)

借貸及存款結構

我們繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年內，我們成功發行本金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
	3,018,285	1,517,205
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
	1,170,000	1,568,180
可換股債券		
一年內	–	641,458
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
	5,368,712	4,455,843
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%

管理層討論與分析(續)

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。於本報告日期，概無已對或可能會對本集團業務運營構成不利影響的重大勞動糾紛。



七盛角

投資者關係 報告

投資者關係報告

一直以來，本集團視與投資者、媒體及其他持份者保持良好關係為首任。本集團之投資者關係部門透過及時回應，反饋投資者的查詢，提供適時及準確的資料，並不時舉行、參與投資者及分析師見面會，通過透明有效的雙向溝通，致力維持公開透明的高水平投資者關係。

投資者關係部門嚴格遵守非選擇性的資訊披露原則，積極維護與投資者、分析師及媒體的良好及緊密關係，維持高透明度的資訊披露。投資者關係部門積極參加投資者關係相關活動，包括中期及年度業績發佈會、分析師會議，於香港、新加坡、日本、北京及台灣等地舉行的業績後路演，以及投資銀行和證券公司之企業年會，或不時舉行單對單會議，透過電話或電郵方式與投資者交流，參與非交易路演及研討會，帶領投資者或分析師實地考察等，適時向投資者更新本集團之業務狀況，使投資者對本集團的經營策略、財務表現及發展前景充分認識和了解。本集團亦透過多種渠道發佈公司資訊和最新發展動向，加深投資界對本集團業務發展的認識。本集團之中期及年度報告、新聞稿、月度通訊、月度銷售數據及公告等，均可透過本集團網站瀏覽，向投資者適時更新本集團之業務狀況。

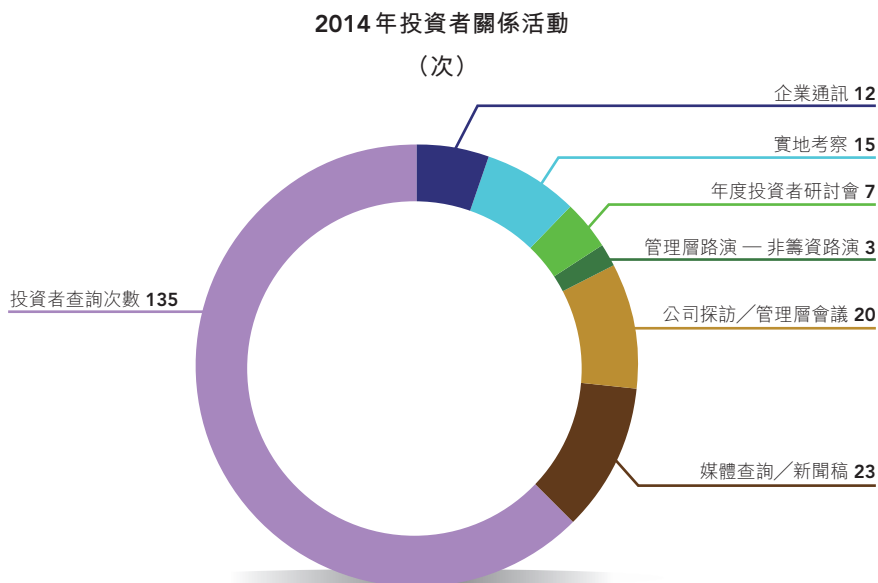
投資者關係部門積極有效地維護投資者關係，令本集團在國際認可刊物《投資者關係雜誌》舉辦的2014年大中華區評選中獲得多項嘉許，包括於「大中華(中國、香港及台灣)最佳整體投資者關係(中小型上市公司)」位列第八、於「大中華最佳投資者關係(房地產行業)」位列第十、於「大中華最佳投資者關係三十強」中位列二十七名，以及於「亞洲最佳投資者關係五十強」位列四十六名。本集團投資者關係總監及投資總監梅世榮先生亦獲得個人榮譽，於「最佳投資者關係主管(中國內地)」位列第五及於「最佳投資者關係主管(中國內地房地產行業)」位列第二，顯示出國際投資者及國際傳媒對本集團投資者關係工作的認可。

投資者關係報告(續)

2014年度本集團的主要投資者關係活動

日期	活動	主辦機構	地點
2014年2月18日	CCRE Management NDR	星展唯高達	新加坡
2014年3月28日至4月4日	Post-Annual Results Management NDR	星展唯高達	香港 新加坡
2014年4月14日至15日	Post-Annual Results Management NDR	德意志銀行	日本
2014年5月19日至20日	5th Annual dbAccess Asia Conference 2014	德意志銀行	新加坡
2014年6月26日至27日	Citi Asia Pacific Property Conference	花旗銀行	香港
2014年7月2日	DBSV Singapore Pulse of Asia Conference	星展唯高達	新加坡
2014年8月22日至29日	Post-Interim Results Management NDR	星展唯高達	香港 新加坡
		德意志銀行	台灣
2014年11月4日至6日	China Conference 2014	美銀美林	北京
2014年11月12日	Asia Pacific Summit 2014	摩根士丹利	新加坡
2014年11月19日	Annual Asian High Yield Corporate Day 2014	野村證券	香港

投資者關係報告(續)



展望

本集團將繼續以開放、謙和、坦誠之態度，聆聽市場的意見，致力維持高效專業的投資者關係，務求持份者更深入地了解本集團之業務，從而合理反映本集團的潛在價值。本集團相信，與投資者保持高效透明的雙向溝通，有助提升本集團的企業管治水平，長遠有利於本集團的持續發展。



開封東京夢華—七盛角



焦作修武森林半島



濟源壹號城邦



鄭州鄭西聯盟新城

企業社會責任報告

一、可持續發展

作為河南房地產行業領導者，本公司已發布《建業綠色宣言》，全力推進綠色建築和全裝修進程，藉此最大限度地節約資源、保護環境和減少污染，以履行企業社會責任。目前公司的第四代產品已融入更多現代科技和綠色元素，深入應用複層綠化、中水和垃圾生化處理等環保技術，並遵守全裝修標準，提升產品品質。預計未來，這些技術將最大程度複製擴展至更多項目，以此順應行業發展潮流及大勢，滿足社會及業主的環保需求。

二、積極公益，貢獻社會

本公司一直秉承「企業之於社會，如同大樹之於土壤」的社會回報理念，高度重視企業在社會生態中的責任與擔當。本公司董事會主席（「主席」）胡葆森先生更以行動為表率，躬親示範。

2014年，在新的社會和市場環境下，本公司一如既往主動承擔社會責任，在更深層次和更大程度上傾力支持教育、體育、文化等慈善公益事業。本公司自2004年參與發起創立「阿拉善SEE生態協會」後，持續每年向其捐贈環保運營資金人民幣10萬元，迄今已逾10年。2014年1月，向鄭州市嵩山文明基金會捐贈人民幣100萬元，支持其創立及運營。2014年2月，向河南省關心下一代基金會捐贈人民幣100萬元。2014年3月，向鄭州慈善總會捐贈人民幣50萬元，用於社會弱勢群體、困難家庭的救助。除此之外，本公司踴躍參與當地慈善公益事業，報告期內本公司累計完成社會捐贈約人民幣280萬元，胡葆森先生個人累計完成捐贈人民幣100萬元。

大道之行，止於至善。本公司持續致力於河南省經濟、政治、文化、生態和社會的全面進步，以堅守證明價值，以耕耘收穫尊重。

三、展望

本公司一向以貢獻社會、建設家鄉為企業終極目標，並矢志為河南人民的福祉而努力不懈，尤其專注環保、社區建設、推廣人文教育和協助弱勢社群。作為河南省的領先物業發展商，我們將繼續背負社會責任，履行職責。

企業社會責任報告

四、企業榮譽

2014年1月

2014年1月18日，由鳳凰衛視、《中國房地產報》聯合主辦，鳳凰房產承辦的「進步力量 — 金鳳凰2014全球華人地產峰會」在釣魚臺國賓館舉行。根植中原二十餘年，立志讓河南人民都住上好房子，胡葆森董事長以其卓越貢獻與中原情懷榮膺「金鳳凰全球華人地產最具影響力人物」。

2014年3月

2014年3月19日，2014中國房地產500強評測成果發佈會暨500強峰會在北京國貿大酒店舉行。據發佈會公佈，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。

2014年5月

2014年5月29日，中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈《2014中國房地產上市公司測評研究報告》及2014年中國房地產上市公司排行榜，全國前一百家上市房企中，河南本土僅本公司一家公司入圍並名列榜單第26位，並憑藉持續保持的銷售增長勢頭榮獲2014中國房地產上市公司經營績效五強。

企業社會責任報告(續)



護生活動



本源鄉村教師培訓活動



本源中國文化人才班



少年國學堂遊學活動



本源人文公益夏令營



艾滋孤兒義賣活動

企業管治報告

企業管治常規

本公司一向非常重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。截至2014年12月31日止年度內，本公司一直遵守聯交所《證券上市規則》（「上市規則」）附錄14的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.4.1、A.6.7及E.1.2條除外。

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

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亦將不會向本公司支取酬金。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。

胡先生於2014年8月29日辭任前，全部非執行董事（胡先生除外）及獨立非執行董事的委任均有指定任期。由於按照本公司的公司章程細則（「章程細則」），所有董事包括胡先生均須於股東週年大會上接受股東重選及至少每三年輪席退任，本公司認為已有充分措施確保本公司的企業管治符合《企業管治守則》所要求水平。

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

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

非執行董事林明彥先生（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。

企業管治報告(續)

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的標準。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至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。

董事會

董事會由胡葆森先生擔任主席，由兩名執行董事及六名非執行董事組成，當中三名為獨立非執行董事。董事會的人員組成確保了技能及經驗的平衡，以適應本集團業務的要求及出具獨立意見。

於年內及截至2015年4月1日止，現任的董事包括：

執行董事

胡葆森先生(主席)

閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生(副主席)(於2014年10月1日獲調任)

林明彥先生(於2014年10月1日辭任)

潘子翔先生(於2015年4月1日獲委任)

廖茸桐先生(於2015年4月1日辭任)

李樺女士

胡勇敏先生(於2014年8月29日辭任)

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

麥建裕先生

李樺女士為胡葆森先生的女兒。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重要關係。董事的履歷詳情載於本報告第54至57頁。

