



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

胡衛春



2015 年度報告

目 錄

公司資料	2	董事會報告	68
公司簡介	4	獨立核數師報告	80
主席報告	9	綜合收益表	82
財務摘要	12	綜合全面收益表	83
管理層討論與分析	13	綜合財務狀況表	84
一. 財務回顧	14	綜合權益變動表	86
二. 運營回顧	18	綜合現金流量表	88
三. 業務展望	38	財務報表附註	91
投資者關係報告	43	財務資料概要	183
環境、社會及管治報告	47		
企業管治報告	53		
董事及高級管理層履歷	64		

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)

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

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

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

2015年全年業績公佈日期	:	2016年3月31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(「2016年股東週年大會」)及於會上投票的資格)	:	2016年5月13日至2016年5月17日(包括首尾兩日)
2016年股東週年大會	:	2016年5月17日
暫停辦理股份過戶登記期間(以釐定股東收取建議2015年末期股息(有待股東於2016年股東週年大會批准)之權利)	:	2016年5月23日
末期股息支付日期	:	2016年6月6日或前後

網站

www.centralchina.com

股東資料

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

普通股(於2015年12月31日)

已發行股份 : 2,442,270,760 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



洛陽華陽廣場

公司簡介

建業地產股份有限公司(下稱「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司通稱「本集團」)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，23年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南省經濟社會發展所做的不懈努力，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進程和社會全面進步的推動者，扎根河南23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，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、教育、酒店、足球、商業、綠色基地等資源，構建「私人訂制」式大服務體系，啟動「新藍海戰略」，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23年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

目前，本公司已進入河南的18個地級城市和23個縣級城市。截至2015年12月31日，本公司開發項目累計竣工建築面積約1,671萬平方米，擁有在建項目共46個／期，在建總建築面積約472萬平方米，土地儲備建築面積約1,863萬平方米，其中權益建築面積約1,551萬平方米。報告期內，新開工面積約258萬平方米，銷售面積約273萬平方米。



鄭州五棟大樓

公司簡介(續)

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。

2015年3月24日，2015中國房地產500強評測成果發佈，本公司獲評2015中國房地產開發企業500強第26位，並連續七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；2015年7月8日，《財富》(中文版)發佈2015年中國500強排行榜，本公司首度進榜並名列471位，為省內唯一入圍房企；2015年9月8日，2015中國房地產企業品牌價值測評成果發佈，本公司位居房地產開發第29位，建

業物業位居物業管理品牌價值第28位，繼續領先河南品牌房企；2015年11月8日，2015河南民營企業100強榜單發佈，本公司持續入圍並名列榜單第17位，在分項指標排名中，本公司位於民營百強營業收入17位、資產總額第3位、淨利潤第4名、納稅總額第2位，總排名及各項指標排名均為行業首位，持續領跑河南房地產企業。

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 1,863 萬平方米

擁有 112 個項目，覆蓋河南省 18 個地級城市



鄭州

1. 花園里
2. 香檳聖園
3. 城市花園
4. 密碼國際
5. 壹號城邦
6. 貳號城邦
7. 森林半島
8. 葦義壹號城邦
9. 花園口項目
10. 建業華誼兄弟電影文化小鎮
11. 金水花園
12. 建業廣場
13. 九如府
14. 置地廣場
15. 楓林上院
16. 新天地•桂園
17. 上街森林半島
18. 春天里
19. 聖安德魯斯
20. 連河上院
21. 五棟大樓
22. 天築
23. 泰宏建業國際城
24. 凱旋廣場
25. 聯盟新城
26. 智慧港
27. 五龍新城
28. 祥盛小區
29. 原陽平原新城
30. 鄭西聯盟新城

開封

31. 菊香里
32. 東京夢華

洛陽

33. 壹號城邦
34. 森林半島

35. 美茵湖
36. 高爾夫花園
37. 世紀華陽
38. 桂園
39. 凱旋廣場
40. 智慧港
41. 偃師森林半島

平頂山

42. 寶豐森林半島
43. 十八城
44. 森林半島
45. 桂園
46. 舞鋼森林半島

安陽

47. 森林半島
48. 桂花居
49. 滑縣壹號城邦
50. 桂園
51. 湯陰森林半島

鶴壁

52. 壹號城邦
53. 森林半島
54. 桂園

新鄉

55. 長垣森林半島
56. 壹號城邦
57. 森林半島
58. 綠色家園
59. 聯盟新城

焦作

60. 壹號城邦
61. 森林半島

62. 公園里
63. 修武森林半島

濮陽

64. 城市花園
65. 壹號城邦
66. 建業城
67. 桂園

許昌

68. 長葛桂園
69. 壹號城邦
70. 森林半島
71. 帕拉迪奧
72. 鄆陵生態新城
73. 禹州鈞都新天地

漯河

74. 壹號城邦
75. 森林半島
76. 臨潁桂園
77. Moco 新天地
78. 西城森林半島

三門峽

79. 壹號城邦
80. 森林半島
81. 綠色家園
82. 湖濱廣場
83. 靈寶森林半島
84. 新天地•銀座

商丘

85. 十八城
86. 森林半島
87. 綠色家園
88. 桂園

89. 聯盟新城
90. 永城聯盟新城
91. 柘城聯盟新城

周口

92. 森林半島
93. 淮陽桂園
94. 鹿邑森林半島

駐馬店

95. 十八城
96. 森林半島
97. 遂平森林半島
98. 西平森林半島

南陽

99. 壹號城邦
100. 森林半島
101. 綠色家園
102. 桃花島
103. 凱旋廣場

信陽

104. 壹號城邦
105. 森林半島
106. 建業城
107. 南湖壹號
108. 聯盟新城

濟源

109. 壹號城邦
110. 森林半島
111. 新天地•步行街
112. 聯盟新城

公司簡介(續)

企業榮譽

2015年3月

2015年3月24日，2015中國房地產500強評測成果發佈，本公司獲評2014中國房地產開發企業500強第26位，並連續七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。

2015年7月


2015年7月8日，《財富》(中文版)(「FORTUNE CHINA」)發佈2015年中國企業500強排行榜，本公司首度進榜並名列471位，為河南省內唯一入圍房企。

2015年9月

2015年9月8日，2015中國房地產企業品牌價值測評成果發佈，本公司位居房地產開發企業第29位。

2015年11月

2015年11月8日，2015河南民營企業100強榜單發佈，本公司持續入圍並名列榜單第17位，在分項指標排名中，本公司位於民營百強營業收入第17位、資產總額第3位、淨利潤第4位、納稅總額第2位，總排名及各項指標排名均為行業首位，持續領跑河南房地產企業。



主席 報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2015年12月31日的年度綜合業績（「年度業績」）。

主席報告



報告期內，世界經濟增幅放緩，全球復蘇之路崎嶇艱辛。中國經濟下行壓力較大，增幅亦有所放緩。具體到本公司戰略主聚焦地河南省，隨著三大國家戰略規劃（鄭州航空港經濟綜合實驗區、中原經濟區、糧食生產核心區）的相繼實施，以及新型城鎮化建設的順利推進，全省經濟穩中有進、穩中向好，河南省全年國民生產總值約達人民幣3.7萬億元，增幅達8.3%，高於全國1.4個百分點。

2015年在化解房地產庫存、促進房地產平穩發展的基調下，房地產市場政策環境較為寬鬆，購房需求得以穩步釋放，尤其是一線城市房價上漲較快，二三線城市在高庫存壓力下，價格缺乏上漲動力，導致量升價跌；隨著庫存進一步降低，價格跌幅逐漸收窄、企穩。年度全國商品房銷售金額約人民幣8.73萬億元，同比增長14.4%。具體到河南省房地產市場，伴隨著日益加快的城鎮化進程，2015年商品房

銷售金額約人民幣3,946億元，同比增長14.7%，高於全國0.3個百分點。

結合市場環境的變化，本公司採用積極的銷售策略，全年實現合同面積約273.1萬平方米，同比增長25%；實現合同銷售金額約人民幣157億元。同時，本公司的綜合實力亦不斷提升，在2015年《財富》雜誌發佈的中國企業500強中，本公司首次進入榜單，是此次上榜的13家河南企業中唯一的房地產企業。在2015中國房地產開發企業500強中排名居第26位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中原地產行業中唯一進入前30強的房地產開發企業。

報告期內，本公司在諸多方面開展了新的探索－融資渠道多元化、產業化實質性推進、輕資產項目順利開拓、建業·鉑爾曼酒店華彩落成、新藍海戰略發佈等，經營管理能力得以持續強化和提升。

本公司穩健的經營策略繼續得到資本市場認同。2015年4月份，本公司海外發行金額為3億美元的優先票據，得到投資者的追捧，獲得超過14倍的超額認購。2015年7月份，本集團與中原銀行簽署戰略合作協議，並發起成立河南首個地產併購基金，規模達100億元人民幣。2015年10月份，本集團牽手平安銀行簽署戰略合作協議，為建業地產的戰略轉型推進再添新引擎。由於國內外資本平台的支持和經營能力的顯著增長，本公司有實力以相對較低的價格有重點地佈局土地儲備，全年新增土地儲備約265萬平方米。

報告期內，基於新藍海戰略，本公司成功拓展了以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為特徵的輕資產擴張模式，充分挖掘品牌溢價和管理優勢，為集團發展貢獻新的增長動力。本公司住宅產業化進入實質性推進階段，目前已聯手大型建築施工企業開展可移動式預製構件廠建設。截至2015年年底，本公司試點的兩個產業化項目正有條不紊地向前推進。2015年10月份，本公司聯合雅高集團強強打造

主席報告(續)

的開封首家國際高端酒店品牌－開封建業鉑爾曼酒店華彩落成，這不僅是本公司投建的第五家國際星級酒店作品，更是建業人用自己不分晝夜的辛勞換來了一座融會古今的千年古城的城市文化地標。

身處互聯網時代，新型商業模式不斷帶來新的衝擊和發展，報告期內，本公司審時度勢，「共發展同建業－建業集團新藍海戰略發佈會」矚目舉行，「建業+」戰略正式發佈，本公司著重打造「大建業」商業生態圈，創新客戶增值服務模式，協同高雲科技等戰略合作夥伴，搭建建業社區O2O平台，以「E+家」社區服務站為紐帶，完成建業物業E戰略轉型升級，以此帶來服務模式整體更新。本公司新型服務資源的佈局和成果次第面世，擴大了的品牌影響力，生動詮釋了本公司所倡導的「健康、尊貴、共享、快樂」的新型生活方式。轉型是房地產行業發展的規律使然，是本公司的理念使然，但地產業務仍是我們立足之本、發展之基。

多年來，本公司通過對酒店、文化旅遊、生態農業等事業板塊的打造，為本公司的轉型積累了充沛的信心和底氣。本公司相信把服務資源價值挖掘好，充分發揮其協同效應，本公司的品牌認知度將會進一步提高，不但幫助該等新項目的收益不斷提高，也為日後本公司長遠發展奠定良好的基礎。面臨新的目標、新的任務，我們給自己提出新的要求，既著眼於長遠，著眼於全局，又把握好當下。

2016年，是國家「十三五」規劃的開局之年，也是全面建成小康社會決勝階段的開局之年，也是建業轉型發展的大考之年。深耕24載，本公司在河南擁有競爭對手無可比擬的兩大優勢資源：一是客戶規模，這來自於近24年客戶資源的長期積累；二是品牌優勢，「守信用、負責任、走正道、務正業」的品牌美譽度，長期支撐著企業發展。正是基於這兩大優勢，2016年，本公司將創新推出以會員制形式服務客戶的「建業君鄰會」，以及協助客戶分享建業各類服務

資源的支付工具「建業通寶」。以圖通過服務升級，用三年時間，實現本公司傳統的營銷方式和融資方式的變革。此舉，將會拉動建業地產率先實現發展模式的轉型，值得整個房地產行業關注！

昨日之因，今日之果。作為一家習慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，我們將繼續以基業長青的標準約束現在，以穩健實效的經營鋪墊未來。建業人務必更加清醒、更加勤勉、更加堅韌、更加卓越，唯如此，企業戰略才能順利推向縱深，百城建業才能三十而立；唯如此，建業人才能收穫自身孜孜以求的目標－創造財富、收穫尊重。

致謝

衷心感謝為達成本公司目標而努力付出的所有人士。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。規律為道。循道而為，不懼陌路。從農曆壬申到丙申，兩個地支輪回，24年，建業人在探尋企業生存之道和成長之道的途中，既是行者，亦是耕者－春耕、夏種、秋收、冬藏，一路前行，殷實堅定。行進途中，且行且思，且思且得，最深的感悟是：全力滿足客戶需求就是企業經營永遠正確的方向！我們仍將心懷客戶，一路探索，一路創新，以穩健業績和更佳的盈利表現回饋信任，不負所托。

主席

胡葆森

2016年3月31日

財務摘要

綜合收益表概要

截至12月31日止年度

	2015年	2014年	變動
收益(人民幣千元)	12,562,724	9,228,763	36.1%
毛利(人民幣千元)	2,788,023	3,097,463	-10.0%
毛利率	22.2%	33.6%	-11.4*
核心業務毛利(人民幣千元)	2,647,601	2,916,815	-9.2%
溢利(人民幣千元)	804,035	957,592	-16.0%
溢利率	6.4%	10.4%	-4.0*
核心業務溢利(人民幣千元)	1,093,304	1,204,627	-9.2%
核心業務溢利率	8.9%	13.4%	-4.5*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	801,290	883,301	-9.3%
每股基本盈利(人民幣元)	0.3284	0.3627	-9.5%
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.3284	0.3626	-9.4%
每股末期股息(港元)	0.1161	0.1360	-14.6%

綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2015年	2014年	變動
總現金(包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款)(人民幣千元)	8,734,071	6,491,919	34.5%
總資產(人民幣千元)	39,758,004	37,350,098	6.4%
總負債(人民幣千元)	32,440,485	30,283,182	7.1%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	7,317,519	7,066,916	3.5%
總借貸(人民幣千元)	10,591,363	9,556,997	10.8%
淨借貸(人民幣千元)	3,133,330	4,538,486	-31.0%
流動比率	121.7%	135.6%	-13.9*
淨借貸比率	42.8%	64.2%	-21.4*
每股資產淨值(人民幣元)	3.00	2.90	3.4%
權益持有人應佔權益(人民幣元)	2.78	2.65	4.9%

附註： * 百分比變動

管理層 討論 與分析



管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本集團於2015年積極促進房地產銷售和實行加快庫存去化策略，銷售業績穩步增長，收益按年增長36.1%。天築項目作為我們第四代產品的代表帶領鄭州的銷售貢獻提升至全年物業銷售收入之30%，同時亦提高本集團的平均售價。然而，受加快庫存去化策略影響，年內的整體毛利率有所下降。

除物業銷售外，本集團亦致力擴展酒店及文化旅遊項目，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈布局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

我們核心業務物業銷售（不包括酒店及文化旅遊項目開支）的溢利於2015年錄得人民幣10.93億元。然而，2015年加快庫存去化策略使核心業務的純利較去年下降9.2%。

收益：我們的收益由2014年約人民幣92.29億元增加36.1%至2015年約人民幣125.63億元，主要由於物業銷售收入增加。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2014年約人民幣89.96億元增加36.6%至2015年同期約人民幣122.87億元，此乃由於已售面積由2014年的1,680,758平方米增加至2015年的2,037,117平方米，而平均售價亦從2014年每平方米人民幣5,408元升至2015年每平方米人民幣5,993元。其中已售面積受加快庫存去化策略刺激而增加。平均售價上升乃由於產品組合改變以及鄭州所佔銷售比例上升所致。
- **租金收入：**物業租賃收益由2014年約人民幣1億元增加1.3%至2015年約人民幣1.01億元，主要來自持有物業的租金收入。
- **來自酒店經營的收入：**酒店經營的收益由2014年約人民幣1.33億元增加31.3%至2015年約人民幣1.75億元，增加原因主要在於每間酒店營運的持續改進。

銷售成本：我們的銷售成本由2014年約人民幣61.31億元上升59.4%至2015年約人民幣97.75億元。銷售成本上升乃由於上述物業銷售的已售樓面面積增加，以及產品組合變動使土地及建築成本上升。

毛利：因上述收益及銷售成本變化所致，毛利由2014年約人民幣30.97億元減少10.0%至2015年約人民幣27.88億元；毛利率則由2014年的33.6%降至2015年的22.2%。

其他收益：其他收益由2014年約人民幣1.51億元增加29.9%至2015年約人民幣1.96億元，主要由於向關連人士及第三方提供的墊款之利息收入增加。

管理層討論與分析(續)

其他收入淨額：2015年其他收入淨額約人民幣1.83億元，主要來自收購附屬公司的公平值收益與出售附屬公司淨虧損抵銷之淨額。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2014年約人民幣4.71億元增加18.8%至2015年約人民幣5.60億元，主要由於與新項目及酒店營運有關的廣告及推廣開支增加，以及向銷售及市場推廣人員支付的薪酬、其他福利及佣金增加。

一般及行政開支：一般及行政開支由2014年約人民幣6.39億元增加12.8%至2015年約人民幣7.21億元，主要由於行政員工的薪金及其他福利增加以及酒店營運固定資產折舊所致。

其他經營收入：其他經營收入由2014年約人民幣1.10億元減少56.2%至2015年約人民幣0.48億元，主要由於若干合資企業項目竣工後顧問費收入下降所致。

分佔聯營公司虧損：虧損金額主要為本集團分佔投資聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司所佔的虧損。

分佔合營企業溢利減虧損：分佔合營企業溢利減虧損由2014年約人民幣1.45億元增加85.7%至2015年約人民幣2.69億元，主要由於確認合營企業的收入增加所致。2015年，本集團合營企業的收入約為人民幣35.42億元(2014年：人民幣13.85億元)，銷售面積為467,119平方米(2014年：165,928平方米)，其中歸屬本集團的收入為人民幣19.31億元(2014年：人民幣7.02億元)，歸屬本集團的銷售面積為242,497平方米(2014年：83,753平方米)。

融資成本：融資成本由2014年約人民幣4.91億元下降11.7%至2015年約人民幣4.34億元。

投資物業公平值減少淨額：本集團於2015年錄得投資物業公平值減少約人民幣0.25億元，而2014年則為增加約人民幣0.12億元。

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。本集團的所得稅由於毛利下降從2014年約人民幣9.99億元減少6.2%至2015年約人民幣9.37億元。實際稅率從2014年的51.1%增至2015年的53.8%。期內實際稅率增加主要原因是為收購附屬公司公平值收益作遞延稅項撥備。

年度溢利：基於以上所述，2015年的溢利約人民幣8.04億元，較2014年約人民幣9.58億元減少16.0%。

財務資源及運用：於2015年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣74.22億元(2014年12月31日：約人民幣50.19億元)。年內，本集團就截至2014年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息約人民幣2.67億元。就截至2015年12月31日止年度的應佔溢利於報告期末後擬派的末期股息為約人民幣2.40億元。

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3億美元二零二一年到期票息8.75%優先票據（「3億美元優先票據」）。於2015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2015年 12月31日 人民幣千元	於2014年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	1,045,045	1,129,562
一年以上但未超過兩年	234,258	1,494,753
兩年以上但未超過五年	404,985	166,985
超過五年	497,490	226,985
	2,181,778	3,018,285
其他借款		
一年內	725,000	280,000
一年以上但未超過兩年	90,000	890,000
兩年以上但未超過五年	277,700	-
超過五年	30,000	-
	1,122,700	1,170,000
優先票據		
一年內	771,354	-
一年以上但未超過兩年	886,916	798,528
兩年以上但未超過五年	3,756,619	3,348,624
超過五年	1,871,996	1,221,560
	7,286,885	5,368,712
借貸總額	10,591,363	9,556,997
減：		
現金及現金等價物	(7,422,350)	(5,018,511)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	(35,683)	-
淨借貸	3,133,330	4,538,486
權益總額	7,317,519	7,066,916
淨借貸比率 (%)	42.8%	64.2%

管理層討論與分析(續)

