



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

## 2016 年度報告



根植中原 造福百姓

胡啓森



# 目錄

公司資料	2	董事會報告	70
公司簡介	4	獨立核數師報告	83
主席報告	9	綜合收益表	89
財務摘要	13	綜合全面收益表	90
管理層討論與分析	14	綜合財務狀況表	91
一. 財務回顧	15	綜合權益變動表	93
二. 運營回顧	20	綜合現金流量表	95
三. 業務展望	35	財務報表附註	98
投資者關係報告	42	財務資料概要	199
環境、社會及管治報告	45		
企業管治報告	52		
董事及高級管理層履歷	65		



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

胡葆森先生(主席)

劉衛星先生(於2017年3月24日獲委任)

閻穎春女士

### 非執行董事

羅臻毓先生(副主席)

潘子翔先生

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(於2017年3月24日辭任)

袁旭俊先生(於2017年3月24日獲委任)

## 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

### 公司網站

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

### 財務日誌

2016年全年業績公佈日期	:	2017年3月24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(「2017年股東週年大會」)及於會上投票的資格)	:	2017年5月17日至2017年5月19日(包括首尾兩日)
2017年股東週年大會	:	2017年5月19日

### 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2016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](mailto:ir@centralchina.com)

#### 投資者關係總監及投資總監

梅世榮先生

# 公司 简介



郑州凯旋广场

## 公司簡介

建業地產股份有限公司(下稱「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「建業集團」)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，24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24年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」、「建業十八城」及「新亞洲」等產品系列，並提升了河南各城市的人居水平；此外，本公司啟動輕資產運營模式，使地產開發業務輕重結合、相互協同，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、酒店、商業、綠色基地和其他服務等資

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24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。



開封東京夢華

## 公司簡介(續)

截至2016年12月31日，本公司已進入河南省的18個地級城市和33個縣級城市，開發項目累計竣工建築面積約1,875萬平方米，擁有在建項目或分期共54個，在建總建築面積約602萬平方米，土地儲備建築面積約2,092萬平方米，其中權益建築面積約1,744萬平方米。報告期內，新開工建築面積約332萬平方米，銷售建築面積約276萬平方米。

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

2016年3月22日，2016中國房地產500強評測成果發布，本公司獲評2016中國房地產開發企業500強第28位，並連

續八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；2016年5月26日，《2016中國房地產上市公司測評研究報告》發布，本公司位列第26名，並在中國上市房企經營績效的排行榜中名列第四位；2016年7月13日，《財富》(中文版)發布2016年中國500強排行榜，本公司持續入圍並排名398名，較上年度排名提升73位，為省內唯一入圍房企。

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

# 公司簡介(續)

## 項目概覽

截至2016年12月31日，本公司已開發及在建項目共128個，覆蓋河南省18個地級城市和33個縣級城市。



### 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. 鞏義壹號城邦
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. 綠博園項目
16. 楓林上院
17. 新天地•桂園
18. 上街森林半島
19. 尚悅居
20. 春天里
21. 聖安德魯斯
22. 運河上院
23. 五棟大樓
24. 天築
25. 泰宏建業國際城
26. 凱旋廣場
27. 聯盟新城
28. 智慧港
29. 五龍新城
30. 祥盛小區
31. 原陽平原新城
32. 鄭西聯盟新城

### 開封

33. 菊香里
34. 東京夢華

### 洛陽

35. 壹號城邦
36. 森林半島
37. 美茵湖

### 高爾夫花園

38. 高爾夫花園
39. 華陽峰渡
40. 世紀華陽
41. 保利香檳國際
42. 桂園
43. 凱旋廣場
44. 智慧港
45. 偃師森林半島

### 平頂山

46. 寶豐森林半島
47. 十八城
48. 森林半島
49. 桂園
50. 舞鋼森林半島

### 安陽

51. 森林半島
52. 桂花居
53. 滑縣壹號城邦
54. 建業城
55. 桂園
56. 湯陰森林半島

### 鶴壁

57. 壹號城邦
58. 森林半島
59. 桂園

### 新鄉

60. 比華利莊園
61. 長垣森林半島
62. 壹號城邦
63. 森林半島
64. 綠色家園
65. 建業城
66. 聯盟新城

### 焦作

67. 壹號城邦
68. 森林半島
69. 公園里
70. 修武森林半島

### 濮陽

71. 城市花園
72. 壹號城邦
73. 建業城
74. 建業新城
75. 桂園

### 許昌

76. 長葛春天里
77. 長葛桂園
78. 壹號城邦
79. 森林半島
80. 建業城
81. 帕拉迪奧
82. 世和府
83. 鄆陵生態新城
84. 鄆陵建業溫泉酒店
85. 禹州建業城
86. 禹州鈞都新天地

### 漯河

87. 壹號城邦
88. 森林半島
89. 臨潁桂園
90. Moco新天地
91. 西城森林半島

### 三門峽

92. 壹號城邦
93. 森林半島
94. 綠色家園
95. 湖濱廣場
96. 靈寶森林半島
97. 新天地•銀座
98. 聯盟新城
99. 新區森林半島

### 商丘

100. 十八城
101. 森林半島
102. 綠色家園
103. 桂園
104. 聯盟新城
105. 永城聯盟新城
106. 柘城聯盟新城

### 周口

107. 森林半島
108. 淮陽桂園
109. 鹿邑森林半島
110. 鹿邑百城天地

### 駐馬店

111. 十八城
112. 森林半島
113. 遂平森林半島
114. 西平森林半島

### 南陽

115. 壹號城邦
116. 森林半島
117. 綠色家園
118. 桃花島
119. 凱旋廣場

### 信陽

120. 壹號城邦
121. 森林半島
122. 建業城
123. 南湖壹號
124. 聯盟新城

### 濟源

125. 壹號城邦
126. 森林半島
127. 新天地•步行街
128. 聯盟新城



## 公司簡介(續)

### 企業榮譽

#### 2016年3月

於2016年3月22日，2016中國房地產500強評測成果發布，本公司獲評2016中國房地產開發企業500強第28位，並連續八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。

#### 2016年5月

於2016年5月26日，《2016中國房地產上市公司測評研究報告》發布，建業地產位列第26名，並在中國上市房企經營績效的排行榜中名列第四位。

#### 2016年7月

於2016年7月13日，《財富》(中文版)發布2016年中國500強排行榜，本公司持續入圍並排名398名，較上年度排名提升73位，為省內唯一入圍房企。



主席報告

# 主席報告



尊敬的各位股東：

本人僅代表建業地產股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2016年12月31日的年度綜合業績(「年度業績」)。

過去的2016年，中國經濟增速繼續回落，房地產市場一頭一尾跌宕起伏，可以用驚心動魄來形容。從年初去庫存背景下的政策利好，到下半年因城施策的連環限購；從年初地王頻出、量價大漲的火爆，到年末熱點城市成交驟降、觀望嚴重的徘徊。全國土地成交面積依舊同比回落，但成交金額卻在不斷上升。

土地成交量指標的量升價漲，一方面是受成交結構影響，三四線城市在「去庫存」方針下土地供給持續收窄、一二線城市高價土地成交佔比上升所致，另一方面更重要的還是因「地王年」的到來。

整個行業的分化、整合不斷加劇，轉型、升級已成必然趨勢。在這種經營環境和行業發展格局之下，本公司在業績保持穩定、行業地位繼續提升的同時，也很好地判斷和把握了新的市場機會，進一步堅定推進由傳統住宅開發商向新型生活方式服務商的轉型升級發展，為本公司未來從容踏上新的台階打下了堅實的基礎。

## 發展戰略穩進，經營業績持續穩健

2016年，本公司經營業績穩中有升，合同銷售金額為約人民幣201億元，同比增長28%。2016中國房地產500強評測成果發佈，本公司獲評2016中國房地產開發企業500強第28位，並連續八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。在《2016中國房地產上市公司測評研究報告》中，本公司位列第26名，並在中國上市房企經營績效的排行榜中名列第四位。

## 主席報告(續)

### 把握資本市場機會，優化負債結構和融資成本

2016年4月14日，本公司公開發行公司債券圓滿成功，發行規模30億元，債券期限為5年，發行主體及債項獲AA評級，票面利率6%，為河南本土地產公司中首家成功發行公司債券、同級別民營地產公司2016年單筆發行規模最大的公司，在同行業市場中樹立了標桿，同時，更是創造了房地產市場同期單體大規模發行最低的市場發行利率。

大手筆融資接踵而至，受到資本市場追捧均凸顯本公司品牌價值，進一步支撐了本公司在堅定推進「新型生活方式服務商」的發展戰略之路上健康前行。

### 堅定推進新型生活方式服務商的戰略升級轉型

2016年，互聯網浪潮、科技創新、管理革命勢頭不減，持續引領著全新的經濟模式；產品迭代、服務升級、匠心營造等全新價值理念正在重塑我們的生活；全國一線地產商紛紛進駐河南市場，變革與創新刻不容緩。本公司堅定推進由傳統住宅開發商向新型生活方式服務商的戰略轉型，品牌內涵從「建造好房子」升級為「營造好生活」。報告期內，基於新藍海戰略，本公司進一步拓展了以「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，為集團發展貢獻更為強健的增長動力。

本公司著重打造的「大建業」商業生態圈進一步落地和完善。2016年6月，本公司3.0版本的創新客戶服務平台「建業君鄰會」成立，致力於實現「鄰里、圈層、智庫、成長、合作」五大價值，短短半年即已邀約全省2,000名高端會員。以便捷形式串聯各產業板塊，引領客戶暢享建業商業生態系統豐饒資源的「建業通寶」成功發行；社區O2O平台「一家」APP累計實名用戶註冊量超過11萬人，線下社區服務站近50家，初步構建了遍佈河南18城市的客戶服務網絡。

2016年11月，本公司攜手著名導演王潮歌，將「只有」主題演藝落戶鄭州，依託博大精深的中原文化，「只有」主題系列演藝將實現品牌資源與本土文化的完美結合。這是繼去年與華誼兄弟集團跨界合作電影小鎮項目之後，本公司在文化旅遊事業上再譜新篇。2016年12月，本公司第四代產品代表建業天築順利交房，秉承「綠色、現代、科技、精裝」的產品理念，建業天築開啟了河南房地產市場全裝修高檔物業新時代。

本公司圍繞房地產主業務佈局的新型服務資源之全面落地和綻放，更好地詮釋了本公司在新的戰略時期所倡導的「健康、尊貴、共享、快樂」之新型生活方式，進一步夯實了本公司的核心競爭力，擴大了品牌影響力。

## 主席報告(續)

規律為道，循道而往，不懼陌路。2017年房地產市場將進一步調整並趨於穩定。但隨著中原城市群規劃獲批，鄭州申請成為國家中心城市的成功，中國(鄭州)跨境電子商務綜合試驗區、國家大數據綜合試驗區等一批國家戰略平台成功獲批，米字形高速鐵路網大格局基本形成，河南必將迎來新一輪更為強勁的新型城市化發展。

深耕河南24年，本公司擁有兩大優勢資源：一是客戶規模，是近24年客戶資源長期保持領先的最大優勢；二是品牌優勢，對河南百姓發自內心的情懷所培育起負責任、本土化的品牌美譽度，長期支撐著企業發展。我們要保持持續前進，必須先守住和鞏固地產業務，保證至少20%的增長。新的一年，利用建業品牌等綜合優勢資源和創新土地獲取方式，加大河南各地市、鄭州等重點區域的土地儲備；進一步升級產品和服務標準；著力打造新生活板塊服務、旅遊、酒店等業務，構建大建業商業生態資源體系；加強對具有投行思維的金融人才、具有平台思維的互聯網人才，具有國際視野的高端服務人才的引進。快速形成傳統地產開發業務和新藍海業務的互動支撐、協同發展，推動本公司宏偉事業實現新的跨越！

### 致謝

謹此衷心感謝全體僱員的辛勤勞動與全力付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，持續推動中原城市化進程和社會全面進步，並努力為中國房地產業健康發展做出更大貢獻。

主席

胡葆森

2017年3月24日

# 財務摘要

## 綜合收益表概要

截至12月31日止年度

	2016年	2015年	變動
收益(人民幣千元)	<b>9,495,022</b>	12,562,724	-24.4%
毛利(人民幣千元)	<b>2,292,867</b>	2,788,023	-17.8%
毛利率	<b>24.1%</b>	22.2%	1.9*
核心業務毛利(人民幣千元)	<b>2,100,606</b>	2,647,601	-20.7%
溢利(人民幣千元)	<b>404,120</b>	804,035	-49.7%
溢利率	<b>4.3%</b>	6.4%	-2.1*
核心業務溢利(人民幣千元)	<b>707,289</b>	1,093,304	-35.3%
核心業務溢利率	<b>7.8%</b>	8.9%	-1.1*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<b>402,973</b>	801,290	-49.7%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.1650</b>	0.3284	-49.8%
每股攤薄盈利(人民幣元)	<b>0.1650</b>	0.3284	-49.8%
每股末期股息(港元)	無	0.1161	不適用

## 綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2016年	2015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)	<b>11,181,131</b>	8,734,071	28.0%
總資產(人民幣千元)	<b>44,325,800</b>	39,758,004	11.5%
總負債(人民幣千元)	<b>37,328,474</b>	32,440,485	15.1%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	<b>6,997,326</b>	7,317,519	-4.4%
總借貸(人民幣千元)	<b>14,356,054</b>	10,591,363	35.5%
淨借貸(人民幣千元)	<b>4,573,718</b>	3,133,330	46.0%
流動比率	<b>139.3%</b>	121.7%	17.6*
淨借貸比率	<b>65.4%</b>	42.8%	22.6*
每股資產淨值(人民幣元)	<b>2.87</b>	3.00	-4.3%
權益持有人應佔每股權益(人民幣元)	<b>2.63</b>	2.78	-5.4%

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

本集團欣然宣佈，2016年年度之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣201.46億元，同比增長為28.0%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2016年12月31日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣111.81億元。於2016年12月31日，淨借貸總額約為人民幣45.74億元，淨借貸比率約為65.4%。本集團堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

然而受中華人民共和國（「中國」）政府的環境治理政策影響，部份項目的工程進度未如預期，2016年年度本集團確認物業銷售結轉面積和收益因而減少。自2015年上半年實行加快去庫存之策略後，2016年年度的毛利率已續步回升至24.1%。綜合以上影響，核心業務溢利率由2015年8.9%減少至2016年7.8%。

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。

2016年年內，本集團加快推進輕資產項目戰略發展。截至2016年12月31日，本集團已參與36個輕資產項目，計劃建築面積共約7,060,000平方米。該等輕資產項目將於未來數年持續為本集團帶來穩定收入，並預期該收入將跟隨項目發展而顯著增加。

**收益：**我們的收益由2015年約人民幣125.63億元減少24.4%至2016年約人民幣94.95億元，主要由於物業銷售收入減少所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2015年約人民幣122.87億元減少25.8%至2016年同期約人民幣91.2億元，此乃由於已售面積由2015年的2,037,117平方米減少至2016年的1,752,945平方米，而平均售價亦從2015年每平方米人民幣5,993元降至2016年每平方米人民幣5,042元。平均售價下降乃由於產品組合改變所致。
- **租金收入：**物業租賃收益由2015年約人民幣1.01億元減少6.7%至2016年約人民幣0.95億元，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2015年約人民幣1.75億元增加38.2%至2016年約人民幣2.42億元，增加原因在於2015年下半年開封建業鉅爾曼酒店開業及每間酒店營運的持續改善。
- **項目管理服務收入：**項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於2016年約為人民幣0.39億元。