所有執行董事及非執行董事(胡先生除外)均已與本公司訂立為期三年的服務合約。根據本公司的章程細則，董事會有權任命任何人士填補董事會臨時空缺或作為新增董事。

企業管治報告(續)

根據上市規則第3.10及3.10A條的規定，本公司已委任三位獨立非執行董事(代表董事會三分之一的人數)，其中一位具有相應的會計及財務管理的專業資格。三位獨立非執行董事均已確認各人於本公司的獨立性。本公司根據上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引，認為彼等均具獨立性。三位獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任書。

根據公司章程細則，至少有三分之一(倘人數不是三的倍數，則取最接近三分之一的人數)的董事須每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任一次。根據公司章程細則第87條，胡葆森先生、李樺女士及辛羅林先生將於2015年股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。羅臻毓先生於2014年10月1日獲調任為非執行董事(副主席)，及潘子翔先生於2015年4月1日獲委任為非執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則第86(3)條，羅臻毓先生及潘子翔先生亦須於2015年股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。所有其他董事將繼續擔任董事。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護本公司股東及本集團的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。

董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料；本集團亦會應其要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠作出知情決定。董事會成員可就履行其職務要求獨立專業意見，費用由本集團支付。於2014年，董事會成員並無尋求該等意見。

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

董事會的責任

董事會負責領導及控制本集團，並負責實現本集團最佳財務表現及作出符合本集團及股東最佳利益的決定。在主席胡葆森先生的領導下，董事會還負責制訂及指導本集團的業務策略及政策，批准及監督年度預算及業務計劃檢討業務及財務表現，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理制度。董事會已委派本集團執行董事及管理層負責本集團日常運營及管理，並執行董事會的政策及策略。

企業管治報告(續)

董事會會議及股東大會

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規監控、風險管理、公司策略及經營業績，此外，董事會舉行股東大會以維持與股東的持續對話。截至2014年12月31日止年度，董事會共舉行了四次定期會議、六次臨時會議及一次股東大會。

各董事於2014年1月1日至2014年12月31日期間出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的次數載於下表：

董事	審核		提名	薪酬	
	董事會會議	委員會會議	委員會會議	委員會會議	股東大會
舉行會議次數	10	2	1	1	1
胡葆森先生	9/10		1/1	1/1	1/1
閻穎春女士	10/10				1/1
羅臻毓先生(於2014年10月1日獲調任)	3/3				0/0
林明彥先生*(於2014年10月1日辭任)	6/7				0/1
廖茸桐先生	10/10	2/2			0/1
李樺女士	8/10				0/1
胡勇敏先生(於2014年8月29日辭任)	6/6				0/1
張石麟先生	9/10	1/2	1/1	1/1	1/1
辛羅林先生	10/10	2/2	1/1	1/1	0/1
麥建裕先生	9/10				0/1

* 羅臻毓先生(於2014年10月1日前為林明彥先生的替代董事)代表林明彥先生出席兩次董事會會議。

本公司已向全體董事發出定期董事會會議的充分通告及臨時董事會會議的合理提前通告，以確保彼等均有機會出席會議並已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔，於2014年內，未有董事作出有關要求。在董事會會議的間隔期間，本公司高級管理層及時向董事提供所有有關本集團業務重大發展或變動的資料。

倘董事於董事會會議的審議事項上存在潛在利益衝突，該董事將就相關決議案放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。

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

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

企業管治報告(續)

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

董事培訓

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

年內，公司秘書定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。

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

主席及首席執行官

主席及首席執行官目前分別由胡葆森先生及陳建業先生擔任，兩者的責任有明確區分。

主席胡葆森先生負責管理及領導董事會制定本集團總體戰略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

首席執行官陳建業先生負責本集團日常運營，落實由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體營運向董事會負責。

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就其批准之財務及其他資料作出非正式評估。董事確認，在作出一切合理查詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在重大不確定性。

在編製截至2014年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的3個月和2個月內及時公佈其年度及中期業績。

企業管治報告(續)

內部監控

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

本集團的內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制以及風險管理的程序，以及有明確責任及授權的完善組織架構等。各部門負責其日常運作，並須執行董事會不時採納的業務策略及政策。

經與本集團管理層、審核委員會(「審核委員會」)成員及外部獨立核數師討論，董事會對本集團的內部監控制度及程序於截至2014年12月31日止年度的成效進行了檢討和評估。董事會認為，現有的內部監控制度充分而且有效。董事會已審核本集團會計及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，並對上述的充足性感到滿意。

董事委員會及企業管治職能

董事會轄下設三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)，以監督本公司相關方面的事務。三個董事委員會可獲充分資源以履行彼等之職責。

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

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

審核委員會

為遵守上市規則第3.21條，審核委員會於2008年5月14日成立。截至2014年12月31日止年度內，審核委員會由張石麟先生(審核委員會主席)、辛羅林先生、羅臻毓先生(於2014年10月1日獲委任)及廖茸桐先生(於2014年10月1日辭任)三名成員組成。彼等概無擔任本公司前任或現任的核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。然而，審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

企業管治報告(續)

審核委員會的職權範圍根據守則以書面方式確立。審核委員會的主要職能包括：

- 就外聘獨立核數師的聘任、續聘及解聘向董事會提出建議，並批准聘任的薪酬及條款；
- 根據適用標準，審閱及監督外聘獨立核數師的獨立性及客觀性，以及審核過程中的有效性；
- 檢討本公司的財務控制、內部監控及風險管理制度以及其他主要財務事宜；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例，以及監督本公司的財務運作及核心業務狀況；
- 確保管理層已履行其職責，以維護有效的內部監控制度；
- 確保已遵守適用的法定會計及報告規定、法律及監管規定以及董事會不時通過的內部規則及程序；及
- 審閱及監督財務報表、年度報告、中期報告及核數師報告的完整性，以確保有關資料呈現對本集團的財務狀況真實及中肯的評估。

審核委員會於2014年間舉行了兩次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審閱本集團截至2013年12月31日止年度之財務業績及截至2014年6月30日止六個月之中期業績；
- (ii) 審閱外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 根據其職權範圍審閱內部監控及財務事宜；及
- (iv) 就外聘核數師之重新委任及其薪酬向董事會提出建議。

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

於截至2014年12月31日止年度，本集團就外聘獨立核數師提供的核數服務支付的薪酬約為人民幣390萬元。於本年度內，就發行2億新加坡元優先票據(見以下定義)支付予外聘獨立核數師的服務費為人民幣30萬元。

本公司於2015年3月20日發出之截至2014年12月31日止年度之全年業績公告已由審核委員會審閱。

企業管治報告(續)

提名委員會

提名委員會已於2012年3月29日成立，並根據《企業管治守則》的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。提名委員會包括三名成員，即胡葆森先生(提名委員會主席)、張石麟先生及辛羅林先生。大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括：(i) 每年檢討至少一次董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就為遵循本公司策略所作的任何建議董事會變動向董事會作出建議；(ii) 物色及提名合資格人士出任董事，並向董事會就有關事宜作出建議；(iii) 評估獨立非執行董事之獨立性；(iv) 就委任或重新委任董事及董事(尤其是主席及首席執行官)之繼任計劃向董事會作出推薦建議；及(v) 檢討董事會成員多元化政策(定義見下文)及由相關政策制定的實施進度目標。

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

提名委員會於2014年間舉行了一次會議，並執行了以下職務：

- (i) 審閱董事提名政策；
- (ii) 審閱於2014年股東週年大會上董事之重新委任；
- (iii) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (iv) 經考慮董事會成員多元化政策而對董事會成員的組成作出檢討。

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

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

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

企業管治報告(續)

薪酬委員會

薪酬委員會已經於2008年5月14日成立，並根據《企業管治守則》的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。截至2014年12月31日止年度內，薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即辛羅林先生(薪酬委員會主席)及張石麟先生以及胡葆森先生(本公司主席及執行董事)。

薪酬委員會的主要職責包括(但不限於)：(i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及為制定該等薪酬政策而確立的正式及具透明度的程序，向董事會提供建議；(ii)釐定個別執行董事及高級管理人員具體薪酬方案的條款；及(iii)參考董事不時制訂的企業目標，審閱及批准薪酬建議。

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、責任、工作量及任職本集團時間釐定。薪酬委員會將不時調整全體董事的薪酬。

薪酬委員會亦會就其他執行董事的薪酬方案與主席協商，並於必要時諮詢專業意見。

薪酬委員會於2014年間舉行了一次會議，並執行了以下職務：

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

為遵守上市規則，獨立非執行董事辛羅林先生獲委任為薪酬委員會主席。

公司秘書

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

股東權利

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

企業管治報告(續)

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照公司章程細則第58條編製：

- (1) 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權)十分之一的一位或多位股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 該書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。
- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室)，董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。
- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

建議候選董事的建議

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

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

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

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

企業管治報告(續)

查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司已採納股東通訊政策：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司提出。
- (2) 股東可隨時透過公司秘書或首席財務官以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。彼等之聯絡詳情如下：

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

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

組織章程大綱及章程細則

本公司組織章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。於截至2014年12月31日止年度，本公司之組織章程文件並無出現任何變動。

公司通訊及投資者關係

本集團投資者關係的主要任務及目標，是透過不同的溝通渠道，向媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行清楚地介紹本集團，包括本集團的業務定位、現有業務及未來發展。今後，本集團將透過會議或高級管理層參與的投資者論壇、大會及路演，進一步加強與媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行在各方面的溝通，如發展策略、運營及管理、財務前景及業務經營。本集團有信心透過不斷提高信息透明度，與國際資本機構建立及維持良好的關係。

本集團重視與股東保持良好溝通，以提高本公司的透明度及獲得股東更多的理解。為使股東有效獲悉本集團的狀況及發展，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。為提高本公司的透明度，有關本公司的其他資料亦公佈於公司網站。

在本公司的股東週年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東可能提出的任何疑問。外聘獨立核數師亦會參加股東週年大會。就提呈股東週年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東週年大會通告至少於大會舉行日期20個完整工作日前向全體股東發出，當中列明將於會上提呈的每項決議案的詳情及其他資料。投票結果其後將於本公司及聯交所網站上公佈。