資產抵押：於2015年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣36.15億元(2014年：約人民幣43.74億元)的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、物業、廠房及設備及銀行存款，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約為人民幣12.99億元(2014年：約人民幣5.38億元)的發展中物業及物業、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2015年12月31日就銀行向購買本集團及其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148.12億元(2014年：約人民幣116.36億元)的擔保。我們亦於2015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39.01億元(2014年：約人民幣37.98億元)的擔保。

資本承擔：於2015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51.50億元(2014年：約人民幣77.29億元)，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151.31億元(2014年：約人民幣161.91億元)。

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2015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載於財務報表附註2。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動利率。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2015年12月31日，我們僱用員工2,153人(2014年12月31日：2,241人)。員工薪酬乃依據個人表現、經驗及當時業內慣例予以釐定。我們定期檢討我們的薪酬政策及安排，而員工視乎其個人表現評核獲得花紅及現金付款的獎勵。我們的保險及退休金政策乃遵守國家和地方在勞動事務及社會福利方面的法律和法規。於本公告日期，概無已對或可能會對本集團業務運營構成不利影響的重大勞動糾紛。

管理層討論與分析(續)

運營回顧

(一) 市場和公司營運回顧

1、 宏觀經濟

2015年，國內經濟下行壓力持續加大，中央政府按照協調推進「四個全面」戰略佈局的要求，堅持穩中求進工作總基調，適應經濟發展新常態，提出以供給側改革作為經濟增長新動力，保障全年經濟總體平穩。全年國內生產總值約人民幣67.67萬億元，同比增長6.9%。

河南省政府認真貫徹落實中央政府部署，藉著三大國家戰略的逐步實施，新型城鎮化建設的順利推進，國家級中原城市群快速發展，產業集聚區的轉型升級，商務中心區和特色商業區「兩區」的功能提升，全省經濟運行情況平穩，略好於全國。全年河南省國內生產總值約人民幣3.70萬億元，同比增長8.3%，高於全國1.4個百分點。



鄭州建業艾美酒店－大堂酒吧

管理層討論與分析(續)

2、 房地產市場

2015年，在中央政府鼓勵居民自住型需求及改善型需求的要求下，房地產政策堅持促消費、去庫存的總基調，寬鬆政策頻出促進市場量價穩步回升，行業運行的政策環境顯著改善。但是目前市場存量依然高企，全年房地產開發投資增速有所回落。2015年全國房地產銷售金額約人民幣8.73萬億元，同比增長14.4%，商品房銷售面積約128,495萬平方米，比上年增長6.5%，全國房地產開發投資約人民幣9.60萬億元，較去年同期增長1.0%。

隨著新型城鎮化的全面推進，借著國家大力支持農民進城及農民購房優惠措施的不斷出台，釋放了一定剛性需求，河南省房地產市場得以平穩發展。2015年河南省商品房銷售金額約人民幣3,946億元，同比增長14.7%；商品房銷售面積約8,556萬平方米，同比增長8.6%；全省房地產開發投資約人民幣4,819億元，同比增長10.1%，比全國平均水平高出9.1個百分點。

(二) 項目發展

報告期內，本公司把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊、綠色基地等業務聯動板塊，進一步完善了產業鏈條布局。在本公司統一平台的整體運作下，各大板塊形成了顯著的協同效應。一方面地產板塊能夠為本公司貢獻優質的客戶，不斷豐富本公司的客戶群。另一方面，酒店、文化旅遊和綠色基地等板塊的快速發展又能為地產客戶提供特色服務，也可以根據線下、線上客戶的需求提供「私人訂制」服務，各大板塊互惠互利、互為促進。

另外，基於本公司所擁有的品牌優勢，本公司已開展品牌輸出和管理輸出的輕資產業務。這是本公司充分挖掘品牌價值，提升本公司盈利能力，進一步鞏固品牌優勢地位的一項積極舉措。

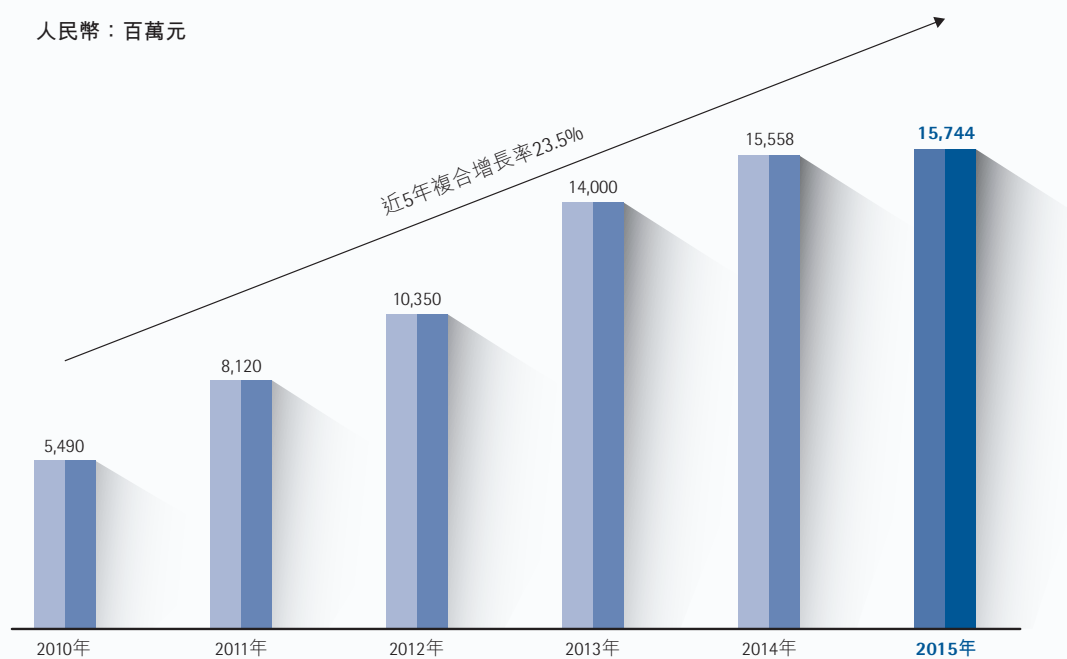
1、 房地產開發

2015年是本公司持續成長的一年。本公司圍繞年度經營計劃有序开展工作，利用各種優勢，堅持聚焦河南，深耕現有城市，在開發前景較好的城市適度補充了一批優質項目，確保了安全經營、穩健發展的良好態勢。

管理層討論與分析(續)

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長。2015年本公司實現合同面積約273.1萬平方米，合同銷售金額約人民幣157.44億元，同比分別增長25%和1%。按河南省商品房銷售金額約人民幣3,946億元計算，本公司在河南省的市場佔有率約為4%。近五年本公司合同金額複合增長率約為23.5%。



管理層討論與分析(續)

二零一五年合同銷售－區域分佈表

城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同面積 (千平方米)		
	2015年	2014年	變動%	2015年	2014年	變動%
鄭州	4,939	5,471	-10%	568	413	38%
開封	231	106	>100%	29	4	>100%
洛陽	1,321	1,275	4%	214	164	30%
平頂山	584	567	3%	123	108	14%
安陽	338	223	52%	95	58	64%
鶴壁	544	10	>100%	126	4	50%
新鄉	632	522	21%	143	113	26%
焦作	558	542	3%	111	93	20%
濮陽	568	603	-6%	118	127	-7%
許昌	844	922	-8%	173	166	4%
漯河	637	684	-7%	139	123	13%
三門峽	369	337	10%	79	62	27%
商丘	1,030	1,073	-4%	207	146	42%
周口	526	454	16%	127	105	22%
駐馬店	772	693	11%	172	156	10%
南陽	1,141	1,178	-3%	160	172	-7%
信陽	348	477	-27%	68	89	-24%
濟源	362	421	-14%	79	78	2%
合計	15,744	15,558	1%	2,731	2,181	25%

管理層討論與分析(續)

(b) 房地產開工項目

報告期內，本公司共有 26 個項目動工建設，新開工面積 2,575,420 平方米，較年初計劃有所下降。年內，為更好的應對市場調整，本公司加大了市場研究力度，根據潛在客戶的需求對部分項目的規劃設計方案進行了調整和優化，增加了項目前期準備工作，部分項目的新開工進度慢於預期。對產品方案的動態優化有助於進一步提升本公司的產品競爭力 and 市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

二零一五年新開工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	新開工面積 (平方米)
鄭州	凱旋廣場	商業	215,319
鄭州	春天里	住宅	222,241
鄭州	智慧港	商業	56,987
鄭州	天築	住宅	187,069
鄭州	運河上院	住宅	158,147
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	105,434
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	401,761
開封	菊香里	住宅	98,164
開封	東京夢華	商業	10,733
洛陽	智慧港	商業	66,400
洛陽	偃師森林半島	住宅	26,601
洛陽	保利香檳國際	住宅	138,112
安陽	湯陰森林半島	住宅	42,831
鶴壁	壹號城邦	住宅	178,110
新鄉	壹號城邦幼兒園	商業	2,355
新鄉	長垣森林半島幼兒園	商業	2,291
許昌	壹號城邦	住宅	106,945
許昌	鄆陵生態新城	住宅	55,163
許昌	鄆陵建業溫泉酒店	酒店	20,000
漯河	西城森林半島	住宅	158,280
商丘	十八城	住宅	70,219
商丘	柘城聯盟新城	住宅	63,449
商丘	永城聯盟新城	住宅	59,423
周口	淮陽桂園	商業	42,273
駐馬店	遂平森林半島	住宅	22,096
濟源	聯盟新城	住宅	65,017
合計			2,575,420

管理層討論與分析(續)

(c) 房地產在建項目

截至二零一五年十二月三十一日，本公司在建項目46個，其中7個位於鄭州市，河南省其他城市共39個，在建項目總建築面積約為4,716,494平方米。

截至二零一五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	天築	住宅	174,413
鄭州	鄭西森林半島	住宅	8,816
鄭州	凱旋廣場	商業	247,208
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	224,912
鄭州	運河上院	住宅	158,147
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	616,114
鄭州	五龍新城	住宅	592,938
許昌	長葛桂園	住宅	52,237
許昌	壹號城邦	住宅	106,945
許昌	鄆陵生態新城	住宅	49,774
許昌	鄆陵建業溫泉酒店	酒店	20,000
信陽	壹號城邦	住宅	3,656
新鄉	長垣森林半島幼兒園	商業	2,291
新鄉	壹號城邦	住宅	75,213
商丘	十八城	住宅	125,982
商丘	柘城聯盟新城	住宅	72,748
三門峽	壹號城邦	住宅	106,781
濮陽	壹號城邦	住宅	81,298
濮陽	桂園	住宅	22,608
平頂山	十八城	住宅	101,146
平頂山	桂園幼兒園	商業	5,983
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	10,036
南陽	凱旋廣場	住宅及商業	282,019
南陽	森林半島	商業	2,556
漯河	臨潁桂園	住宅	37,083
漯河	西城森林半島	住宅	160,940
洛陽	偃師森林半島	住宅	31,943
洛陽	高爾夫	住宅	10,789
洛陽	智慧港	商業	66,400

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)
洛陽	桂園	住宅	143,295
洛陽	保利香檳國際	住宅	138,112
開封	東京夢華	商業	43,360
開封	菊香里	住宅	98,164
焦作	公園里	住宅	42,372
濟源	聯盟新城	住宅	65,017
鶴壁	壹號城邦	住宅	178,110
鶴壁	桂園	住宅	112,605
安陽	森林半島	住宅	16,698
安陽	桂園	住宅	106,477
安陽	湯陰森林半島	住宅	42,831
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	50,073
駐馬店	十八城	住宅	58,505
駐馬店	遂平森林半島	住宅	50,501
駐馬店	西平森林半島	住宅	45,330
周口	淮陽桂園	住宅及商業	42,273
周口	森林半島	住宅	31,795
合計			4,716,494

管理層討論與分析(續)

(d) 房地產竣工項目

報告期內，本公司共有 39 個項目或項目分期竣工，總竣工面積 2,908,811 平方米，高於年初制定的竣工面積計劃。

二零一五年竣工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	可售建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西森林半島	住宅	59,458
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	31,400
鄭州	天築	住宅	256,296
鄭州	凱旋廣場	商業	22,517
鄭州	春天里	住宅	231,201
鄭州	智慧港	商業	56,987
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	341,671
洛陽	偃師森林半島	住宅	41,789
三門峽	壹號城邦	住宅	68,892
三門峽	靈寶森林半島	住宅	14,166
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	40,757
平頂山	十八城	住宅	136,704
平頂山	寶豐森林半島	住宅	15,273
鶴壁	滑縣壹號城邦	住宅	35,882
新鄉	壹號城邦一批	住宅	107,393
新鄉	壹號城邦幼兒園	商業	2,163
新鄉	長垣森林半島	住宅	112,580
焦作	修武森林半島	住宅	36,722
焦作	壹號城邦幼兒園	商業	2,954
濮陽	建業城	住宅	51,349
濮陽	壹號城邦	住宅	170,245
濮陽	桂園	住宅	95,895
許昌	長葛桂園	住宅	65,450
許昌	鄆陵生態新城	住宅	9,293

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要物業類型	可售建築面積 (平方米)
漯河	西城森林半島	住宅	18,534
漯河	壹號城邦	住宅	103,259
漯河	臨潁桂園	住宅	46,425
商丘	十八城	住宅	40,410
商丘	永城聯盟新城	住宅	59,423
周口	森林半島	住宅	37,653
周口	淮陽桂園	住宅	56,129
駐馬店	十八城	住宅	100,322
駐馬店	遂平森林半島	住宅	20,504
駐馬店	西平森林半島	住宅	28,018
南陽	森林半島	住宅	141,554
南陽	凱旋廣場	住宅及商業	115,124
南陽	森林半島小學	商業	11,597
信陽	壹號城邦	住宅	99,308
濟源	聯盟新城	住宅	23,514
合計			2,908,811

管理層討論與分析(續)

2、酒店

本公司深信，多元化的業務組合能為企業提供穩定的收入，擴大整體收入基礎，分散經營風險。本公司通過一系列高檔酒店項目的開發和成功運營，已擁有成熟完善的高檔酒店開發和投資經營能力，並與喜達屋、洲際國際、雅高等國際頂級酒店管理集團建立了良好的合作關係。本公司通過提供高質量的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，在獲取利潤的同時也提升本公司品牌和整體形象，並且帶動本公司其他經營板塊的檔次和知名度，從而獲得更高的溢價水平。

截至2015年12月31日，本公司已經有五家酒店落成，一家酒店在建，總建築面積約24萬平方米。報告期內酒店運營業務的營業額較去年同期增加31.3%，帶來持續、穩定的經營收入。

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日營業，佔地面積5,391平方米，總建築面積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12,701平方米，總建築面積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。



管理層討論與分析(續)

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66,700平方米，總建築面積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河南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35,326平方米，總建築面積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。



管理層討論與分析 (續)

開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店位於開封市龍亭區龍亭北路16號，酒店於2015年10月8日開業，佔地面積58,349平方米，總建築面積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186間／套，目前由雅高國際管理集團進行管理。



許昌鄢陵建業溫泉酒店(在建)

許昌鄢陵建業溫泉酒店佔地面積26,000平方米，總建築面積19,940平方米，是本集團首家自主經營的酒店，該酒店以溫泉度假為主題，並集合商務會議、住宿、餐飲、休閒娛樂等功能，擁有各類客房51間／套。酒店計劃2018年4月試營業。



管理層討論與分析(續)

3. 文化旅游

河南是中華民族與中華文明的主要發祥地之一，文物古跡眾多，旅遊資源豐富。文化旅游產業是低碳產業、朝陽產業，也是本公司戰略轉型的實施方向之一。報告期內，公司主動適應房地產市場新趨勢，延伸業務鏈，通過進入文化旅游業獲取低價土地，通過旅遊提升地產開發價值，旅遊運營與地產相輔相承，支持公司持續穩定發展。目前，本公司主要推進了建業華誼兄弟電影文化小鎮、洛陽正平坊文化創意園及建業•艾米 1895 三個項目。

建業華誼兄弟電影文化小鎮 2015年5月19日本集團、華誼兄弟(天津)實景娛樂有限公司(「華誼兄弟」)與中牟縣人民政府簽訂戰略合作協議，本集團和華誼兄弟成立合資公司在鄭州中牟縣共同開發建設電影實景娛樂項目。計劃總用地規模約133萬平方米，其中文化旅游板塊用地約53萬平方米，開發建設用地約80萬平方米，總建築面積約180萬平方米。

洛陽正平坊項目以實景演藝和文化休閒街區共同驅動項目發展，攜手王潮歌導演共同推動項目開展。洛陽政府對該項目高度重視，項目建成後將成為洛陽乃至中原文化旅游的一顆新星。

建業•艾米 1895是基於互聯網雲平台的一種全新的國際電影文化互動形式，以「專屬、定制」為產品特色，為消費者創造多元化的文化娛樂空間。根據發展規劃，本公司將於3年內在河南省內開設15家艾米影院。

4. 鄆陵綠色基地

鄆陵建業綠色基地位於河南省許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，交通便利。項目總佔地面積約333萬平方米，已於2012年7月份正式啟動，經過3年多時間的建設，綠色基地已初具規模，並逐步發展成為一個涵蓋「苗木基地」、「高檔花卉生產」、「綠色產品供給」、「休閒觀光旅遊及餐飲」等具有競爭力和影響力的產業基地。

2015年綠色基地共接待參訪人員約10萬餘人次，項目依托本公司逐年擴大的客戶規模，與社區服務、呼叫中心、至尊卡等服務資源形成疊加效應，向本公司客戶及河南人民提供綠色安全的食品及旅遊觀光場所。

5. 輕資產業務

本公司憑藉扎根河南23年雄厚品牌優勢、管理優勢和資源整合優勢，拓展輕資產業務，實現管理輸出，獲得品牌費，既實現了逆勢擴張，又可降低經營風險，最終與合作夥伴實現共贏。本公司於2015年完成三個輕資產項目合約的簽訂，建設、銷售完成後預計可收取品牌費共約人民幣1.5億元。根據支付條款約定，本公司於2015年已收取品牌費用人民幣900萬元。

管理層討論與分析(續)

(三) 土地儲備

報告期內，本公司通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積約265萬平方米，截至2015年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積1,863萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積1,476萬平方米。

1. 公開競買土地

二零一五年一月十九日，本集團在鄢陵縣招標投標交易管理中心舉辦的土地使用權拍賣出讓活動中分別以約人民幣0.25億元、人民幣0.26億元、人民幣0.29億元、人民幣0.12億元成功競得鄢陵縣陳化店鎮311國道北側四宗土地的土地使用權。YC-14-30#宗地面積38,689平方米，YC-14-31#宗地面積44,903平方米，YC-14-32#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，YC-14-33#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土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.88億元、人民幣0.9億元成功競得位於永城市中原路西側、沱濱南路南側、永宿路北側、鐵山路東側兩宗土地的土地使用權。永挂2014-29號宗地面積64,411平方米，永挂2014-30號宗地面積64,412平方米。該兩宗土地控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

二零一五年二月十三日，本集團在鄭州市國土資源局土地交易大廳舉辦的土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.07億元、人民幣0.69億元、人民幣1.43億元、人民幣3.62億元成功競得位於鄭州市化肥東路東、希望路南、希望路北、育林路東四宗土地的使用權。鄭政出[2015]5號宗地面積5,084平方米，鄭政出[2015]6號宗地面積13,968平方米，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，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，控制性詳細規劃容積率為1.0-4.76。

二零一五年四月二十四日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣1.11億元、人民幣0.98億元、人民幣0.21億元、人民幣1.26億元、人民幣1.18億元、人民幣1.29億元、人民幣0.69億元成功競得位於鄭州市南三環以南、鄭平公路以西、南四環以北、嵩山南路以東七宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]24號宗地面積27,794平方米，鄭政出[2015]27號宗地面積29,262平方米，鄭政出[2015]28號宗地面積29,739平方米，鄭政出[2015]29號宗地面積32,826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[2015]25號宗地面積17,869平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-4.9，鄭政出[2015]26號宗地面積5,997平方米，鄭政出[2015]30號宗地面積19,122平方米，該兩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)