## 管理層討論與分析(續)

**銷售成本：**我們的銷售成本由2015年約人民幣97.75億元下降26.3%至2016年約人民幣72.02億元。銷售成本下降的原因為上述的已售物業面積減少，且相應土地及建築成本下跌。

**毛利：**因上述收益及銷售成本變化所致，毛利由2015年約人民幣27.88億元減少17.8%至2016年約人民幣22.93億元；毛利率則由2015年的22.2%上升至2016年的24.1%。

**其他收益：**其他收益由2015年約人民幣1.96億元增加16.8%至2016年約人民幣2.29億元，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。

**其他收入淨額：**2016年其他收入淨額約人民幣0.18億元，主要來自收購附屬公司的公平值收益與外匯虧損抵銷之淨額。

**銷售及市場推廣開支：**銷售及市場推廣開支由2015年約人民幣5.60億元減少14.5%至2016年約人民幣4.79億元，主要由於本集團加強對廣告及推廣開支的成本控制措施所致。

**一般及行政開支：**一般及行政開支由2015年約人民幣7.21億元增加12.1%至2016年約人民幣8.08億元，主要由於開封建業鉑爾曼酒店自2015年下半年開業使酒店折舊增加。

**其他經營收入：**其他經營收入由2015年約人民幣0.48億元減少10.6%至2016年約人民幣0.43億元，主要由於銷售建材的收入下降所致。

**分佔合營企業溢利減虧損：**分佔合營企業溢利減虧損由2015年約人民幣2.69億元減少60.0%至2016年約人民幣1.07億元，主要由於確認合營企業的收入減少所致。2016年，本集團合營企業的收入約為人民幣23.23億元(2015年：人民幣35.42億元)，銷售面積為230,653平方米(2015年：467,119平方米)，其中歸屬本集團的收入為人民幣13.35億元(2015年：人民幣19.31億元)，歸屬本集團的銷售面積為123,476平方米(2015年：242,497平方米)。

**融資成本：**融資成本由2015年約人民幣4.34億元下降7.7%至2016年約人民幣4.01億元。

**投資物業公平值增加／(減少)淨額：**本集團於2016年錄得投資物業公平值增加約人民幣0.27億元，而2015年則為減少約人民幣0.25億元。

## 管理層討論與分析(續)

**所得稅：**本年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2015年約人民幣9.37億元減少33.5%至2016年約人民幣6.23億元。實際稅率從2015年的53.8%增至2016年的60.7%。期內實際稅率增加主要原因是以往年度超額撥備土地增值稅的撥回金額比2015年少。

**年度溢利：**基於以上所述，2016年的溢利約人民幣4.04億元，較2015年約人民幣8.04億元減少49.7%。

**財務資源及運用：**於2016年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣97.76億元(2015年12月31日：約人民幣74.22億元)。年內，本集團就截至2015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2.40億元。此次不建議派發截至2016年12月31日止年度末期股息。

### 借貸及存款結構

我們繼續堅持審慎財務原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年內，我們成功發行本金2億美元2021年到期票息6.75%優先票據(「2億美元優先票據」)。於2016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2016年	於2015年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>銀行借款</b>		
一年內	514,265	1,045,045
一年以上但未超過兩年	393,695	234,258
兩年以上但未超過五年	683,985	404,985
超過五年	773,495	497,490
	<b>2,365,440</b>	<b>2,181,778</b>
<b>其他借款</b>		
一年內	90,000	725,000
一年以上但未超過兩年	90,000	90,000
兩年以上但未超過五年	180,000	277,700
超過五年	30,000	30,000
	<b>390,000</b>	<b>1,122,700</b>

## 管理層討論與分析(續)

還款年期	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
<b>公司債券</b>		
兩年以上但未超過五年	<b>2,978,128</b>	-
<b>優先票據</b>		
一年內	<b>960,216</b>	771,354
一年以上但未超過兩年	<b>2,795,026</b>	886,916
兩年以上但未超過五年	<b>4,867,244</b>	3,756,619
超過五年	-	1,871,996
	<b>8,622,486</b>	7,286,885
<b>借貸總額</b>	<b>14,356,054</b>	10,591,363
<b>減：</b>		
現金及現金等價物	<b>(9,776,310)</b>	(7,422,350)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	<b>(6,026)</b>	(35,683)
<b>淨借款</b>	<b>4,573,718</b>	3,133,330
<b>權益總額</b>	<b>6,997,326</b>	7,317,519
<b>淨借貸比率(%)</b>	<b>65.4%</b>	42.8%

**資產抵押：**於2016年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣31.09億元(2015年：約人民幣36.15億元)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4.66億元(2015年：約人民幣12.99億元)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。

## 管理層討論與分析(續)

**或然負債：**我們於2016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190.77億元(2015年：約人民幣148.12億元)的擔保。我們亦於2016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29.14億元(2015年：約人民幣39.01億元)的擔保。上述以外，本集團於2016年12月31日就建業物業管理發行的資產支持證券以建業物業管理為受益人提供金額為人民幣650,000,000元的流動資金支持。

**資本承擔：**於2016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64.50億元(2015年：約人民幣51.50億元)，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134.49億元(2015年：約人民幣151.31億元)。

**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2016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(ii)以美元及新加坡元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及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。考慮本集團的主要收入來源為人民幣，我們已透過外匯掉期合約使2016年發行的2億美元優先票據未來的本息支付換為人民幣。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2016年12月31日，我們僱用員工2,467人(2015年12月31日：2,153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) 市場和公司運營回顧

#### 1. 宏觀經濟

2016年，面對錯綜複雜的國內外經濟環境，中國經濟堅持穩中求進工作總基調，以推進供給側結構性改革為主綫，適度擴大總需求，堅定推進改革，妥善應對風險挑戰。國民經濟運行保持在合理區間，呈現出緩中趨穩、穩中向好的形勢。與此同時，經濟結構繼續優化，改革開放取得新突破，人民生活持續改善，生態環境有所好轉。2016年全國國內生產總值達約人民幣74.41萬億元，同比增長6.7%。

2016年，河南省牢固樹立和落實新發展理念，堅持以供給側結構性改革為主綫，更加注重穩增長、促改革、調結構、強基礎、惠民生、防風險綜合平衡，經濟運行總體平穩、穩中有進、穩中提質。2016年河南省實現生產總值約人民幣4.02萬億元，同比增長8.1%，高於全國平均水平1.4個百分點。



鄭州天築項目

## 管理層討論與分析(續)

### 2. 房地產市場

2016年前三季度，全國房地產政策面延續寬鬆基調，降首付、減稅費、寬信貸等政策著力推動庫存去化，商品房成交量價強勢反彈；自9月30日起，20餘城調控政策密集出台，隨後調控不斷升級，著力抑制資產泡沫。2016年城市分化進一步加劇，一、二線城市及熱點城市住房供不應求、房價大漲、地王頻現，三、四線城市庫存壓力依然嚴峻；品牌房企業績大幅提升，企業分化愈發明顯，行業加速整合，集中度進一步提升。此背景下，2016年房地產市場在波動中迎來周期性高點，全年成交規模創歷史新高，全國商品房銷售面積約157,349萬平方米，同比增長22.5%；商品房銷售額約人民幣11.76萬億元，同比增長34.8%。

河南省房地產市場在新型城鎮化大力推進下，在寬鬆信貸政策、各地市房地產去庫存新政刺激下，住房需求得到釋放，房地產市場整體保持平穩發展。2016年，河南省實現商品房銷售面積約11.31億平方米，同比增長32.1%。商品房銷售額為約人民幣5,613億元，同比增長42.3%。

### (二) 項目發展

報告期內，本公司把旗下業務整合為房地產、酒店、文化旅遊、綠色基地等業務聯動板塊，進一步完善整體佈局。在本公司平台整體運作下，各大板塊形成了顯著協同效應。一方面地產板塊能夠為本公司貢獻優質客戶，不斷豐富客戶群。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板塊客戶和其他客戶提供特色服務，進而提升品牌影響力，促進地產板塊發展，各板塊互惠互利、互為促進。

另外，為增強盈利能力，提高市場佔有率，提升綜合競爭力，本公司充分挖掘品牌價值，開展以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為特徵的輕資產業務，並在報告期內取得良好效果。

## 管理層討論與分析(續)

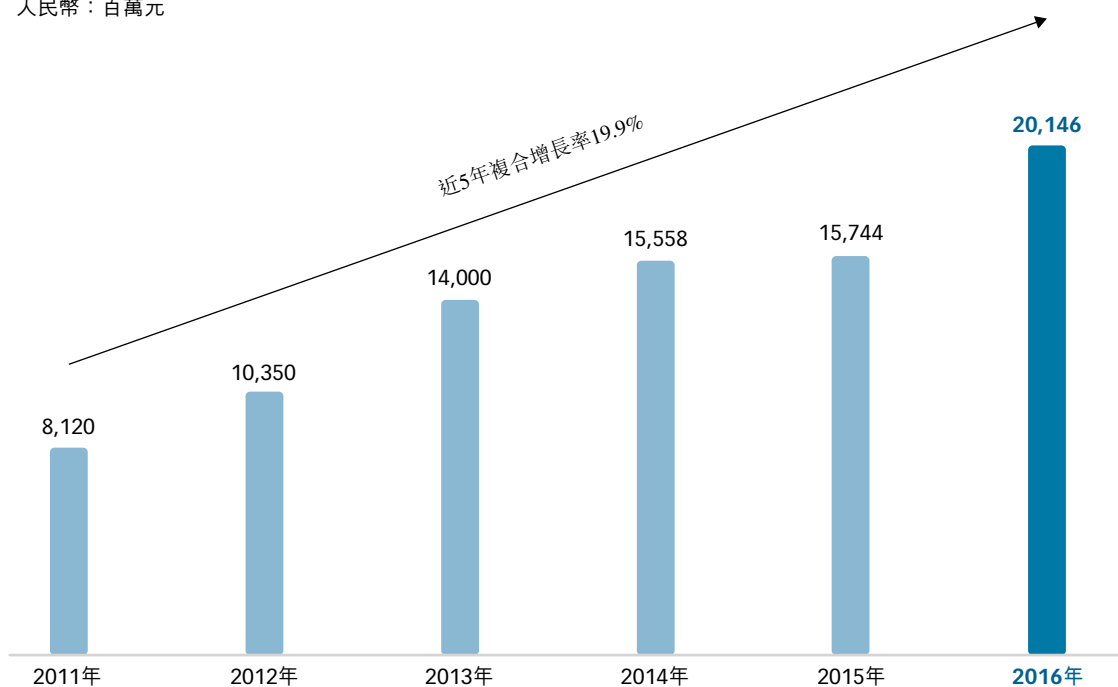
### 1. 房地產開發

2016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開展工作，堅持聚焦河南，利用各種優勢，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，確保安全經營、穩健發展的良好態勢。

#### (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，超額完成年初制定目標。2016年本公司實現合同銷售金額約人民幣201.46億元，合同銷售面積約276.4萬平方米，同比分別增長28.0%和1.2%，近五年本公司合同銷售金額複合增長率19.9%。按合同金額計算，本公司2016年在河南省市場佔有率為3.6%。

人民幣：百萬元



## 管理層討論與分析(續)

二零一六年合同銷售一區域分佈表

城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2016年	2015年	變動	2016年	2015年	變動
鄭州	<b>10,698</b>	4,939	117%	<b>833</b>	568	47%
開封	<b>276</b>	231	19%	<b>50</b>	29	72%
洛陽	<b>1,315</b>	1,321	-0%	<b>220</b>	214	3%
平頂山	<b>517</b>	584	-11%	<b>115</b>	123	-7%
安陽	<b>304</b>	338	-10%	<b>77</b>	95	-19%
鶴壁	<b>516</b>	544	-5%	<b>131</b>	126	4%
新鄉	<b>832</b>	632	32%	<b>179</b>	143	25%
焦作	<b>397</b>	558	-29%	<b>73</b>	111	-34%
濮陽	<b>590</b>	568	4%	<b>131</b>	118	11%
許昌	<b>858</b>	844	2%	<b>178</b>	173	3%
漯河	<b>700</b>	637	10%	<b>152</b>	139	9%
三門峽	<b>320</b>	369	-13%	<b>53</b>	79	-33%
商丘	<b>560</b>	1,030	-46%	<b>111</b>	207	-46%
周口	<b>564</b>	526	7%	<b>127</b>	127	0%
駐馬店	<b>859</b>	772	11%	<b>187</b>	172	9%
南陽	<b>252</b>	1,141	-78%	<b>29</b>	160	-82%
信陽	<b>279</b>	348	-20%	<b>52</b>	68	-24%
濟源	<b>309</b>	362	-15%	<b>66</b>	79	-16%
合計	<b>20,146</b>	15,744	28%	<b>2,764</b>	2,731	1%



## 管理層討論與分析(續)

### (b) 房地產開工項目

報告期內，本公司順應市場變化，加強內部管理，提升效率，較好地完成了年初既定開發目標。全年共有33個項目動工建設，新開工建築面積3,319,493平方米。

#### 二零一六年新開工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	花園里	住宅	244,902
鄭州	九如府	住宅	171,037
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	128,451
洛陽	保利香檳國際	住宅	73,017
洛陽	華陽峰渡	住宅	121,380
安陽	建業城	住宅	229,876
濮陽	壹號城邦	住宅	80,385
濮陽	建業新城	住宅	84,706
鶴壁	壹號城邦	住宅	190,205
新鄉	比華利莊園	住宅	53,619
新鄉	壹號城邦	住宅	197,775
新鄉	長垣森林半島	住宅	72,734
焦作	公園里	住宅	175,021
焦作	修武森林半島	住宅	55,654
許昌	壹號城邦	住宅	99,907
漯河	壹號城邦	住宅	110,159
商丘	十八城	住宅	117,064
商丘	永城聯盟新城	住宅	97,833
商丘	柘城聯盟新城	住宅	70,428
周口	鹿邑建業城	住宅	118,071
駐馬店	十八城	住宅	191,608
南陽	壹號城邦	住宅	113,872
三門峽	靈寶森林半島	住宅	67,124
三門峽	聯盟新城	住宅	87,672
信陽	建業城	住宅	157,430
其他			209,563
合計			3,319,493

### (c) 房地產在建項目

截至2016年12月31日，本公司在建項目54個，其中鄭州市在建項目9個，河南省其他城市在建項目45個，在建項目總建築面積6,019,755平方米。

## 管理層討論與分析(續)

截至二零一六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	凱旋廣場	商業	247,208
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	105,434
鄭州	運河上院	住宅	62,954
鄭州	泰宏國際城	住宅	616,114
鄭州	花園里	住宅	244,904
鄭州	九如府	住宅	171,037
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	128,451
鄭州	五龍新城	住宅	592,938
開封	菊香里	住宅	98,164
洛陽	桂園	住宅	158,562
洛陽	保利香檳國際	住宅	211,129
洛陽	華陽峰渡	住宅	121,380
安陽	建業城	住宅	229,876
新鄉	比華利莊園	住宅	53,619
新鄉	壹號城邦	住宅	217,573
焦作	公園里	住宅	139,645
焦作	修武森林半島	住宅	55,654
許昌	壹號城邦	住宅	114,587
三門峽	壹號城邦	住宅	62,957
三門峽	聯盟新城	住宅	87,672
三門峽	靈寶森林半島	住宅	67,124
商丘	十八城	住宅	156,564
商丘	柘城聯盟新城	住宅	97,682
商丘	永城聯盟新城	住宅	97,833
駐馬店	十八城	住宅	191,608
駐馬店	遂平森林半島	住宅	65,164
南陽	壹號城邦	住宅	113,872
鶴壁	壹號城邦	住宅	272,898
鶴壁	桂園	住宅	59,633
濮陽	壹號城邦	住宅	80,225
濮陽	建業新城	住宅	84,706
漯河	西城森林半島	住宅	93,692
漯河	壹號城邦	住宅	110,159
周口	鹿邑建業城	住宅	57,632
信陽	建業城	住宅	114,783
其他			461,909
合計			6,019,755