董事及高級管理層履歷

執行董事

胡葆森(曾用名滑建明)，64歲，為本公司執行董事、主席兼本集團創辦人。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。胡先生負責制定本集團的發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。彼於1979年畢業於鄭州大學，主修英語，並於2005年3月27日完成中歐國際工商學院的CEO課程。胡先生為非執行董事李樺女士的父親。

胡先生在房地產開發及投資方面擁有超過22年的經驗。彼的事業生涯始於1979年加入中國紡織品進出口公司河南分公司。1982年至1985年間，胡先生獲河南省對外經濟貿易合作廳派往香港工作。自1985年至1986年，彼出任中原國際經濟貿易公司(「中原國際」)助理總經理。於1986年至1988年，胡先生出任中原國際附屬公司國光實業有限公司董事長兼總經理。1988年至1991年間，胡先生分別於中原國際(集團)有限公司及中原海外發展總公司擔任助理總經理及總經理。於1992年5月，彼進軍中國房地產市場，奠定本集團的基礎及建立「建業」品牌。除發展本集團業務外，胡先生同時致力於參與社會公益事業及推動中國房地產業的發展。

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

閻穎春，55歲，為本公司執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。閻女士主要負責董事會日常運作及本集團的內部審核工作。彼於1986年取得中南財經大學會計專業的畢業證書，並於2000年取得中國高級會計師任職資格。閻女士具有逾21年財務管理經驗。於1992年2月加入本集團前，彼於1985年至1988年間出任鄭州市五金交電公司財務部副經理，自1988年至1991年間，閻女士出任中原海外發展總公司財務部副總經理。彼自加入本集團後，歷任建業住宅集團(中國)有限公司財務部經理、人力資源部經理、總經理助理、總會計師、副總裁及財務總監等職務。

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

非執行董事

羅臻毓，48歲，自2014年10月1日起調任本公司非執行董事，並獲委任為本公司董事會副主席。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。

羅先生為凱德置地中國控股私人有限公司(「凱德中國」)的行政總裁(「行政總裁」)。凱德中國為凱德置地有限公司(「凱德置地」)，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」，為亞洲最大的上市房地產公司之一，其總部位於新加坡且於新加坡上市)的全資附屬公司。凱德中國為在中國開發高質量住宅、商用物業及綜合發展項目的長期房地產發展商。凱德中國為本公司主要股東CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd的控股公司。

羅先生於2001年9月加入凱德集團，並自2004年8月起留駐中國。彼獲委任為行政總裁之前，曾任凱德中國的副行政總裁兼首席投資官，以及區域總經理(華南區)。彼亦曾於凱德集團內擔任多項職務，包括雅詩閣有限公司(「雅詩閣」)於中國的董事總經理。羅先生於2004年8月至2007年7月任職於雅詩閣期間，成功帶領雅詩閣連續兩年榮膺中國馳名「酒店式公寓100強排行榜」榜首，並使其中國業務由8套物業增長至橫跨10個城市的22套物業。彼於2007年加入凱德中國，協助將其華南區業務轉型。彼亦負責凱德中國的房地產金融業務，包括來福士中國基金及凱德中國發展基金，基金合併規模為23億美元。羅先生於1991年展開其房地產事業。於加入凱德集團之前，羅先生為淡馬錫控股(私人)有限公司的私人證券投資聯席董事，領導其亞太區的私人證券投資業務。

董事及高級管理層履歷(續)

羅先生持有新加坡國立大學產業管理學(二等甲級榮譽)理學學士學位。彼亦持有奧克拉荷馬市大學頒授的工商管理碩士學位，並於2013年報讀哈佛商學院的進階管理課程。

羅先生現為麗豐控股有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事。

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

潘子翔，43歲，自2015年4月1日起獲委任為本公司非執行董事。潘先生亦為本公司數家全資附屬公司的董事。

潘先生現為凱德置地附屬公司且屬凱德中國一部分之CapitaLand Township Holdings Pte Ltd(「凱德城鎮開發控股」)的首席執行官。潘先生兼任凱德中國區域總經理(西南區)一職。凱德中國亦為凱德置地的全資附屬公司，為中國長線房地產發展商，一直致力於高品質住宅、寫字樓及綜合商業項目。

潘先生於2003年7月加盟盛邦新業集團，自2012年9月起長駐中國。2011年7月，凱德置地開始收購盛邦新業集團，而凱德城鎮開發控股(前為盛邦新業集團之一部分)於2015年3月成為凱德置地的全資附屬公司。潘先生於2010年4月獲委任為凱德城鎮開發控股首席執行官前，彼曾任凱德城鎮開發控股副首席執行官同時管理總值4.5億美元的凱德城鎮發展基金。潘先生自擔任首席執行官以來，帶領團隊實現了超過人民幣130億元的銷售收入，旗下御錦城和卓錦城項目，分別榮膺「2014年西安住宅銷量冠軍」及「2010年成都暢銷項目十強」之一。身為凱德城鎮開發控股首席執行官及凱德中國區域總經理(西南區)，潘先生現管理包括成都、無錫、西安、瀋陽在內的7項住宅項目，單位總量達65,000套。潘先生目前也是新加坡一四川貿易與投資委員會及新加坡一遼寧經濟貿易理事會成員。

潘先生自1997年開始涉足房地產行業。加盟凱德集團前，潘先生曾任新加坡建屋發展局(HDB)的機電工程師，之後主管建築入門網站HDBuilders.com，為新加坡房地產提供電子協作及電子採購服務。彼曾為建材電子競投之行業先鋒，2000年至2003年任職HDBuilders期間曾管理超過3.5億新加坡元的網上拍賣。

潘先生獲得HDB的海外學士學位獎學金，於1997年獲英國帝國理工學院頒授電氣和電子工程學碩士(一等榮譽)學位。隨後，彼獲得盛邦新業集團的研究生獎學金，並於2010年獲美國芝加哥大學商學院頒授高級管理人員工商管理碩士(榮譽)學位。

廖茸桐(於2015年4月1日辭任)，48歲，曾為本公司非執行董事。彼亦曾為本公司數家附屬公司的董事。

廖先生自2014年9月15日起任凱德商用產業有限公司首席執行官。廖先生於1994年加入凱德集團，並開始涉足中國業務，擁有長達20年以上的房地產投資經驗。1994年5月至2001年9月，廖先生擔任凱德集團旗下雅詩閣有限公司投資開發副總裁，負責中國服務公寓的投資和資產管理。2002年7月至2005年6月，廖先生擔任凱德住宅開發有限公司投資開發總經理。2005年，廖先生出任凱德中國副總裁，並於2009年任凱德中國首席執行官，主導了凱德中國在上海的多個住宅和商業專案的投資和開發。在加入凱德中國之前，廖先生是新加坡航空科技有限公司的高級財務分析師。他還曾在新加坡發展銀行下屬的金融公司任職過三年。

董事及高級管理層履歷(續)

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

於2010年3月至2014年9月，廖先生擔任麗豐控股有限公司(聯交所上市公司)之非執行董事。

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

李樺，33歲，為本公司非執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。李女士於2006年獲得澳大利亞新南威爾斯大學建築學學士學位並於2007年獲得Macquarie University應用金融學碩士學位。於2006年加入本集團前，李女士曾於2005年在北京五合國際建築設計集團及澳大利亞悉尼的Banatex Architects Pty Ltd工作。李女士為執行董事及董事會主席胡葆森先生之女兒。

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

獨立非執行董事

張石麟，54歲，為本公司獨立非執行董事。彼於1986年在香港中文大學取得工商管理學士學位，於1990年在南昆士蘭大學取得商科學士學位並於2002年在University of Wolverhampton取得法律學士學位。於1986年11月至1989年1月，張先生在香港政府稅務局擔任助理評稅主任；1989年7月至1990年4月在香港電話有限公司擔任會計師；1990年5月至2006年9月，任職於富泰(上海)有限公司，歷任會計經理、集團(會計)高級副總裁及其他職務；於2006年10月至2007年10月出任T.C.C. International Limited的高級行政人員並自2008年9月起出任盈石企業管理(上海)有限公司副董事長。張先生現為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

辛羅林，65歲，為本公司獨立非執行董事。他是中國北京大學研究院畢業生。辛先生於1980年至1983年間為日本早稻田大學訪問學者，於1983年至1984年間任加拿大不列顛哥倫比亞大學名譽研究員並於1985年任澳大利亞國立大學客座研究員。彼為獨立投資者，於中國、香港及澳大利亞擁有逾23年的投資銀行經驗。辛先生於1985年至1989年間及1995年至1997年間分別擔任澳大利亞Potter Warburg及Citic-Hambros之高級顧問。彼現為澳大利亞新南威爾斯州之太平紳士。辛先生於2010年8月至2012年6月期間擔任泰豐國際集團有限公司之非執行董事，該公司股份於聯交所上市。於2011年3月至2012年8月期間，辛先生擔任中國環保科技控股有限公司之非執行董事，並自2012年8月起調任為獨立非執行董事，該公司股份於聯交所上市。彼現為卓亞資本有限公司之非執行董事，威華達控股有限公司之獨立非執行董事及百仕達控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。辛先生還擔任Asian Growth Capital Co. Ltd. (前稱Mori Denki Mfg. Co. Ltd.)(東京證券交易所上市公司)之董事及Oriental Technologies Investment Limited(澳大利亞證券交易所上市公司)之董事及副主席。

董事及高級管理層履歷(續)

麥建裕，52歲，為本公司獨立非執行董事。彼於1983年取得Leeds University的理學學士學位(土木工程)，1985年取得麻省理工學院理學碩士學位(土木工程)，1992年取得新加坡國立大學工商管理碩士學位。麥先生於1984年12月至1989年10月在Mass Rapid Transit Corporation, Singapore任職工程師，1989年11月至1992年3月在新加坡Construction Industry Development Board(現稱為Building Construction Authority)任職經理，1992年3月至1994年4月在Strait Steamship Land(現稱為Keppel Land)任職經理，1994年4月至2009年7月在GIC Real Estate Pte Ltd任職董事總經理。