二零一五年九月十七日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣2.34億元成功競得位於鄭州市開元路南、田園路東一宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]48號宗地面積34,608平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.1-3.3。

二零一五年九月二十五日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣2.87億元、人民幣2.31億元成功競得位於鄭州市中州大道西、金達路南兩宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]50號宗地面積49,834平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為小於3.0；鄭政出[2015]51號宗地面積44,876平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.1-2.5。

二零一五年十月十五日，本集團在鄭州市中牟縣國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.63億元、人民幣0.75億元成功競得位於鄭州市中牟縣綠博組團內，文穎路東、金水大道南輔道南、文創路西、皓月路北兩宗土地的土地使用權。牟政出[2015]124號宗地面積36,482平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為小於1.5；牟政出[2015]125號宗地面積43,667平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為小於1.5。

二零一五年十月二十一日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.28億元成功競得位於鄭州市開元路南、田園路東一宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]59號宗地面積19,077平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.1-3.3。

二零一五年十一月十七日，本集團在周口市鹿邑縣國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣0.71億元成功競得位於周口市鹿邑縣志元大道西側、博德西路北側一宗土地的土地使用權。鹿邑縣LY2014-29號宗地面積65,944平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0。

二零一五年十一月十九日，本集團在南陽市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣2.62億元成功競得位於南陽市光武路以南、車站路以東、工業路以西一宗土地的土地使用權。南陽G2015-19號地宗地面積49,520平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為3.0-4.5。

管理層討論與分析 (續)

2. 股權收購

二零一五年二月二十八日，本集團收購天明城鄉建設開發集團有限公司持有信陽建業天明住宅建設有限公司50%的股權。股權變更完成後，本集團持有信陽建業天明住宅建設有限公司100%的股權。

二零一五年二月二十八日，本集團收購天明城鄉建設開發集團有限公司持有信陽天恒置業有限公司50%的股權。股權變更完成後，本集團持有信陽天恒置業有限公司100%的股權。

3. 報告期後競得土地情況

二零一六年一月二十七日，本集團在鄭州市國土資源交易大廳舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以約人民幣0.99億元、人民幣2.03億元成功競得位於鄭州市開元路南、香山路西兩宗土地的土地使用權。鄭政出[2015]125號宗地面積15,746平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.2；鄭政出[2015]126號宗地面積28,888平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-3.5。

二零一六年一月二十八日，本集團在洛陽市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.72億元成功競得位於洛陽市河洛路以南，春城路以西一宗土地的土地使用權。洛陽LYTD-2015-64宗地面積37,416平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1.0-4.18。

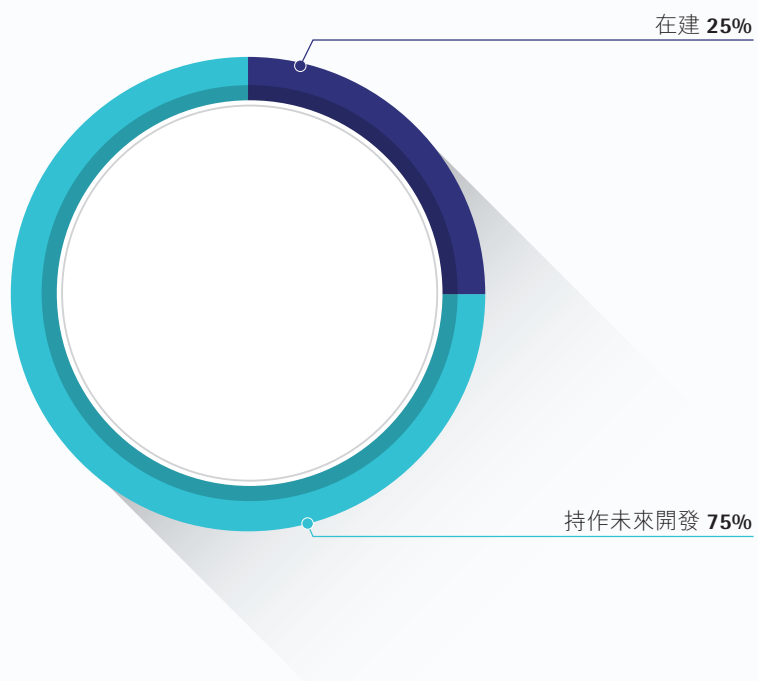
二零一六年二月二日，本集團在三門峽市公共資源交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以約人民幣1.39億元成功競得位於三門峽市市區北部黃河南岸以南，北環路以北，209國道以東，黃河公園西大門以西一宗土地的土地使用權。三門峽1-8-8宗地面積44,223平方米，該宗地控制性詳細規劃容積率為1-1.8。

管理層討論與分析 (續)

土地儲備分佈圖

1. 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

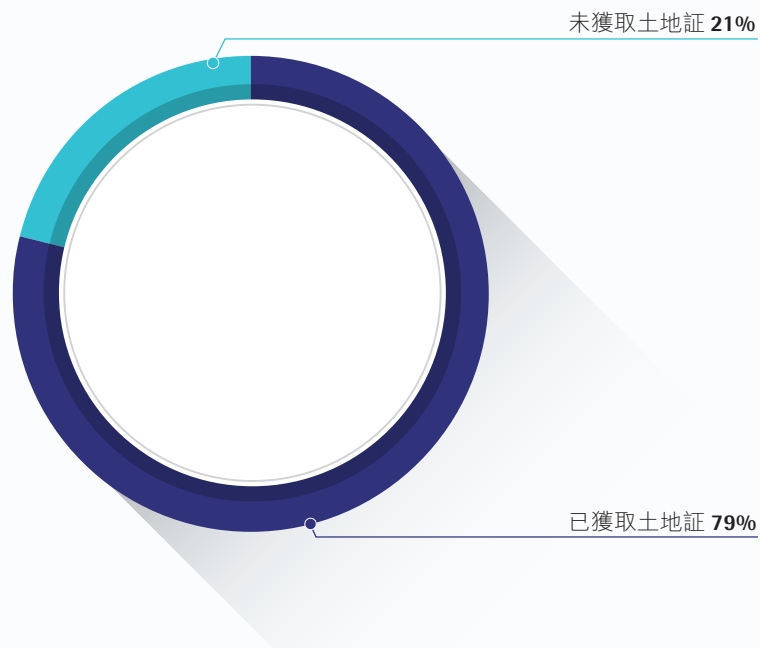
圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積佔比圖
(截至2015年12月31日)



管理層討論與分析 (續)

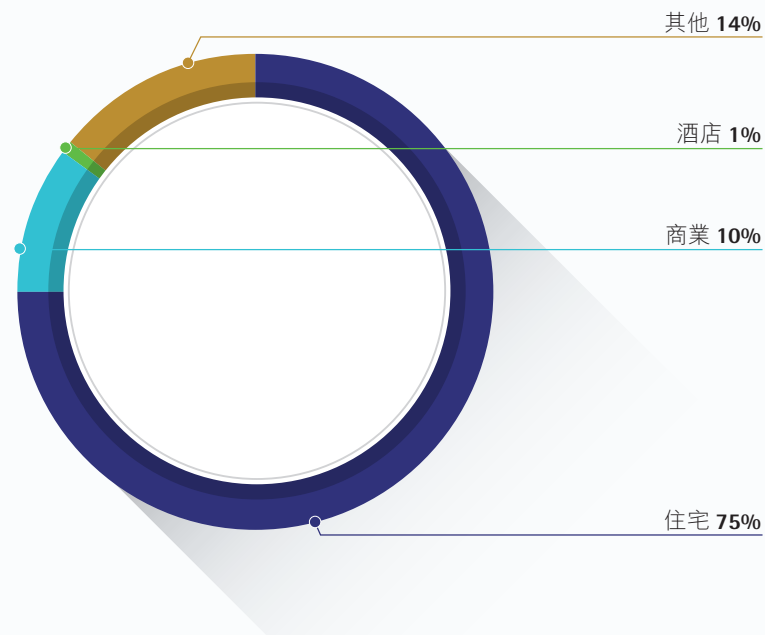
2. 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證部分和未獲取土地證部分
(截至2015年12月31日)



3. 公司土地儲備按物業類型分佈圖

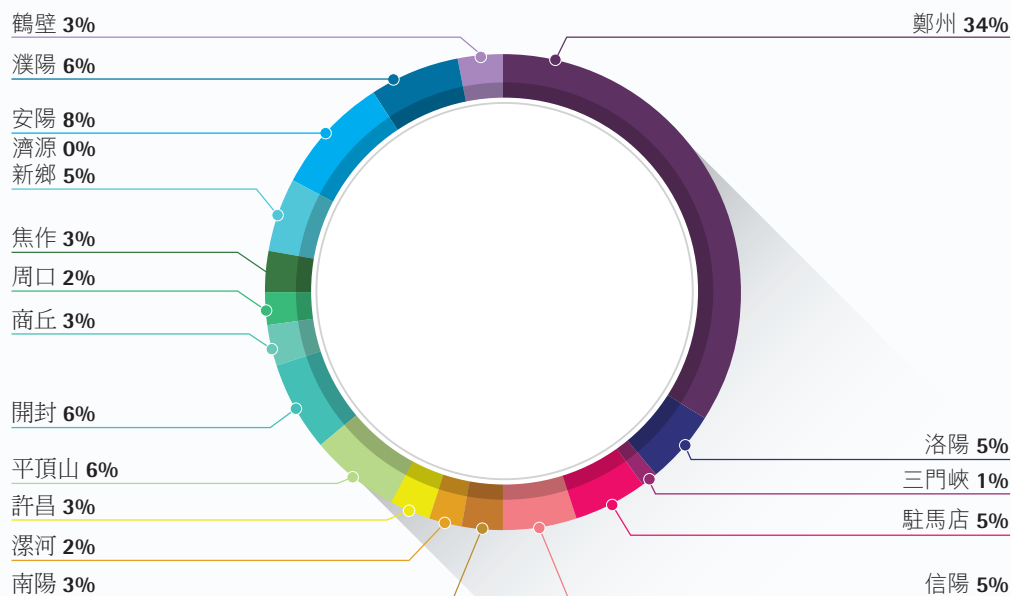
圖：本公司土地儲備物業類型分佈圖(截至2015年12月31日)



管理層討論與分析(續)

4、本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備按城市分佈圖(截至2015年12月31日)



(四) 產品研發

本公司長期堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱領，在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，逐步向規模產業化邁進；以客戶體驗為產品發展核心，「綠色、低碳、節能」為產品發展理念，科技智能為產品發展導向開展產品研發之工作。

1. 建築設計

報告期內，本公司持續深化細化建築設計研究，加強設計管控規範化建設，推行設計全過程成本控制，達到產品品質與成本的優化平衡；企業持續推進「綠色、低碳、節能」技術應用，除傳統的住宅項目外，並將其拓展至旗下之商業開發項目；將智慧科技元素融入產品設計，進一步體現產品對客戶的細緻關懷。

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，本公司系列化、標準化產品研究持續細化深入，以客戶為核心，借助互聯網手段，將客戶引入設計前期，關注客戶在不同時期對產品的訴求變化，推出與之對應的系列化、標準化產品，從根本保證產品線生命活力。

住宅產業化方面，以成熟系列化、標準化產品與長期產業化技術探索為基礎，聯合國內大型建築施工企業，在本公司兩個可售項目上應用產業化技術進行項目設計與建造，產品品質得到根本性提升，本公司產品邁進規模產業化時代。

(五) 客戶服務及客戶關係

2015年，本公司創新客戶增值服務模式，全面開展社區線上到線下「O2O」平台搭建，全力打造社區黃金一公里服務模式。同時繼續加強客戶服務體系建設，不斷完善客戶服務標準，推動客戶滿意度的持續提升。

2015年，本公司圍繞社區O2O平台搭建這一核心目標，充分發揮物業社區的優勢，開展線上建業APP智能服務終端開發和線下「一家」社區服務站建設工作，以社區居民為核心，通過網絡體驗平台、掌上智能平台、社區智能服務終端等方式，開放式整合企業、社區及其周邊相關資源，為客戶提供交互互動、便民服務、日用採購、物業管理、家庭資訊、酒店消費、球迷互動、親子教育等菜單服務。社區O2O平台的搭建，不僅提升了本公司產品的硬件標準，也為客戶打造了一個全新的服務體驗模式，創造了一個安全感、幸福感、歸屬感極強的熟人社區，極大提升了人居幸福指數，滿足了客戶的多方位需求。

為了回饋廣大客戶，感受建業大服務體系帶來的新型生活方式，2015年公司圍繞客戶需求整合內部資源，組織了以「建業業主綠色基地活動之旅」為主的一系列活動與「少兒足球夏令營」活動，形成全省範圍內客戶聯動效應，旨在創造美好客戶體驗，提升客戶滿意度，增強客戶身份自豪感。

同時，本公司通過客戶服務工作前置化，對設計、銷售、工程、物業、客戶服務等細項工作進行考評，打造全流程客服工作體系，將地產開發流程中常見的客戶問題予以規避，全方位提升客戶服務標準。2015年本公司提高了交房聯合驗收標準，提升了交房質量，推出了前期調研製和交房風險預警制。此外，本公司還強化了9617777服務熱線職能，拓寬了9617777網站、微信、手機APP等網絡化社區服務渠道，為客戶提供尊貴和便利生活方式的解決方案，不斷促進客戶滿意度的提升。

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

本公司預計2016年全國經濟形勢仍將嚴峻，政府將加大供給側改革，著力形成有利於創新的體制機制，實現市場對資源配置的決定性作用。利用大眾創業、萬眾創新和互聯網+等方式確保供給側改革落地，增強經濟增長動力，提升社會生產力水平，進而保障經濟平穩運行。

河南省積極參與「一帶一路」建設，緊密結合三大國家戰略規劃實施，東聯西進、貫通全球、構建樞紐。加之承接沿海地區產業轉移，將助推河南省產業結構和產業轉型升級，為河南省的經濟發展提供強勁的動力。

2. 房地產市場

2016年，在貨幣政策持續微調以及一系列穩定政策實施的背景下，房地產基本面有所改善。而城市間分化將日益明顯，一二線城市需求基礎依然龐大，大部分三四線城市去庫存任務艱巨。

(二) 業務規劃

2016年，本公司合理安排工程建設計劃，注重與銷售計劃、工程竣工計劃的匹配，同時大力推進產品升級換代、實施標準化戰略優化，提升市場競爭力。同時，加快推進輕資產項目，提升本公司收益。

1. 開工計劃*

2016年，本公司預計共有28個項目或項目分期動工建設，建築面積3,272,610平方米，比2015年實際開工規模增加27%，本公司加大了重點城市的開工量。

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)
鄭州	花園里一期	住宅	581,988
鄭州	蓮河上院二期	住宅	128,692
鄭州	花園口項目	住宅	156,200
鄭州	五龍新城	住宅	210,000
鄭州	九如府	住宅	169,154
鄭州	建業泰宏國際城	住宅	276,975
洛陽	保利香檳國際	住宅	200,914
洛陽	華陽峰渡一期	住宅	138,963
開封	東京夢華	住宅及商業	31,100
平頂山	舞鋼森林半島三期	住宅	41,240
平頂山	十八城三期	住宅	91,932
安陽	湯陰森林半島二期	住宅	23,786
安陽	桂園一期	商業	11,021
安陽	桂園二期	住宅	74,522
鶴壁	壹號城邦二期	住宅	195,818
新鄉	壹號城邦三期一批	住宅	89,899
新鄉	聯盟新城二期	住宅	26,218
焦作	公園里一期	住宅	65,977
焦作	公園里二期	住宅	71,711
焦作	修武森林半島三期	住宅	40,501
漯河	壹號城邦五期	住宅	104,488
三門峽	壹號城邦五期	住宅	18,541
商丘	十八城四期	住宅	99,568
商丘	永城聯盟新城二期	住宅	30,000
周口	森林半島六期	住宅	55,998
周口	鹿邑森林半島一期	住宅	60,711
駐馬店	十八城四期	住宅	183,223
南陽	壹號城邦一期	住宅	93,470
合計			3,272,610

管理層討論與分析(續)

2. 具體竣工交付計劃*

本公司2016年預計竣工交付32個(期)項目，竣工面積2,082,388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	建業泰宏國際城	住宅	77,030
鄭州	鞏義壹號城邦一期	住宅	119,144
鄭州	運河上苑一期	住宅	145,348
鄭州	春天里	住宅	49,045
鄭州	九如府	住宅	169,154
開封	東京夢華	商業	72,189
洛陽	智慧港	商業	50,936
平頂山	十八城一期	住宅	16,649
平頂山	十八城二期	住宅	21,250
安陽	湯陰森林半島二期	住宅	39,011
安陽	桂園二期	住宅	88,395
鶴壁	壹號城邦一期	住宅	79,031
鶴壁	滑縣壹號城邦一期	住宅	56,076
新鄉	聯盟新城二期	住宅	26,218
焦作	公園里一期	住宅	68,719
焦作	森林半島三期	住宅	3,386
焦作	壹號城邦幼兒園	商業	2,954
濮陽	壹號城邦三期	住宅	76,758
許昌	長葛桂園二期	住宅	50,020
許昌	鄆陵生態新城二期	住宅	52,267
漯河	西城森林半島一期	住宅及商業	78,481
漯河	臨潁桂園一期二批	住宅	27,652
三門峽	壹號城邦四期	住宅	40,643
商丘	十八城二期	住宅及商業	120,728
商丘	十八城三期	住宅	26,154
商丘	柘城聯盟新城二期	住宅	36,195
商丘	永城聯盟新城一期	商業	11,454
周口	森林半島五期	住宅	8,652
駐馬店	十八城三期	住宅及商業	101,920
南陽	凱旋廣場二期	住宅及商業	250,407
信陽	建業城一期	住宅	36,092
濟源	聯盟新城二期	住宅	80,430
合計			2,082,388

管理層討論與分析(續)

附註：

* 開工計劃和竣工計劃可能會因應政府對項目的審批進度和其他環境因素而調整。

風險管理

本公司致力於不斷改善風險管理能力，確保業務持續盈利、穩定增長。

建業地產的風險管理理念：

建業地產的業務和市場皆存在風險。我們的挑戰是識別和管理這些風險，以達到降低、轉移或規避風險。我們深知風險管理是每位員工的責任，並且不是分割、獨立的，而是納入戰略發展、業務規劃、資金分配、投資決策、內部監控和日常運營中的。

集團的重大風險

2015年，我們通過業務規劃識別出本公司下列重大風險：

風險介紹	2015年風險變動	主要風險應對措施
財務風險 本公司信貸評級可能被下調。若下調，本公司可能需要就未來企業融資支付較高成本。	標準普爾評級服務機構對建業地產的評級展望由穩定調整為負面。	1. 檢討業務策略、重新審視資本架構，並鎖定長期融資以確保資金流動性；及 2. 保持足夠的未動用信貸額度以應付本公司流動資金的需求。
本公司優先票據的票面貨幣為美元及新加坡元，而本公司的收入來源為人民幣。人民幣匯率波動可能帶來外匯風險。	人民幣匯率波動已成為市場常態。	1. 按本公司業務政策對沖貨幣風險；及 2. 本公司密切關注人民幣匯率變動對本公司的影響。
產品風險 政府對項目規劃要求和規定具有不確定性。政府審批時要求作出變動可能會增加我們的開發成本。	由於城鎮規劃改變以及各類新政策，政府要求的不確定性增大。	及時掌握所在區域政策及規劃調整內容，加強與政府部門溝通，減少反覆報批報建情況。

管理層討論與分析(續)

風險介紹	2015年風險變動	主要風險應對措施
市場風險 因市場價格波動導致客戶認為房屋貶值從而引發群訴。	若干項目因房價波動引發客戶群訴。	加強銷售人員的培訓，使客戶充份瞭解銷售條款和買賣雙方的權責。
投資風險 政府對個別項目的土地拆遷進度或城規調整或許不及預期及影響開發進度。	風險水平大致相同。	加強與政府有關部門的溝通、協調力度，使項目儘早具備開工建設條件。
採購風險 石油價格變動對石油相關產品影響巨大。	本年內石油變動近50%，影響到相關材料如管材管件、防水、塗料、保溫等材料價格。	<ol style="list-style-type: none">1. 在集中採購招標中，增加價格調價機制，以防後期石油波動對材料價格的持續影響；及2. 縮短採購周期。
政策風險 2015年多次降准降息，放鬆限購、90/70政策及房款限貸，降低首付及公積金門檻，放開二孩政策等，有效促進了房地產銷售。	風險水平下降。	<ol style="list-style-type: none">1. 密切跟蹤政策變化；2. 及時調整產品結構；及3. 靈活調整銷售節奏和策略。