## 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 個項目或者項目分期竣工，總竣工面積 2,037,471 平方米。

#### 二零一六年竣工項目情況

城市	項目名稱	主要物業類型	可售建築面積 (平方米)
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	119,208
鄭州	運河上苑	住宅	95,193
洛陽	智慧港	商業	66,400
平頂山	十八城	住宅	61,059
安陽	湯陰森林半島	住宅	41,561
安陽	桂園	住宅	78,335
鶴壁	壹號城邦	住宅	95,417
鶴壁	滑縣壹號城邦	住宅	51,361
鶴壁	桂園	住宅	52,972
新鄉	壹號城邦	住宅	55,415
焦作	公園里	住宅	77,748
濮陽	壹號城邦	住宅	81,458
許昌	長葛桂園	住宅	46,060
許昌	壹號城邦	住宅	92,265
漯河	西城森林半島	住宅	67,248
三門峽	壹號城邦	住宅	43,823
商丘	十八城	住宅	94,129
商丘	柘城聯盟新城	住宅	45,493
周口	鹿邑建業城	住宅	56,134
周口	淮陽桂園	住宅	42,273
駐馬店	十八城	住宅	68,779
南陽	凱旋廣場	商業	282,019
信陽	建業城	住宅	42,647
濟源	聯盟新城	住宅	70,518
其他			209,956
合計			2,037,471

## 管理層討論與分析(續)

### 2. 酒店

本公司認為，多元化的業務組合能分散經營風險，增加收入規模和穩定性。本公司通過一系列高檔酒店項目的成功開發和運營，積累了豐富的高檔酒店投資開發和經營管理能力，並與萬豪、洲際、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，提升了本公司品牌和形象的同時，亦提高房地產項目溢價水平。

截至2016年12月31日，本公司已有五家酒店落成，另有一家自營酒店在建，總建築面積約23萬平方米。報告期內酒店運營業務收入持續穩定增長，較去年同期增加38.2%。

#### 鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店於2013年10月31日營業，佔地面積5,391平方米，總建築面積約65,007平方米，位於鄭州市鄭汴路與中州大道交匯處，是一座配備世界一流設施，並融合經典設計與時尚元素的國際五星級酒店，擁有各類客房350間/套，現由萬豪國際集團管理。

#### 上街建業雅樂軒酒店

上街建業雅樂軒酒店於2011年8月6日營業，佔地面積12,701平方米，總建築面積約19,457平方米，位於鄭州市上街區中心路101號，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，現由萬豪國際集團管理。

#### 南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店於2012年8月8日營業，佔地面積約66,700平方米，總建築面積約50,574平方米，位於南陽市312國道和濱河路交匯處，近鄰白河遊覽區，是南陽市首個集商務、度假、行政、會議等多種功能於一體的五星級園林式花園酒店，共設有各類客房360間/套，現由洲際國際酒店管理集團管理。

#### 漯河建業福朋喜來登酒店

漯河建業福朋喜來登酒店於2012年11月23日營業，佔地面積約35,326平方米，總建築面積約37,398平方米，位於漯河鄆城區嵩山路西支，毗鄰會展中心。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，現由萬豪國際集團管理。

## 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於2015年10月8日營業，佔地面積約58,349平方米，總建築面積約43,836平方米，位於開封市龍亭區龍亭北路16號。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，酒店為北宋風格後現代建築，擁有各類客房186間／套，現由雅高國際管理集團管理。

### 鄆陵建業溫泉酒店(在建)

鄆陵建業花滿地溫泉酒店項目分兩期開發。一期佔地面積約24,679平方米，建築面積約20,000平方米，擁有各類客房51間／套。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。該酒店將成為本公司首家自主經營的酒店，計劃於2018年試營業。

### 3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源基礎上，通過主題公園、旅遊街區、實景演出等多種形式，呈現不同風格、不同形式、不同內涵的「建業文化旅遊故事」。截至2016年12月31日，本公司下轄建業華誼兄弟電影文化小鎮、洛陽正平坊、建業只有河南、建業艾米1895四個項目。

建業華誼兄弟電影文化小鎮項目，是本公司與華誼兄弟(天津)實景娛樂有限公司(「華誼兄弟」)的戰略合作項目，項目位於鄭州國際文化創意產業園，計劃總用地面積約133萬平方米，總建築面積約180萬平方米。作為電影實景文化旅遊項目，將集電影文化體驗、電影互動遊樂、電影展覽、民俗演繹、民俗展覽、特色美食、商業旅遊等於一體，形成以電影小鎮為形、以文化差異為魂、以城市休閒為核心的休閒娛樂旅遊綜合商業街區。項目首期計劃於2018年下半年開業。

洛陽正平坊和建業只有河南項目均為本公司與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝項目，正平坊項目位於「十三朝古都」河南省洛陽市，建業只有河南項目位於鄭州國際文化創意產業園。兩項目均在積極推進中。

建業艾米1895項目，是本公司與艾米江蘇數字電影文化發展有限公司共同打造電影主題文化休閒空間。項目將科技與文化、電影與藝術、時尚與休閒相結合，集觀影空間、演藝空間、文創空間、閱讀空間、科技空間於一體，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。截至2016年12月31日，已有三家艾米影院在鄭州開業。

## 管理層討論與分析(續)

### 4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業項目建設和運營的主體。截至2016年12月31日，本公司已建成並運營綠色基地一座—鄆陵建業綠色基地，在建綠色基地一座—鶴壁建業綠色基地。

#### 鄆陵綠色基地

鄆陵建業綠色基地位於許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，項目總佔地面積約333萬平方米，是一個集現代設施農業、傳統農業、休閒觀光農業和特色餐飲為一體的現代農業綜合體項目。項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木智能聯棟玻璃溫棚，綜合展廳、科研中心、鮮切花組培室等。

鄆陵綠色基地2016年共接待參訪人員37萬餘人次，接待對象包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、君臨會會員等。項目被許昌市政府評為「都市生態農業示範企業」、「科技創新企業」；其續建項目(中原傳統民居博物館)被河南省發改委評為2016年度「河南省第一批A類重點建設項目」；基地研發中心被評為「河南省高端鮮切花工程技術研究中心」。

#### 鶴壁綠色基地(在建)

鶴壁綠色基地位於鶴壁市城鄉一體化示範區，項目總佔地面積約340萬平方米，是一個集現代設施農業、傳統農業、休閒觀光農業、養生養老和特色餐飲為一體的現代農業綜合體項目。報告期內，項目已完成景觀苗木栽植18萬餘株，綜合展廳和智能聯棟玻璃溫棚正在施工建設中。

### 5. 輕資產

根據本公司對房地產行業發展判斷和對房地產市場發展合作需求把控，為增強盈利能力，提高市場佔有率，提升綜合競爭力，充分發掘公司的品牌價值，本公司提出輕資產發展戰略，對外進行品牌輸出、管理輸出及資金輸出。

截至2016年12月31日，本公司先後完成36個輕資產項目合約的簽訂(惟於2016年3月28日訂立有關鞏義市輕資產項目和2016年7月5日訂立有關鄆陵縣輕資產項目的合約因故取消)，根據協議約定，上述項目預計總建築面積約706萬平方米。本公司制訂出台系統的規範性管理標準，持續的人才培養計劃、以及完善的產品服務質量監控機制。

## 管理層討論與分析(續)

### (三) 土地儲備

報告期內，本集團通過公開競買和股權收購獲取土地約151萬平方米，新增儲備建築面積約434萬平方米，截至2016年12月31日，本集團擁有土地儲備建築面積約2,092萬平方米，其中權益建築面積約1,744萬平方米，在建總建築面積約602萬平方米，持做未來開發土地儲備建築面積約1,490萬平方米。

#### 1. 公開競買土地

2016年1月25日，本集團以約人民幣1.72億元成功競得洛陽市高新區河洛路以南春城路以西延光路以北宗地的土地使用權，該宗地面積37,416平方米。

2016年1月27日，本集團以約人民幣6.13億元成功競得鄭州市惠濟區金窪村三塊宗地的土地使用權，該三塊宗地面積合計89,964平方米。

2016年2月2日，本集團以約人民幣1.39億元成功競得三門峽市北環路北、209國道東側宗地的土地使用權，該宗地面積44,223平方米。

2016年3月2日，本集團以約人民幣0.21億元成功競得靈寶市五龍片區，河濱西路與雙田路交叉口西北角宗地的土地使用權，該宗地面積15,424平方米。

2016年5月18日，本集團以約人民幣1.11億元成功競得安陽市平原路與三台街交叉口西南兩塊宗地的土地使用權，該兩塊宗地面積合計76,769平方米。

2016年5月27日，本集團以約人民幣0.22億元成功競得柘城縣學苑路南、淮海路西的土地使用權，該塊宗地面積27,145平方米。

2016年8月29日，本集團以約人民幣2.04億元成功競得新鄉市平原示範區核心區宗地的土地使用權，該宗地面積146,574平方米。

## 管理層討論與分析(續)

2016年9月30日，本集團以約人民幣2.06億元成功競得商丘市東至學院路、西至歸德路、北至竹韻西路兩塊宗地的土地使用權，該兩塊宗地面積85,899平方米。

2016年10月25日，本集團以約人民幣0.96億元成功競得許昌市康勝街南側、景福路東側宗地的土地使用權，該宗地面積28,604平方米。

2016年12月16日，本集團以約人民幣2.97億元成功競得漯河市西城區太白山路西側兩塊宗地的土地使用權，該兩塊宗地面積合計139,397平方米。

2016年12月21日，本集團以約人民幣4.18億元成功競得許昌市魏文路以東、宏騰路以北宗地的土地使用權，該宗地面積110,170平方米。

2016年12月21日，本集團以約人民幣2.39億元成功競得鹿邑縣南臨主幹道紫氣大道，北至仙台路，西鄰老君台路宗地的土地使用權，該宗地面積58,928平方米。

2016年12月29日，本集團以約人民幣1.59億元成功競得禹州市祥雲大道與軒轅路交叉口兩塊宗地的土地使用權，該兩塊宗地總面積67,925平方米。

### 2. 股權收購

截至2016年12月31日，本集團通過股權收購獲取位於鄭州市、三門峽市、新鄉市和許昌市的土地合計11塊，土地總面積624,195平方米。

### 3. 報告期後競得土地情況

2017年1月4日，本集團以約人民幣2.19億元成功競得鞏義市紫荊路東，香玉路南三塊宗地的土地使用權，該三塊宗地總面積125,981平方米。

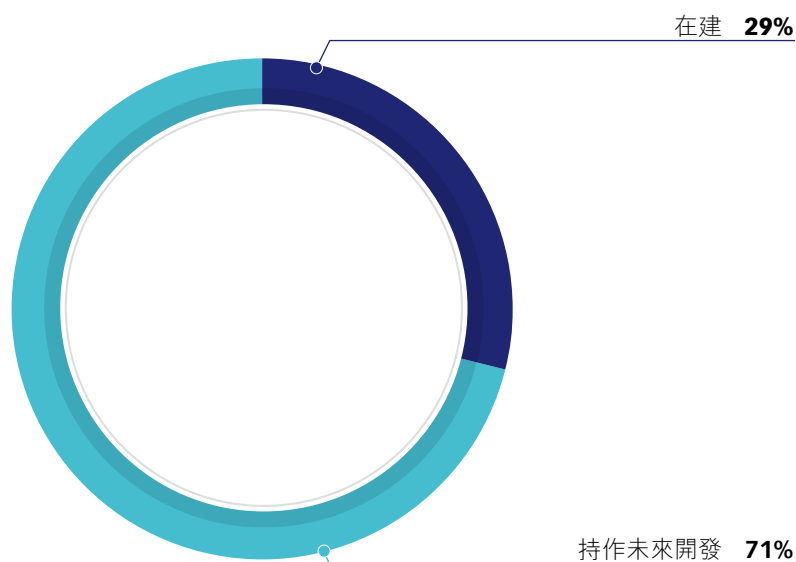


## 管理層討論與分析(續)

### 4. 土地儲備分佈圖

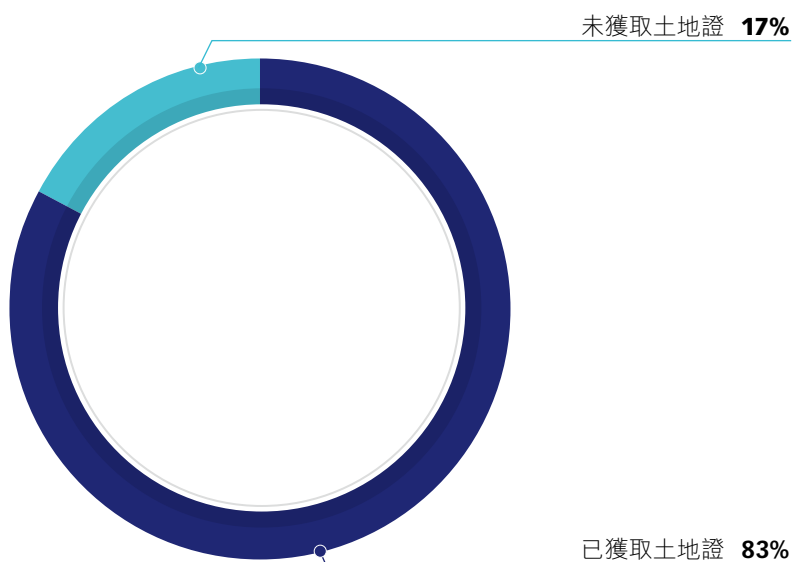
#### (1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積分佈情況  
(截至2016年12月31日)



#### (2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

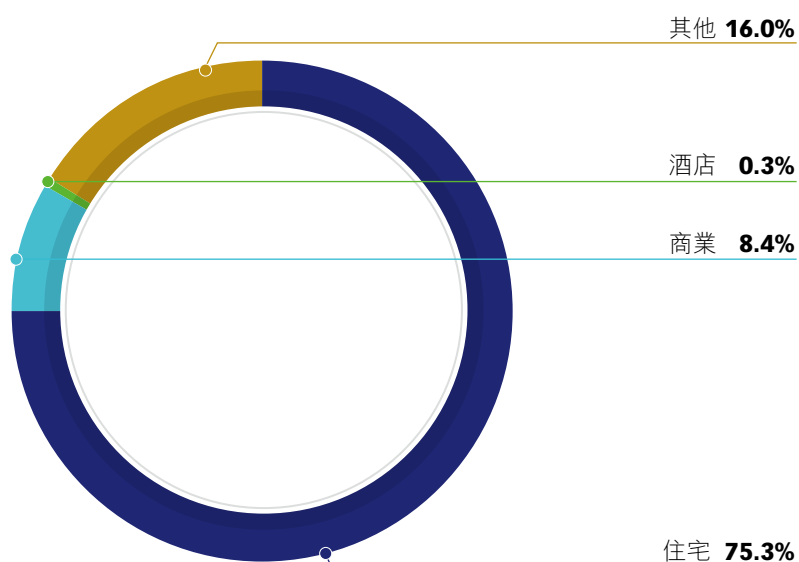
圖：本公司土地儲備中已獲取土地證和未獲取土地證部分佔比  
(截至2016年12月31日)