高級管理層

陳建業，58歲，為本公司的首席執行官，而委任並無指定年期。彼自2011年12月27日起擔任本公司的首席營運官，2007年加入本集團，曾於本集團擔任多個職位，包括董事、執行副總裁兼總經理及本集團投資發展中心總監。彼於1982年獲得黑龍江商學院工學學士並於1998年6月獲得中國人民大學工商企業管理碩士學位。陳先生於1982年至1987年任職河南省石油公司辦公室副主任及科技科科長，並於1988年至2002年任職中國建設銀行股份有限公司河南省分行企業管理處副處長及項目評審處處長以及中國建設銀行股份有限公司安陽分行行長，並於2003年至2006年任職河南高科技創業投資股份有限公司總經理。

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

胡冰，38歲，為本公司的首席財務官。胡先生為註冊資產評估師並於2004年獲北京大學光華管理學院頒授工商管理碩士學位。彼自2004年加入本集團。加入本集團後，胡先生曾擔任多個職位，包括財務中心總經理助理、集團財務中心副總經理、集團財務中心總經理、財務管理中心副總監(項目管理)、財務管理中心總監兼計劃預算部總經理、集團執行副總裁兼財務管理中心總經理(主管財務及成本中心工作)及集團副總裁兼財務管理中心總經理。於加入本集團前，胡先生自1997年至2001年就職於深圳中勤信資產評估有限公司任項目經理，並自2001年至2002年就職於北京中鼎信理財顧問。

董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2014年12月31日止財政年度的經審核財務報表。

主營業務

本公司主要從事投資控股，而其附屬公司主要於中華人民共和國從事房地產開發。

分部資料

管理層認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，本集團只有一個經營分部。

財務報表

本集團截至2014年12月31日止年度的溢利以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於財務報表第72至174頁。

業績及股息

除股息前股東應佔溢利人民幣883,301,000元(2013年：人民幣1,025,930,000元)已轉入儲備。其他儲備變動載於綜合權益變動表。

董事會經議決就截至2014年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2013年：每股5.2港仙)。董事會欣然建議就截至2014年12月31日止年度派發末期股息每股13.6港仙(2013年：每股10.7港仙)。待股東於2015年股東週年大會上批准建議末期股息後，預期末期股息將於2015年6月5日或前後派發予於2015年5月21日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

(a) 為釐定股東出席2015年股東週年大會並於會上投票的資格

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)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理本公司股份的過戶。為釐定有權出席2015年股東週年大會並於會上投票之股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於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分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

(b) 為釐定取得擬派2014年末期股息的權利(須待股東於2015年股東週年大會上批准)

本公司將於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。為符合資格取得擬派末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於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分處香港中央證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

董事會報告(續)

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產、負債及非控股權益的概要載於第175至176頁。此概要不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

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

本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公平值增加淨值人民幣1,200萬元已直接列入綜合收益表。

優先票據

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%之2億新加坡元優先票據(「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，而本公司概無任何尚未轉換可換股債券。

除贖回外，FV Green Alpha Two Limited (「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，而本公司於贖回日期概無任何尚未行使認股權證。

有關贖回可換股債券以及退還認股權證的進一步詳情載於本公司日期為2014年8月29日的公告。

股本

本公司股本的變動詳情載於財務報表附註32(a)(i)。年內並無發行股份。

儲備

本公司及本集團的儲備於截至2014年12月31日止年度內的變動詳情分別載於財務報表附註32(b)(ix)及綜合權益變動表。

董事會報告(續)

主要客戶及供應商

截至2014年12月31日止年度，本集團五大供應商所作採購(不包括收購土地)佔本集團總採購額34%，而最大供應商所作採購(不包括收購土地)佔本集團總採購額約12%。本集團向五大客戶之銷售佔本集團總營業額少於30%，而本集團向最大客戶之銷售額佔本集團總營業額約1%。

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

董事

自截至2014年12月31日止年度至2015年4月1日在職的本公司董事如下：

執行董事

胡葆森先生(主席)

閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生(副主席)(於2014年10月1日獲調任)

林明彥先生(於2014年10月1日辭任)

潘子翔先生(於2015年4月1日獲委任)

廖其桐先生(於2015年4月1日辭任)

胡勇敏先生(於2014年8月29日辭任)

李樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

麥建裕先生

根據本公司章程細則第87條，胡葆森先生、李樺女士及辛羅林先生將於2015年股東週年大會上輪值退任，且符合資格重選並願意膺選連任。羅臻毓先生於2014年10月1日獲調任為非執行董事，及潘子翔先生於2015年4月1日獲委任為非執行董事以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則第86(3)條，羅臻毓先生及潘子翔先生亦須於2015年股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。據此，本公司認為獨立非執行董事均為獨立。

董事會報告(續)

董事履歷

董事履歷詳情載於第 54 至 57 頁。

董事服務合約

胡葆森先生及閻穎春女士各自已與本公司訂立服務合約，據此各人同意擔任執行董事，自 2014 年 6 月 6 日起為期 3 年。

廖茸桐先生及李樺女士各自已與本公司簽署日期為 2014 年 6 月 6 日的聘任函，據此各人同意擔任非執行董事，自 2014 年 6 月 6 日起為期 3 年。羅臻毓先生已與本公司簽署日期為 2014 年 10 月 1 日的聘任函，據此羅先生同意擔任非執行董事，自 2014 年 10 月 1 日起為期 3 年。潘子翔先生已與本公司簽署日期為 2015 年 4 月 1 日的聘任函，據此潘先生同意擔任非執行董事，自 2015 年 4 月 1 日起為期 3 年。

張石麟先生已與本公司簽署日期為 2014 年 6 月 6 日的聘任函，據此張先生同意擔任獨立非執行董事，自 2014 年 6 月 6 日起為期 3 年。辛羅林先生已與本公司簽署日期為 2013 年 3 月 1 日的聘任函，據此辛先生同意擔任獨立非執行董事，自 2013 年 3 月 1 日起為期 3 年。麥建裕先生已與本公司簽署日期為 2013 年 8 月 1 日的聘任函，據此麥先生同意擔任獨立非執行董事，自 2013 年 8 月 1 日起為期 3 年。

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

董事的合約權益

除綜合財務報表附註 36 所披露的相關交易外，於截至 2014 年 12 月 31 日止年度，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大實益權益；本公司或其任何附屬公司亦無於截至 2014 年 12 月 31 日止年度期間與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約。

董事及高級管理人員酬金以及五名最高薪人士

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

董事會報告(續)

2013年及2014年，本公司高級管理層均由4名人員組成。高級管理人員薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍	人數	
	2014年	2013年
人民幣500,000元以下	—	1
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1	—
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	—
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2	—
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000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

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

截至2014年12月31日，董事及主要行政人員於本公司或其關聯法團(定義見證券及期貨條例(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之股份(「股份」)、相關股份及債券(「債券」)中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按規定存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市規則附錄10《標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉如下(或於下文「購股權計劃」一節披露)：

(a) 於股份中的好倉：

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

董事會報告(續)

(b) 於債券中的好倉：

— 1.75億新加坡元優先票據

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔1.75億新加坡元 優先票據的概約百分比 ⁶
廖茸桐先生	實益擁有人	1,250,000新加坡元	0.71%
羅臻毓先生	實益擁有人	250,000新加坡元	0.14%

— 本金合共200,000,000美元，將於2020年到期年利率8.0%的優先票據(「美元票據」)

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔美元 票據的概約百分比 ⁷
廖茸桐先生	實益擁有人	1,000,000美元 ⁴	0.5%
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000美元	0.25%

附註：

- 1,146,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司(「恩輝投資」)名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，胡葆森先生被視為擁有1,146,315,639股股份權益。
- 有關股份權益乃根據購股權計劃(定義見下文)授出的購股權而持有，詳情披露於本年度報告第64至65頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有1,500,000股股份，故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為擁有其配偶的股份的權益。
- 廖茸桐先生的配偶實益擁有500,000美元債券，故根據證券及期貨條例，廖茸桐先生被視為擁有其配偶的債券的權益。
- 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,435,344,600股計算。
- 權益佔1.75億新加坡元優先票據的百分比按本金合共175,000,000新加坡元計算。
- 權益佔美元票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

董事會報告(續)

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2014年12月31日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購股權計劃

股東根據2008年5月14日之書面決議案有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)。設立購股權計劃旨在給予為本集團利益而努力之人士及各方獲取本公司股權之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益掛鈎，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

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

根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的購股權獲行使時發行或擬發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。承授人於接納所授購股權時須支付的金額為1.00港元(或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣)。

根據購股權計劃及本公司採納的任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期(包括當日)止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行及擬發行的股份最大數額，不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出的購股權造成上述已發行股份數量超過1%上限，則須經股東在股東大會上批准，而該參與者及其聯繫人須於會上就此放棄投票。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人，則須經獨立非執行董事(獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2014年12月31日，可供認購40,393,880股股份的購股權尚未行使。

董事會報告(續)

購股權計劃項下的股份認購價由董事會全權決定並通知參與者，惟認購價不得低於：(i) 於購股權授出日(該日須為交易日)股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii) 緊接授出日期前連續五個交易日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii) 股份的面值(以最高者為準)。

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

於自2014年1月1日起至2014年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股股份行使價	根據購股權計劃授出的購股權數目				於2014年 12月31日
			於2014年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
董事							
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	820,160	-	-	-	820,160
	2013年3月27日	2.560港元	500,000	-	-	-	500,000
李樺女士	2013年3月27日	2.560港元	1,500,000	-	-	-	1,500,000
			4,870,560	-	-	-	4,870,560
首席執行官							
陳建業先生	2010年5月25日	1.853港元	2,560,000	-	-	-	2,560,000
	2011年7月25日	2.160港元	5,000,000	-	-	-	5,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問							
	2010年5月25日	1.853港元	8,343,960	-	-	(2,050,400)	6,293,560
	2011年7月25日	2.160港元	4,500,000	-	-	-	4,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	19,969,760	-	-	(2,800,000)	17,169,760
			40,373,720	-	-	(4,850,400)	35,523,320
			45,244,280	-	-	(4,850,400)	40,393,880

附註： 根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日、2011年7月25日及2013年3月27日(「授出日期」)後首年內不得行使購股權；於各授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於各授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

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

有關購股權計劃的額外資料載於本年度報告財務報表附註30。

董事會報告(續)

主要股東於本公司股本之權益

於2014年12月31日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份中的好倉：

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 ²	47.07%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	27.02%
凱德中國	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
CapitaLand Residential Limited (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
凱德置地	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	27.02%

附註：

1. 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,435,344,600股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份權益。
3. CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.93%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitaLand Residential、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。