投資者 關係報告

投資者關係報告

本集團一直重視與投資者、媒體及其他持份者保持良好關係；本集團之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，致力維持公開透明的高水平投資者關係。

二零一五年，本集團的投資者關係部繼續積極參加投資者關係的相關活動，包括舉辦業績發佈會、帶領投資者或分析師前往河南省實地考察、參與境內外的投資者論壇及研討會，並於香港、新加坡、倫敦、東京等地方進行業績後路演、非交易路演及反向路演等。日常亦通過公司拜訪、電話會議、回應電子郵件查詢以及發佈月度企業通訊、新聞稿、自願性公告等多種途徑與廣大投資者和分析師進行了積極、坦誠的溝通，適時向投資者更新本集團之業務狀況及最新發展動向，使投資者對本集團的經營策略、財務表現、業務發展及前景充分認識和了解。本集團之中期及年度報告、新聞稿、月度企業通訊、月度銷售數據及公告等，均可透過本集團網站瀏覽。

投資者關係部門積極有效地維護投資者關係，繼令本集團於2014年度在國際認可刊物《投資者關係雜誌》舉辦的大中華區評選中獲得多項嘉許後，於2015年度亦被《投資者關係雜誌》評選為大中華區小市值股組別的「最佳整體投資者關係」公司。

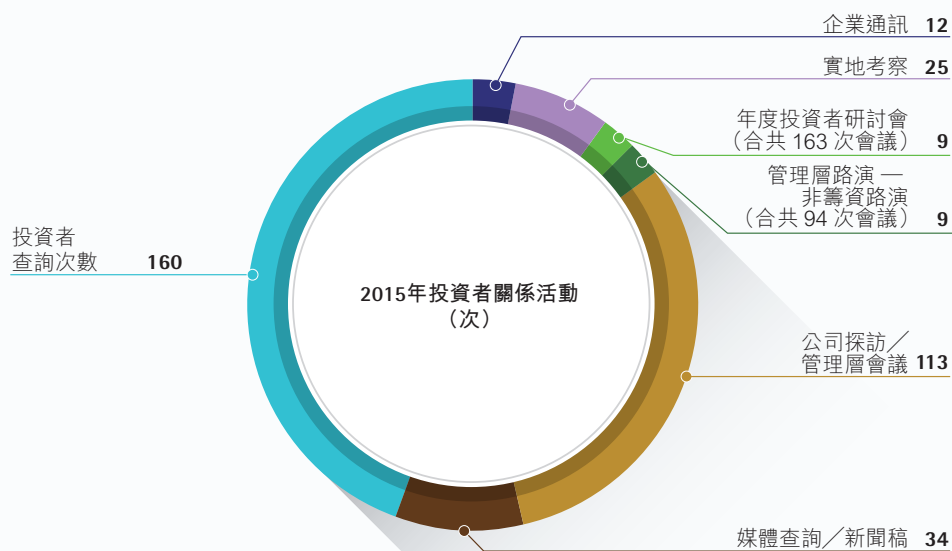
多年來，本集團致力提高透明度，維持高水準的企業管治，使資本市場對集團的關注程度不斷提升。年內，本集團首次進入《財富》雜誌『中國500強』排行榜，排名第471位，乃此次上榜的13家河南企中唯一的房地產企業。

投資者關係報告(續)

二零一五年度主要投資者關係活動

日期	活動	主辦機構	地點
2015年1月8日	法巴銀行亞太區金融及房地產會議	法國巴黎銀行	香港
2015年1月12日	德意志銀行第十三屆中國會議	德意志銀行	北京
2015年3月24日	2014年度業績投資者推介會	本集團	香港
2015年3月25-26日	2014年度業績後管理層非交易路演	星展唯高達	香港
2015年3月30日	2014年度業績後管理層非交易路演	渣打銀行	新加坡
2015年3月31日	2014年度業績後管理層非交易路演	法國巴黎銀行	新加坡
2015年6月25日	花旗集團2015亞太區房地產會議	花旗銀行	香港
2015年7月8日	星展唯高達亞洲脈搏研討會	星展唯高達	新加坡
2015年7月9日	固定收益非交易路演	渣打銀行	新加坡
2015年7月9日	固定收益非交易路演	巴克萊	新加坡
2015年9月2日	2015中期業績投資者推介會	本集團	香港
2015年9月7日	2015中期業績後管理層非交易路演	星展唯高達	香港
2015年9月8日	2015中期業績後管理層非交易路演	美林美銀	香港
2015年9月9日	2015中期業績後管理層非交易路演	星展唯高達	新加坡
2015年9月24日	渣打反向路演會議(固定收益)	渣打銀行	香港
2015年10月6-7日	摩根大通新興市場信貸與資產大會	摩根大通	倫敦
2015年10月8日	股票非交易路演	瑞穗銀行	倫敦
2015年11月2-3日	2015中國研討會	美林美銀	北京
2015年11月5日	花旗集團第十屆中國投資者會議	花旗銀行	澳門
2015年11月12日	2015野村年度亞洲高收益企業日	野村證券	香港
2015年11月19日	摩根士丹利第14屆亞太地區年度峰會	摩根士丹利	新加坡
2015年11月26日	股票非交易路演	瑞穗銀行	東京

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，聆聽市場的意見並保持有效溝通。本集團將加強資本市場分析報告收集，高度重視投資者關注的問題和提出的建議，進一步提升集團經營管理和治理水平；投資者關係部門將維持高效專業的投資者關係，務求持份者更深入了解本集團之業務，從而合理反映本集團的潛在價值，長遠有利於本集團的持續發展。



開封建業鉑爾曼酒店



洛陽華陽廣場



洛陽凱旋廣場



臨穎桂園

環境、社會及管治報告

作為河南省內最大規模的民營企業，建業地產不僅以建立全國首屈一指的房地產品牌為目標，更矢志成為河南社區與民眾的可靠生活夥伴。成立二十三年以來，本公司一直在業務發展與社會責任之間求取平衡，在積極提升公司價值的同時，亦從環境、社會及管治三大範疇著手，致力成為善盡社會責任的良好企業公民。

工作環境

本公司不僅致力塑造具雄厚實力的房地產品牌，更銳意成為地產業界專才的搖籃。由薪酬福利、晉升機制、技能培訓以至工餘活動等方面，本公司無不以僱員福祉為依歸，竭力營造溫暖融洽的工作環境，持續提升員工對企業的歸屬感。

概況

截至2015年12月31日，本集團聘用2,153名員工，年均離職率約為10%。按年齡、學歷及專業劃分的僱員數目載列如下：

按年齡劃分

年齡	僱員人數
20-30	1,013
31-40	846
41-50	238
51-60	47
61或以上	9
總計	2,153

按學歷劃分

教育程度	僱員人數
碩士或以上	169
學士	1,241
大專	690
中學或以下	53
總計	2,153

環境、社會及管治報告(續)

按專業劃分

專業	僱員人數
財務及會計	355
工程	349
管理	214
設計	99
投資	87
銷售、市場推廣及客戶服務	683
行政	208
其他	158
總計	2,153

薪酬政策方面，為促進良性競爭及激勵員工提升工作表現，本公司特意推行績效考核與評分制度，並會根據評核結果決定花紅金額、薪酬調整及職位調動等安排。在年度績效考核中達致若干表現標準的僱員可獲花紅、加薪或晉升機會。此外，本公司亦十分重視僱員的事業發展，並會依據員工的專長及能力協助其規劃職業發展方向，遵循《建業集團內部競聘管理細則》優先提拔表現出色的精英員工，主張「有能者居之」的公平晉升原則。

除了僱員的薪酬回報外，建業地產同樣注重內部工作文化，故此一直鼓勵僱員彼此之間互助互勉，以建立團結一致的「建業大家庭」為目標。就此，本公司撥付內部資源成立「親情救助基金」，以於有需要時協助面對財政困難的僱員解決燃眉之急，全面體現上下一心的團結精神。

職業安全

職業安全向來是本公司的重點管理範疇之一。本公司先後制定《建業集團工程管理制度》、《建業集團建築工地安全文明施工標準》、《建業集團工程必檢點實施標準》及《建業住宅集團員工勞動防護用品管理細則》等指引，就建築項目工序建立安全規範，當中詳細列明施工場區工作守則及機械設備操作指引，有助避免工業意外發生，保障前線員工的人身安全。

除了在施工地點舉行實地交流會，本公司亦為各階層員工安排職業安全培訓，並會定期邀請消防部門人員主持安全知識講座，藉此提高僱員的安全意識。與此同時，本公司每年均為員工安排體檢，預防員工因日常工作患上職業疾病。

技能培訓

我們相信，完善的培訓制度有助提升僱員技能及工作表現，繼而促進本公司的業務發展。本公司依據僱員職級及職務安排專業技能培訓課程，並會持續改進及更新培訓內容，以助員工了解行業趨勢並熟習工作技能。此外，僱員亦有機會參與定期舉辦的外訪交流活動，並可透過本公司特設的網上學習平台，隨時隨地增進行業專門知識。

環境、社會及管治報告 (續)

勞工準則

成立以來，本公司一直秉持公平守法的核心原則，由人事政策、薪酬福利以至業務營運，無不符合國家法規及行業標準。本公司根據《建業集團招聘管理制度》訂立公開透明的招聘制度，致力提供平等就業機會，造公正和諧的工作環境。除此之外，本公司的福利政策乃以國家規例為依據，確保女性員工享有產假、哺乳假和三八婦女節假期等合法權益，且在嚴謹的辦公守則配合下，有助全面杜絕性歧視或其他不公正行為。

至於勞工準則方面，本公司的僱傭政策徹底遵守中國《勞動法》、《勞動合同法》、《企業工會條例》及業務所在地的勞工條例，當中訂明管理層在招聘勞工及訂立僱傭合約方面的守則，嚴禁聘用童工或強制勞工等違法行為。

環境保護

近年世界各地環污染問題愈見嚴重，以致各行各業的環保意識日漸趨升，而作為河南省地產界的龍頭企業，建業地產在環保工作方面一直走在最前，不僅致力推廣環保建築理念，更積極宣揚綠色生活文化，帶領全體僱員竭力維繫優美的生態環境。

減廢減排

本公司日常營運產生的廢料主要包括建築工程廢料、生活廢物及廢水，排放量一直符合國家標準。處置廢料方面，本公司依照地方政府主管部門要求，集中收集建築和生活廢料，再按廢物類別採取相應回收或棄置措施，而生活廢水經沉澱工序後排入市政污水管網，地下廢水則作灌溉用水或排入市政雨水管網。

建業地產深明，長遠而言，若要紓緩環境污染問題，便須從源頭減廢著手，防範於未然。就此，本公司積極推進住宅產業化，精簡在工地點進行的繁複工序，從而降低廢料排放量和減輕噪音污染問題。與此同時，本公司按國家規定設立環境影響評估機制，並在施工各階段定期進行環評檢測，同時制定《突發事件應急預案管理辦法》，盡力減低工程對周邊環境造成的負面影響。來年，本公司將會繼續擴大減排措施規模，並於有需要時修訂廢物管理政策，從而提高減廢成效。

環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒佈的《綠色建築評價標準》制定《建業集團綠色建築實施方案》，更於2010年提出《建業綠色宣言》，切實執行各項環保建築發展規劃，逐步轉用省電燈具、節水噴灌技術、雨水收集系統和地源熱泵等工具及技術，藉此全面提升旗下住宅項目的環保節能效益。自《建業綠色宣言》落實以來，鄭州天築、南陽凱旋廣場及鶴壁壹號城邦等八個項目已先後獲得國家綠色建築認證，可見本公司的發展策略備受肯定。

環境、社會及管治報告(續)

此外，本公司響應中國政府提倡的「四節一環保」理念，著力改善施工和部件預製流程，不僅有助減輕工程噪音污染問題，亦可大幅降低對水電和木材等資源的需求，全面實踐「節能、節地、節水、節材」的承諾。與此同時，本公司於2015年4月發佈《倡議書》，提倡「能省則省」的營運原則，並制定辦公室設備使用守則，鼓勵員工主動節能省電，以致2015年耗電量按年減少12%，足證本公司的節能措施成效顯著。

營運管治

作為河南省房地產業界翹楚，本公司致力鞏固長期以來建立的領導地位，並視營運管治為改革重點，著重提升管理效能及保持競爭優勢，同時積極拓展房地產以外業務範疇，切實踐行「根植中原、造福百姓」的服務承諾。

供應鏈管理

隨著本公司業務由住宅擴展至酒店及公共設施等其他範疇，在日常營運中，我們須與不同界別的生產商及供應商合作，以致供應鏈管理工作甚具挑戰。截至2015年12月31日，按工種劃分的供應商數目載列如下。(以圖表列示)

工種	供應商數目
土地事務	63
設計	257
工程施工	1,639
材料及設備採購	770
報價及市場資訊	72
營銷	1,911
管理	214
政府機構	733

本公司的供應鏈管理工作主要聚焦三大範疇，包括招標程序、投標公司篩選準則以及供應商表現評估與監察機制。舉例來說，為進一步提升招標程序的透明度及效率，本公司於年內全面修訂《建業集團採購管理制度》，藉此加強監控招標、發標、回標、開標、評標及定標等流程，同時推行評標回避制度、預警機制和電子監標制度等措施，確保各段招標程序公正透明且運作暢順。對於入圍投標者，本公司設有供應商認證小組，負責針對潛在供應商進行資歷審查及實地考察，並會抽樣檢測產品品質，依據綜合評核結果篩選最合適的供應商。至於承包商及供應商表現評核方面，本公司按照內部管理準則定期巡訪供應商生產工場或承包商施工地點，密切監測產品質素及施工進度，並會依據評測結果給予「戰略」、「優良」、「暫停」或「淘汰」評級，繼而據此調整外判政策。與此同時，本公司設有公共舉報和問題回饋機制，有助提升監測供應商及承包商的成效。

環境、社會及管治報告 (續)

產品責任

本公司的建築項目在耐重性及安全性方面均達行業最高水平，全賴於嚴謹的產品安全監督程序。本公司根據國家規定和行業標準制定產品管理政策，就產品維修、保養、測試及檢驗制定詳細指引，從物料檢驗和設備檢測等方面著手，全面監督生產和施工流程。

1. 籌備階段

向相關政府部門提交項目方案以待審批|

2. 施工前夕

施工圖則交由第三方專業機構審閱，確保項目符合國家及行業標準|

3. 物料檢驗

慎選建築物料供應商，嚴格查驗相關認證文件，並交由專業第三方複驗|

4. 施工期間

委託外聘顧問機構密切監測項目施工流程及進度|

5. 項目驗收

項目竣工前，安排相關政府部門進行檢驗和備案

為滿足客戶期望及需要，本公司設有完善的客戶投訴機制，並會安排專業維修人員跟進投訴個案，其後亦會聯絡相關客戶進行意見調查，確保產品問題得以徹底解決。此外，本公司同樣十分重視客戶私隱，並已制定《客戶資料管理細則》，要求全體僱員嚴格遵守當中服務指引，禁止任何人士私自洩露客戶機密資料。

反貪腐

本公司向來以誠為本，積極向員工灌輸廉潔守信的服務精神，致力維繫建業品牌的優秀形象。除了制定利益申報機制以鼓勵員工自我約束外，本公司亦要求新入職僱員簽訂廉潔合作協議，並為全體員工舉行廉潔宣誓活動，定期舉辦職業道德教育講座，藉此培養公平正直的企業文化。本公司同時設有舉報機制，鼓勵員工透過公司網站、24小時熱綫及電郵舉報欺詐、勒索、賄賂及貪污等違法行為，並會委派專員跟進疑似貪腐個案，嚴懲任何違法員工。

環境、社會及管治報告(續)

回饋社會

建業地產扎根河南省二十餘年，由中小企逐步蛻變成爲國內知名龍頭企業，在發展路途上一直不忘回饋社會，在致力滿足人民住房需求的同時，亦積極推動社區發展，從多方面竭力扶助社會各界有需要人士。

社區發展

本公司肩負「讓河南人民都住上好房子」的企業使命，積極配合國家城鎮化規劃，藉此促進河南省社會發展。截至目前為止，本公司的業務足跡遍佈河南省內18個地級城市及23個縣級地市，矢志爲全省人民提供最優質的住宿配套及服務。除了傳統住宅項目，本公司亦著力拓展教育、運動和環保建築等公共設施範疇，不僅有助本公司加快拓展業務，亦可提高當地人民生活水平，切實達致雙贏局面。

慈善公益

截至2015年12月31日止年度，本公司向河南省關心下一代基金會及鄭州市房地產行業救助基金分別捐出人民幣100萬元及人民幣50萬元，旨在爲面臨財困的低下階層提供財政援助，同時鼓勵社會各界人士發揮守望相助的關愛精神。此外，本公司亦按照國家《殘疾人保障法》規定定期繳納殘疾人保障金，以爲社會殘疾人士提供額外生活保障。

除了向不同慈善機構捐款外，本公司亦從文化教育方面著手，期望藉此提升國民的人文修養。就此，本公司耗資人民幣2,300萬元興建河南省少兒圖書館，並建立河南省本源人文公益基金會，以傳承中國文化爲宗旨，先後推行「本源社區書院」、「本源鄉村書館」及「本源公益夏令營」等公益教育項目，引導年青一代建立正確的價值觀。展望未來，建業地產將會繼續秉承樂善好施的大愛精神，好好利用公司的豐富資源及龐大商業網絡，爲促進河南省人民福祉盡一分力。

企業管治報告

企業管治常規

本公司一向重視高質、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2015年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四的《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.6.7及E.1.2條除外。

1. 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，對股東的意見有公正的了解。

所有董事已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。

非執行董事羅臻毓先生、潘子翔先生及李樺女士，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2015年5月15日舉行的股東週年大會（「2015年股東週年大會」）。

2. 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2015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2015年股東週年大會，並於會上回應提問。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守守則。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2015年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

企業管治報告(續)

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。

於年內及截至本報告日期止，現任的董事包括：

執行董事

胡葆森先生(主席)

閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生(副主席)

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

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64至67頁。

所有執行董事及非執行董事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(「章程細則」)，董事會有權任命任何人士填補董事會臨時空缺或作為新增董事。

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

根據公司章程細則，至少有三分之一(倘人數不是三的倍數，則取最接近三分之一的人數)的董事須每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任一次。根據章程細則第87條，閻穎春女士、張石麟先生及麥建裕先生將於2016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。

企業管治報告(續)

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，以維護本集團及其股東的利益。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2015年，董事會成員並無尋求該等意見。

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

董事會的責任

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

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2015年12月31日止年度，董事會共舉行了4次定期會議、1次臨時會議及一次股東大會。

企業管治報告(續)

各董事於2015年1月1日至2015年12月31日期間出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的次數載於下表：

董事	董事會會議	審核	提名	薪酬	股東大會
		委員會會議	委員會會議	委員會會議	
舉行會議次數	5	2	1	1	1
胡葆森先生	5/5		1/1	1/1	1/1
閻穎春女士	5/5				1/1
羅臻毓先生	5/5	2/2			0/1
潘子翔先生(於2015年4月1日獲委任)	2/3 <small>附註1</small>				0/1
廖茸桐先生(於2015年4月1日辭任)	1/2 <small>附註2</small>				0/0
李 樺女士	2/5				0/1
張石麟先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
辛羅林先生	4/5	2/2	1/1	1/1	0/1
麥建裕先生	4/5				0/1

附註：

1. 不計及潘子翔先生於2015年4月1日獲委任前之董事會會議。
2. 不計及廖茸桐先生於2015年4月1日辭任後之董事會會議。

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2015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董事會會議處理該等事宜。