## 管理層討論與分析(續)

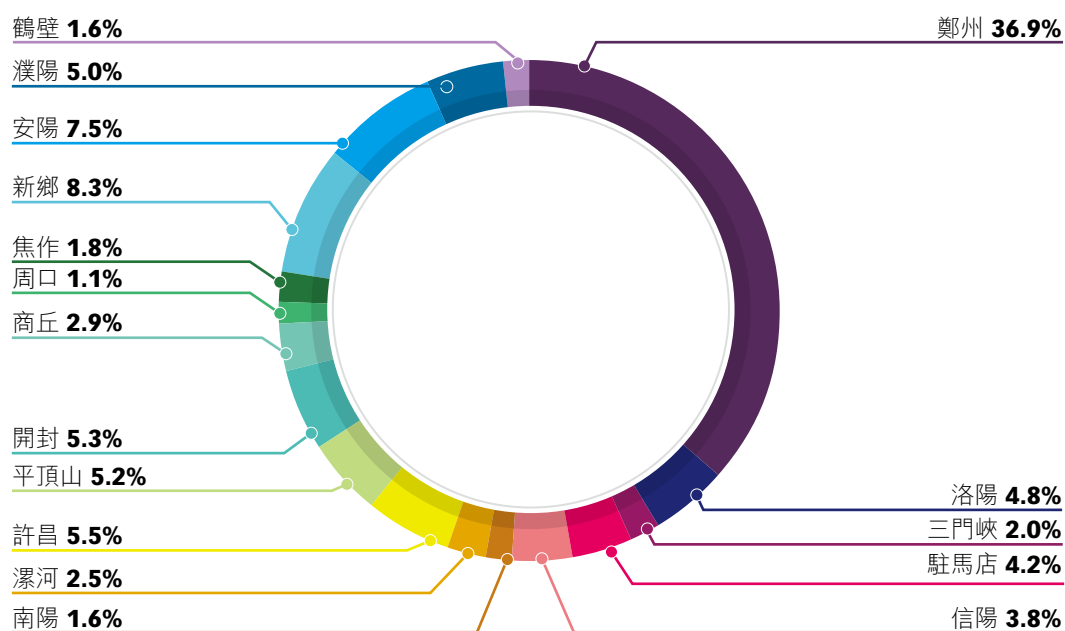
### (3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司土地儲備物業類型分佈情況  
(截至2016年12月31日)



### (4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備按城市分佈情況  
(截至2016年12月31日)



## 管理層討論與分析(續)

### (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，逐步將產業化實施落地。本公司以客戶體驗為產品發展核心，以「綠色、低碳、節能、科技」為產品發展理念開展產品研發和建築設計工作。

#### 產品研發與創新

報告期內，本公司不斷深化和細化建築設計，借助互聯網手段關注客戶不同時期對住宅的需求變化，研發適用於客戶全生命周期的可變戶型產品。本公司通過建設「產品標準化及設計管理平台」，以信息化手段規範設計管理流程、打造產品數據庫，保障產品品質；不斷豐富建築設計手段，在重點項目上率先使用行業內先進的BIM技術，提升設計的準確性。同時，本公司秉承「綠色、低碳、節能」的發展理念，進行成品住宅體系研究，最大程度避免裝修污染、資源浪費；將智能科技元素融入產品設計，進一步體現對客戶的細緻關懷。

#### 產品系列化、標準化、產業化

報告期內，本公司對系列化、標準化產品的研究持續細化深入。為滿足省域化戰略佈局要求，在原有系列產品的基礎上，本公司根據市場狀況持續進行產品創新與迭代，研發新亞洲風格系列產品。與此同時，本公司重點關注市場需求變化和生活方式轉變，在社區配套、部品部件等住宅配置標準方面做出提升。

住宅產業化方面，本公司以成熟的系列化、標準化產品體系和長期產業化技術探索為基礎，研究編製技術標準。通過聯合國內大型建築施工企業，本公司建立預製混凝土構件生產基地，並在天築項目和花園里項目上應用產業化技術進行建築設計與建造。

## 管理層討論與分析(續)

### (五) 客戶服務及客戶關係

2016年，本公司持續向「新型生活方式服務商」積極轉型，通過提供個性化、定制化、差異化的產品與服務，為客戶營造全新的生活方式。

報告期內，本公司以建業品牌為紐帶，打造新型鄰里關係為目標成立君鄰會。通過建業內外部優質資源打造生活共享、智慧共融、商務合作、投資共贏的共享平台，進而緊緊圍繞品質生活、商務社交、投資合作三類服務領域，為會員提供多樣化新生活服務。

報告期內，本公司緊緊圍繞客戶滿意度提升，夯實基礎服務，加強風險預控，嚴把聯合驗收關，不斷推動產品質量進一步提升；努力踐行「琢玉行動」，加強對老社區設施設備系統的升級改造，不斷提升老社區的居住品質；組織開展全員業主拜訪，近距離傾聽客戶心聲，了解客戶需求；改變傳統交房方式，利用信息化手段，開啟智能化「移動驗房」新模式，增強客戶體驗，提升客戶服務水平；利用「一家」APP，整合建業內外部優質資源，實現智慧門禁、一鍵報修、優選優購等線上功能，搭建新型鄰里關係，打造和諧智慧社區；通過分階段管控客戶滿意度工作，促進客戶滿意度持續提升。

## 業務展望

### (一) 市場展望

#### 1. 宏觀經濟方面

結合2016年末政策走向，預計2017年中國貨幣政策穩健中性，財政政策延續積極，關鍵領域改革加速。貨幣政策方面，將實行穩健中性的貨幣政策，綜合運用多種貨幣政策工具，調節並保持流動性基本穩定。進一步完善宏觀審慎政策框架，引導金融機構審慎經營。財政政策穩中求進，「准財政」加速擴張和PPP加速落地將是明年重要發力點；政策重心將指向供給側改革、降稅減費和保障民生等方向。在「防風險」的基礎上，「促改革」的重要性在明年將不斷提升，國資國企、財稅體制、金融體制等關鍵領域改革或實現重點突破。2017年中國經濟新舊動力進一步切換、新舊模式進一步轉換，本公司預計經濟運行總體趨穩。

## 管理層討論與分析(續)

隨著鄭州國家中心城市、中部崛起「十三五」規劃、鄭洛新國家自創區、河南自貿區等國家級戰略規劃獲批啟動，中原城市群建設、中原經濟區建設和新型城鎮化的不斷推進，鄭州航空港區等國家戰略規劃實施不斷深入，鄭州在國家高鐵規劃中的中心樞紐地位得以確立，「米」字形高速鐵路網建設加快實施，產業集聚區加快以及承接產業轉移持續推進，河南區位、交通、人口等優勢將進一步突顯，產業功能分佈局將進一步完善，經濟發展、新型城鎮化將進一步加速，經濟結構將進一步優化，經濟發展效益與質量將進一步提高，產業承載力和區域經濟競爭力將進一步增強。本公司預計2017年河南省經濟增速將繼續領先全國經濟平均水平。

### 2. 房地產市場

2017年，在穩健偏緊的貨幣政策背景下，一、二線城市注重「防風險、控泡沫」、三、四線城市仍堅持去庫存，從供需兩端改善市場環境。同時，中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行。預計2017年房地產市場整體銷量略有回調，一、二線及熱點城市在調控之下呈現量價微跌，但幅度不大；三四線在去庫存政策、差異化信貸政策與城鎮化深化支持下有望實現平穩去化。

長期來看，河南省新型城鎮化將穩步深化，隨著諸多國家級戰略規劃逐步實施，以鄭州為中心的河南省區位與人口優勢將進一步提升，河南省經濟發展、產業佈局與城鎮化速度將進一步加快，區域住房需求將進一步加大。當前地級、縣級城市功能不斷完善、產業支撐不斷增強，但房地產發展相對滯後，剛性需求不斷釋放的同時產品品質提升、住房消費升級潛力巨大，高品質、改善型產品需求預計將加速釋放。

本公司預計，2017年河南省商品房庫存去化繼續向好，同時區域住房消費潛力、升級潛力加速釋放，支撐河南房地產市場持續平穩發展。

## 管理層討論與分析(續)

### (二) 業務規劃

2017年，本公司將加大土地獲取力度和開發速度，著重提升重要區域盈利水平，實現有質量規模增長。另外，本公司可以舉辦全省聯動品牌營銷為切入點，創新營銷思路，確保年度業績實現，為進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

#### 1. 開工計劃#

2017年計劃本公司共有52個項目或分期動工建設，建築面積約5,461,366平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
鄭州	泰宏建業國際城	住宅	272,230
鄭州	尚悅居	住宅	247,000
鄭州	五龍新城	住宅	170,000
鄭州	安永項目	住宅	226,373
鄭州	春天里	住宅	188,245
鄭州	花園里	住宅	182,564
鄭州	鞏義南官莊項目	住宅	80,095
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	107,827
洛陽	桂園	住宅	76,642
洛陽	偃師森林半島	住宅	70,218
開封	菊香里	住宅	109,243
開封	泰和府	住宅	52,462
商丘	山水湖城	住宅	84,779
商丘	永城聯盟新城	住宅	84,076
駐馬店	西湖莊園	住宅	113,664
駐馬店	西平森林半島	住宅	50,426
駐馬店	十八城	住宅	267,441
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	75,085
信陽	建業城	住宅	98,314
信陽	北湖聯盟新城	住宅	121,922
平頂山	十八城	住宅	181,276
三門峽	新區森林半島	住宅	68,400
三門峽	壹號城邦	住宅	121,716
三門峽	聯盟新城	住宅	64,234

## 管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
三門峽	舞鋼森林半島	住宅	52,613
漯河	西城森林半島	住宅	70,273
許昌	桂園	住宅	105,235
許昌	鄢陵生態新城	住宅	143,790
許昌	長葛春天里	住宅	177,651
安陽	建業城	住宅	108,541
安陽	湯陰森林半島	住宅	67,914
濟源	壹號城邦北苑	住宅	122,972
濮陽	建業新城	住宅	106,225
濮陽	壹號城邦	住宅	133,473
新鄉	比華利莊園	住宅	169,632
新鄉	壹號城邦	住宅	98,863
新鄉	十八城	住宅	131,611
新鄉	聯盟新城	住宅	73,223
南陽	麒麟湖項目	住宅	74,459
南陽	壹號城邦	住宅	160,175
周口	鹿邑建業城	住宅	117,769
周口	森林半島	住宅	67,462
其他			365,253
合計			5,461,366

## 管理層討論與分析(續)

### 2. 竣工計劃#

本集團預計2017年竣工建築面積2,704,425平方米，竣工交付41個項目或分期。

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	泰宏建業國際城	住宅	76,340
鄭州	九如府	住宅	169,154
鄭州	天築	住宅	172,899
鄭州	凱旋廣場	商業	210,738
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	104,932
三門峽	聯盟新城	住宅	53,301
洛陽	桂園	住宅	163,936
洛陽	保利香檳國際	住宅	107,100
洛陽	偃師森林半島	住宅	44,533
開封	菊香里	住宅	96,760
開封	東京夢華	商業	50,577
商丘	山水湖城	住宅	44,705
商丘	永城聯盟新城	住宅	97,443
商丘	柘城聯盟新城	住宅	40,733
駐馬店	十八城	住宅	187,157
駐馬店	西平森林半島	住宅	47,524
信陽	建業城	住宅	72,699
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	43,250
漯河	西城森林半島	住宅	59,077
漯河	壹號城邦	住宅	56,484
許昌	壹號城邦	住宅	125,180
安陽	建業城	住宅	98,546
鶴壁	桂園	住宅	58,501
鶴壁	壹號城邦	住宅	65,198
新鄉	十八城	住宅	40,000
周口	鹿邑建業城	住宅	116,052
其他			301,606
合計			2,704,425

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。



## 管理層討論與分析(續)

### 風險管理

本公司致力於不斷改善風險管理能力，確保持續盈利、穩定增長。

### 本公司的風險管理理念

房地產市場和本公司業務皆面臨風險，我們的挑戰是識別和管理這些風險，以獲得最大收益。我們深知風險管理是每位員工的責任，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。

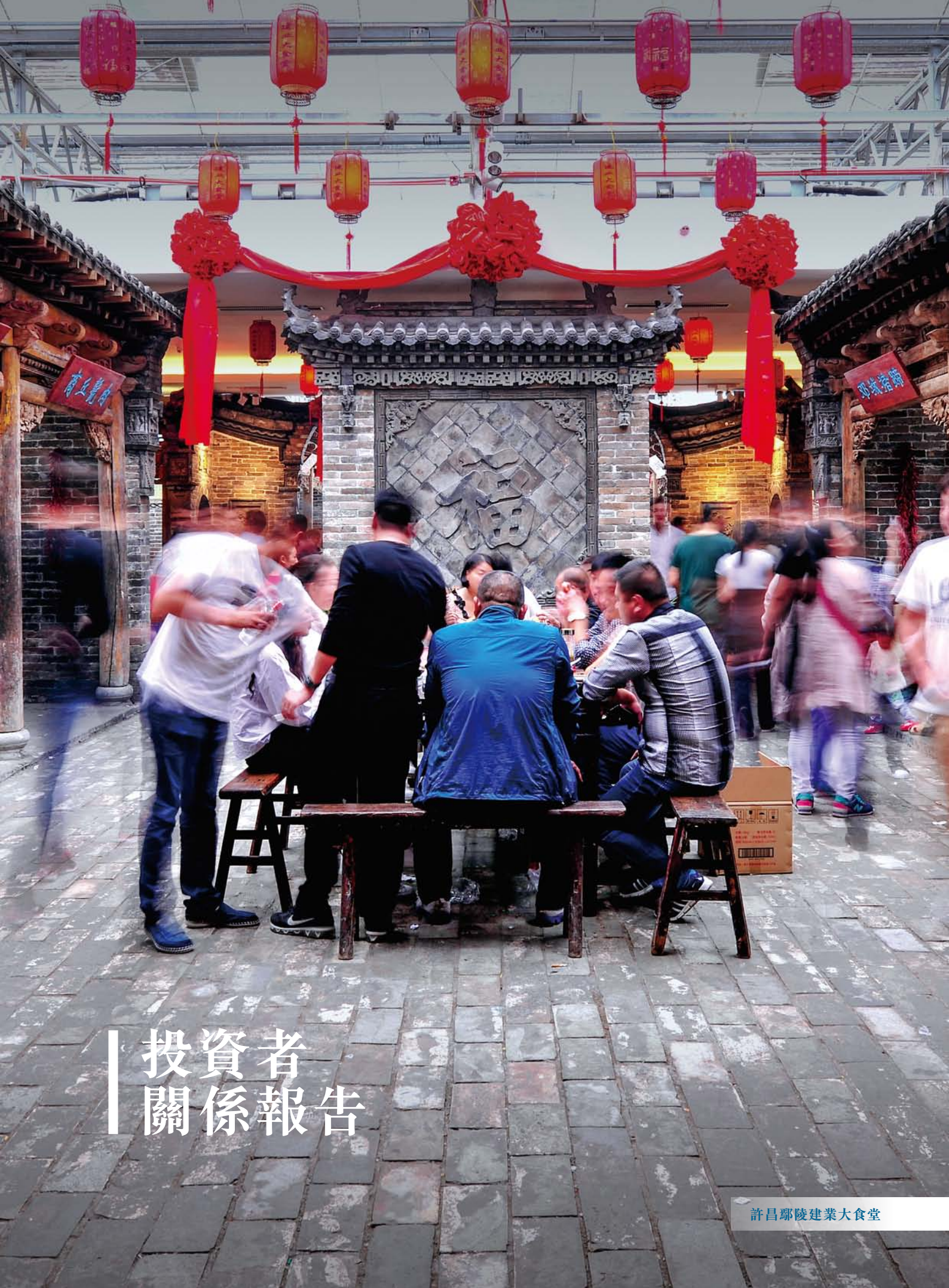
### 集團的重大風險

2016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	2016年風險變動	主要風險應對措施
<b>財務風險</b>		
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。	隨著2016年淨利潤下降，本公司信貸評級被下調的可能性增加。	1. 加強、加快三四綫庫存去化，提高周轉率和利潤率；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。
本公司可能達不到計劃利潤目標。	受市場環境及政策影響，結轉物業面積和收入少於預期。	1. 加快工程進度，按計劃達到結轉條件；及 2. 加快可結轉物業銷售速度。
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損益。	人民幣對美元持續貶值。	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。