董事會報告(續)

除上文所述者外，於2014年12月31日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

遵守不競爭承諾

胡葆森先生與恩輝投資

於2008年5月16日，胡葆森先生(最終控股股東)與恩輝投資(控股股東，胡葆森先生的全資附屬公司)為本公司利益訂立了一項有關彼等在中國從事房地產開發或投資的不競爭承諾(「不競爭承諾A」)。根據不競爭承諾A，胡葆森先生及恩輝投資分別承諾(其中包括)，在不競爭承諾A的有效期內：

1. 彼或恩輝投資本身不會，且促使彼或恩輝投資之聯繫人不會直接或間接從事將會或可能直接或間接與本集團所經營業務競爭的任何業務(不論以股東、職員、合夥人、代理、顧問或其他職務身份，亦不論為利益、回報或其他原因進行)；
2. 倘彼／恩輝投資或彼等任何聯繫人發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機，則彼／恩輝投資本身會，並促使彼／恩輝投資之聯繫人會實際可行地儘快知會本公司有關商機，並向本公司提供所獲悉的有關該商機的資料。本公司有權於此後一個月內爭取該商機。倘本公司決定爭取該商機，彼／恩輝投資須盡全力協助本集團取得該商機；倘本公司於指定時間內決定放棄取得該商機或未有回覆，則彼／恩輝投資本身或彼／恩輝投資之聯繫人可接納該商機，惟其接納該商機的有關條款不得優於本集團所獲提供者。

根據胡葆森先生及恩輝投資分別提供的日期為2015年2月23日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認於2014年1月1日至12月31日期間(「有關期間」)(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾A的所有相關條款；及(ii)胡葆森先生及恩輝投資概無發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機。

董事會報告(續)

CapitaLand (Cayman) 及凱德中國

於2008年5月16日，CapitaLand (Cayman) (戰略投資者及主要股東) 與凱德中國 (CapitaLand (Cayman) 的控股公司) 為本公司利益訂立了一項有關在中國從事若干活動的不競爭承諾(「不競爭承諾B」)。根據不競爭承諾B、CapitaLand (Cayman) 及凱德中國分別承諾(其中包括)，在不競爭承諾B的有效期內：

1. 彼等各自不會於河南、湖北、湖南、山西、安徽及陝西(「相關省份」) 自行或連同或代表任何自然人、公司、企業、團體、合夥公司、機構、商號、合資企業、信託、未註冊成立的機構或任何其他實體或機構或政府部門(「相關人士」) 以股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份直接或間接經營、參與或涉及住宅物業開發業務或擁有相關權益(持有於任何認可證券交易所上市的公司不多於5%已發行股份或債券者除外)；
2. 倘CapitaLand (Cayman)/凱德中國發現或有機會參與任何在相關省份屬於本集團業務範圍的項目，CapitaLand (Cayman)/凱德中國同意通知本公司，且本公司有權選擇協商及參與有關項目，惟本公司須於接獲CapitaLand (Cayman)/凱德中國所知會的相關項目資料起計30日內作出選擇。30日期限屆滿時，除非本公司向CapitaLand (Cayman)/凱德中國表示有意參與相關項目，否則CapitaLand (Cayman)/凱德中國可以不優於本集團所獲條件之條款，自行或連同或代表任何相關人士參與該項目。

根據CapitaLand (Cayman) 及凱德中國分別提供的日期為2015年2月16日有關遵守不競爭承諾B的年度聲明，彼等均確認於有關期間(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾B的所有相關條款；及(ii)雙方並未發現亦無獲得任何機會在任何相關省份參與屬本集團業務範圍的任何項目(即於相關省份的住宅物業開發或本公司擬與CapitaLand (Cayman)/凱德中國書面同意進行的該等其他業務)，惟下文所披露者外：

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

董事會報告(續)

關連交易

有關重大關連人士交易的詳情載於財務報表附註36。除本文披露者外，該等關連人士交易概不構成須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及／或獨立股東批准規定之關連交易。截至2014年12月31日止年度，下列關連交易須於本年報披露：

於2014年8月27日，本公司的全資附屬公司 — 建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)與河南建業住宅建設有限公司(「建業河南」)、信陽天恆置業有限公司(「天恆置業」)、天明城鄉建設開發集團有限公司(「天明城鄉」)及信陽建業天明住宅建設有限公司(「信陽天明」)訂立股權重組協議(「股權重組協議」)。由於天明城鄉分別擁有天恆置業及信陽天明的50%股權，天明城鄉屬本公司於附屬公司層面的關連人士，而股權重組協議構成本公司於上市規則第14A章項下的一項關連交易。

由於股權重組協議項下擬進行交易的一個或多個適用的百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，因此股權重組協議構成上市規則第14章所指本公司須予披露交易，並須遵守其中發出通知及公告的規定。根據股權重組協議，各方同意：

- (i) 天明城鄉向建業中國出售天恆置業50%股權，代價為人民幣44,490,000元；及
- (ii) 天明城鄉向建業河南出售信陽天明50%股權，代價為人民幣120,390,000元。

股權重組協議完成後，天明城鄉不再分別擁有天恆置業及信陽天明的任何權益，而彼等均成為本公司間接全資附屬公司。本公司已於2014年8月27日刊發有關此須予披露及關連交易的公告。

控股股東須履行特定責任

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

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

董事會報告(續)

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

於2014年12月31日，本公司已悉數使用定期貸款融資。該融資將於2016年10月18日到期。

報告期後事件

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至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。

優先購買權

公司章程細則或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

退休金計劃

從2000年12月1日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與集團資金分開及受獨立受託人管理。僱主及僱員均須根據強積金計劃作相應數額的供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立的附屬公司僱員為由中國政府營運的國營退休金計劃的成員。該等附屬公司需按薪酬成本的一定比率向該退休計劃供款。本集團於有關計劃下的唯一責任為根據計劃作出規定供款。本集團年內對該等計劃供款共約人民幣2,330萬元。按此計劃並無被沒收的供款可用於沖減將來的應付供款。

公眾持股量

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

董事會報告(續)

銀行貸款、其他貸款、可換股債券及優先票據

有關本集團於2014年12月31日銀行貸款、其他貸款、可換股債券及優先票據的詳情分別載於財務報表附註24、25、28及29。

於本年度內，概無可換股債券獲兌換為本公司普通股，亦無認股權獲行使。

重大訴訟及仲裁

截至2014年12月31日年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本公司亦無任何待決或面臨任何該等重大訴訟或索償。

捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣280萬元(2013年：人民幣360萬元)。

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，並與管理層討論審核、內部監控及財務報告事宜，以及截至2014年12月31日止年度的經審核財務報表。

核數師

畢馬威會計師事務所將退任，且符合資格重選並願意膺選連任。有關續聘彼等為本公司核數師的決議案將提呈2015年股東週年大會。

承董事會命

主席

胡葆森

香港，2015年3月20日

獨立核數師報告



致建業地產股份有限公司股東獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第74至174頁建業地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2014年12月31日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的相關內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見。本報告僅為整體股東而編製。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非為對公司的內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告(續)



意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2014年12月31日的事務狀況和 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2015年3月20日

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		(6,131,300)	(4,582,411)
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		109,827	79,854
		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)	(491,352)	(816,705)
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	11,500	18,697
除稅前溢利	6	1,956,836	1,939,393
所得稅	7(a)	(999,244)	(854,542)
年度溢利		957,592	1,084,851
歸屬：			
本公司權益持有人		883,301	1,025,930
非控股權益		74,291	58,921
年度溢利		957,592	1,084,851
每股盈利	11		
— 基本(人民幣分)		36.27	42.16
— 攤薄(人民幣分)		36.26	42.06

第84頁至174頁的附註組成此等財務報表的一部分。與年度溢利有關的應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註32(c)。

綜合全面收益表

截至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	957,592	1,084,851
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	83,923	42,880
年內全面其他收入總額	(27,565)	57,952
年內全面收入總額	930,027	1,142,803
歸屬：		
本公司權益持有人	855,833	1,086,625
非控股權益	74,194	56,178
年內全面收入總額	930,027	1,142,803

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
		7,411,809	7,827,718
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
		29,938,289	23,689,635
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
		22,073,291	18,823,456
流動資產淨值		7,864,998	4,866,179
總資產減流動負債		15,276,807	12,693,897

綜合財務狀況表(續)

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
		8,209,891	5,994,050
資產淨值			
		7,066,916	6,699,847
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			
		7,066,916	6,699,847

於2015年3月20日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森
執行董事

閻穎春
執行董事

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	8,620,029	7,050,909
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		17,744	151,315
		25,299	185,951
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
		396,671	735,790
流動負債淨值		(371,372)	(549,839)
總資產減流動負債		8,248,657	6,501,070
非流動負債			
銀行貸款	24	570,768	-
優先票據	29	5,368,712	4,455,843
		5,939,480	4,455,843
資產淨值		2,309,177	2,045,227
資本及儲備			
股本	32	215,770	215,770
儲備		2,093,407	1,829,457
權益總額		2,309,177	2,045,227

於2015年3月20日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森
執行董事

閔穎春
執行董事

第84頁至174頁的附註組成此等財務報表的一部分。

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												非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他	匯兌儲備	以股份支付的	物業重新估值	對沖儲備	可換股債券的	認股權證	保留溢利	總計		
	(附註32(a)(i))	(附註32(b)(i))	(附註32(b)(ii))	資本儲備	(附註32(b)(iv))	酬金儲備	儲備	(附註32(b)(v))	權益部分	儲備	(附註28)	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)	-	-	-
贖回可換股債券	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(c)	-	-	-	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

綜合權益變動表(續)

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											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			總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
2013年1月1日餘額		215,285	1,640,260	894,930	804,286	75,438	25,834	6,479	(30,429)	38,765	10,692	1,488,101	5,169,661	453,549	5,623,210
2013年權益變動：															
年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,025,930	1,025,930	58,921	1,084,851
其他全面收入		-	-	-	-	52,011	-	-	8,684	-	-	-	60,695	(2,743)	57,952
全面收入總額		-	-	-	-	52,011	-	-	8,684	-	-	1,025,930	1,086,625	56,178	1,142,803
已批准往年末期股息	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(159,840)	(159,840)	-	(159,840)
已宣派本年中股息	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		-	-	395,011	-	-	-	-	-	-	-	(395,011)	-	-	-
根據購股權計劃後發行新股	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