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)。

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。

企業管治報告(續)

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全面及相關之貢獻。

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任何重大不確定性。

在編製截至2015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)

內部監控及風險管理

董事會有責任評估及釐定就達成本集團策略性目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及持續維持合適和有效的風險管理及內部監控制度。

本集團的風險管理及內部監控制度包括有關財務、運營和合規控制，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。本集團已設立內部審核職能以審閱及評估本集團的風險管理及內部監控制度，並直接向董事會及審核委員會(「審核委員會」)成員報告。

董事會與審核委員會、本集團管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師至少每年對本集團的風險管理及內部監控制度以及程序的成效進行檢討和評估。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2015年12月31日止年度為充分有效。董事會已審核本集團會計、內部審核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。

董事會及審核委員會檢討本公司的風險及按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動。作為風險管理系統的一環，管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。管理層已設立風險識別及管理程序。風險評估報告會定期呈報予審核委員會及董事會，以供發現風險評估的變動、影響固有風險的數量及質量因素及其他風險緩和措施的有效性。本集團的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲行政總裁及本集團管理層就本集團風險管理系統的有效性所作的保證。

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。

企業管治報告(續)

審核委員會

為遵守上市規則第3.21條，審核委員會於2008年5月14日成立。截至2015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、羅臻毓先生三名成員組成。彼等概無擔任本公司前任或現任的核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。然而，審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

審核委員會的職權範圍根據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、風險管理及內部監控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及本集團的策略性目標，以維護有效的風險管理及內部監控制度；
- 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2015年間舉行了兩次會議，並履行了以下職能：

- (i) 審閱本集團截至2014年12月31日止年度之財務業績及截至2015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) 就外聘核數師之續聘及其薪酬向董事會提出建議。

根據企業管治守則的修訂，「監察風險管理職能」一節已採納為審核委員會的職權範圍，及由董事會於2016年3月31日批准。審核委員會已審閱本集團的風險管理及內部監控制度，並於2015年12月31日之後考慮及識別了本集團的風險，將繼續定期監察有關制度。

企業管治報告(續)

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

於截至2015年12月31日止年度，本集團就外聘獨立核數師提供的年度核數及中期審閱服務支付的薪酬分別約為人民幣320萬元及人民幣90萬元。於本年度內，就發行3億美元優先票據(見以下定義)支付予外聘獨立核數師的服務費約為人民幣300,000元。

本公司於2016年3月31日發出之截至2015年12月31日止年度之全年業績公告已由審核委員會審閱。

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2015年間舉行了一次會議，並履行了以下職能：

- (i) 審閱董事提名政策；
- (ii) 審閱於2015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) 檢討提名委員會的經修訂職權範圍。

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

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

企業管治報告(續)

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。

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2015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2015年間舉行了一次會議，並履行了以下職能：

- (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。

企業管治報告(續)

股東權利

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

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照公司章程細則第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)十分一之一位或多位股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 該書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。
- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點(地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室)，董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。
- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

建議候選董事的建議

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

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

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

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

企業管治報告(續)

查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司已採納股東通訊政策：

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

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

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

組織章程大綱及章程細則

本公司組織章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。於截至2015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本公司網站。

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)，65歲，為本公司執行董事、董事會主席兼本集團創辦人。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。胡先生負責制定本集團的發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。彼於1979年畢業於鄭州大學，主修英語，並於2005年3月27日完成中歐國際工商學院的CEO課程。胡先生為非執行董事李樺女士的父親。

胡先生在房地產開發及投資方面擁有超過23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。

胡先生現為上海中城聯盟投資管理有限公司(於全國中小企業股份轉讓系統(「中國新三板」)掛牌之公司)之董事。

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，56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23年財務管理經驗。於1992年2月加入本集團前，彼於1985年至1988年間出任鄭州市五金交電公司財務部副經理，自1988年至1991年間，閻女士出任中原海外發展總公司財務部副總經理。彼自加入本集團後，歷任建業住宅集團(中國)有限公司財務部經理、人力資源部經理、總經理助理、總會計師、副總裁及財務總監等職務。

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

董事及高級管理層履歷 (續)

非執行董事

羅臻毓，49歲，為本公司非執行董事及董事會副主席。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。

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，44歲，於2015年4月1日起獲委任為本公司非執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。

潘先生現為凱德中國之首席投資官及西南區區域總經理。凱德中國為凱德置地的全資附屬公司。凱德中國為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。

董事及高級管理層履歷 (續)

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(「凱德新城鎮」)(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。在2015年3月前，潘先生為凱德城鎮的首席執行官。彼帶領團隊實現了超過人民幣130億元的銷售收入，旗下禦錦城和卓錦城項目，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」。身為凱德中國西南區區域總經理，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。彼目前也負責凱德中國發展基金和凱德新城鎮基金，合計規模達10.898億美元。潘先生目前也是新加坡－四川貿易與投資委員會及新加坡－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，為新加坡房地產業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。

李樺，34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，55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。彼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。

董事及高級管理層履歷 (續)

辛羅林，66歲，為獨立非執行董事。他是中國北京大學研究院畢業生。辛先生於1980年至1983年間為日本早稻田大學訪問學者，於1983年至1984年間任加拿大不列顛哥倫比亞大學名譽研究員並於1985年任澳大利亞國立大學客座研究員。彼為獨立投資者，於中國、香港及澳大利亞擁有逾22年的投資銀行經驗。辛先生於1985年至1989年間及1995年至1997年間分別擔任澳大利亞Potter Warburg及Citic-Hambros之高級顧問。彼現為澳大利亞新南威爾斯州之太平紳士。辛先生於2010年8月至2012年6月期間擔任泰豐國際集團有限公司之非執行董事，該公司股份於聯交所上市。辛先生於2012年8月至2015年5月期間擔任中國環保科技控股有限公司之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所上市。於2002年6月至2015年5月期間，辛先生擔任威華達控股有限公司之獨立非執行董事，並自2015年5月起調任為非執行董事，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，瀚洋物流控股有限公司之獨立非執行董事，百仕達控股有限公司之獨立非執行董事及中國趨勢控股有限公司之非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。辛先生還擔任Mori Denki Mfg. Co., Ltd. (東京證券交易所上市公司)之董事及Oriental Technologies Investment Limited (澳大利亞證券交易所上市公司)之董事及副主席。

麥建裕，53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，59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，39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，包括總經理助理、副總經理、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、本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)及本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2015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。

業務回顧

香港公司條例附表5要求對業務回顧的討論及分析載於本年報第14頁至42頁的「管理層討論與分析」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。主要表現指標載於本年報第12頁。此外，有關本集團環境政策及與其主要持份者的關係的討論載於本年報第47至52頁的「環境、社會及管治報告」一節。此等內容構成「董事會報告」一部分。

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，只有一個經營分部。

財務報表

本集團截至2015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80至182頁。

業績及股息

除股息前股東應佔溢利人民幣801,290,000元(2014年：人民幣883,301,000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2015年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2014年：無)。董事會欣然建議就截至2015年12月31日止年度派發末期股息每股11.61港仙(2014年：每股13.6港仙)。待股東於2016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2016年6月6日或前後派發予於2016年5月23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2016年股東週年大會並於會上投票的資格

為釐定股東出席2016年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2016年5月13日(星期五)至2016年5月17日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2016年5月12日(星期四)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會報告(續)

(b) 為釐定取得擬派2015年末期股息的權利(須待股東於2016年股東週年大會上批准)

本公司將由2016年5月23日(星期一)暫停辦理股份過戶登記，當天不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2016年5月20日(星期五)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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183至184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12及13。

本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公平值減少淨值約人民幣2,500萬元已直接列入綜合收益表。

發行優先票據

於2015年4月15日，本公司發行本金額300,000,000美元2021年到期年票息8.75%之優先票據，以為本公司的債務及一般企業用途進行再融資。更多有關發行3億美元優先票據的詳情於本公司日期為2016年5月14日及15日的公告中公佈。本次發行於2015年4月23日完成，而該3億美元優先票據於當日起計息。

股本

本公司股本的變動詳情載於財務報表附註31(a)(i)。年內就行使購股權獲發行6,926,160股股份。

儲備

本公司及本集團的儲備於截至2015年12月31日止年度內的變動詳情分別載於財務報表附註31(b)(ix)及綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至2015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33%，而最大供應商所作採購(不包括收購土地)佔本集團總採購額約15%。本集團向五大客戶之銷售佔本集團總營業額少於30%，而本集團向最大客戶之銷售額佔本集團總營業額約1%。

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

董事會報告(續)

董事

自截至2015年12月31日止年度至本報告日期在職的本公司董事如下：

執行董事

胡葆森先生(主席)

閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生(副主席)

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

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，閻穎春女士、張石麟先生及麥建裕先生將於2016年股東週年大會上輪值退任，且符合資格重選並願意膺選連任。

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

董事履歷

董事履歷詳情載於第64至67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。

李樺女士已與本公司簽署日期為2014年6月6日的聘任函，據此李女士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2016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2016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。

董事會報告(續)

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35所披露的相關交易外，於截至2015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2015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。

2014年及2015年，本公司高級管理層分別由4名及5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	
	2015年	2014年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1	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	2
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	-
人民幣3,000,001元至人民幣3,500,000元	1	-

董事會報告(續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

截至2015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分部或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十內之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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 ⁴
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 ¹	46.94%
	實益擁有人	2,050,400 ²	0.08%
閻穎春女士	實益擁有人	500,000 ²	0.02%
李樺女士	實益擁有人	2,000,000 ^{2,3}	0.08%
陳建業先生	實益擁有人	6,132,000 ²	0.25%

(b) 於債券中的好倉：

- 本金合共175,000,000新加坡元，將於2016年到期年利率10.75%的優先票據(「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 ⁵
羅臻毓先生	實益擁有人	250,000新加坡元	0.14%

董事會報告(續)

- 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 (「2 億美元票據」)

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔 2 億美元票據的概約百分比 ⁶
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 74 至 75 頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有 2,000,000 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。
- 於本公司已發行股本的權益百分比按本公司已發行股份總數 2,442,270,760 股計算。
- 權益佔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。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於 2015 年 12 月 31 日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第 352 條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告(續)

購股權計劃

本公司股東(「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2015年12月31日，可供認購32,867,720股股份(佔本公司於2015年度報告(日期為2016年3月31日)當日的已發行股本約1.35%)的購股權尚未行使。

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

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

董事會報告(續)

於自2015年1月1日起至2015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2015年 12月31日
			於2015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
李權女士	2013年3月27日	2.560港元	1,500,000	-	-	-	1,500,000
			4,870,560	-	(820,160)	-	4,050,400
首席執行官							
陳建業先生	2010年5月25日	1.853港元	2,560,000	-	(1,428,000)	-	1,132,000
	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	6,293,560	-	(1,678,000)	-	4,615,560
	2011年7月25日	2.160港元	4,500,000	-	(3,000,000)	-	1,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	17,169,760	-	-	(600,000)	16,569,760
			35,523,320	-	(6,106,000)	(600,000)	28,817,320
			40,393,880	-	(6,926,160)	(600,000)	32,867,720

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29。

董事會報告(續)

主要股東於本公司股本之權益

於2015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	46.94%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	26.95%
凱德中國	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
CapitaLand China Investment Limited (前稱CapitaLand Residential Limited) (「CapitaLand Residential」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
凱德置地(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.95%

附註：

- 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,442,270,760股計算。
- 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份權益。
- CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand Residential直接全資擁有，而CapitaLand Residential由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約40.96%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。

除上文所述者外，於2015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。

董事會報告(續)

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2016年2月11日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認於2015年1月1日至12月31日期間(「有關期間」)(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾A的所有相關條款；及(ii)胡葆森先生及恩輝投資概無發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機。

CapitaLand (Cayman) 及凱德中國

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

1. 彼等各自不會於河南、湖北、湖南、山西、安徽及陝西(「相關省份」)自行或連同或代表任何自然人、公司、企業、團體、合夥公司、機構、商號、合資企業、信託、未註冊成立的機構或任何其他實體或機構或政府部門(「相關人士」)以股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份直接或間接經營、參與或涉及住宅物業開發業務或擁有相關權益(持有於任何認可證券交易所上市的公司不多於5%已發行股份或債券者除外)；

董事會報告(續)

- 倘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2016年2月29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。

獲准許的彌償條文

根據本公司章程細則，各董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之損失或責任從本公司資產中獲得賠償。本公司已為本集團董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

關連交易

截至2015年12月31日止年度，概無交易須根據上市規則的要求披露為關連交易。

報告期後事件

除財務報表附註39所披露者外，概無於2015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2015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

章程細則或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

董事會報告(續)

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2,910萬元。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水平的公眾持股量。

銀行貸款、其他貸款及優先票據

有關本集團於2015年12月31日銀行貸款、其他貸款及優先票據的詳情分別載於財務報表附註24、25及28。

捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣150萬元(2014年：人民幣280萬元)。有關詳情請參閱第52頁環境、社會及管治報告一節所載「慈善公益」。

重大訴訟及仲裁

截至2015年12月31日止年度，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。

企業管治

本公司的企業管治原則及常規載於本年度報告第53頁至第63頁的企業管治報告。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計原則及常規，並討論審核、風險管理及內部監控制度及財務報告事宜，及連同管理層審閱截至2015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2016年股東週年大會。

承董事會命

主席

胡葆森

香港，2016年3月31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82至182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2015年12月31日的綜合財務狀況表，截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求編製綜合財務報表，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 貴集團於2015年12月31日的事務狀況和 貴集團截至該日止年度的財務表現及現金流量，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

2016年3月31日

綜合收益表

截至2015年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收益	4	12,562,724	9,228,763
銷售成本		(9,774,701)	(6,131,300)
毛利		2,788,023	3,097,463
其他收益	5	195,884	150,822
其他收入淨額	5	182,735	44,906
銷售及市場推廣開支		(560,248)	(471,461)
一般及行政開支		(721,195)	(639,402)
其他經營收入		48,143	109,827
		1,933,342	2,292,155
分佔聯營公司虧損	16	(1,723)	(184)
分佔合營企業溢利減虧損		268,767	144,717
融資成本	6(a)	(434,054)	(491,352)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		1,766,332	1,945,336
投資物業公平值(減少)/增加淨額	13	(25,033)	11,500
除稅前溢利	6	1,741,299	1,956,836
所得稅	7(a)	(937,264)	(999,244)
年度溢利		804,035	957,592
歸屬：			
本公司權益持有人		801,290	883,301
非控股權益		2,745	74,291
年度溢利		804,035	957,592
每股盈利	10		
— 基本(人民幣分)		32.84	36.27
— 攤薄(人民幣分)		32.84	36.26

第91頁至182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31(c)。

綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年度溢利	804,035	957,592
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	(76,831)	(5,843)
– 現金流量對沖：		
– 公平值變動中的有效部分	(114,056)	(105,645)
– 由權益轉移至損益	102,938	83,923
年內其他全面收入	(87,949)	(27,565)
年內全面收入總額	716,086	930,027
歸屬：		
本公司權益持有人	713,717	855,833
非控股權益	2,369	74,194
年內全面收入總額	716,086	930,027

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

第91頁至182頁的附註組成此等財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2015年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	2,902,180	2,685,326
投資物業	13	442,870	377,000
無形資產	14	146,250	-
聯營公司權益	16	25,328	45,074
合營企業權益	17	6,532,270	4,043,612
其他金融資產	18	109,080	110,080
遞延稅項資產	30(b)	128,558	150,717
		10,286,536	7,411,809
流動資產			
交易性證券	19	76,932	67,039
待售物業	20	15,371,656	17,665,928
貿易及其他應收款項	21	1,111,176	1,021,275
按金及預付款	22	3,658,339	4,520,545
預付稅項	30(a)	519,294	171,583
受限制銀行存款	23	1,311,721	1,473,408
現金及現金等價物		7,422,350	5,018,511
		29,471,468	29,938,289
流動負債			
銀行借款	24	(1,045,045)	(1,129,562)
其他借款	25	(725,000)	(280,000)
應付款項與應計費用	26	(14,750,237)	(15,899,045)
預收款項	27	(5,602,346)	(3,277,222)
優先票據	28	(771,354)	-
應付稅項	30(a)	(1,321,570)	(1,487,462)
		(24,215,552)	(22,073,291)
流動資產淨值		5,255,916	7,864,998
總資產減流動負債		15,542,452	15,276,807

綜合財務狀況表(續)

於2015年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	24	(1,136,733)	(1,888,723)
其他借款	25	(397,700)	(890,000)
應付專利		(105,000)	-
優先票據	28	(6,515,531)	(5,368,712)
遞延稅項負債	30(b)	(69,969)	(62,456)
		(8,224,933)	(8,209,891)
資產淨值			
		7,317,519	7,066,916
資本及儲備			
股本	31(a)	216,322	215,770
儲備		6,582,338	6,227,392
本公司權益持有人應佔權益總額			
		6,798,660	6,443,162
非控股權益			
		518,859	623,754
權益總額			
		7,317,519	7,066,916

於2016年3月31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

第91頁至182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2015年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔											非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重新 估值儲備	對沖儲備	保留溢利	總計			
	(附註31(a)(i))	(附註31(b)(i))	(附註31(b)(ii))	(附註31(b)(iii))	(附註31(b)(iv))	(附註31(b)(v))	(附註31(b)(vi))	(附註31(b)(vii))					
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2015年1月1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
2015年權益變動：													
年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	801,290	801,290	2,745	804,035
其他全面收入		-	-	-	-	(76,455)	-	-	(11,118)	-	(87,573)	(376)	(87,949)
全面收入總額		-	-	-	-	(76,455)	-	-	(11,118)	801,290	713,717	2,369	716,086
已批准往年末期股息	31(c)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(267,416)	(267,416)	-	(267,416)
已付非控股權益股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,660)	(26,660)
轉撥至法定儲備金		-	-	263,952	-	-	-	-	-	(263,952)	-	-	-
非控股權益注資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,000	36,000
非控股權益減資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,400)	(22,400)
購股權計劃項下已發行股份	31(a)(ii)	552	13,423	-	-	-	(3,016)	-	-	-	10,959	-	10,959
以權益結算的股份支付	6(b)	-	-	-	-	-	2,016	-	-	279	2,295	-	2,295
出售附屬公司	36(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,983)	(9,983)
增購附屬公司權益	36(b)	-	-	-	(104,057)	-	-	-	-	-	(104,057)	(84,221)	(188,278)
		552	13,423	263,952	(104,057)	-	(1,000)	-	-	(531,089)	(358,219)	(107,264)	(465,483)
2015年12月31日餘額		216,322	1,666,254	1,766,679	478,232	45,268	19,067	6,479	(54,585)	2,654,944	6,798,660	518,859	7,317,519

綜合權益變動表(續)

截至2015年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔													非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重新 估值儲備	對沖儲備	可換股債券的 權益部分	認股權證儲備	保留溢利	總計			
	附註 (附註31(a)(i))	附註31(b)(i)	附註31(b)(ii)	附註31(b)(iii)	附註31(b)(iv)	附註31(b)(v)	附註31(b)(vi)	附註31(b)(vii)	附註31(b)(viii)	附註31(b)(ix)	附註31(b)(x)	附註31(b)(xi)			
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	人民幣千元	人民幣千元
2014年1月1日餘額	215,770	1,652,831	1,254,801	813,041	127,469	16,524	6,479	(21,745)	38,765	10,692	1,908,069	6,022,696	677,151	6,699,847	
2014年權益變動：															
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	883,301	883,301	74,291	957,592	
其他全面收入	-	-	-	-	(5,746)	-	-	(21,722)	-	-	-	(27,468)	(97)	(27,565)	
全面收入總額	-	-	-	-	(5,746)	-	-	(21,722)	-	-	883,301	855,833	74,194	930,027	
已批准往年末期股息	31(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	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000	40,000	
增購附屬公司權益	-	-	-	(231,940)	-	-	-	-	-	-	-	(231,940)	(144,775)	(376,715)	
出售於附屬公司的部分權益	-	-	-	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	