## 管理層討論與分析(續)

風險介紹	2016年風險變動	主要風險應對措施
<b>運營風險</b>		
土地儲備不足和項目進展不順利造成未能完成開工計劃，影響達成其他經營目標。	部分地區土地儲備不足，部分項目開發周期較長。	1. 加快獲取優質地塊；及 2. 加快前期準備和開發過程速度，縮短開發周期。
竣工未售物業去化較慢，佔用資金，影響周轉速度。	竣工未售物業去化率未如理想。	制定別墅、商業、寫字樓、地下等難去化物業的銷售策略及激勵措施，進一步去化庫存。
<b>政策風險</b>		
房地產調控政策可能會利好或者利空本公司銷售。	前三季度政策利好，促進物業銷售；「9.30」調控之後，物業銷售略受影響。	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

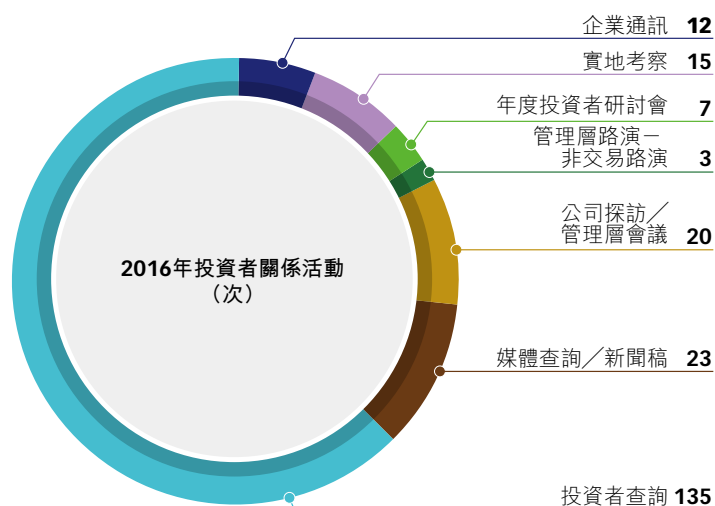
本集團致力於維持與投資者、分析師、媒體及其他持份者的良好關係；本集團之投資者關係部門積極維護與投資者、分析師及媒體的良好及緊密關係，透過高透明度、適時及準確的資訊披露，以維持公開透明的高水平投資者關係。

二零一六年，本集團的投資者關係部積極參加投資者關係相關活動，包括舉辦中期及年度業績發佈會、帶領投資者或分析師前往河南省實地考察，並於香港、新加坡、北京、倫敦、紐約、東京等地方，進行業績後路演、非交易路演、反向路演、及參與投資者論壇及研討會等，擴闊投資者基礎。日常亦通過公司拜訪、電話會議、回應電子郵件查詢、安排管理層專訪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、分析師及評級機構進行了積極、坦誠的溝通，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，向投資者適時更新本集團業務發展的最新情況。

## 二零一六年度主要投資者關係活動

日期	活動	主辦機構	地點
2016年1月6日	星展唯高達亞洲脈動會議	星展唯高達	新加坡
2016年1月7日	法巴亞太區金融、地產及物流會議	法國巴黎銀行	香港
2016年1月12日	德銀大中華年會2016	德意志銀行	北京
2016年4月5日	2015年全年業績投資者推介會	本集團	香港
2016年4月6日	2015年度業績後管理層非交易路演	星展唯高達	香港
2016年4月7日	2015年度業績後管理層非交易路演	星展唯高達	新加坡
2016年4月8日	2015年度業績後管理層非交易路演	渣打銀行	新加坡
2016年5月23-24日	德銀2016年亞太區會議	德意志銀行	新加坡
2016年6月14日	非交易路演	德意志銀行	悉尼
2016年6月23-24日	花旗亞太區房地產會議	花旗銀行	香港
2016年7月6日	中國房地產企業日	德意志銀行	香港
2016年8月23日	2016年中期業績投資者推介會	本集團	香港
2016年8月24日	2016年中期業績後管理層非交易路演	渣打銀行	新加坡
2016年8月25日	2016年中期業績後管理層非交易路演	星展唯高達	新加坡
2016年9月7日	德銀環球新興市場一對一會議	德意志銀行	紐約
2016年9月8-9日	非交易路演	法國巴黎銀行／星展唯高達	紐約
2016年9月23日	渣打反向路演會議(固定收益)	渣打銀行	香港
2016年9月27-28日	摩根大通新興市場股債會議	摩根大通	倫敦
2016年9月29日	股票非交易路演	瑞穗銀行	倫敦
2016年11月10-11日	野村亞洲高息債企業日	野村證券	香港
2016年12月5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，務求持份者更深入地了解本集團之業務，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。



鄭州九如府



鄭州凱旋廣場



許昌鄆陵建業大食堂



鄭州建業艾美酒店

# 環境、社會及管治報告

作為河南省內最大規模的民營企業，本公司不僅以建立全國首屈一指的房地產品牌為目標，更矢志成為河南小區與民眾的可靠生活伙伴。成立24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

本集團自成立以來，一直致力於企業利益與員工利益的高度統一，制定了一系列完善的維護員工利益的各項規章制度與細則，內容涉及具有市場競爭力的薪酬與員工關懷體系、完善的培訓與職業發展體系、全員社保公積金及勞動合同管理等系列保障措施。本公司員工工作與休息時間符合中國《勞動法》第四章有關工作時間和休息休假規定；員工多樣性之政策符合中國《勞動法》第二章有關促進就業規定；解除勞資雙方勞動關係之政策符合中國《勞動法》、《勞動合同法》、《勞動合同法實施條例》等相關規定；員工社保及公積金辦理符合中國《社會保險法》、《河南省住房公積金管理條例》等相關規定。同時為維護職工權益，2002年6月成立集團工會委員會；為發揚團結互助的優良傳統，傳遞愛心，幫扶困難員工，建立「親情救助基金」送溫暖長效機制。

## 概況

截至2016年12月31日，本集團聘用2,467名員工，年均離職率約為15.6%。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	1,153
31-40	969
41-50	281
51-60	54
61及以上	10
總計	2,467

## 環境、社會及管治報告(續)

### 按學歷劃分

學歷	僱員人數
碩士及以上	213
學士	1,416
大專	793
中學或以下	45
總計	2,467

### 按專業劃分

專業	僱員人數
財務及會計	408
工程	396
管理	234
設計	116
投資	82
銷售、市場及客服	801
行政	249
其他	181
總計	2,467

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，本公司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。

## 環境、社會及管治報告(續)

### 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。本公司保障職業安全的制度遵守中國《勞動法》、《建築法》、《河南省建築市場管理條例》、《河南省安全生產條例》等相關法律法規。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

本集團一直關注員工職業發展，鼓勵員工不斷學習，注重員工知識技能與能力素質的不斷提升，並於2009年2月建立建業學堂。建業學堂通過不斷完善課程體系，持續組織各種培訓，定期開設各類專項培訓班，逐步建立起完善的員工培訓體系，為員工的職業發展、職位晉升提供支持。

報告期內，本公司核心師資團隊根據集團戰略重點打造精品課程，通過線上平臺實現線上和線下聯動，打造人人為師，人人樂學的學習型組織；先後開辦專案總獵豹兄弟連、工程經理班、行銷經理班、人力資源班、財務經理班等培訓專案，以順應快速縱深發展和業務轉型需要；採用微課、炫頁等學習工具，吸引員工參與互動，引爆員工參訓熱情。

### 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、社會及管治報告(續)

### 環境保護

近年世界各地環境污染問題愈見嚴重，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，本公司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。

本公司深明，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，本公司積極推進河南省住宅產業化和成品住宅的發展，在多個項目建設住宅產業化和成品房示範工程，將原來的分佈式裝修轉變為集約化設計、集中採購、集中施工，並精簡在施工地點進行的繁複工序。通過生產工藝的改變，從源頭降低材料損耗率、廢料排放量、廢氣及溫室氣體排放，同時減輕噪音污染，節約社會總成本。與此同時，本公司根據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，借此全面提升旗下住宅項目的環保節能效益。報告期內，公司新建項目中有新鄉壹號城邦、焦作壹號城邦等四個項目獲得國家綠色建築認證。本公司的綠色建築發展步伐逐步加快，發展策略備受肯定。

# 環境、社會及管治報告(續)

## 綠色供應鏈

本集團參與阿拉善SEE生態協會、中城聯盟等聯合發起的「中國房地產行業綠色供應鏈活動」。該行動於2016年6月5日世界環境日正式啟動，70餘家參與單位承諾在共同的採購指南和行動方案的指導下，管理自身供應鏈，堅持綠色採購，從原材料開採源頭、生產過程、終端消費等多個角度入手，綠化整個供應鏈條，提高環境效益和資源利用效率，為社會發展、環境保護承擔起自己的責任。目前本集團參與了全部的四個小組：括鋼材及水泥重污染排放控制小組、木材來源合法化小組、人造板甲醛釋放量控制小組、鋁型材無鉻鈍化小組。

## 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。

## 供應鏈管理工作

本公司供應鏈管理工作繼續致力於供應商管理與評估，招標程序建設，以及供應鏈監督監察三個方面。舉例來說：依托建業集團招標採購網站，實現供方來源公開化、擴大化；針對潛在供應商，繼續執行嚴格的供方考察認證機制，通過資質審查、實地考察、抽樣檢測等綜合手段，優選最合適的供應商；針對已合作供應商及承包商，加強工廠及工地現場巡檢，並開展年度供應商評估、定級，建立供應商梯次管理體系。進一步加強招標程序建設與管控，修訂《建業集團採購管理制度》，提升招標程序的透明度與效率；嚴格按照「質量、價格、服務」三要素選擇綜合素質更優的中標公司，服務主業開發需要。與此同時，繼續完善多種渠道的公共舉報和問題反饋機制，加大供應鏈管理過程中的監督監察力度。

目前，本公司開發業務已涵蓋住宅、酒店、商業等多種物業範疇，供應商類型包含多個界別，截至2016年12月31日，按工種劃分的供應商數目載列如下，其中已通過考察認證的供應商約佔64%。

工種	供應商數目
土地類	76
設計類	312
工程施工類	1,909
材料設備類	1,009
造價諮詢類	88
管理類	2,309
政府機構類	305

## 環境、社會及管治報告(續)

### 產品責任

本公司的建築項目在安全性及耐久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隱私，在報告期內修訂《客戶數據管理細則》，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。本公司所投放廣告和商標使用均遵守包括中國《廣告法》和《商標法》等相關法律法規。

### 反貪腐

本集團積極培養員工廉潔守信的職業素養，致力維護建業品牌的優秀形象。本集團不僅要求新入職僱員簽訂廉潔合作協議，定期舉辦職業道德教育講座和舉行員工廉潔宣誓活動，同時還制定了利益申報制度加強員工自我約束，培育公平正直的陽光企業文化；集團設有舉報制度，鼓勵員工、客戶和合作單位通過公司網站、熱線和電郵舉報欺詐、勒索、賄賂及貪污等違法行為，並由專員跟蹤調查，懲處任何違法員工並在集團內進行內部通報，以儆效尤。本公司已實施內部政策及指引遵守反貪腐的相關法律和規定。

## 環境、社會及管治報告(續)

### 回饋社會

扎根中原24年，本集團秉承著「根植中原，造福百姓」的理念，以「居住改變河南」為己任，積極致力於「讓河南人民都住上好房子」的偉大實踐。同時，回報社會，推動河南的社會進步，亦是本集團二十多年的根本價值出發點和企業的發展哲學。企業之於社會，如同大樹之於土壤，企業服務社會、回報社會的行為，是企業必須遵循的生存之道和生命周期之所需。24年來，本集團真誠地實踐著這個規律，實踐著「社會公民」的角色，助力中原崛起，受到社會的廣泛讚譽。

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布河南省內18個地級城市及33個縣級地市，矢志為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

2016年，本集團決定在河南慈善總會設立「河南建業體育事業發展基金」，專項用於河南省體育運動場館建設、貧困鄉村體育設施捐建、城市及鄉村中小學足球網點學校建設、河南青少年足球等體育人才培養、河南省體育事業推廣交流及發展等，以達回報家鄉之初衷，並表達對新時代慈善事業的支持。2016年度完成捐贈1.5億元。

河南省關心下一代基金會是由省委省政府倡導創立，以關愛青少年健康成長，樹德育人，扶貧助困為宗旨的公益基金會。本集團自2011年起向其提供長達10年總額為1,000萬元的捐贈。2016年度完成捐贈100萬元。

2016年，本集團累計完成社會捐贈1.51億元。

# 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2016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及潘子翔先生，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2016年5月17日舉行的股東週年大會（「2016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。

執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會主席胡葆森先生因出埠公幹無法出席2016年股東週年大會。

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2016年股東週年大會。

在彼等缺席時，其他董事會成員閻穎春女士及李樺女士以及身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的張石麟先生已出席2016年股東週年大會，並於會上回應提問。

# 企業管治報告(續)

## 上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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2016年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

## 董事會

董事會由胡葆森先生擔任主席，由三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)

劉衛星先生(於2017年3月24日獲委任)

閻穎春女士

### 非執行董事

羅臻毓先生(副主席)

潘子翔先生

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65至69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。

## 企業管治報告(續)

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，羅臻毓先生、潘子翔先生及辛羅林先生將於2017年股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。劉衛星先生於2017年3月24日獲委任為執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則86(3)條，劉衛星先生亦須於2017年股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。所有其他董事將繼續擔任董事。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護本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2016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2016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1次股東大會。

## 企業管治報告(續)

各董事於2016年1月1日至2016年12月31日期間出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的次數載於下表：

董事	董事會會議	審核委員會會議	提名委員會會議	薪酬委員會會議	股東大會
<b>舉行會議次數</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
胡葆森先生	5/5		1/1	1/1	0/1
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	5/5				0/1
李 樺女士	4/5				1/1
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

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2016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

主席由胡葆森先生擔任，而首席執行官由陳建業先生擔任，彼於2017年3月24日辭任後由袁旭俊先生擔任，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。彼於2017年3月24日辭任後，由袁旭俊先生擔任首席執行官並繼續履行以上職責。

## 問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就有待其批准之財務及其他資料作出非正式評估。董事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2016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)

## 風險管理及內部監控

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旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

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，和內部消息發佈及處理等方面。本集團明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構權責，確保風險管理和內部控制系統的建立、實施、評估和有效評價。

本集團為更好地做好風險管理和內部控制工作，已成立風險管理和內部控制領導小組，開展相關工作。並建立風險管理及內部監控的三道防線，即業務防線、內控及監管的職能中心防線、內部審計部門的獨立監督防線。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。