第84頁至174頁的附註組成此等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

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
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

綜合現金流量表(續)

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
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)

綜合現金流量表(續)

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
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		897,997	1,002,380
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		5,018,511	4,812,575

財務報表附註

(以人民幣列賬)

1 一般資料

建業地產股份有限公司(「本公司」)為一家於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(按載列於新的香港《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香港《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))。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(b) 財務報表編製基準(續)

(ii) (續)

管理層編製符合香港財務報告準則的財務報表時，須作出可影響會計政策應用及資產、負債和收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於相關估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在採用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷及極可能導致未來期間作出重大調整的估計討論載於附註38。

(c) 附屬公司及非控股權益

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

於附屬公司的投資會自控制權開始當日至控制權結束當日期間合併計入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易和現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在無減值跡象的情況下以抵銷未變現收益的相同方法抵銷。

非控股權益為並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而本集團並未就此與相關權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須為該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。對於每項企業合併，本集團可以選擇以公平值或者以其在附屬公司可識別淨資產的所佔非控股權益比例計量任何非控股權益。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(c) 附屬公司及非控股權益(續)

非控股權益於綜合財務狀況表的權益項下與本公司股東應佔權益分開呈列。非控股權益應佔本集團業績會在綜合收益表及綜合全面收益表內以年內分配予非控股權益與本公司權益持有人的溢利或虧損總額及全面收入總額的方式入賬。非控股權益持有人提供的借款及對該等持有人應負的其他訂約責任根據附註2(q)或(r)，視乎負債的性質而定，在綜合財務狀況表呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動如不導致本集團對其喪失控制權，將作股權交易核算。本集團於綜合權益內持有的控股權益及非控股權益款項應予調整，以反映相關權益的變動。但對商譽並無作出調整，亦無確認任何損益。

當本集團失去對附屬公司控制權時，將視為出售於該附屬公司的全部權益進行會計處理，產生的盈虧則於損益確認。前度附屬公司任何留存權益按其喪失控制權當日之公平值確認，而該款額將被列作金融資產首次確認之公平值(見附註2(e))，或(如適用)首次確認於聯營公司或合營企業之投資成本(見附註2(d))。

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

(d) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團對其管理有重大影響力(包括參與財務及經營決策)但並無控制權或共同控制權的公司。

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

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資首先按成本入賬，並就本集團分佔投資對象可識別資產淨值的收購日公平值超出投資成本的任何差額(如有)作出調整。其後，就本集團應佔該投資對象的資產淨值在收購後的變動及任何與投資有關的減值損失對投資作出調整(見附註2(k))。於收購日超出成本的任何差額、年內本集團於收購後、除稅後應佔投資對象業績及任何減值損失應於綜合收益表內確認，而本集團於收購後應佔投資對象除稅後的其他全面收入則於綜合全面收益表內確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(d) 聯營公司及合營企業(續)

當本集團應佔虧損超出所持聯營公司或合營企業的權益，本集團的權益會減至零，且毋須繼續確認其他虧損，惟本集團已承擔法律或推定責任或須代表該投資對象支付費用則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值連同本集團於該聯營公司或合營企業之淨投資的長期權益部份。

本集團與其聯營公司及合營企業交易所產生的未變現溢利及虧損，按本集團所持投資對象的權益抵銷，惟倘所轉讓資產的未變現虧損出現減值跡象，則即時於損益中確認。

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

若屬其他情況，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或不再對合營企業有共同控制權時，按出售有關投資對象的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益內確認。在喪失重大影響力或共同控制權當日所保留有關前投資對象的權益按公平值確認及此筆金額在初始確認金融資產(參閱附註2(e))時當作公平值。

(e) 其他股本證券投資

本集團及本公司對股本證券投資的會計政策(於附屬公司、聯營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或利息，因該類利息或股息是根據附註2(w)(v)及(vi)所載的政策予以確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(e) 其他股本證券投資(續)

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

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

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值進行初始確認。公平值於各報告期末重新計量。公平值重新計量的損益即時於損益內確認，但若該衍生工具符合現金流量對沖會計法，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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(g) 現金流量對沖(續)

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

(h) 投資物業

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

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

倘本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及/或資本增值，則該物業權益會按個別物業分類並視為投資物業入賬。任何已列為投資物業的物業權益均被視為按融資租約(見附註2(j))持有入賬，所應用的會計政策與根據融資租約租用的其他投資物業相同。租金付款按附註2(j)所述方式計算。

(i) 物業、廠房及設備

(i) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(k))列賬：

- 其公平值可於租約開始時與租賃土地的公平值分開計算(見附註2(j))的位於租賃土地上持作自用的樓宇；及
- 廠房及設備的其他項目。

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(i) 物業、廠房及設備(續)

(i) 物業、廠房及設備(續)

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

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

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

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

(ii) 在建工程

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

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(j) 租賃資產

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

(i) 本集團所租用資產的分類

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

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

(ii) 經營租金支出

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

收購根據經營租約持有的土地的成本於租期內按直線法攤銷，惟列作投資物業(見附註2(h))或待售物業(見附註2(l))除外。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(k) 資產減值

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值

本集團於各報告期末審閱按成本或攤銷成本入賬的股本證券投資與其他即期及非即期應收款項，以釐定是否有客觀減值跡象。客觀減值跡象包括本集團發現有關一項或多項下列虧損事件的顯著資料：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大轉變對債務人有不利影響；及
- 任何權益工具投資的公平值大幅或持續跌至低於其成本。

倘有任何該等跡象出現，則減值虧損會按下列方式釐定及確認：

- 於綜合財務報表下按權益法(見附註2(d))計入於聯營公司及合營企業的投資，減值虧損應根據附註2(k)(ii)以整體投資的應收金額與其賬面值之間的差額計量。倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則根據附註2(k)(ii)，有關減值虧損將會予以撥回。
- 按成本入賬的無報價股本證券的減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量(倘貼現影響重大，則以同類金融資產的現有市場回報率貼現)之間的差額計算。股本證券的減值虧損不可撥回。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值(續)

- 按攤銷成本入賬的貿易及其他即期應收款項與其他金融資產的減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值(貼現影響重大,則以金融資產的原有實際利率(即於首次確認該等資產時計算的實際利率)貼現)之間的差額計算。如該等金融資產具備類似的風險特徵,例如類似的逾期情況等,且並無個別評估為減值,則有關資產會整體進行評估。整體評估有否減值的金融資產的未來現金流量乃按與該組資產具有類似信貸風險特徵的資產虧損紀錄計算。

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

除於貿易及其他應收款項的應收貿易款項及應收票據(視為不肯定可否收回而非不可收回)中確認的減值虧損外,減值虧損會自相關資產直接撇銷,因此呆賬的減值虧損會於撥備賬記錄。倘本集團相信不可能收回應收款項,有關款項會視為不可收回,並自應收貿易款項及應收票據中直接撇銷,且會撥回在撥備賬中有關該債務的任何金額。先前自撥備賬扣除的可收回金額自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及先前直接撇銷的其他可收回金額均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

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

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值(續)

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平價值減銷售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，會按可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值扣減出售成本(如能計量)或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作計算可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

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

(iii) 中期財務報告及減值

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

於中期期間就無報價股本證券(按成本列賬)確認之減值虧損不會於下一期撥回。倘若有關中期期間之減值評估於該財政年度終結時進行，即使並無確認虧損，或虧損屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(l) 待售物業

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

(i) 持作未來開發物業及持作待售的在建物業

持作未來開發物業及持作待售的在建物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例生產成本及借貸成本(見附註2(y))。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

(ii) 持作待售的已竣工物業

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

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

(m) 建築合約

建築合約乃與客戶具體商議的修建本集團一處或多處資產的合約，客戶可指定設計的主要構造元素。合約收益的會計政策載於附註2(w)(iv)。倘能可靠估計建築合約的結果，則合約成本於報告期末按合約完成進度確認為開支。如總合約成本可能超出總合約收益，則預期虧損即時確認為開支。倘無法可靠估計建築合約的結果，則合約成本於所涉期間確認為開支。

於報告期末的在建工程合約按所涉成本淨額加已確認溢利再減已確認虧損及進度款項，於財務狀況表入賬列為「應收合約工程客戶款項總額」(作為資產)或「應付合約工程客戶款項總額」(作為負債)(視情況而定)。客戶尚未支付的進度款項於財務狀況表入賬列為「貿易及其他應收款項」。於有關工程完工前收取的款項於財務狀況表入賬列為「預收款項」(作為負債)。

(n) 貿易及其他應收款項

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(o) 附可分拆認股權證的可換股債券

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

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

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

債務部分隨後按攤銷成本入賬。於損益中確認的債務部分的利息開支按實際利率法計算。權益部分於資本儲備中確認，直至債券獲兌換或贖回。

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

(p) 優先票據

本公司發行的優先票據可按本公司意願選擇是否附帶提前贖回條款。

於初始確認時，贖回權乃按公平值計量並呈報為衍生金融工具(見附註2(f))。倘所得款項高於初始確認為衍生成分的金額，則差額確認為負債部分。與發行優先票據有關的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生成分。與負債部分相關的部分交易成本於初始確認時確認為債務的一部分。與衍生成分有關的部分立即確認為損益。

衍生成分隨後按附註2(f)再次計量。債務部分隨後按攤銷成本入賬。於損益中確認的債務部分的利息開支按實際利率法計算。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(q) 計息借貸

計息借貸首先按公平值減應佔交易成本確認，首次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，首次確認之金額與贖回價值的任何差額(連同任何應付利息及費用)於借款期內以實際利率法於損益確認。

(r) 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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(u) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減。即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減於損益確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益所確認項目的即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減則於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為須就年內應課稅收入按報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率計算的預期應付稅項，並按過往年度的任何應付稅項調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即編製財務報告所用的資產及負債賬面值與稅基之差額。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於有未來應課稅溢利可供相關資產抵銷時確認。可支持確認來自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟該等差額須與相同稅務機關及相同課稅公司有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或來自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否容許確認來自未動用稅務虧損及抵免的遞延稅項資產時，會採用相同標準，即倘該等差額與同一稅務機關及同一課稅公司有關，並預期在可動用稅務虧損或抵免的期間內撥回，方會動用。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為有關於附屬公司投資的暫時差額(倘為應課稅差額，則本集團可控制撥回的時間，且在可見未來不大可能撥回差額；倘為可扣稅差額，則僅為可能在日後撥回差額)。