第91頁至182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2015年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	1,741,299	1,956,836
經調整：		
利息收入	(188,940)	(145,979)
折舊及攤銷	160,464	148,182
以權益結算的股份支付費用	2,295	5,533
股本證券股息收入	(5,444)	(3,343)
投資物業公平值減少／(增加)淨額	25,033	(11,500)
出售物業、廠房及設備淨虧損／(收益)	94	(521)
分佔聯營公司虧損	1,723	184
分佔合營企業溢利減虧損	(268,767)	(144,717)
融資成本	434,054	491,352
交易性證券未變現及已變現(收益)／虧損	(15,946)	32,625
待售物業撇減	19,849	19,083
出售附屬公司淨虧損／(收益)	116,422	(8,686)
視為出售附屬公司淨收益	(39,373)	-
收購附屬公司公平值淨收益	(369,896)	(120,516)
出售一家聯營公司收益	(1,567)	-
政府補助	(1,500)	(1,500)
已結轉營運資金變動前經營溢利	1,609,800	2,217,033

綜合現金流量表(續)

截至2015年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
承前之營運資金變動前經營溢利	1,609,800	2,217,033
待售物業減少/(增加)	2,121,643	(4,868,719)
貿易及其他應收款項減少/(增加)	293,271	(263,488)
按金及預付款減少	104,096	3,155,461
受限制銀行存款增加	(16,148)	(516,307)
應付款項與應計費用及應付專利增加	121,717	547,975
預收款項增加	1,570,585	1,187,504
經營所得現金	5,804,964	1,459,459
已付中國稅項	(1,273,641)	(801,846)
經營活動所得現金淨額	4,531,323	657,613
投資活動		
購置物業、廠房及設備付款	(380,734)	(609,410)
出售物業、廠房及設備所得款項	6,476	2,590
購買無形資產付款	(10,000)	-
投資物業開支付款	(5,658)	-
收購附屬公司已付現金淨額	(1,463,425)	(577,231)
增購附屬公司權益	(188,278)	(376,715)
視為出售附屬公司的現金流出淨額	(34,316)	-
出售附屬公司的現金流入淨額	734,521	17,129
出售附屬公司部分權益	-	10,000
投資合營企業	(20,550)	-
合營企業資本回報	365,536	267,370
注資合營企業	-	(105,000)
墊款予合營企業	(1,655,401)	(438,718)
合營企業還款	102,646	212,577
從合營企業已收股息	95,400	97,661
出售交易性證券所得款項	7,774	-
一家聯營公司還款	15,090	-
出售聯營公司所得款項	4,500	-
從股本證券已收股息	5,444	3,343
已收利息	188,940	145,979
投資活動所用現金淨額	(2,232,035)	(1,350,425)

綜合現金流量表(續)

截至2015年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
融資活動			
新增銀行借款所得款項		721,801	2,304,242
償還銀行借款		(2,146,008)	(1,002,712)
其他新增借款所得款項		1,187,700	1,370,000
償還其他借款		(455,000)	(1,068,180)
發行新股份所得款項淨額	31(a)(ii)	10,959	-
優先票據所得款項淨額	28(e)	1,845,183	985,952
贖回可換股債券		-	(704,510)
已付利息		(809,421)	(745,019)
已付股息		(267,416)	(210,148)
已付非控股權益股息		(26,660)	(101,328)
非控股權益注資		36,000	69,700
非控股權益減資		(22,400)	-
融資活動產生的現金淨額		74,738	897,997
現金及現金等價物增加淨額		2,374,026	205,185
1月1日的現金及現金等價物		5,018,511	4,812,575
外匯匯率變動的影響		29,813	751
12月31日的現金及現金等價物		7,422,350	5,018,511

第91頁至182頁的附註組成此等財務報表的一部分。

財務報表附註

(以人民幣列賬)

1 一般資料

建業地產股份有限公司(「本公司」)為一家於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)、香港公認會計原則以及香港《公司條例》的披露要求而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採納重要會計政策的概要載於下文。

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2015年12月31日止年度的綜合財務報表涉及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營企業的權益。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數。

(ii) 本財務報表編製中所採用的計量法為歷史成本法，惟下文會計政策所述按公平值列賬的資產及負債除外：

- 投資物業(見附註2(h))；
- 交易性證券類金融工具(見附註2(e))；及
- 衍生金融工具(見附註2(f))。

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

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估計不確定性主要來源之討論載於附註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。倘業務合併分階段達成，收購方先前持有之收購對象股權於收購日期之賬面值應按收購日期之公平值重新計量；有關重新計量產生之任何收益或虧損於損益內確認。

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(l))。

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

聯營公司指本集團或本公司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，本集團或本公司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(l))。於收購日超出成本的任何差額、年內本集團於收購後、除稅後應佔投資對象業績及任何減值損失應於綜合收益表內確認，而本集團於收購後應佔投資對象除稅後的其他全面收入則於綜合全面收益表內確認。

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

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

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

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

(e) 其他股本證券投資

本集團及本公司對股本證券投資的會計政策(於附屬公司、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：

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)

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)(iv)及(v)所載的政策予以確認。

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

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註2(l))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(k))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(k))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(k)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(l))列賬：

- 分類為根據經營租賃持有的位於租賃土地上持作自用的樓宇(見附註2(k))；及
- 廠房及設備的其他項目。

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

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

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)

折舊乃採用直線法在下列估計可使用年內按物業、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(i))。成本包括於建造及安裝當年產生之直接建造成本。即使有關中國機關延遲簽發相關完工證書，當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，有關成本不再資本化，而在建工程亦轉撥至物業、廠房及設備。

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

(j) 無形資產

本集團收購的無形資產按成本減累計攤銷(凡估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(i))。

可使用年期有限的無形資產攤銷於資產的估計可使用年內以直線法計入損益。下列可使用年期有限的無形資產自其可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

- 專利 10年

攤銷年期及方法將每年審閱。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(k) 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(m))除外。

(l) 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；

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(l) 資產減值(續)

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值(續)

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

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

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(i) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

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

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

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

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

- 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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(l) 資產減值(續)

(iii) 中期財務報告及減值

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

(m) 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。

(n) 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。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入賬列為「預收款項」。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(o) 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(l))，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。

(p) 優先票據

本公司發行的優先票據可按本公司意願選擇是否附帶提前贖回條款。

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

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

(q) 計息借貸

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

(r) 應付款項

應付款項首先按公平值確認。除根據附註2(v)(i)計算的財務擔保負債外，應付款項其後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(s) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及於購入後三個月內到期的可隨時變現為已知現金數額及無重大價值變動風險的高流動性短期投資。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(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計量，並考慮期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予期權的公平值便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。由此產生的已於以往年度確認的累計公平值的任何調整會在審閱當年在損益中扣除／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權的實際數目(同時對資本儲備作出相應的調整)，但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄之期權除外。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使(轉入股份溢價賬)或期權到期(直接轉入保留溢利)時為止。

(u) 所得稅

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

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

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

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)

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

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

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

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

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

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

- 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

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)

- 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。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。倘在發出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據本集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於首次確認任何遞延收入時，即時於損益內確認為開支。

首先確認為遞延收入的擔保款額在擔保年期內於損益列為已發出的財務擔保的收入攤銷。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團發出催繳通知；及(ii)向本集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬之應付款項金額(即首次確認的金額減累計攤銷)，則根據附註2(v)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

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

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

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

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

(ii) 經營租約的租金收入

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

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

(iii) 酒店經營

酒店經營所得收益於提供相關服務時按可反映時間、性質及價值的基準確認。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(v) 股息收入

- 非上市投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。
- 上市投資的股息收入於當時投資的股價除息時確認。

(vi) 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。

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

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

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

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

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

(y) 借貸成本

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

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

(z) 關連人士

(a) 該名人士須符合以下條件時，該名人士或其家族之近親與本集團方有關連：

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

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) 實體於適用以下任何條件時，與本集團方有關連：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員，即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連。
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業，或為另一實體所屬集團成員之聯營公司或合營企業。
- (iii) 實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關之實體之僱員福利設立離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司之主要管理層人員。
- (viii) 實體或組成集團任何成員公司之一部分，向集團或集團母公司提供關鍵管理人員服務。

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

3 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈以下於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本：

- 香港財務報告準則2010-2012週期之年度改進
- 香港財務報告準則2011-2013週期之年度改進

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。採納經修訂香港財務報告準則的影響討論如下：

香港財務報告準則2010-2012週期及2011-2013年週期之年度改進

此兩個週期的年度改進包含九項準則的修訂連同其他準則的相應修訂，其中，香港會計準則第24號，關聯方披露中「關聯方」的定義已被擴展為包括向報告實體提供關鍵管理人員服務的管理實體，並要求披露就獲取該管理實體提供的關鍵管理人員服務而發生的金額。此等修訂未對本集團的關聯方披露產生影響，原因是本集團並未從任何管理實體獲取關鍵管理人員服務。

4 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃及酒店經營。

收益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。年內於收益中確認的各重要收益分類金額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	12,286,693	8,995,731
租金收入	101,274	99,983
來自酒店經營的收益	174,757	133,049
	12,562,724	9,228,763

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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	188,940	145,979
股本證券的股息收入	5,444	3,343
政府補助	1,500	1,500
	195,884	150,822
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(94)	521
出售附屬公司(虧損)/收益淨額(附註36(c))	(116,422)	8,686
視為出售附屬公司收益淨額(附註17(e))	39,373	-
收購附屬公司公平值收益淨額(附註5(a)及17(c))	369,896	120,516
外匯虧損淨額	(102,694)	(27,407)
交易性證券未變現及已變現收益/(虧損)	15,946	(32,625)
待售物業撇減	(19,849)	(19,083)
出售一家聯營公司收益	1,567	-
其他	(4,988)	(5,702)
	182,735	44,906

附註：

- (a) 於2015年8月11日，本集團與合營企業合夥人訂立股權轉讓協議，以收購兩個實體之全部股權，而本集團於收購前分別擁有該等實體之60%及51.15%之權益。完成後，該等兩個實體成為本集團全資附屬公司。收購該等實體之後，公平值收益淨額人民幣369,896,000元於年內予以確認。詳情載於附註17(c)。

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	210,359	190,943
其他借款利息	154,405	166,986
可換股債券利息	—	73,911
優先票據利息	534,755	398,283
其他附屬借貸成本	9,795	2,083
	909,314	829,206
減：已資本化的借貸成本*	(482,575)	(346,300)
	426,739	482,906
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值(附註28(b)、(c)及(e))	7,315	8,446
	434,054	491,352

* 借貸成本已按每年5.54%至11.36%(2014年：每年4.42%至11.36%)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)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	324,578	246,779
包括：		
– 退休計劃供款	29,078	23,347
– 以股權結算股份為基礎作支付的費用(附註31(b)(ix))	2,295	5,533

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。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	160,464	148,182
核數師酬金	5,150	5,028
已售物業成本	9,639,092	6,078,916
足球會贊助費	123,560	41,400
有關物業的經營租金費用	30,423	24,201
投資物業的租金收入減直接開支人民幣2,254,000元 (2014年：人民幣2,416,000元)	(11,946)	(10,932)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣13,822,000元 (2014年：人民幣15,683,000元)	(73,252)	(70,952)

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(附註30(a))	513,261	505,014
中國土地增值稅(附註30(a))		
– 年內計提	438,777	445,504
– 以往年度超額撥備	(143,604)	-
預扣稅(附註30(a))	29,641	49,823
	838,075	1,000,341
遞延稅項		
物業重估(附註30(b))	(6,591)	2,709
中國土地增值稅(附註30(b))	22,159	(3,806)
其他 – 收購附屬公司公平值收益淨額(附註30(b))	83,621	-
	99,189	(1,097)
	937,264	999,244

(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%)(2014年：10%至15%)按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(2014年：25%)。本集團其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按該年的估計應課稅溢利的25%(2014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%(2014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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前溢利	1,741,299	1,956,836
按25%(2014年：25%)稅率計算的除稅前溢利的稅項	435,325	489,209
若干附屬公司的稅率差額	38,713	52,228
毋須課稅收入的稅項影響	(90,035)	(137,932)
不可扣稅開支的稅項影響	261,055	188,598
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	45,806	33,200
動用過往年度未確認的稅項虧損	(4,621)	(10,010)
以往年度超額撥備土地增值稅	(143,604)	-
預扣稅	29,641	49,823
土地增值稅	438,777	445,504
土地增值稅的稅項影響	(73,793)	(111,376)
所得稅開支	937,264	999,244

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

8 董事及首席執行官酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金以及首席執行官酬金如下：

2015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29)	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	-	4,040	7	-	-	4,047
閻穎春	-	902	2	-	48	952
非執行董事						
羅臻毓	80	-	-	-	-	80
廖茸桐(於2015年4月1日辭任)	20	-	-	-	-	20
潘子翔(於2015年4月1日獲委任)	60	-	-	-	-	60
李樺	-	207	10	-	-	217
獨立非執行董事						
張石麟	191	-	-	-	-	191
辛羅林	191	-	-	-	-	191
麥建裕	191	-	-	-	-	191
首席執行官						
陳建業	-	4,117	35	-	-	4,152
合計	733	9,266	54	-	48	10,101

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)

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29)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
胡葆森	-	3,978	13	-	-	3,991
閔穎春	-	741	13	-	106	860
非執行董事						
林明彥(於2014年10月1日辭任)	59	-	-	-	-	59
羅臻毓(於2014年10月1日調任)	20	-	-	-	-	20
廖茸桐	78	-	-	-	-	78
李禕	-	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

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(2014年：一位)為董事，其酬金披露於附註8。有關其餘四位(2014年：四位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	10,155	7,798
酌情花紅	-	1,208
以股份支付	-	390
退休計劃供款	64	64
	10,219	9,460

該等四位(2014年：四位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2015年	2014年
人民幣 1,500,001 元至人民幣 2,000,000 元	1	2
人民幣 2,000,001 元至人民幣 2,500,000 元	2	1
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	-

10 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801,290,000元(2014年：人民幣883,301,000元)及本年度已發行2,439,624,133股(2014年：2,435,344,660股普通股)普通股的加權平均數，計算如下：

	2015年 千股	2014年 千股
於1月1日已發行普通股	2,435,345	2,435,345
行使購股權影響	4,279	-
普通股加權平均數	2,439,624	2,435,345

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

10 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

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801,290,000元(2014年：人民幣883,301,000元)及2,439,642,049股(2014年：2,436,008,844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)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	801,290	883,301

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2015年 千股	2014年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,439,624	2,435,345
行使購股權的影響	18	664
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	2,439,642	2,436,009

11 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) 主要服務的收益

本集團主要服務的收益載於附註4。

(c) 地區資料

由於本集團的收益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)

12 物業、廠房及設備

2015年

	據經營租約 持作自用的 租賃土地的 權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2015年1月1日	239,538	1,824,912	602,741	308,592	48,916	3,024,699
添置	-	-	369,914	8,324	2,496	380,734
出售	-	-	-	(6,878)	(1,178)	(8,056)
轉撥	45,636	627,949	(673,585)	-	-	-
收購附屬公司(附註36(a))	-	-	-	1,140	-	1,140
出售附屬公司(附註36(c))	-	-	-	(1,068)	(1,001)	(2,069)
視為出售附屬公司(附註36(d))	-	-	-	(717)	(418)	(1,135)
於2015年12月31日	285,174	2,452,861	299,070	309,393	48,815	3,395,313
累計折舊及攤銷：						
於2015年1月1日	(27,136)	(182,707)	-	(103,366)	(26,164)	(339,373)
年內支出	(6,168)	(83,221)	-	(58,027)	(9,298)	(156,714)
出售時撥回	-	-	-	685	801	1,486
收購附屬公司(附註36(a))	-	-	-	(745)	-	(745)
出售一家附屬公司(附註36(c))	-	-	-	717	800	1,517
視為出售附屬公司(附註36(d))	-	-	-	520	176	696
於2015年12月31日	(33,304)	(265,928)	-	(160,216)	(33,685)	(493,133)
賬面淨值：						
於2015年12月31日	251,870	2,186,933	299,070	149,177	15,130	2,902,180

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

12 物業、廠房及設備(續)

2014年

	據經營租約 持作自用的 租賃土地的		在建工程	家俬、裝置 及設備		汽車	合計
	權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元		人民幣千元	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	-	-	-	1,144	649	1,793	
出售一家附屬公司	-	-	-	(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	-	-	-	(714)	(328)	(1,042)	
出售一家附屬公司	-	-	-	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)

12 物業、廠房及設備(續)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
長期租賃	7,688	7,918
中期租賃	244,182	204,484
	251,870	212,402

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2015年12月31日，本集團為數人民幣316,785,000元(2014年：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的其他貸款(2014年：銀行貸款)的抵押品。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 投資物業

	建成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總額 人民幣千元
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
於2015年1月1日	372,400	4,600	377,000
添置	–	5,658	5,658
轉撥	10,258	(10,258)	–
自持作銷售物業轉撥(附註)	85,245	–	85,245
公平值變動	(25,033)	–	(25,033)
於2015年12月31日	442,870	–	442,870

代表：

2015年的估值	442,870	–	442,870
----------	----------------	---	----------------

附註：由於用途改變所致，持作銷售物業人民幣85,245,000元從「待售物業」轉至「投資物業」。該等物業於轉撥當時按公平值計量，而重估虧損人民幣26,545,000元已在綜合損益表內處理。

(a) 投資物業公平值分析載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
在中國		
– 長期租賃	303,700	244,800
– 中期租賃	139,170	132,200
	442,870	377,000

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 投資物業(續)

(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2015年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2015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
經常性公平值計量				
投資物業：				
— 在中國	442,870	-	-	442,870

	於2014年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2014年12月31日的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
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)

13 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(i) 公平值架構(續)

截至2015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(2014年：無)。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2015年及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。管理層已就於各中期及年度報告日期進行之估值，與估值師討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公平值計量的資料

	計算方法	無法觀察得到的 輸入資料	範圍	加權平均值
在中國投資物業	收入資本化法	市場日租 (人民幣/平方米)	0.43至3.32 (2014年：0.43至3.13)	0.86 (2014年：0.89)
		資本化率	4.0%至7.0% (2014年：4.0%至7.0%)	4.76% (2014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。

該等第三級公平值計量的年內結餘變動載於附註13。

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(減少)/增加」項確認。

所有於年度損益確認的收益/虧損，來自於報告期末持有的物業。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 投資物業(續)

(c) 根據經營租約出租的投資物業

本集團根據經營租約出租投資物業，租約一般初步為期1至10年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	11,491	10,219
1年後但5年內	42,546	34,468
5年後	11,211	11,345
	65,248	56,032

14 無形資產

專利
人民幣千元

成本：

於2014年1月1日、2014年12月31日及2015年1月1日
年內添置

-
150,000

於2015年12月31日

150,000

累計攤銷：

於2014年1月1日、2014年12月31日及2015年1月1日
年內支出

-
(3,750)

於2015年12月31日

(3,750)

賬面淨值：

於2015年12月31日

146,250

於2014年12月31日

-

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資

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。除另有指明外，持有的股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	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		
安陽建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣 130,000,000 元 (2014年： 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
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
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
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
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
南陽建業酒店有限公司*	中國河南	人民幣 30,000,000 元	-	100%	酒店經營	有限責任公司
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%	提供金融服務	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
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及 繳足股本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
新鄉建業金龍置業有限公司*	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(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
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
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
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
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
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
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
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	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		
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
河南建業華誼兄弟文化旅遊產業有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	-	65%	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	-	80% (2014年: 76%)	商務及貿易	有限責任公司
河南建業文化旅遊地產發展有限公司*	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	-	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
河南建業康暉住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南建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
河南建業至尊酒店投資有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	-	100%	酒店經營	有限責任公司
河南煤化建業房地產開發投資有限公司*	中國河南	人民幣 977,600,000 元	-	100%	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
河南聯盟會館管理有限公司*	中國河南	人民幣 15,000,000 元	-	100%	酒店經營	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 100,000,000 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 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	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
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
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
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
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
昇熹控股有限公司	英屬處女群島及香港	14,618 美元	100%	-	投資控股	私人公司
開封市建業企業管理諮詢服務有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	-	85%	房地產開發	有限責任公司
開封建業地產有限公司*	中國河南	人民幣 60,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
開封市路達置業有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
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
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
洛陽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
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
商丘建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 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
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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及 繳足股本	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		
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
新鄉金龍建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣 2,000,000 元 (2014年：人民幣 58,000,000 元)	-	60%	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	-	100% (2014年：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 24,300,000 元 (2014年：人民幣 20,000,000 元)	-	100% (2014年：50%)	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
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
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
永城建東置業有限公司*	中國河南	人民幣 10,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及 繳足股本	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		
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
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 652,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州一品天下置業有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元	-	100% (2014年: 90%)	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
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
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的公司章程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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔資產淨值	8,328	12,984
應收聯營公司款項	17,000	32,090
	25,328	45,074