本集團已就梳理的七大領域的關鍵業務流程進行內部監控自我評估，對內部監控檢討和獨立審計中所發現的漏洞及弱點制定了改善方案，本集團風險管理部也定期進行跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

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按照程序履行審閱半年度及年度業績的職能，且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。本集團的內審部門已對本集團的風險管理及內部監控系統進行獨立評估。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2016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。

## 企業管治報告(續)

本集團積極培養員工廉潔守信的職業素養，致力維護建業品牌的優秀形象。本集團不僅要求新入職僱員簽訂廉潔合作協議，定期舉辦職業道德教育講座和舉行員工廉潔宣誓活動，同時還制定了利益申報制度加強員工自我約束，培育公平正直的陽光企業文化；集團設有舉報制度，鼓勵員工、客戶和合作單位通過公司網站、熱線和電郵舉報欺詐、勒索、賄賂及貪污等違法行為，並由專員跟蹤調查，懲處任何違法員工並在集團內進行內部通報，以儆效尤。

### 董事委員會及企業管治職能

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

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

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

### 審核委員會

為遵守上市規則第3.21條，審核委員會於2008年5月14日成立。截至2016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；

## 企業管治報告(續)

- 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2016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2015年12月31日止年度之財務業績及截至2016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2016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。

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2016年12月31日止年度，本集團就外聘獨立核數師中的集團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410萬元及人民幣90萬元。本集團就地方法定核數師提供的服務支付的薪酬載於財務報表附註6(c)。於本年度內，就發行2億美元優先票據(見以下定義)支付予外聘獨立核數師的服務費約為人民幣350,000元。

本公司於2017年3月24日發出之截至2016年12月31日止年度之全年業績公告已由審核委員會審閱。

## 企業管治報告(續)

### 提名委員會

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

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

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

提名委員會於2016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2016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。

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

## 企業管治報告(續)

### 薪酬委員會

薪酬委員會已經於2008年5月14日成立，並根據《企業管治守則》的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。截至2016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2016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。

## 企業管治報告(續)

### 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。

### 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。



## 企業管治報告(續)

### 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2016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)，66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24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及淡倉」一節。

**劉衛星**，57歲，於2017年3月24日獲委任為本公司執行董事。彼並於2016年8月加入本公司任副總裁兼本公司全資附屬公司建業住宅集團(中國)有限公司董事長。

劉先生擁有逾35年銀行金融經驗。彼於1979年取得河南銀行學校銀行管理的畢業證書，於1983年取得鄭州大學金融管理的畢業證書，於1998年取得河南大學經濟學碩士學位，並於2005年取得清華大學法學的畢業證書。劉先生於1979至1984年曾任中國人民銀行洛陽地區中心支行工商信貸科科員及副科長。劉先生於1985年2016年8月間歷任中國工商銀行洛陽地區中心支行副行長、三門峽市分行副行長、河南省分行辦公室主任、河南省分行行長助理、河南省分行副行長、安徽省分行行長、重慶市分行行長、河南省分行行長、總行內部審計局局長。

## 董事及高級管理層履歷(續)

**閻穎春**，57歲，為執行董事。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24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及淡倉」一節。

### 非執行董事

**羅臻毓**，50歲，為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及淡倉」一節。

## 董事及高級管理層履歷(續)

**潘子翔**，45歲，為非執行董事。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(「西南區區域總經理」)。凱德中國為凱德置地有限公司(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CapitalLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.的控股公司。

身為凱德中國首席投資官，潘先生負責凱德中國的房地產投資，資產管理和投資平台，包括來福士中國基金、凱德中國發展基金、凱德新城鎮基金和來福士中國投資夥伴III，基金合併規模為37億美元。同時，作為西南區區域總經理，潘先生現管理包括成都、無錫、西安、瀋陽在內的7項住宅項目和1項綜合體。潘先生也曾任新加坡—四川貿易與投資委員會及新加坡—遼寧經濟貿易理事會候補成員。潘先生於2003年7月加盟盛邦新業集團私人有限公司(「盛邦新業集團」)，繼2011年凱德置地收購其40%之股權後，盛邦新業集團更名為凱德城鎮開發控股私人有限公司(「凱德新城鎮」)，並於2015年3月成為凱德置地的全資附屬公司。2010至2015年3月期間，潘先生為凱德城鎮私人有限公司(2006年10月至2007年5月期間名為盛邦國際投資私人有限公司，2007年5月至2013年4月期間更名為盛邦置地私人有限公司)的首席執行官，凱德城鎮私人有限公司為凱德新城鎮之附屬公司。潘先生帶領團隊在區域基礎上實現了超過人民幣220億元的銷售收入，旗下禦錦城和卓錦城項目，分別榮膺「2014至2016年西安住宅銷量冠軍」及「2010年成都暢銷項目十強」之一。在他的領導下，凱德置地在2016年成都住宅銷售總額中排名第六。潘先生自1997年開始涉足房地產行業。於加盟盛邦新業集團前，潘先生曾任新加坡建屋發展局(HDB)的機電工程師，其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**，35歲，為非執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。李女士於2006年獲得澳大利亞新南威爾斯大學建築學學士學位並於2007年獲得Macquarie University應用金融學碩士學位。於2006年加入本集團前，李女士曾於2005年在北京五合國際建築設計集團及澳大利亞悉尼的Banatex Architects Pty Ltd工作。李女士為執行董事及董事會主席胡葆森先生之女兒。

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及淡倉」一節。

## 董事及高級管理層履歷(續)

### 獨立非執行董事

**張石麟**，56歲，為獨立非執行董事。彼於1986年在香港中文大學取得工商管理學士學位，於1990年在南昆士蘭大學取得商科學士學位並於2002年在University of Wolverhampton取得法律學士學位。於1986年11月至1989年1月，張先生在香港政府稅務局擔任助理評稅主任；1989年7月至1990年4月在香港電話有限公司擔任會計師；1990年5月至2006年9月，任職於富泰(上海)有限公司，歷任會計經理、集團(會計)高級副總裁及其他職務；於2006年10月至2007年10月出任T.C.C. International Limited的高級行政人員並自2008年9月起出任盈石企業管理(上海)有限公司副董事長。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。

**辛羅林**，67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23年的投資銀行經驗。辛先生於1985年至1989年間及1995年至1997年間分別擔任澳大利亞Potter Warburg及Citic-Hambros之高級顧問。彼現為澳大利亞新南威爾斯州之太平紳士。辛先生於2010年8月至2012年6月期間擔任泰豐國際集團有限公司之非執行董事，該公司股份於聯交所上市。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2015年8月至2016年5月期間，辛先生擔任中國趨勢控股有限公司之非執行董事，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(於聯交所上市的公司)之獨立非執行董事，並自2015年5月至2016年6月期間擔任非執行董事。彼現為卓亞資本有限公司之非執行董事，北京體育文化產業集團有限公司(前稱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，該等公司的股份均於聯交所上市。辛先生還擔任Asian Growth Capital Co Ltd.(前稱Mori Denki Mfg. Co., Ltd.)(東京證券交易所上市公司)之董事及Oriental Technologies Investment Limited(澳大利亞證券交易所上市公司)之董事及副主席。

**麥建裕**，54歲，為獨立非執行董事。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。

## 董事及高級管理層履歷(續)

### 高級管理層

**陳建業**(於2017年3月24日辭任)，60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及淡倉」一節。

**袁旭俊**，49歲，自2017年3月24日起獲委任為本公司首席執行官。袁先生擁有逾20年財務及管理經驗。彼於1986年於上海市機電工業學校取得財務專業之畢業證書及2001年於澳門科技大學取得工商管理專業之碩士學位。袁先生於1994至2017年1月間於萬科企業股份有限公司(「萬科」)內任職，任至萬科屬下公司之總經理兼法人代表。彼並於2017年2月加入本公司任建業住宅集團(中國)有限公司總裁兼本公司全資附屬公司河南中原建業城市發展有限公司董事長。

**胡冰**(於2017年3月24日辭任)，40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。

**胡平**，35歲，自2017年3月24日起獲委任為本公司首席財務官。胡先生擁有逾10年管理財務經驗。彼於2002年於青島理工大學於會計學本科畢業及2006年於江西財經大學修畢會計學碩士研究生課程。胡先生於2006至2017年2月間於萬科內任職，任至萬科屬下公司之經理。

# 董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2016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41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13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45至51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2016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本年報第83至198頁的財務報表。

## 業績及股息

除股息前股東應佔溢利人民幣402,973,000元(2015年：人民幣801,290,000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2016年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2015年：無)。董事會經議決就截至2016年12月31日止年度不建議派發末期股息(2015年：每股11.61港仙)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2017年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2017年5月17日(星期三)至2017年5月19日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2017年5月16日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 董事會報告(續)

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產、負債及非控股權益的概要載於本年報第199至200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增加淨值約人民幣2,700萬元已直接列入綜合收益表。

### 發行優先票據

於2016年11月1日，本公司發行本金額200,000,000美元2021年到期年票息6.75%之優先票據(「2億美元優先票據」)，以為本公司的債務再融資及一般企業用途。更多有關發行2億美元優先票據的詳情於本公司日期為2016年10月31日及11月1日的公告中公佈。本次發行於2016年11月8日完成，而該2億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32(a)。2016年內並無發行股份。

### 儲備

本公司及本集團的儲備於截至2016年12月31日止年度內的變動詳情分別載於財務報表附註32及綜合權益變動表。

### 主要客戶及供應商

截至2016年12月31日止年度，本集團五大供應商所作採購(不包括收購土地)佔本集團總採購額少於30%，而最大供應商所作採購(不包括收購土地)佔本集團總採購額約9%。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2016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)

劉衛星先生(於2017年3月24日獲委任)

閻穎春女士

#### 非執行董事

羅臻毓先生(副主席)

潘子翔先生

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，羅臻毓先生、潘子翔先生及辛羅林先生將於2017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。劉衛星先生於2017年3月24日獲委任為執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則86(3)條，劉衛星先生亦須於2017年股東周年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。

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

### 董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第65至69頁。

### 董事服務合約

胡葆森先生及閻穎春女士各自己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。劉衛星先生與本公司訂立服務合約，據此劉衛星先生同意擔任執行董事，自2017年3月24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。

## 董事會報告(續)

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2016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2016年8月1日起為期3年。

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

### 董事的合約權益

除財務報表附註36所披露的相關交易外，於截至2016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交易、安排或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2016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交易、安排或合約。

### 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。

2015年及2016年各年，本公司高級管理層由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		
	2016年	2015年	2014年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1	1	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	2	1
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	1	2
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	1	1	—
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000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2016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 <sup>4</sup>
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 <sup>1</sup>	46.94%
	實益擁有人	2,050,400 <sup>2</sup>	0.08%
閔穎春女士	實益擁有人	500,000 <sup>2</sup>	0.02%
李樺女士	配偶之權益	3,000,000 <sup>2,3</sup>	0.12%
陳建業先生 (於2017年3月24日辭任)	實益擁有人	6,132,000 <sup>2</sup>	0.25%

## 董事會報告(續)

### (b) 於債券中的好倉：

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(「2020年到期2億美元優先票據」)

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔2020年到期
			2億美元優先票據的 概約百分比 <sup>5</sup>
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76至77頁。
- 李樺女士的配偶實益擁有3,000,000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。
- 權益佔美元優先票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2016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鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

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

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

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

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

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2016年12月31日，可供認購29,117,720股股份(佔本公司於2016年度報告(日期為2017年3月24日)當日的已發行股本約1.19%)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2016年1月1日起至2016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2016年 12月31日
			於2016年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
<b>董事</b>							
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2013年3月27日	2.560港元	500,000	-	-	-	500,000
李樺女士	2013年3月27日	2.560港元	1,500,000	-	-	-	1,500,000
			4,050,400	-	-	-	4,050,400
<b>首席執行官</b>							
陳建業先生(於2017年 3月24日辭任)	2010年5月25日	1.853港元	1,132,000	-	-	-	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	4,615,560	-	-	-	4,615,560
	2011年7月25日	2.160港元	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	16,569,760	-	-	(3,750,000)	12,819,760
			28,817,320	-	-	(3,750,000)	25,067,320
			32,867,720	-	-	(3,750,000)	29,117,720

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。

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日將行使價調整至每股股份1.853港元。

購股權計劃的額外資料載於本年度報告財務報表附註30。

## 董事會報告(續)

### 主要股東於本公司股本之權益

於2016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 <sup>1</sup>
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 <sup>2</sup>	46.94%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 <sup>3</sup>	26.95%
凱德中國	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	26.95%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	26.95%
凱德置地(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	26.95%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 <sup>3</sup>	26.95%

附註：

1. 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,442,270,760股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份權益。
3. CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand China Investments直接全資擁有，而CapitaLand China Investments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41.06%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitaLand China Investments、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。

## 董事會報告(續)

除上文所述者外，於2016年12月31日，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

### 遵守不競爭承諾

#### 胡葆森先生與恩輝投資

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

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

根據胡葆森先生及恩輝投資分別提供的日期為2017年2月28日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認於2016年1月1日至12月31日期間(「有關期間」)(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾A的所有相關條款；及(ii)胡葆森先生及恩輝投資概無發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機。



## 董事會報告(續)

### CapitaLand (Cayman) 及凱德中國

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

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

根據CapitaLand (Cayman)及凱德中國分別提供的日期為2017年2月28日有關遵守不競爭承諾B的年度聲明，彼等均確認於有關期間(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾B的所有相關條款；及(ii)雙方並未發現亦無獲得任何機會在任何相關省份參與屬本集團業務範圍的任何項目(即於相關省份的住宅物業開發或本公司擬與CapitaLand (Cayman)／凱德中國書面同意進行的該等其他業務)，惟下文所披露者外：

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

## 董事會報告(續)

### 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2016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40所披露者外，概無於2016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2016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。

### 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4,520萬元。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。

## 董事會報告(續)

### 銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據

有關本集團於2016年12月31日銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據的詳情分別載於財務報表附註24、25、29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1.51億元(2015年：人民幣150萬元)。有關詳情請參閱第45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2016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52頁至第64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2016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2017年股東週年大會。

承董事會命

主席

胡葆森

香港，2017年3月24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的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第89至198頁的建業地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與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，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告(續)

## 物業銷售的收益確認

參閱綜合財務報告附註4及第113頁所載會計政策附註2(v)。

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理該事項

貴集團為中國內地的綜合物業發展商，專注河南省的住宅物業開發之業務。

截至2016年12月31日止年度物業銷售的收益合共人民幣9,120百萬元，佔貴集團全年收益總額之96%。

如物業銷售全部符合以下三項條件，則會就此確認收益：

- (1) 簽署買賣協議；
- (2) 物業竣工，即管理層認為貴集團及四名專責檢查、設計、建築及監督的外部方認證竣工（「物業竣工認證」）之時；及
- (3) 相關應收款項的可收回性獲合理保證。

收益確認日期前就物業預售已收的按金及分期付款以預收款項計入綜合財務狀況表。

我們把物業銷售的收益確認列為關鍵審計事項，因為收益是貴集團的關鍵績效指標之一，且基於其對綜合財務報表的重要性，兩者均存有固有風險，收益可能會記錄在不正確的期間，或可能因符合財務目標或預算水平而受到操控。