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

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(u) 所得稅(續)

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

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

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

(v) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

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

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值首先確認為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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(v) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為履行該責任而耗損經濟利益，並能可靠估計該耗損時，則須就未能確定時間或金額的其他負債計提撥備。倘貨幣涉及重大時間價值，則有關撥備按預計履行責任所需支出的現值列賬。

倘不大可能需要耗損經濟利益，或其金額未能可靠預測，則須披露有關責任為或然負債，惟耗損經濟利益的可能性極低者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟耗損經濟利益的可能性極低者除外。

(w) 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。倘本集團可能獲得經濟利益，且收益及成本(如適用)能可靠計量，則按下列方式於損益確認收益：

(i) 物業銷售

銷售持作待售物業所得收益於訂立買賣協議及物業落成時(被視為物業所有權的風險及回報已轉嫁予買家的時點)(以較後者為準)且能共同合理保證有關應收款項可以收回時確認。當本集團再無義務購回物業，將會確認擁有購回條款的物業銷售所得收入。銷售物業收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何營業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款會計入財務狀況表的「預收款項」。

(ii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入於租期內於損益分期等額確認，惟倘有其他方法能更清楚地反映使用租賃資產所得收益的模式則除外。租金優惠於損益確認為淨應收租金總額一部份。

或然租金於所涉會計期間確認為收入。經營租金收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項。

(iii) 酒店經營

酒店經營所得收益於提供相關服務時按可反映時間、性質及價值的基準確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(w) 收益確認(續)

(iv) 合約收益

倘能可靠估計建築合約的結果，則成本加合約所得收益會參考期內所涉可收回成本另加總費用的適當比例(按截至確認當日所涉成本佔估計合約總成本之比例計算)確認。

倘無法可靠估計建築合約的結果，則僅會就可收回的合約所涉成本確認收益。

合約收益不包括營業稅或其他銷售相關稅項。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(vi) 股息收入

— 非上市投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。

— 上市投資的股息收入於當時投資的股價除息時確認。

(vii) 政府補貼

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

(x) 外幣換算

本年度外幣交易按交易日當日之匯率折算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債按報告期末當日之匯率折算。匯兌收益及虧損則計入損益。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債使用交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公平值當日的匯率換算。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(x) 外幣換算(續)

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末收報的匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並分別累積在外匯儲備中的權益。

出售一項海外業務時，與該海外業務有關的匯兌差額的累積金額於確認出售損益時由權益重新分類至損益。

(y) 借貸成本

需要相當長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產的收購、建設或生產直接產生的借貸成本撥作該等資產的部分成本。其他借貸成本按其所涉期間支銷。

當開始支付一項合資格資產的開支、涉及借貸成本及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時開始將借貸成本撥作該資產成本一部份。於令合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部份活動中止或完成時，將會暫停或不再將借貸成本撥作資本。

(z) 關連人士

(a) 該名人士須符合以下條件時，該名人士或其家族之近親與本集團方有關連：

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

(b) 實體於適用以下任何條件時，與本集團方有關連：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員，即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連。
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業，或為另一實體所屬集團成員之聯營公司或合營企業。
- (iii) 實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(z) 關連人士(續)

(b) (續)

(v) 實體為本集團或與本集團有關之實體之僱員福利設立離職後福利計劃。

(vi) 實體受(a)所界定人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司之主要管理層人員。

該名人士之家族親近為預期將會影響與實體交易之該名人士或受其影響之家族成員。

(aa) 分部報告

經營分部和於財務報表中匯報的各分部項目的金額是由定期提供給本集團的最高行政管理層以作資源分配，及對本集團各業務線和地理位置進行績效評價的財務資料中分辨出來的。

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

3 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈以下於本集團及本公司本會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本及一項新訂詮釋：

- 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*

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

3 會計政策變更(續)

本集團並無採納本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。採納新訂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生單元(「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替達到若干標準時，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。由於本集團並無更替衍生工具，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
	9,228,763	6,951,125

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

5 其他收益及其他收入淨額

	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
	150,822	159,852
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)
	44,906	379,225

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	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
	190,943	139,902
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
	829,206	803,676
減：已資本化的借貸成本*	(346,300)	(238,477)
	482,906	565,199
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
	491,352	816,705

* 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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

6 除稅前溢利(續)

	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

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)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

7 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	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))		
— 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
	1,000,341	880,437
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)
	(1,097)	(25,895)
	999,244	854,542

(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。

根據有關中國適用稅項法規，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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

7 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：(續)

(iv) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。若干中國附屬公司須根據核定徵收法按其收益1.5%至4.5%(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	1,956,836	1,939,393
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	(111,376)	(81,438)
所得稅開支	999,244	854,542

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

8 董事及首席執行官酬金

董事及首席執行官酬金的詳情如下：

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
閻穎春	-	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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

8 董事及首席執行官酬金(續)

2013年

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

於本年度或過往年度，本集團並無向董事支付任何酬金作為加盟本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償。概無董事放棄或同意放棄本年度或過往年度的任何酬金。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

9 最高薪人士

在五位最高薪人士之中，一位(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
	9,460	14,136

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

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
普通股加權平均數	2,435,345	2,433,707

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

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)	883,301	1,025,930

(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	664	5,218
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	2,436,009	2,438,925

本公司於2013年12月31日的可換股債券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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 物業、廠房及設備 本集團

2014年

	據經營 租約持有 自用的租賃 土地的權益					合計 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		
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	239,538	1,824,912	602,741	308,592	48,916	3,024,699
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	27,136	182,707	-	103,366	26,164	339,373
賬面淨值：						
於2014年12月31日	212,402	1,642,205	602,741	205,226	22,752	2,685,326

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 物業、廠房及設備(續) 本集團(續)

2013年

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

成本：

於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	239,538	877,496	1,006,048	256,415	39,676	2,419,173

累計折舊及攤銷：

於2013年1月1日	15,940	75,300	-	21,940	12,794	125,974
年內支出	5,200	37,393	-	27,438	6,156	76,187
出售時撥回	-	(3,674)	-	(1,919)	(1,245)	(6,838)
出售附屬公司	-	(266)	-	(1,745)	(254)	(2,265)
於2013年12月31日	21,140	108,753	-	45,714	17,451	193,058

賬面淨值：

於2013年12月31日	218,398	768,743	1,006,048	210,701	22,225	2,226,115
--------------	---------	---------	-----------	---------	--------	-----------

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 物業、廠房及設備(續)

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	204,484	210,396
	212,402	218,398

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的抵押品。

14 投資物業 本集團

	建成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2013年1月1日	340,100	3,500	343,600
添置	–	3,203	3,203
轉撥	569	(569)	–
公平值變動	20,131	(1,434)	18,697
於2013年12月31日	360,800	4,700	365,500

代表：

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

代表：

2014年的估值	372,400	4,600	377,000
----------	----------------	--------------	----------------

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值分析載列如下：

	本集團	
	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	132,200	128,400
	377,000	365,500

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	於2014年12月31日的公平值計量分類為		
	的公平值 人民幣千元	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	377,000	—	—	377,000

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(i) 公平值架構(續)

於2013年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2013年12月31日的公平值計量分類為		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元

本集團

經常性公平值計量

投資物業：

— 在中國

365,500

—

—

365,500

截至2013年及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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(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
	56,032	68,388

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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))	8,484,894	6,915,774
	8,620,029	7,050,909
應付附屬公司款項(附註(b))	3,166	3,144

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳 足股本/實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
建業住宅集團(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
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳 足股本/實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
建業地產投資股份有限公司	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
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳 足股本/實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
河南建業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%	房地產開發	有限責任公司
				(2013年: 60%)		
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
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
昇嘉控股有限公司	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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳 足股本/實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
開封建業地產有限公司*	中國河南	人民幣 60,000,000 元	-	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
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳 足股本/實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
商丘建業住宅建設有限公司*	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
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
鄆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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的權益(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及繳 足股本/實繳資本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
鄆陵建業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% (2013年: 90.6%)	房地產開發	有限責任公司
洛陽中亞置業發展有限公司*	中國河南	人民幣59,692,720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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 於聯營公司的權益

	本集團	
	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	32,090	32,090
	45,074	45,258

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)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益

	本集團	
	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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益

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		濼陽建業城市發展 有限公司		河南遠達置業 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	

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益(續)

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

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	1,981,364	1,809,707
本集團分佔該等合營企業之總額		
來自持續經營業務之溢利	121,364	149,349
全面收入總額	121,364	149,349

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	110,080	110,080

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	67,039	99,085

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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	12,214,200	6,764,716
持作待售的已竣工物業	5,451,728	4,367,637
	17,665,928	11,132,353

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
	8,701,325	5,081,875

(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	7,630,470	4,428,545

(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抵押品。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

20 待售物業(續)

(d) 本集團暫時根據經營租約出租若干持作待售的已竣工物業，初始租約期為一至二十年。租約不含任何或然租金。本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	本集團	
	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
	277,889	237,989

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
	1,021,275	1,036,156	7,555	15,918

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

21 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (a) 並非個別或共同視為減值的應收票據及貿易應收款項賬齡按發票日期(或收益確認日期，以較早者為準)分析如下：

	本集團	
	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
	52,799	49,335

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) 應收關連公司款項包括往年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之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：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)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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
	1,473,408	878,533

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	1,129,562	538,745	182,273	—
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	226,985	231,960	—	—
	1,888,723	978,460	570,768	—
	3,018,285	1,517,205	753,041	—

(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	1,163,041	130,000	753,041	—
	3,018,285	1,517,205	753,041	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

24 銀行借款(續)

(b) (續)

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	1,192,282	1,022,697
	4,034,483	3,049,606

(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	280,000	1,068,180
1年後但2年內	890,000	—
2年後但5年內	—	500,000
	890,000	500,000
	1,170,000	1,568,180

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 其他借款(續)

(a) (續)

於2013年12月31日的其他借款包括：

- (1) 來自合營企業百瑞建業信託1號的借款，金額為人民幣80,000,000元，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，其他借款的抵押情況如下：

	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	280,000	658,180
	1,170,000	1,568,180