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	-	- (214年：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：

	2015年 人民幣千元	2014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	25,328	45,074
本集團所佔該等聯營公司的總額		
來自持續經營業務之虧損	(1,723)	(184)
全面收益總額	(1,723)	(184)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,579,431	2,634,529
應收合營企業款項	2,952,839	1,400,083
	6,532,270	4,043,612

除一筆金額為人民幣 165,000,000 元(2014年：人民幣 234,000,000 元)且年利率為 11.5%(2014年：11.5%)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。

於 2015 年 12 月 31 日，本集團抵押其於一家合營企業的 10% 權益，賬面值人民幣 37,742,000 元(2014 年：人民幣零元)，作為本集團人民幣 7,700,000 元其他貸款(2014 年：人民幣零元)(附註 25)及該合營企業的人民幣 492,300,000 元其他貸款(2014 年：人民幣零元)的擔保。

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		
鄭州建業天明置業有限公司*(附註(b))	中國河南	人民幣 1,500,000,000 元	-	66.67% (2014年：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(b))	中國河南	人民幣 977,600,000 元	-	- (2014年：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
河南建業恒新置業有限公司*(附註(a)及(d))	中國河南	人民幣 220,000,000 元	-	28.57%	房地產開發	有限責任公司
建業聯盟置業有限公司*(附註(c)及(d))	中國河南	人民幣 960,000,000 元	-	65.63%	房地產開發	有限責任公司
河南建業環球美食城置業有限公司*(附註(d))	中國河南	人民幣 353,200,000 元	-	57.53%	房地產開發	有限責任公司

* 畢馬威會計師事務所並非該等合營企業的法定核數師。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益(續)

附註：

(a) 本集團向投資該等合營企業的其他投資者提供回報保證每年10%至12%。於2015年及2014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2015年8月11日，本集團與百瑞信託有限責任公司簽訂兩項權益轉讓協議，以獲取鄭州建業天明置業有限公司(「建業天明」)的40%股權及河南煤化建業房地產開發投資有限公司(「煤化建業」)的48.85%股權，代價分別為人民幣770,667,000元及人民幣712,942,000元。

上述交易完成後，建業天明及煤化建業成為本集團全資附屬公司，公平值收益淨額人民幣369,896,000元於年內損益中確認入賬(附註5(a))。詳情載於附註36(a)。

於2015年12月28日，本集團進一步以人民幣500,000,000元代價出售建業天明的33.33%股權。交易完成後，建業天明視為合營企業，乃由於根據章程細則，投資者或本集團對董事會均無控制權。詳情載於附註36(c)。

(c) 本集團自一名合營企業的投資者投資起計兩年內向其提供人民幣1,070,000,000元經擔保累計未分配利潤。於2015年12月31日，董事認為合營企業投資者的估計利潤超出上述經擔保累計未分配利潤。

(d) 年內，百瑞信託－建業集團房地產信託投資系列基金五號(「百瑞－建業第五信託」)、中原信託有限公司(「中原信託」)及東方匯智資產管理有限公司(「東方匯智」)的資金分別投資於河南建業恒新置業有限公司(「建業恒新」)、建業聯盟置業有限公司(「建業聯盟置業」)及河南建業環球美食城置業有限公司(「建業環球」)，該等公司為本集團之前的全資附屬公司。於百瑞－建業第五信託、中原信託及東方匯智進行投資後，建業恒新、建業聯盟置業及建業環球視為合營企業，乃由於根據章程細則，百瑞－建業第五信託、中原信託及東方匯智或本集團對董事會均無控制權。詳情載於附註36(d)。

視為出售建業恒新、建業聯盟置業及建業環球收益淨額人民幣39,373,000元於年內損益中確認入賬(附註5)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益(續)

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：

	建業天明		煤化建業		濮陽建業城市發展 有限公司		河南遠達置業 有限公司		建業恒新	建業 聯盟置業	建業環球
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
合營企業總額											
流動資產	4,327,190	6,738,753	-	1,480,556	1,565,415	1,550,884	653,107	965,628	1,021,126	1,445,148	489,527
非流動資產	40,176	65,273	-	149	3,571	8,974	164,662	226	3,504	1,423	4,141
流動負債	(1,558,433)	(2,584,940)	-	(418,012)	(412,054)	(477,466)	(138,777)	(217,494)	(213,082)	(212,415)	(892)
非流動負債	(900,000)	(2,900,000)	-	(50,000)	(331,330)	(270,830)	-	(100,000)	(380,000)	(270,000)	(149,800)
權益	1,908,933	1,319,086	-	1,012,693	825,602	811,562	678,992	648,360	431,548	964,156	342,976
已歸入上述資產及負債：											
現金及現金等價物	14,852	81,595	-	79,963	3,798	49,835	171	17,022	16,294	54,749	10,101
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)	(900,000)	(2,900,000)	-	(50,000)	(331,330)	(270,830)	-	(100,000)	(380,000)	(270,000)	(149,800)
收益	-	-	23,923	629,606	491,784	47,943	-	88,859	-	61,953	-
來自持續經營業務之溢利/(虧損)	(12,240)	(56,562)	8,353	84,598	25,263	(16,699)	6,807	2,678	(8,326)	1,795	(90)
全面收入總額	(12,240)	(56,562)	8,353	84,598	25,263	(16,699)	6,807	2,678	(8,326)	1,795	(90)
來自合營企業的已收股息	-	-	-	41,070	6,000	-	-	-	-	-	-
已歸入上述溢利/(虧損)：											
折舊及攤銷	(46)	(119)	(18)	(39)	(121)	(134)	(41)	(64)	(9)	(77)	(13)
利息收入	1,148	-	517	1,146	1,080	1,733	226	1,712	122	275	34
利息開支	(116,492)	(314,464)	(1,783)	(20,271)	-	-	(1,074)	(17,813)	-	(3,300)	(13,990)
所得稅開支	4,080	17,484	(5,201)	(33,545)	(8,479)	4,716	26,630	(1,037)	845	97	(109)
與本集團於合營企業權益對賬											
合營企業資產淨值總額	1,908,933	1,319,086	-	1,012,693	825,602	811,562	678,992	648,360	431,548	964,156	342,976
本集團實際權益	66.67%	60%	0%	51.15%	51.22%	51.22%	51.61%	51.61%	28.57%	65.63%	57.53%
本集團分佔該合營企業的資產淨值	1,272,622	791,451	-	517,949	422,869	415,678	350,447	334,637	123,299	632,727	197,318
應收合營企業款項	10,828	927	-	1,070	12,701	536	-	-	204,352	9,877	-
於綜合財務報表的賬面值	1,283,450	792,378	-	519,019	435,570	416,214	350,447	334,637	327,651	642,604	197,318

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：(續)

並非個別重大之合營企業之匯總資料：

	2015年 人民幣千元	2014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	3,295,230	1,981,364
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	257,455	121,364
全面收入總額	257,455	121,364

18 其他金融資產

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本 － 中國	109,080	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2015年及2014年12月31日按成本入賬。

19 交易性證券

	2015年 人民幣千元	2014年 RMB'000
在香港的上市股本證券，按公平值	76,932	67,039

財務報表附註

(以人民幣列賬)

20 待售物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	10,421,304	12,214,200
持作待售的已竣工物業	4,950,352	5,451,728
	15,371,656	17,665,928

於2015年12月31日，待售物業人民幣15,371,656,000元(2014年：持作未來開發及在建待售物業人民幣12,214,200,000元)已扣除撥備人民幣65,791,000元(2014年：人民幣56,671,000元)，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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
在中國		
－ 長期租賃	5,685,680	5,977,368
－ 中期租賃	1,817,624	2,723,957
	7,503,304	8,701,325

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	6,428,100	7,630,470

(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2015年12月31日，本集團的待售物業人民幣982,472,000元(2014年：人民幣511,000,000元)已抵押作為合資企業銀行貸款及其他貸款(2014年：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，初始租約期一般為一至五年。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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	88,591	51,290
1至5年	243,040	113,538
5年後	486,067	113,061
	817,698	277,889

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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收票據(附註(a))	2,700	4,857
貿易應收款項(附註(a))	44,672	47,942
其他應收款項	438,049	153,536
應收關連公司款項(附註(b))	364,376	476,921
應收非控股權益款項(附註(c))	236,789	255,179
應收前合營企業款項	–	10,200
應收合營企業合夥人款項	–	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28(b)、(c)及(e))	10,505	7,555
	1,111,176	1,021,275

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期	36,313	41,324
逾期1個月至少於3個月	141	3,564
逾期3個月至少於6個月	3,331	1,033
逾期6個月至少於1年	686	-
逾期1年以上	6,901	6,878
	47,372	52,799

本集團信貸政策載於附註32(b)。

根據評核，管理層認為無需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品。

- (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(2014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226,051,000元(2014年：人民幣331,190,000元)是根據合作協議向合營企業之信托管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收一家關連公司款項為人民幣77,770,000元(2014年：人民幣77,770,000元)是代合營企業之信托管理人百瑞信託有限責任公司所付之管理費用。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收關連公司款項餘額並無抵押，免息及無固定還款期。

- (c) 應收非控股權益款項包括(i)人民幣20,000,000元(2014年：人民幣20,000,000元)及人民幣15,300,000元(2014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(2014年：人民幣3,500,000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。

22 按金及預付款

於2015年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣2,721,687,000元(2014年：人民幣3,852,648,000元)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

23 受限制銀行存款

	2015年 人民幣千元	2014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	645,947	453,965
– 應付票據	630,091	1,019,443
– 銀行貸款(附註24(b))	15,678	–
– 其他貸款(附註25(b))	20,005	–
	1,311,721	1,473,408

24 銀行借款

(a) 於2015年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	1,045,045	1,129,562
1年後但2年內	234,258	1,494,753
2年後但5年內	404,985	166,985
5年後	497,490	226,985
	1,136,733	1,888,723
	2,181,778	3,018,285

(b) 於2015年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行借款		
– 有抵押	1,311,778	1,855,244
– 無抵押	870,000	1,163,041
	2,181,778	3,018,285

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

24 銀行借款(續)

(b) (續)

於2015年12月31日，用作銀行借款抵押的本集團資產分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
待售物業	2,653,888	2,842,201
物業、廠房及設備	882,079	1,192,282
受限制銀行存款(附註23)	15,678	-
	3,551,645	4,034,483

(c) 於2015年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎5.15%至8.00% (2014年：6.22%至8.50%)。

(d) 本集團若干銀行融資須事先達成與本集團若干財務狀況表比率有關之契諾。該條件在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已動用的信貸額須於要求時償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。有關本集團管理流動資金風險的詳情載於附註32(c)。於2015年及2014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2015年12月31日，其他借款的到期日如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年內	725,000	280,000
1年後但2年內	90,000	890,000
2年後但5年內	277,700	-
5年後	30,000	-
	397,700	890,000
	1,122,700	1,170,000

於2015年12月31日，本集團的人民幣7,700,000元(2014年：人民幣零元)其他貸款以本集團於一家合營企業的10%權益(賬面值人民幣37,742,000元(2014年：人民幣零元))作抵押。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 其他借款(續)

(b) 於2015年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他借款		
– 有抵押	592,700	890,000
– 無抵押	530,000	280,000
	1,122,700	1,170,000

於2015年12月31日，用作抵押其他借款的本集團資產分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
待售物業	43,673	339,590
受限制銀行存款(附註23)	20,005	-
	63,678	339,590

(c) 於2015年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎8.0%至11.8%(2014年：7.80%至8.90%)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

26 應付款項與應計費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付票據(附註(a))	740,686	1,011,627
貿易應付款項(附註(a))	5,031,416	4,960,382
其他應付款項及應計費用	2,777,265	2,295,169
應付專利	35,000	-
應付合營企業款項(附註(b))	5,336,229	6,796,082
應付非控股權益款項(附註(c))	571,630	691,830
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28(a)及(d))	236,630	122,574
	14,750,237	15,899,045

於2015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61,493,000元(2014年：人民幣56,292,000元)。

附註：

(a) 應付票據及貿易應付款項賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1個月內到期或許應要求償還	2,754,128	2,532,902
於1個月後但3個月內到期	985,469	683,468
於3個月後但6個月內到期	578,561	677,847
於6個月後但1年內到期	588,618	1,191,816
於1年後到期	865,326	885,976
	5,772,102	5,972,009

(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100,000,000元(2014年：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，年利率為9.41%(2014年：分別為10%及9.41%)以及無固定還款期。

其餘應付非控股權益款項並無抵押，免息及無固定還款期。

27 預收款項

預收款項為預售物業的銷售款。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 優先票據

優先票據負債部分：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1.75億新加坡元優先票據(附註(a))	771,354	798,528
2億美元優先票據(附註(b))	1,252,269	1,221,560
4億美元優先票據(附註(c))	2,504,350	2,440,968
2億新加坡元優先票據(附註(d))	886,916	907,656
3億美元優先票據(附註(e))	1,871,996	-
	7,286,885	5,368,712
減：12個月內到期的款項(分類為流動負債)	(771,354)	-
	6,515,531	5,368,712

- (a) 於2012年4月11日，本公司發行了本金為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本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2015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91,512,000元(2014年：人民幣51,948,000元)(附註26)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 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：

	優先票據 負債部分 (附註 28(a)(i)) 人民幣千元
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
於 2015 年 1 月 1 日	798,528
利息及交易成本攤銷	5,420
匯兌差額	(32,594)
於 2015 年 12 月 31 日	771,354

(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。負債部分實際年利率為 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，自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 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：

	優先票據 負債部分 (附註28(b)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 28(b)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
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
於2015年1月1日	1,221,560	(2,887)	1,218,673
利息及交易成本攤銷	1,141	-	1,141
公平值變動(附註6(a))	-	(249)	(249)
匯兌差額	29,568	(72)	29,496
於2015年12月31日	1,252,269	(3,208)	1,249,061

- (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2015年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 6.9% (2014年：8.6%)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 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：

	優先票據 負債部分 (附註28(c)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 28(c)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日	2,420,043	(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
於2015年1月1日	2,440,968	(4,668)	2,436,300
利息及交易成本攤銷	4,276	-	4,276
公平值變動(附註6(a))	-	2,486	2,486
匯兌差額	59,106	(83)	59,023
於2015年12月31日	2,504,350	(2,265)	2,502,085

- (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。負債部分實際年利率為6.71%。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 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2015年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 6.2%(2014年：8.3%)

- (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2015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141,118,000元(2014年：人民幣70,626,000元)(附註26)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

(d) (續)

2億新加坡元優先票據的變動載列如下：

	優先票據 負債部分 (附註28(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
於2015年1月1日	907,656
利息及交易成本攤銷	5,097
匯兌差額	(25,837)
於2015年12月31日	886,916

(i) 優先票據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。負債部分實際年利率為7.16%。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 優先票據(續)

優先票據負債部分：(續)

- (e) 於2015年4月23日，本公司發行了本金為300,000,000美元，將於2021年到期的優先票據(「3億美元優先票據」)。優先票據年利率為8.75%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年1月23日。本公司可於2019年1月23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2019年1月23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。

3億美元優先票據的變動載列如下：

	優先票據 負債部分 (附註28(e)(i)) 人民幣千元	贖回認購期權 (附註21及 28(e)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
發行優先票據所得款項	1,881,631	(10,230)	1,871,401
交易成本	(26,361)	143	(26,218)
所得款項淨額	1,885,270	(10,087)	1,845,183
利息及交易成本攤銷	1,151	-	1,151
公平值變動(附註6(a))	-	5,078	5,078
匯兌差額	15,575	(23)	15,552
於2015年12月31日	1,871,996	(5,032)	1,866,964

- (i) 優先票據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8.91%。
- (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2015年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 7.5%

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 以權益結算股份為基礎的交易

(a) 首次公開發售前購股權計劃

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

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

(b) 2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權可使本公司三位董事及本集團七位僱員分別有權認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。根據購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年內，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

本公司於2011年6月28日進行供股後，於2010年5月25日授出的購股權的行使價調整至1.853港元，而尚未行使的購股權數目由20,000,000調整至20,504,000。

(c) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團六位僱員有權認購本公司合共12,500,000股股份。行使價為每股2.16港元。購股權計劃自2011年7月25日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 以權益結算股份為基礎的交易(續)

(d) 2013年3月27日授出的購股權

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

(e) 購股權數量及加權平均值行使價如下：

	2015年		2014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	40,393,880	2.28	45,244,280
年內行使	1.99	(6,926,160)	-	-
年內失效	2.56	(600,000)	2.26	(4,850,400)
於12月31日尚未行使	2.34	32,867,720	2.28	40,393,880
於12月31日可予行使	2.27	24,947,720	2.08	20,273,880

於2015年行使購股權的行使日的加權平均股價為1.99港元。

於2015年12月31日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.34港元(2014年：2.04港元)及加權平均剩餘合約年期為6.34年(2014年：7.61年)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

30 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：

	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	合計 人民幣千元
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	(12,432)	63,185	-	50,753
出售一家附屬公司	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
於2015年1月1日	202,390	852,254	261,235	1,315,879
於綜合收益表扣除(附註7(a))	513,261	295,173	29,641	838,075
收購附屬公司(附註36(a))	(80,525)	(72,341)	-	(152,866)
出售附屬公司(附註36(c))	77,805	(12,368)	-	65,437
視為出售附屬公司(附註36(d))	9,256	136	-	9,392
已繳付稅項	(584,995)	(688,646)	-	(1,273,641)
於2015年12月31日	137,192	374,208	290,876	802,276
			2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
代表：				
應付稅項			1,321,570	1,487,462
預付稅項			(519,294)	(171,583)
			802,276	1,315,879

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

30 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：

	物業重估 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
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
於2015年1月1日	(62,456)	150,717	-	88,261
於綜合收益表(扣除)/計入(附註7(a))	6,591	(22,159)	(83,621)	(99,189)
出售附屬公司(附註36(c))	-	-	69,517	69,517
於2015年12月31日	(55,865)	128,558	(14,104)	58,589

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	128,558	150,717
遞延稅項負債	(69,969)	(62,456)
	58,589	88,261

(c) 未確認的遞延稅項資產：

於2015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547,988,000元(2014年：人民幣383,246,000元)確認遞延稅項資產。稅項虧損將於五年內到期。

(d) 未確認的遞延稅項負債：

於2015年12月31日，與本集團中國附屬公司未分派溢利有關的應課稅暫時差額為人民幣3,353,304,000元(2014年：人民幣2,957,387,000元)。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，且於可見將來並無計劃分派該等中國附屬公司的溢利或出售中國附屬公司，故此並無就該等應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 資本、儲備及股息

(a) 股本

(i) 已授權及已發行股本

	2015年		2014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	2,435,345	243,534
根據購股權計劃發行股份 (附註31(a)(ii))	6,926	693	-	-
於12月31日	2,442,271	244,227	2,435,345	243,534
於12月31日相等於人民幣千元		216,322		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2015年，獲行使購股權涉及認購本公司合共6,926,160股普通股，總代價為13,753,000港元(相等於人民幣10,959,000元)，其中693,000港元(相等於人民幣552,000元)計入股本，餘額13,060,000港元(相等於人民幣10,407,000元)計入股份溢價賬。按照附註2(t)(ii)所載本集團會計政策，3,785,000港元(相等於人民幣3,016,000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)

31 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29所列按購股權計劃授出的購股權有關服務的公平值。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備(續)