我們就物業銷售的收益確認的審計程序包括以下程序：

- 評核就物業銷售的收益確認進行的主要內部控制，在設計、實施和運作上的有效性；
- 從年內總物業銷售中抽選物業銷售交易樣本（尤其側重接近財務報告日期的物業銷售），並檢查有關收益之相關文件，包括已簽署的買賣協議、物業竣工認證及已收款項記錄，以評核有記錄的金額，並評核有關收益是否妥善於合適的會計期間予以確認；
- 抽樣現場視察本年已確認收益涉及的物業發展項目，觀察項目的竣工狀況；
- 評核物業銷售及預售所得款項是否已經收取，方法是將已簽署買賣協議樣本的應收款項與銀行結單作比較，並評核有關收益應否於本期記賬或是將之遞延為預售物業預收款項；
- 查核年內與收益有關的所有手工分錄，檢查被視為屬重要或有符合其他特定風險基礎條件的不尋常項目的分錄之相關文件。

# 獨立核數師報告(續)

## 評核待售物業的可變現淨值

參閱綜合財務報告附註20及第108頁所載會計政策附註2(m)。

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理該事項

於2016年12月31日，貴集團持有多個位於河南省不同城市的物業發展項目以供銷售，包括持作未來開發的物業、在建待售物業以及持作待售的已竣工物業，涉及總額人民幣18,027百萬元，相當於貴集團於該日總資產之41%。

待售物業以成本或可變現淨值(以較低者為準)列值。計算於財務報告日每項待售物業的可變現淨值由管理層負責。

計算該等物業的可變現淨值涉及重大的管理判斷及估算，以編製及更新項目可行性研究、估算完成每項物業發展項目的未來成本以及評核預計售價(參照物業近期的預售/銷售價格或鄰近位置可比物業的價格)及未來估計銷售成本(包括為提升銷售所需作出的價格折扣)。

我們把評核待售物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為估算可變現淨值涉及固有風險，特別是現時的經濟狀況以及中國內地多個城市的地方政府針對物業市場實施不同的降溫措施。

我們就評核待售物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 評核就編製及監察物業發展的預算管理、建築及其他成本的預測進行的主要內部控制，在設計、實施和運作上的有效性；
- 抽樣將最近期的發展項目預算預測與相關合同作比較；
- 抽樣現場視察持作未來開發的物業、在建待售物業以及持作待售的已竣工物業，與工地管理層進行討論及觀察發展進度，並將其觀察的發展進度與貴集團的財務會計記錄作比較；
- 就持作未來開發的物業及在建待售物業而言，抽樣與管理層討論發展進度，並參照貴集團近期發展的竣工項目之已簽署建築合約及/或單位建築成本，查問管理層就最近期預測反映的發展預算；

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理該事項

- 抽樣與管理層進行討論，並查問彼等評核待售物業可變現淨值所採納的關鍵估算及假設，方法為：(1)將預計售價與物業近期的預售／銷售價格(如有)或鄰近位置可比物業之價格以及管理層持有的銷售預算計劃作比較；及(2)將估計未來銷售成本與過往統計數據及市場可得數據作比較；
- 重新計算管理層於年末評核待售物業的可變現淨值；
- 進行敏感性分析，以確定待售物業發生嚴重錯誤陳述而需對該等估計(不論是個別或共同)所作變動的幅度，並考慮該等關鍵估計產生變動的可能性。

### 綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 獨立核數師報告(續)

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》披露規定擬備真實而中肯的財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。



## 獨立核數師報告(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是蕭志雄。

### 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

2017年3月24日

# 綜合收益表

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收益	4	9,495,022	12,562,724
銷售成本		(7,202,155)	(9,774,701)
毛利		2,292,867	2,788,023
其他收益	5	228,696	195,884
其他收入淨額	5	17,600	182,735
銷售及市場推廣開支		(478,899)	(560,248)
一般及行政開支		(808,433)	(721,195)
其他經營收入		43,037	48,143
		1,294,868	1,933,342
分佔一家聯營公司虧損	16	(1,160)	(1,723)
分佔合營企業溢利減虧損		107,386	268,767
融資成本	6(a)	(400,806)	(434,054)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		1,000,288	1,766,332
投資物業公平值增加/(減少)淨額	13	27,223	(25,033)
除稅前溢利	6	1,027,511	1,741,299
所得稅	7(a)	(623,391)	(937,264)
年度溢利		404,120	804,035
歸屬：			
本公司權益持有人		402,973	801,290
非控股權益		1,147	2,745
年度溢利		404,120	804,035
每股盈利	10		
— 基本(人民幣分)		16.50	32.84
— 攤薄(人民幣分)		16.50	32.84

第98頁至198頁的附註組成此等財務報表的一部分。與年度溢利有關的應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註32(c)。

# 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度溢利	404,120	804,035
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	(539,441)	(76,831)
— 現金流量對沖：		
— 公平值變動中的有效部分	(18,276)	(114,056)
— 由權益轉移至損益	31,705	102,938
年內其他全面收入	(526,012)	(87,949)
年內全面收入總額	(121,892)	716,086
歸屬：		
本公司權益持有人	(121,314)	713,717
非控股權益	(578)	2,369
年內全面收入總額	(121,892)	716,086

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

第98頁至198頁的附註組成此等財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	3,024,802	2,902,180
投資物業	13	575,870	442,870
無形資產	14	131,250	146,250
聯營公司權益	16	27,168	25,328
合營企業權益	17	6,276,091	6,532,270
其他金融資產	18	190,080	109,080
遞延稅項資產	31(b)	127,461	128,558
		<b>10,352,722</b>	10,286,536
<b>流動資產</b>			
交易性證券	19	105,868	76,932
待售物業	20	18,026,529	15,371,656
貿易及其他應收款項	21	887,613	1,111,176
按金及預付款	22	3,161,766	3,658,339
預付稅項	31(a)	610,171	519,294
受限制銀行存款	23	1,404,821	1,311,721
現金及現金等價物		9,776,310	7,422,350
		<b>33,973,078</b>	29,471,468
<b>流動負債</b>			
銀行借款	24	(514,265)	(1,045,045)
其他借款	25	(90,000)	(725,000)
應付款項與應計費用	26	(14,842,040)	(14,750,237)
預收款項	27	(6,832,439)	(5,602,346)
優先票據	28	(960,216)	(771,354)
應付稅項	31(a)	(1,151,686)	(1,321,570)
		<b>(24,390,646)</b>	(24,215,552)
<b>流動資產淨值</b>		<b>9,582,432</b>	5,255,916
<b>總資產減流動負債</b>		<b>19,935,154</b>	15,542,452

## 綜合財務狀況表(續)

於2016年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	24	(1,851,175)	(1,136,733)
其他借款	25	(300,000)	(397,700)
應付專利		(60,000)	(105,000)
公司債券	29	(2,978,128)	-
優先票據	28	(7,662,270)	(6,515,531)
遞延稅項負債	31(b)	(86,255)	(69,969)
		<b>(12,937,828)</b>	<b>(8,224,933)</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>6,997,326</b>	<b>7,317,519</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	32(a)	<b>216,322</b>	216,322
儲備		<b>6,205,741</b>	6,582,338
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>			
		<b>6,422,063</b>	6,798,660
<b>非控股權益</b>			
		<b>575,263</b>	518,859
<b>權益總額</b>			
		<b>6,997,326</b>	<b>7,317,519</b>

於2017年3月24日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森  
執行董事

閔穎春  
執行董事

第98頁至198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2016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 (附註32(a)(i))	股份溢價 (附註32(b)(i))	法定儲備金 (附註32(b)(ii))	其他資本儲備 (附註32(b)(iii))	匯兌儲備 (附註32(b)(iv))	以股份支付的		物業重新 估值儲備 (附註32(b)(vi))	對沖儲備 (附註32(b)(vii))	保留溢利	總計		
						酬金儲備 (附註32(b)(v))	儲備						
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	
2016年1月1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	
2016年權益變動：													
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	402,973	402,973	1,147	404,120	
其他全面收入	-	-	-	-	(537,716)	-	-	13,429	-	(524,287)	(1,725)	(526,012)	
全面收入總額	-	-	-	-	(537,716)	-	-	13,429	402,973	(121,314)	(578)	(121,892)	
已批准往年末期股息	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(240,295)	(240,295)	-	(240,295)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,200)	(26,200)	
轉撥至法定儲備金	-	-	200,240	-	-	-	-	-	(200,240)	-	-	-	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,968	75,968	
以權益結算的股份支付	4(b)	-	-	-	-	437	-	-	-	437	-	437	
股份為基礎的交易失效	-	-	-	-	-	(2,388)	-	-	2,388	-	-	-	
出售附屬公司	37(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,744)	(40,744)	
出售一家附屬公司部分權益	-	-	-	(329)	-	-	-	-	-	(329)	11,729	11,400	
增購附屬公司權益	-	-	-	(15,096)	-	-	-	-	-	(15,096)	(14,523)	(29,619)	
收購附屬公司	37(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,752	50,752	
		-	200,240	(15,425)	-	(1,951)	-	-	(438,147)	(255,283)	56,982	(198,301)	
2016年12月31日餘額	216,322	1,666,254	1,966,919	462,807	(492,448)	17,116	6,479	(41,156)	2,619,770	6,422,063	575,263	6,997,326	

# 綜合權益變動表(續)

截至2016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
	附註	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重新 估值儲備	對沖儲備	保留溢利	總計		
		(附註32(a)(i))	(附註32(b)(i))	(附註32(b)(ii))	(附註32(b)(iii))	(附註32(b)(iv))	(附註32(b)(v))	(附註32(b)(vi))	(附註32(b)(vii))	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		
<b>2015年1月1日餘額</b>		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
<b>2015年權益變動：</b>													
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	32(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	32(a)(i)	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	37(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,983)	(9,983)
增購附屬公司權益		-	-	-	(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)
<b>2015年12月31日餘額</b>		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

第98頁至198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2016年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>1,027,511</b>	1,741,299
經調整：		
利息收入	<b>(225,675)</b>	(188,940)
折舊及攤銷	<b>228,012</b>	160,464
以權益結算的股份支付費用	<b>437</b>	2,295
股本證券股息收入	<b>(1,521)</b>	(5,444)
投資物業公平值(增加)/減少淨額	<b>(27,223)</b>	25,033
出售物業、廠房及設備淨虧損	<b>295</b>	94
分佔一家聯營公司虧損	<b>1,160</b>	1,723
分佔合營企業溢利減虧損	<b>(107,386)</b>	(268,767)
融資成本	<b>400,806</b>	434,054
交易性證券未變現及已變現收益	<b>(19,583)</b>	(15,946)
待售物業撇減	<b>26,271</b>	19,849
出售附屬公司淨(收益)/虧損	<b>(813)</b>	116,422
視為出售附屬公司淨(虧損)/收益	<b>18,611</b>	(39,373)
收購附屬公司公平值淨收益	<b>(66,961)</b>	(369,896)
出售一家聯營公司收益	<b>-</b>	(1,567)
政府補助	<b>(1,500)</b>	(1,500)
<b>已結轉營運資金變動前經營溢利</b>	<b>1,252,441</b>	1,609,800



# 綜合現金流量表(續)

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>承前之營運資金變動前經營溢利</b>	<b>1,252,441</b>	1,609,800
待售物業(增加)/減少	(262,092)	2,121,643
貿易及其他應收款項減少	218,941	293,271
按金及預付款減少	460,044	104,096
受限制銀行存款增加	(81,987)	(16,148)
應付款項與應計費用增加	71,851	121,717
預收款項增加	1,298,673	1,570,585
<b>經營所得現金</b>	<b>2,957,871</b>	5,804,964
已付中國稅項	(846,508)	(1,273,641)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>2,111,363</b>	4,531,323
<b>投資活動</b>		
購置物業、廠房及設備付款	(354,295)	(380,734)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,559	6,476
購買無形資產付款	(35,000)	(10,000)
投資物業開支付款	-	(5,658)
收購附屬公司已付現金淨額	37(a)/(d) (1,829,031)	(1,463,425)
增購附屬公司權益	(29,619)	(188,278)
視為出售附屬公司的現金流出淨額	37(c)/(f) (97,075)	(34,316)
出售附屬公司的現金(流出)/流入淨額	37(b)/(e) (175,748)	734,521
出售附屬公司部分權益的現金流入淨額	11,400	-
投資合營企業	(18,750)	(20,550)
合營企業資本回報	2,038	365,536
購置其他金融資產付款	(120,000)	-
出售其他金融資產所得款項	40,000	-
墊款予合營企業	(472,069)	(1,655,401)
合營企業還款	639,529	102,646
從合營企業已收股息	167,605	95,400
出售交易性證券所得款項	-	7,774
一家聯營公司還款	-	15,090
墊款予一家聯營公司	(3,000)	-
出售聯營公司所得款項	-	4,500
從股本證券已收股息	1,521	5,444
已收利息	225,675	188,940
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(2,045,260)</b>	(2,232,035)

## 綜合現金流量表(續)

截至2016年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
新增銀行借款所得款項		<b>1,184,350</b>	721,801
償還銀行借款		<b>(1,150,488)</b>	(2,146,008)
其他新增借款所得款項		–	1,187,700
償還其他借款		<b>(332,700)</b>	(455,000)
發行新股份所得款項淨額		–	10,959
發行優先票據所得款項淨額	28(f)	<b>1,359,663</b>	1,845,183
於優先票據到期後償還贖回款項	28(a)	<b>(792,969)</b>	–
發行公司債券所得款項淨額	29	<b>2,972,090</b>	–
已付利息		<b>(846,479)</b>	(809,421)
已付股息		<b>(240,295)</b>	(267,416)
已付非控股權益股息		<b>(26,200)</b>	(26,660)
非控股權益注資		<b>75,968</b>	36,000
非控股權益減資		–	(22,400)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>2,202,940</b>	74,738
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>2,269,043</b>	2,374,026
<b>1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>7,422,350</b>	5,018,511
<b>外匯匯率變動的影響</b>		<b>84,917</b>	29,813
<b>12月31日的現金及現金等價物</b>		<b>9,776,310</b>	7,422,350

第98頁至198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。本集團採納的重要會計政策於下文披露。

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2016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39。

### (c) 附屬公司及非控股權益

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

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

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

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

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (c) 附屬公司及非控股權益(續)

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))。

### (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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (d) 聯營公司及合營企業(續)

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。

於本公司的財務狀況表中，於聯營公司及合營企業的投資以成本減減值虧損列賬(參閱附註2(l))

### (e) 其他股本證券投資

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

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

持作交易的證券投資分類為流動資產。由此產生的任何交易費用均於損益中確認。公平值於每個報告期末重新計量，所產生的任何收益或虧損會於損益中確認。於損益中確認的淨收益或虧損並不包括有關投資所賺取的任何利息或股息，因該類利息或股息是根據附註2(v)(v)與(vi)所載的政策予以確認。

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

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (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。

對沖工具到期或售出、遭終止或獲行使時，或者本集團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(v)(iii)所述方式計算。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (h) 投資物業(續)

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(x))。

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

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

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

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



# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (i) 物業、廠房及設備(續)

#### (ii) 在建工程

在建工程乃按成本減減值虧損列賬(見附註2(l))。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(l))。

可使用年期有限的無形資產攤銷於資產的估計可使用年期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。

### (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

# 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(續)

#### (i) 本集團所租用資產的分類(續)

- 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可觀察資料：

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

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (1) 資產減值(續)

#### (i) 股本證券投資與其他應收款項減值(續)

倘有任何該等跡象出現，則減值虧損會按下列方式釐定及確認：

- 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，減值虧損根據附註2(l)(ii)以投資的可收回金額與其賬面值之間的比較計量。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。以成本列賬的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隨後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)

### (1) 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、聯營公司及合營企業投資。

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出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。倘若有關中期期間之減值評估僅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。成本及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(x))。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

#### (ii) 持作待售的已竣工物業

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

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

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首先按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備入賬(見附註2(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。