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	339,590	905,608

(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%)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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
	15,899,045	13,298,126	211,232	91,188

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
	5,972,009	4,314,897

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 可換股債券(續)

可換股債券／認股權證各部分的變動載列如下：

本集團及本公司

	可換股債券 負債部分 (附註28(a)) 人民幣千元	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	641,458	38,765	10,692	690,915
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	–	–	–	–

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

(b) 可換股債券權益部分及認股權證儲備指可換股債券所得款項超過初次確認為可換股債券負債部分的金額。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據

優先票據負債部分：

	本集團及本公司	
	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	–
	5,368,712	4,455,843

- (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)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(a) (續)

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	(66,657)
於2013年12月31日	823,765
於2014年1月1日	823,765
利息及交易成本攤銷	5,256
匯兌差額	(30,493)
於2014年12月31日	798,528

- (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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(b) (續)

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	1,212,025	(10,856)	1,201,169
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	1,221,560	(2,887)	1,218,673

- (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%)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(c) 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日或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	2,420,053	(5,062)	2,414,991
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	2,440,968	(4,668)	2,436,300

(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%。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(c) (續)

- (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2億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	(17,752)
所得款項淨額	985,952
利息及交易成本攤銷	3,026
匯兌差額	(81,322)
於2014年12月31日	907,656

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(d) (續)

- (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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

30 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(c) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。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	(4,850,400)	2.68	(25,045,980)
於12月31日尚未行使	2.28	40,393,880	2.28	45,244,280
於12月31日可予行使	2.08	20,273,880	1.95	18,244,280

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)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	本集團			合計 人民幣千元
	企業所得稅 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	
於2013年1月1日	256,074	598,705	149,596	1,004,375
於綜合收益表扣除(附註7(a))	487,376	325,750	67,311	880,437
出售附屬公司	6,259	14,599	–	20,858
已繳付稅項	(499,501)	(336,483)	(5,103)	(841,087)
於2013年12月31日	250,208	602,571	211,804	1,064,583
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	(542,448)	(259,006)	(392)	(801,846)
於2014年12月31日	202,390	852,254	261,235	1,315,879
			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			(171,583)	(122,646)
			1,315,879	1,064,583

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產/(負債)部份及年內變動如下：

	本集團		合計 人民幣千元
	物業重估 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	
於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
於2013年12月31日	(59,747)	146,911	87,164
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
於2014年12月31日	(62,456)	150,717	88,261
		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)
		88,261	87,164

(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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息

(a) 股本

(i) 已授權及已發行股本

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

普通股持有人有權獲得不時宣派的股息，並有權於本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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備

(i) 股份溢價

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

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

(ii) 法定儲備金

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

(iii) 其他資本儲備

其他資本儲備包括本集團自非控股權益增購附屬公司權益代價及所收購附屬公司股份面值超出本集團所發行作為交易代價的股份面值的差額。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括海外業務財務報表換算而產生的所有外匯差額，換算依據附註2(x)所載之會計政策進行。

(v) 以股份支付的酬金準備

以股份支付的酬金準備指附註30所列按購股權計劃授出的購股權有關服務的公平值。

(vi) 物業重新估值儲備

於2012年，賬面值人民幣14,800,000元的物業、廠房及設備轉至投資物業。賬面值人民幣14,800,000元與賬面淨值人民幣8,321,000元之差額直接於權益中確認為物業重新估值儲備。

(vii) 對沖儲備

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備(續)

(viii) 可供分派儲備

於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4(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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備(續)

(ix) 權益成分的變動(續)

	股本 (附註32(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註32(b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註32(b)(iv)) 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 (附註32(b)(v)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註32(b)(vi)) 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									
一換算財務報表的匯兌差額	-	-	(43,175)	-	-	-	-	-	(43,175)
一現金流量對沖：									
一公平值變動中的有效部份	-	-	-	-	(34,196)	-	-	-	(34,196)
一由權益轉移至損益	-	-	-	-	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4(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：每股普通股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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息(續)

(c) 股息(續)

(ii) 本年度批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息

	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)	210,148	159,840

(d) 資本管理

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

本集團主動定期檢討及管理資本架構，為權益持有人爭取更高回報(可能導致借貸水平上升)的同時，亦平衡穩固資本狀況可獲得的優勢及保障，並按經濟狀況變化調整資本架構。

本集團按負債比率監控資本架構，與業內慣例一致。該比率為債項淨額除以本公司權益總額。債項淨額為銀行借款及其他借款、可換股債券及優先票據總額減現金及現金等價物及抵押銀行借款的受限制銀行存款。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

於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
	1,409,562	2,248,383
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
	8,147,435	5,934,303
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	4,538,486	3,370,111
權益總額	7,066,916	6,699,847
負債比率	64.2%	50.3%

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(a) 利率風險(續)

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變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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險

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

下表詳列按訂約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘為浮息)報告期末當時的利率計算的利息付款)及本集團與本公司須付款的最早日期所釐定於報告期末本集團金融負債的剩餘合約期。

本集團

	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
	16,807,692	4,593,825	4,061,368	1,516,442	26,979,327	25,285,000
已發行財務保證：						
一 保證最高金額 (附註35)	15,433,816	-	-	-	15,433,816	

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

本集團(續)

	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
	15,843,205	1,233,877	4,923,423	1,587,060	23,587,565	21,463,883
已發行財務保證：						
— 保證最高金額(附註35)	8,898,095	–	–	–	8,898,095	

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

本公司

	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
	720,899	1,747,555	3,881,258	1,235,885	7,585,597	6,210,411
	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
	1,144,458	358,098	3,983,570	1,324,868	6,810,994	5,171,560

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(d) 貨幣風險

本集團的主要貨幣風險來自按非相關業務功能貨幣的貨幣計值的銀行存款、優先票據、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	(370,517)	(612,112)	(172,287)	(580,663)	(129,118)	(370,517)	(612,112)	(172,287)	(550,663)

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(e) 股價風險

本集團須承受分類為交易性證券之股權投資所產生之股價變動風險(見附註19)。

本集團的上市投資在香港聯交所上市。交易性證券買賣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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本集團

	於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	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	122,574	—	122,574	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本集團(續)

於2013年12月31日之公平值計量歸類為

	於2013年			
	12月31日	級別1	級別2	級別3
	之公平值			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	—
債券：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	16,929	—	16,929	—

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本公司

	於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：				
— 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	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	122,574	—	122,574	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

本公司(續)

於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	於2013年12月31日之公平值計量歸類為		
	級別1 人民幣千元	級別2 人民幣千元	級別3 人民幣千元

經常性公平值計量

資產：

衍生金融工具：

— 贖回2億美元優先票據認購期權	10,856	—	10,856	—
— 贖回4億美元優先票據認購期權	5,062	—	5,062	—

負債：

衍生金融金具：

— 外匯掉期合約	16,929	—	16,929	—
----------	--------	---	--------	---

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(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	6,591,546	4,182,206
	19,894,808	20,874,008
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	1,137,269	514,787
	4,025,140	3,506,655

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 承擔(續)

(b) 經營租約承擔

於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	2,108	6,716
	6,656	11,304

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)	1,099,554	1,088,680
	11,635,986	6,531,545

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

35 或然負債(續)

(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(續)

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，故可接收相關物業擁有權並出售有關物業，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)	(22,898)	(4,696)

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

於年內，本集團收購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%)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(a) 收購附屬公司(續)

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	調整	收購時 確認的價值
	人民幣千元	人民幣千元	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)
可識別資產及負債淨值	587,187	220,632	807,819
已付代價總額			807,819
所收購現金及現金等價物總額			(230,588)
所耗現金淨額			577,231

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」。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(b) 收購附屬公司的額外權益

(i) 河南龍源置業有限公司(「河南龍源」)

於2014年1月20日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購河南龍源額外40%股權，代價為人民幣145,695,000元。上述交易完成後，河南龍源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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 收購及出售附屬公司(續)

(c) 出售附屬公司

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」)的全部股權予一家合營企業，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)	(8,686)
	<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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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(包括在有關情況下相信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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 會計判斷及估計(續)

(d) 待售物業撥備

按附註2(i)所述，本集團待售物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據本集團近期經驗及所涉物業性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售價值減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場變幻莫測且個別物業的特點，有關成本及收入的實際結果於報告期末或會高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。

(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、客戶信譽及過往撤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權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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

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，收購共同營運權益的會計處理	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，根據新香港公司條例(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日之後的本公司首個財政年度(即本公司於2015年1月1日開始的財政年度)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。

財務資料概要

本集團就最近五個財政年度按以下所列基準編製的綜合業績及綜合資產、負債及非控股權益的概要載列如下：

綜合業績

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	9,228,763	6,951,125	6,345,527	6,638,354	4,516,351
除稅前溢利	1,956,836	1,939,393	1,846,062	1,817,750	1,095,486
所得稅	(999,244)	(854,542)	(976,268)	(1,074,820)	(515,427)
年度溢利	957,592	1,084,851	869,794	742,930	580,059
歸屬：					
本公司權益持有人	883,301	1,025,930	823,086	667,995	544,887
非控股權益	74,291	58,921	46,708	74,935	35,172
	957,592	1,084,851	869,794	742,930	580,059
每股盈利(人民幣分)					
— 基本	36.27	42.16	33.90	29.77	26.57
— 攤薄	36.26	42.06	30.71	29.77	25.59

財務資料概要(續)

綜合資產、負債及權益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產					
非流動資產	7,411,809	7,827,718	7,171,263	4,586,261	3,663,225
流動資產	29,938,289	23,689,635	17,177,001	14,892,039	11,769,942
總資產	37,350,098	31,517,353	24,348,264	19,478,300	15,433,167
負債					
流動負債	22,073,291	18,823,456	13,514,048	13,761,355	10,114,929
非流動負債	8,209,891	5,994,050	5,211,006	675,193	1,546,554
總負債	30,283,182	24,817,506	18,725,054	14,436,548	11,661,483
資產淨值	7,066,916	6,699,847	5,623,210	5,041,752	3,771,684
權益					
本公司權益持有人應佔權益總額	6,443,162	6,022,696	5,169,661	4,642,488	3,495,818
非控股權益	623,754	677,151	453,549	399,264	275,866
權益總額	7,066,916	6,699,847	5,623,210	5,041,752	3,771,684