(vi) 物業重新估值儲備

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

(vii) 對沖儲備

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

(viii) 可供分派儲備

於2015年12月31日，可向本公司於2015年12月31日的股東分派的本公司儲備合計人民幣1,824,130,000元(2014年：人民幣2,116,807,000元)。報告期結束後，董事建議派付末期股息11.61港仙(相等於人民幣9.84分)，共計人民幣240,387,000元(2014年：每股普通股13.6港仙，相當於人民幣10.88分，共計人民幣264,965,000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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備(續)

(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31(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註31 (b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註31 (b)(iv)) 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 (附註31 (b)(v)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註31 (b)(vii)) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
2015年1月1日結餘	215,770	1,652,831	(163,478)	20,067	(43,467)	627,454	2,309,177
2015年的權益變動：							
本年虧損	-	-	-	-	-	(90,491)	(90,491)
其他全面收益							
- 換算財務報表的匯兌差額	-	-	51,528	-	-	-	51,528
- 現金流量對沖：							
- 公平值變動中的有效部份	-	-	-	-	(114,056)	-	(114,056)
- 由權益轉移至損益	-	-	-	-	102,938	-	102,938
全面收益總額	-	-	51,528	-	(11,118)	(90,491)	(50,081)
已批准往年末期股息 (附註31(c)(ii))	-	-	-	-	-	(267,416)	(267,416)
根據購股權計劃發行新股份 (附註31(a)(ii))	552	13,423	-	(3,016)	-	-	10,959
以權益結算的股份支付 (附註6(b))	-	-	-	2,016	-	279	2,295
	552	13,423	-	(1,000)	-	(267,137)	(254,162)
2015年12月31日結餘	216,322	1,666,254	(111,950)	19,067	(54,585)	269,826	2,004,934

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 資本、儲備及股息(續)

(b) 儲備(續)

(ix) 權益成分的變動(續)

本公司(續)

	股本 (附註31 (a))	股份溢價 (附註31 (b)(i))	匯兌儲備 (附註31 (b)(iv))	以股份 支付的 酬金儲備 (附註31 (b)(v))	對沖儲備 (附註31 (b)(vii))	可換股 債券的 權益部份	認股權證 儲備	保留溢利	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	人民幣千元	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31(c)(ii))	-	-	-	-	-	-	-	(210,148)	(210,148)
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(38,765)	(10,692)	49,457	-
以權益結算的股份支付 (附註6(b))	-	-	-	3,543	-	-	-	1,990	5,533
	-	-	-	3,543	-	(38,765)	(10,692)	(158,701)	(204,615)
2014年12月31日結餘	215,770	1,652,831	(163,478)	20,067	(43,467)	-	-	627,454	2,309,177

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 資本、儲備及股息(續)

(c) 股息

(i) 應付本公司權益持有人的本年度股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
報告期末後建議分派末期股息每股普通股 11.61 港仙 (相等於人民幣 9.84 分)(2014 年：每股普通股 13.6 港仙 (相當於人民幣 10.88 分))	240,387	264,965

並無於年內宣派及支付中期股息。

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

(ii) 本年度批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息

	2015年 人民幣千元	2014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 13.6 港仙 (相當於每股普通股人民幣 10.88 分) (2014 年：每股普通股 10.7 港仙，相當於人民幣 8.62 分)	267,416	210,148

(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及優先票據總額減現金及現金等價物及抵押銀行借款及其他借款的受限制銀行存款。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

31 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

於2015年及2014年12月31日，負債比率如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動負債		
– 銀行借款	1,045,045	1,129,562
– 其他借款	725,000	280,000
– 優先票據	771,354	-
	2,541,399	1,409,562
非流動負債		
– 銀行借款	1,136,733	1,888,723
– 其他借款	397,700	890,000
– 優先票據	6,515,531	5,368,712
	8,049,964	8,147,435
總債項	10,591,363	9,556,997
減：		
– 現金及現金等價物	(7,422,350)	(5,018,511)
– 作為銀行貸款及其他貸款抵押的受限制銀行存款	(35,683)	-
債項淨額	3,133,330	4,538,486
權益總額	7,317,519	7,066,916
負債比率	42.8%	64.2%

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 財務風險管理及公平值

本集團的日常業務過程涉及利率、信貸、流動資金及外匯風險。

本集團亦須面對因於其他實體之權益投資及自身權益股份價格之變動而產生之股本價格風險。

下述為本集團面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例。

(a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、銀行借款及其他借款。本集團並無進行任何對沖活動管理利率風險。

截至2015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53,400,000元(2014年：人民幣39,789,000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2014年的相同基準進行。

(b) 信貸風險

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

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

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

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 財務風險管理及公平值(續)

(b) 信貸風險(續)

對於其他應收款項，本集團授信前會評估債務人的財政能力。本集團會向債務人追收欠款餘額，並持續監察結算進度。對於來自其他銷售及其他應收款項的貿易應收款項，本集團批准買家／債務人分期銷售／獲授信貸前會評估買家／債務人的財務能力。本集團向債務人追收欠款餘額，並持續監督還款進度。欠款結餘償清前，本集團不會為物業買家申請個別物業產權證。此外，本集團一般不會要求債務人作出抵押。呆壞賬減值虧損在管理層預測範圍內。

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

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

(c) 流動資金風險

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

下表詳列按訂約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘為浮息)報告期末當時的利率計算的利息付款)及本集團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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

	2015年					
	訂約未貼現現金流量					
	一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總額	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款	1,127,186	252,671	436,817	596,476	2,413,150	2,181,778
其他借款	802,000	97,200	300,082	33,599	1,232,881	1,122,700
優先票據	1,285,813	1,335,350	4,545,758	1,897,049	9,063,970	7,286,885
應付款項與應計費用	13,448,222	926,819	-	-	14,375,041	14,365,631
應付專利	-	45,000	60,000	-	105,000	105,000
	16,663,221	2,657,040	5,342,657	2,527,124	27,190,042	25,061,994
已發行財務保證：						
- 保證最高金額(附註34)	18,713,811	-	-	-	18,713,811	
	2014年					
	訂約未貼現現金流量					
	一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後 但五年內	五年後	總額	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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：						
- 保證最高金額(附註34)	15,433,816	-	-	-	15,433,816	

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 財務風險管理及公平值(續)

(d) 貨幣風險

本集團的主要貨幣風險來自按非相關業務功能貨幣的貨幣計值的銀行存款、優先票據及銀行貸款。構成風險的主要貨幣是港元、美元及新加坡元。

下表所列為2015年12月31日本集團按非相關公司功能貨幣的貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。

	2015年		2014年	
	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	201	271,583	-	8,745
優先票據	(372,847)	(894,806)	(370,517)	(596,335)
銀行貸款	-	-	-	(24,522)
已確認資產及負債產生的風險總額 及淨風險合計	(372,646)	(623,223)	(370,517)	(612,112)

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4,166,974,000元(2014年：人民幣3,535,635,000元)。

人民幣兌港元及美元匯率可能合理上升/下跌5%(2014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138,352,000元(2014年：人民幣96,499,000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28(a)及28(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2014年同等基準。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 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可能合理上升/下跌5%(2014年：5%)，而其他變數維持不變，預計不會對本集團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)

32 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)

	於2015年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2015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	76,932	76,932	-	-
衍生金融工具：				
－ 贖回2億美元優先票據認購期權	3,208	-	3,208	-
－ 贖回4億美元優先票據認購期權	2,265	-	2,265	-
－ 贖回3億美元優先票據認購期權	5,032	-	5,032	-
負債：				
衍生金融工具：				
－ 外匯掉期合約	236,630	-	236,630	-

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 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)

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	-
----------	---------	---	---------	---

於截至2014年及2015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)

32 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)

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、4億美元優先票據及3億美元優先票據贖回認購期權的公平值，乃評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間差額後釐定。

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

(ii) 以公平值以外入賬的金融工具公平值

該等資產及負債於短期內到期，因此該等金融工具的公平值可假定為與其賬面值相若。

於2015年及2014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)關連公司、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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 承擔

(a) 於2015年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2015年 人民幣千元	2014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	13,229,742	13,303,262
– 已訂約但尚未撥備	4,693,284	6,591,546
	17,923,026	19,894,808
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	1,901,687	2,887,871
– 已訂約但尚未撥備	456,254	1,137,269
	2,357,941	4,025,140

(b) 經營租約承擔

於2015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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
一年內	6,475	4,548
一年後但五年內	16,893	2,108
五年後	92,207	-
	115,575	6,656

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一至三十年，當重新協定所有條款後可選擇續租。該等租約概不包括或然租金。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 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2015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：

	2015年 人民幣千元	2014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	13,061,140	10,536,432
– 合營企業物業(本集團所佔部份)	1,751,341	1,099,554
	14,812,481	11,635,986

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2015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3,901,330,000元(2014年：人民幣3,797,830,000元)。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

35 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2015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	2015年 千港元	2014年 千港元
自合營企業利息收入	(a)	114,963	8,671
自非控股權益利息收入	(a)	9,966	68,372
自合營企業項目管理費收入	(b)	—	49,837
向合營企業支付利息開支	(c)	—	(37,961)
向非控股權益支付利息開支	(c)	(9,410)	(22,898)

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。

36 收購及出售附屬公司

(a) 收購附屬公司

於年內，本集團收購三家持有物業開發項目的實體之股權，該等實體於收購前以合營企業入賬。收購事項完成後，該三家實體成為本集團的全資附屬公司。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	收購前所持 權益的百分比	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
2015年7月13日	河南惠花城鄉建設發展 有限公司	49%	51%	100%	51,000
2015年8月11日	鄭州建業天明置業有限公司	60%	40%	100%	770,667
2015年8月11日	河南煤化建業房地產開發 投資有限公司	51.15%	48.85%	100%	712,942

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

36 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 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時 確認的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	395	-	395
待售物業	4,729,450	832,160	5,561,610
貿易及其他應收款項	3,341,834	-	3,341,834
按金及預付款	78,720	-	78,720
預付稅項	152,866	-	152,866
受限制銀行存款	108,295	-	108,295
現金及現金等價物	71,184	-	71,184
銀行貸款	(1,350,000)	-	(1,350,000)
其他貸款	(900,000)	-	(900,000)
應付款項與應計費用	(1,809,486)	-	(1,809,486)
預收款項	(1,991,690)	-	(1,991,690)
可識別資產及負債淨值	2,431,568	832,160	3,263,728
以下列方式支付：			
現金			1,534,609
合營企業權益			1,729,119
			3,263,728
已付代價總額			1,534,609
所收購現金及現金等價物總額			(71,184)
所耗現金淨額			1,463,425

於截至2015年12月31日止年度內，上述附屬公司對本集團的收益貢獻總共為人民幣2,098,505,000元，產生本公司權益持有人應佔溢利人民幣218,192,000元。倘該等收購發生於2015年1月1日，則於截至2015年12月31日止年度內的綜合收益將為人民幣12,588,066,000元，本公司權益持有人應佔綜合溢利將為人民幣803,272,000元。

本集團產生收購相關成本人民幣276,000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)

36 收購及出售附屬公司(續)

(b) 收購附屬公司的額外權益

(i) 信陽天恒置業有限公司(「建業天恒」)

於2015年2月28日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購建業天恒額外50%股權，代價為人民幣43,213,000元。上述交易完成後，建業天恒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43,213,000元超出非控股權益賬面值人民幣9,764,000元，超出的人民幣33,449,000元部分於其他資本儲備確認。

(ii) 信陽建業天明住宅建設有限公司(「信陽建業天明」)

於2015年2月28日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購信陽建業天明額外50%股權，代價為人民幣83,765,000元。上述交易完成後，信陽建業天明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83,765,000元超出非控股權益賬面值人民幣58,480,000元，超出的人民幣25,285,000元部分於其他資本儲備確認。

(iii) 河南建業建材商貿有限公司(「建業建材」)

於2015年3月25日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購建業建材額外4%股權，代價為人民幣2,000,000元。上述交易完成後，本集團於建業建材的股權由76%增至80%。

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2,000,000元超出非控股權益賬面值人民幣1,712,000元，超出的人民幣288,000元部分於其他資本儲備確認。

(iv) 河南建業恒新置業有限公司(「建業恒新」)

於2015年6月12日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購建業恒新額外5%股權，代價為人民幣49,300,000元。上述交易完成後，建業恒新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49,300,000元超出非控股權益賬面值人民幣133,000元，超出的人民幣49,167,000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)

36 收購及出售附屬公司(續)

(b) 收購附屬公司的額外權益(續)

(v) 鄭州一品天下置業有限公司(「建業一品天下」)

於2015年11月1日，本集團與非控股權益訂立權益轉讓協議，增購建業一品天下額外10%股權，代價為人民幣10,000,000元。上述交易完成後，建業一品天下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，非控股權益賬面值人民幣14,132,000元超出就收購附屬公司額外權益支付的代價人民幣10,000,000元，超出的人民幣4,132,000元部分於其他資本儲備確認。

(c) 出售附屬公司

年內，本集團出售下列四家實體之股權。出售完成後，本集團並無持有城市建設的任何股權，但保留龍源、惠花城及鄭州天明的若干股權，並將之以合營企業入賬。年內出售的附屬公司摘要如下：

出售日期	出售附屬公司名稱	出售前持有 權益的百分比	所出售權益 的百分比	出售後持有 權益的百分比	代價 人民幣千元
2015年5月10日	息縣建業華昶城市建設 有限公司(「城市建設」)	80%	80%	0%	40,000
2015年6月26日	河南龍源置業有限公司 (「龍源」)	100%	30%	70%	104,100
2015年9月17日	河南惠花城鄉建設發展 有限公司(「惠花城」)	100%	100%	0%	120,000
2015年12月28日	鄭州建業天明置業有限公司 (「鄭州天明」)	100%	33.34%	66.66%	500,000

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

36 收購及出售附屬公司(續)

(c) 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司對財務狀況產生的合併影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	552
待售物業	5,341,771
貿易及其他應收款項	2,361,366
按金及預付款	219,313
預付稅項	77,805
受限制銀行存款	223,050
現金及現金等價物	29,579
銀行貸款	(762,300)
其他貸款	(1,300,000)
應付款項及應計費用	(2,488,481)
預收款項	(1,210,823)
應付稅項	(12,368)
遞延稅項負債	(69,517)
非控股權益	(9,983)
資產淨值	2,399,964
出售附屬公司虧損淨額(附註5)	(116,422)
	<u>2,283,542</u>
以下列方式支付：	
現金	764,100
合營企業權益	1,519,442
	<u>2,283,542</u>
已收代價總額	764,100
所出售現金及現金等價物總額	(29,579)
所得現金淨額	<u>734,521</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

36 收購及出售附屬公司(續)

(d) 視為出售附屬公司

年內，若干投資者投資下列附屬公司，攤銷了本集團於該等實體的股權(見附註17(e))。年內視為出售附屬公司的詳情概述如下：

視為出售日期	視為出售附屬公司名稱	視為出售前 持有股權 百分比	視為出售 股權百分比	視為出售後 持有股權 百分比
2015年6月9日	建業聯盟置業有限公司	100%	34.37%	65.63%
2015年7月1日	河南建業環球美食城置業有限公司	100%	42.47%	57.53%
2015年9月23日	河南建業恒新置業有限公司	100%	45.45%	54.55%

視為出售附屬公司對本集團財務狀況的影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	439
其他金融資產	1,000
待售物業	769,950
貿易及其他應收款項	564,941
按金及預付款	617,515
應付稅項	9,392
現金及現金等價物	34,316
受限制銀行存款	63,080
其他借款	(380,000)
應付款項與應計費用	(739,183)
預收款項	(26,328)
資產淨值	915,122
視為出售附屬公司淨收益(附註5)	39,373
	954,495
以下列方式支付：	
合營企業權益	954,495
已出售現金及現金等價物總額	(34,316)
現金流出淨額	(34,316)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 公司層面財務狀況表

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的權益	9,474,103	8,620,029
流動資產		
衍生金融工具	10,505	7,555
現金及現金等價物	215,953	17,744
	226,458	25,299
流動負債		
銀行貸款	-	(182,273)
應付款項及應計費用	(405,499)	(211,232)
應付附屬公司款項	(3,243)	(3,166)
優先票據	(771,354)	-
	(1,180,096)	396,671
流動負債淨值	(953,638)	(371,372)
總資產減流動負債	8,520,465	8,248,657

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

37 公司層面財務狀況表(續)

	附註	2015 千港元	2014 千港元
非流動負債			
銀行貸款		-	(570,768)
優先票據		(6,515,531)	(5,368,712)
		(6,515,531)	(5,939,480)
資產淨值		2,004,934	2,309,177
資本及儲備	31(b)(ix)		
股本		216,322	215,770
儲備		1,788,612	2,093,407
權益總額		2,004,934	2,309,177

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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 會計判斷及估計(續)

(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(l)所述，本集團考慮對在建樓宇及工程可收回金額估計後，就其作出減值。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。

鑒於中國房地產市場變幻莫測，實際可收回金額於報告期末或會高或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年損益。

(d) 待售物業撥備

按附註2(m)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。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 會計判斷及估計(續)

(e) 貿易及其他應收款項減值

本集團估計客戶無法償還應付款項而導致的貿易及其他應收款項減值虧損。本集團評核貿易及其他應收款項餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷紀錄等資料之估計。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撥備數額將會高於估計。

(f) 遞延稅項資產確認

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

有關假設及判決改變或會影響待確認之遞延稅項資產賬面值及以後年份的純利。

(g) 企業所得稅及土地增值稅

如附註7所述，本集團須於不同司法權區按核定徵收法或實際徵收法繳納企業所得稅及土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額評核及假設計算，涉及不確定因素，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28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。

(i) 無形資產減值

本集團於各報告期末進行年度檢討以辨認是否有無形資產減值跡象。倘察覺任何減值跡象，可收回金額為公允價值減銷售成本及使用價值兩者的較高者。公允價值減銷售成本乃參照類似資產的近期售價使用市場比較法釐定。使用價值的計算要求管理層運用就未來營運的相關現金產生單位、稅前折現率所作的估計及假設，以及有關使用價值計算法的其他使用價值假設。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

39 未調整報告期後事項

報告期末後，董事建議派付末期股息。進一步詳情載於附註31(c)(i)。

40 截至2015年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂及新準則可能產生的影響

截至本財務報表刊發日期為止，香港會計師公會已頒佈於截至2015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
2012年至2014年週期香港財務報告準則的年度改進	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本， 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入	2016年1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1號之修訂本，披露計劃	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	2018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。

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

	2015年 人民幣千元	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
收益	12,562,724	9,228,763	6,951,125	6,345,527	6,638,354
除稅前溢利	1,741,299	1,956,836	1,939,393	1,846,062	1,817,750
所得稅	(937,264)	(999,244)	(854,542)	(976,268)	(1,074,820)
年度溢利	804,035	957,592	1,084,851	869,794	742,930
歸屬：					
本公司權益持有人	801,290	883,301	1,025,930	823,086	667,995
非控股權益	2,745	74,291	58,921	46,708	74,935
	804,035	957,592	1,084,851	869,794	742,930
每股盈利(人民幣分)					
－ 基本	32.84	36.27	42.16	33.90	29.77
－ 攤薄	32.84	36.26	42.06	30.71	29.77

財務資料概要(續)

綜合資產、負債及權益

	2015年 人民幣千元	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
資產					
非流動資產	10,286,536	7,411,809	7,827,718	7,171,263	4,586,261
流動資產	29,471,468	29,938,289	23,689,635	17,177,001	14,892,039
總資產	39,758,004	37,350,098	31,517,353	24,348,264	19,478,300
負債					
流動負債	(24,215,552)	(22,073,291)	(18,823,456)	(13,514,048)	(13,761,355)
非流動負債	(8,224,933)	(8,209,891)	(5,994,050)	(5,211,006)	(675,193)
總負債	(32,440,485)	(30,283,182)	(24,817,506)	(18,725,054)	(14,436,548)
資產淨值	7,317,519	7,066,916	6,699,847	5,623,210	5,041,752
權益					
本公司權益持有人應佔					
權益總額	6,798,660	6,443,162	6,022,696	5,169,661	4,642,488
非控股權益	518,859	623,754	677,151	453,549	399,264
權益總額	7,317,519	7,066,916	6,699,847	5,623,210	5,041,752