### (o) 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。

### (p) 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。

### (q) 應付款項

應付款項首先按公平值確認。除根據附註2(u)(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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (r) 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。

### (s) 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總額便會在整個歸屬期內分攤。

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

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (t) 所得稅

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

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

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

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

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

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



# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (t) 所得稅(續)

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
- 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。

### (u) 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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (u) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債(續)

#### (i) 已發出的財務擔保(續)

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(u)(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。

### (v) 收益確認

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

#### (i) 物業銷售

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

#### (ii) 項目管理服務費用收入

項目管理服務費用收入於提供服務時或於服務期間有系統地確認。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 2 重要會計政策(續)

### (v) 收益確認(續)

#### (iii) 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。

#### (iv) 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。

#### (v) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

#### (vi) 股息收入

— 非上市投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。

— 上市投資的股息收入於當時投資的股價除息時確認。

#### (vii) 政府補貼

倘可合理確定能夠收取政府補貼，而本集團將符合政府補貼所附帶的條件，則政府補貼在財務狀況表中初始確認。補償本集團所產生開支的補貼於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。當補貼補償本集團的資產成本時，公平值計入財務狀況表的「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)

### (w) 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。

### (x) 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。

### (y) 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)

### (y) 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。

### (z) 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多項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。此等發展並無對本集團本期間或過往期間已編製或呈列的業績及財務狀況造成不利影響。

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。

### 4 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃、酒店經營及提供項目管理服務。

收益是指來自物業銷售的收入、租金收入、來自酒店經營的收益及項目管理服務費用收入。年內於收益中確認的各重要收益分類金額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	9,119,947	12,286,693
租金收入	94,537	101,274
來自酒店經營的收益	241,514	174,757
項目管理服務費用收入	39,024	—
	9,495,022	12,562,724

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>其他收益</b>		
利息收入	225,675	188,940
股本證券的股息收入	1,521	5,444
政府補助	1,500	1,500
	<b>228,696</b>	<b>195,884</b>
<b>其他收入淨額</b>		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(295)	(94)
出售附屬公司收益／(虧損)淨額(附註37(b)及(e))	813	(116,422)
視為出售附屬公司(虧損)／收益淨額(附註37(c)及(f))	(18,611)	39,373
收購附屬公司公平值收益淨額(附註37(a)及(d))	66,961	369,896
外匯虧損淨額	(45,503)	(102,694)
交易性證券未變現及已變現收益	19,583	15,946
待售物業撇減	(26,271)	(19,849)
出售一家聯營公司收益	–	1,567
其他	20,923	(4,988)
	<b>17,600</b>	<b>182,735</b>

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行借款利息	139,603	210,359
其他借款利息	112,751	154,405
應付合營企業款項利息	107,674	—
優先票據利息	588,331	534,755
公司債券利息	136,229	—
其他附屬借貸成本	—	9,795
	<b>1,084,588</b>	909,314
減：已資本化的借貸成本*	<b>(635,237)</b>	(482,575)
	<b>449,351</b>	426,739
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值(附註28(b)、(c)、(e)及(f))	<b>(48,545)</b>	7,315
	<b>400,806</b>	434,054

\* 借貸成本已按每年4.35%至11.8%(2015年：每年5.54%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)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、工資及其他福利	<b>326,582</b>	324,578
包括：		
— 退休計劃供款	<b>45,243</b>	29,078
— 以股權結算股份為基礎作支付的費用(附註32(b)(ix))	<b>437</b>	2,295

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)向強積金計劃作出供款。

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。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>(c) 其他項目</b>		
折舊及攤銷	<b>228,012</b>	160,464
集團核數師酬金		
— 審核服務	<b>4,062</b>	4,000
— 審閱及其他服務	<b>1,280</b>	1,150
地方法定核數師酬金		
— 審核服務	<b>537</b>	428
— 審閱及其他服務	<b>1,760</b>	1,840
已售物業成本	<b>7,019,341</b>	9,639,092
對當地足球活動/足球會贊助費	<b>128,400</b>	123,560
有關物業的經營租金費用	<b>32,990</b>	30,423
投資物業的租金收入減直接開支人民幣2,160,000元 (2015年：人民幣2,254,000元)	<b>(11,911)</b>	(11,946)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣12,354,000元 (2015年：人民幣13,822,000元)	<b>(68,112)</b>	(73,252)

# 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>即期稅項(附註31(a))</b>		
中國企業所得稅	373,535	513,261
中國土地增值稅		
一年內計提	274,794	438,777
一以往年度超額撥備	(49,413)	(143,604)
預扣稅	7,092	29,641
	<b>606,008</b>	838,075
<b>遞延稅項(附註31(b))</b>		
物業重估	6,474	(6,591)
中國土地增值稅	1,097	22,159
其他	9,812	83,621
	<b>17,383</b>	99,189
	<b>623,391</b>	937,264

(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%)(2015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%(2015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%(2015年：25%)的稅率繳付企業所得稅。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 7 綜合收益表內的所得稅(續)

#### (a) 綜合收益表內的稅項為：(續)

##### (iv) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。

##### (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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前溢利	1,027,511	1,741,299
按25%(2015年：25%)稅率計算的除稅前溢利的稅項	256,878	435,325
若干附屬公司的稅率差額	31,826	38,713
毋須課稅收入的稅項影響	(33,090)	(90,035)
不可扣稅開支的稅項影響	131,262	261,055
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	65,863	45,806
動用過往年度未確認的稅項虧損	(5,476)	(4,621)
過往年度土地增值稅超額撥備	(49,413)	(143,604)
預扣稅	7,092	29,641
土地增值稅	274,794	438,777
土地增值稅的稅項影響	(56,345)	(73,793)
所得稅開支	623,391	937,264

# 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：

### 2016年

	董事袍金	薪金·津貼 及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	以股份支付 (附註30)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>						
胡葆森	-	4,423	-	-	-	4,423
閻穎春	-	1,077	-	-	9	1,086
<b>非執行董事</b>						
羅臻毓	87	-	-	-	-	87
潘子翔	87	-	-	-	-	87
李樺	-	227	11	-	-	238
<b>獨立非執行董事</b>						
張石麟	209	-	-	-	-	209
辛羅林	209	-	-	-	-	209
麥建裕	209	-	-	-	-	209
<b>首席執行官</b>						
陳建業	-	2,655	29	1,244	-	3,928
合計	801	8,382	40	1,244	9	10,476

# 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)

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30)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>						
胡葆森	-	4,040	7	-	-	4,047
閔穎春	-	902	2	-	48	952
<b>非執行董事</b>						
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
<b>獨立非執行董事</b>						
張石麟	191	-	-	-	-	191
辛羅林	191	-	-	-	-	191
麥建裕	191	-	-	-	-	191
<b>首席執行官</b>						
陳建業	-	4,117	35	-	-	4,152
合計	733	9,266	54	-	48	10,101

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(2015年：一位)為董事，其酬金披露於附註8。有關其餘四位(2015年：四位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	9,631	10,155
酌情花紅	1,244	—
以股份支付	—	—
退休計劃供款	60	64
	<b>10,935</b>	<b>10,219</b>

該等四位(2015年：四位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2016年	2015年
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	2	1
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	—	2
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	—
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	—	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	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402,973,000元(2015年：人民幣801,290,000元)及本年度已發行2,442,270,760股(2015年：2,439,624,133股普通股)普通股的加權平均數，計算如下：

	2016年 千股	2015年 千股
於1月1日已發行普通股	2,442,271	2,435,345
行使購股權影響	—	4,279
於12月31日的普通股加權平均數	<b>2,442,271</b>	<b>2,439,624</b>

# 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

於2016年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利為相同，因所有潛在的攤薄潛在普通股為反攤薄。

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402,973,000元(2015年：人民幣801,290,000元)及2,422,270,760股(2015年：2,439,642,049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)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	402,973	801,290

#### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2016年 千股	2015年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,442,271	2,439,624
行使購股權的影響	-	18
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	2,442,271	2,439,642

## 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

### 2016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
<b>成本：</b>						
於2016年1月1日	285,174	2,452,861	299,070	309,393	48,815	3,395,313
添置	131	20,966	279,278	48,766	5,154	354,295
出售	-	(171)	-	(3,427)	(2,783)	(6,381)
轉撥	-	144,326	(144,326)	-	-	-
收購附屬公司(附註37(a))	-	2,438	-	1,629	-	4,067
出售附屬公司(附註37(b))	-	-	-	(286)	(249)	(535)
視為出售附屬公司(附註37(c))	-	(20,592)	-	(1,319)	(3)	(21,914)
於2016年12月31日	285,305	2,599,828	434,022	354,756	50,934	3,724,845
<b>累計折舊及攤銷：</b>						
於2016年1月1日	(33,304)	(265,928)	-	(160,216)	(33,685)	(493,133)
年內支出	(8,448)	(133,919)	-	(62,689)	(7,956)	(213,012)
出售時撥回	-	54	-	2,373	2,100	4,527
收購附屬公司(附註37(a))	-	(145)	-	(1,123)	-	(1,268)
出售附屬公司(附註37(b))	-	-	-	187	30	217
視為出售附屬公司(附註37(c))	-	1,546	-	1,078	2	2,626
於2016年12月31日	(41,752)	(398,392)	-	(220,390)	(39,509)	(700,043)
<b>賬面淨值：</b>						
於2016年12月31日	243,553	2,201,436	434,022	134,366	11,425	3,024,802



# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 12 物業、廠房及設備(續)

2015年

	據經營租約 持作自用的 租賃土地的			傢俬、裝置 及設備		汽車	合計
	權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>成本：</b>							
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37(d))	-	-	-	1,140	-	1,140	
出售附屬公司(附註37(e))	-	-	-	(1,068)	(1,001)	(2,069)	
視為出售附屬公司(附註37(f))	-	-	-	(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	
<b>累計折舊及攤銷：</b>							
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37(d))	-	-	-	(745)	-	(745)	
出售附屬公司(附註37(e))	-	-	-	717	800	1,517	
視為出售附屬公司(附註37(f))	-	-	-	520	176	696	
於2015年12月31日	(33,304)	(265,928)	-	(160,216)	(33,685)	(493,133)	
<b>賬面淨值：</b>							
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)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
長期租賃	7,430	7,688
中期租賃	236,123	244,182
	<b>243,553</b>	251,870

本集團所有物業、廠房及設備均位於中國。

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

於2016年12月31日，本集團為數人民幣160,050,000元(2015年：人民幣316,785,000元)的物業、廠房及設備被抵押作為一家合營企業的其他借款的抵押品。

# 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)	–
自待售物業轉撥	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
於2016年1月1日	<b>442,870</b>	–	<b>442,870</b>
自待售物業轉撥	<b>105,777</b>	–	<b>105,777</b>
公平值變動	<b>27,223</b>	–	<b>27,223</b>
於2016年12月31日	<b>575,870</b>	–	<b>575,870</b>

代表：

2016年的估值	<b>575,870</b>	–	<b>575,870</b>
----------	----------------	---	----------------

附註：持作銷售物業人民幣105,777,000元因用途改變而從「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，而重估收益人民幣9,823,000元已在綜合收益表內處理。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 13 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值分析載列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	324,300	303,700
— 中期租賃	251,570	139,170
	<b>575,870</b>	442,870

### (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

# 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)

- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

	於2016年 12月31日	於2016年12月31日的公平值計量分類為		
	的公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
投資物業：				
— 在中國	<b>575,870</b>	—	—	<b>575,870</b>

	於2015年 12月31日	於2015年12月31日的公平值計量分類為		
	的公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
投資物業：				
— 在中國	<b>442,870</b>	—	—	<b>442,870</b>

截至2016年12月31日止年度內，第一級與第二級間沒有轉移或沒有從第三級轉入或轉出(2015年：無)。本集團之政策為於發生轉移之報告期末確認公平值架構中等級間之轉移。

本集團所有投資物業已於2016年及2015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。

# 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)

(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1.70 (2015年: 0.43至3.32)	0.76 (2015年: 0.86)
		資本化率	4.0%至7.0% (2015年: 4.0%至7.0%)	4.69% (2015年: 4.76%)

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增加/(減少)」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。

### (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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	10,795	11,491
1年後但5年內	38,481	42,546
5年後	5,799	11,211
	55,075	65,248

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 14 無形資產

專利  
人民幣千元

### 成本：

於2015年1月1日	-
年內添置	<u>150,000</u>
於2015年12月31日	<u>150,000</u>
於2016年1月1日	150,000
年內添置	<u>-</u>
於2016年12月31日	<u>150,000</u>

### 累計攤銷：

於2015年1月1日	-
年內支出	<u>(3,750)</u>
於2015年12月31日	<u>(3,750)</u>
於2016年1月1日	(3,750)
年內支出	<u>(15,000)</u>
於2016年12月31日	<u>(18,750)</u>

### 賬面淨值：

於2016年12月31日	<u>131,250</u>
於2015年12月31日	<u>146,250</u>

年內攤銷開支於綜合收益表計入「一般及行政開支」。

# 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	-	100%	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110,000,000元 (2015年： 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
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(靈寶)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



# 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		
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
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
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
鶴壁建業置業有限公司	中國河南	人民幣 50,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
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%	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

# 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
河南杉浩房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣 20,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南聖安德魯斯置業有限公司*	中國河南	人民幣 8,000,000 元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南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
河南鈺軒房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣 20,000,000 元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南政和房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣 100,000,000 元 (2015 : 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

# 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		
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
洛陽峰渡置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
洛陽建業文化旅遊產業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	旅遊	有限責任公司
洛陽利業房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
洛陽橡林房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
南陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣10,537,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
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

# 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		
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
舞鋼建業至尊房地產有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉市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	-	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*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
西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
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	-	80% (2015年: 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*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100% (2015年: 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100,000,000元 (2015年: 人民幣10,000,000元)	-	90%	房地產開發	有限責任公司
禹州新天地建設開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	75%	房地產開發	有限責任公司
鄭州安盛地質文化發展有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	80%	房地產開發	有限責任公司
鄭州安永置業有限公司*	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		
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%	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
駐馬店建東置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	60%	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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 16 於聯營公司的權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分佔資產淨值	7,168	8,328
應收聯營公司款項	20,000	17,000
	<b>27,168</b>	25,328

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

\* 畢馬威會計師事務所並非該聯營公司的法定核數師。

並非個別重大之聯營公司之資料：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於綜合財務報表聯營公司之賬面值	27,168	25,328
<b>本集團所佔該聯營公司的金額</b>		
來自持續經營業務之虧損	(1,160)	(1,723)
全面收益總額	<b>(1,160)</b>	(1,723)

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 17 於合營企業的權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,490,712	3,579,431
應收合營企業款項	2,785,379	2,952,839
	6,276,091	6,532,270

除金額為人民幣1,450,042,000元(2015年：人民幣165,000,000元)且帶年利率4.35%–13.65%的款項外，應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期，及預期將於超過一年後收回。

下表僅包括重大合營企業的詳情，全部為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	註冊資本	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
鄭州建業天明置業有限公司*	中國河南	人民幣1,500,000,000元	-	66.67%	房地產開發	有限責任公司
建業聯盟置業有限公司*	中國河南	人民幣960,000,000元	-	65.63%	房地產開發	有限責任公司
河南建業恒新置業有限公司*	中國河南	人民幣220,000,000元	-	28.57%	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	-	- (2015年：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	-	- (2015年：51.61%)	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(a))	中國河南	人民幣353,200,000元	-	- (2015年：57.53%)	房地產開發	有限責任公司
河南建業泰宏置業有限公司*	中國河南	人民幣231,020,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
河南建業富居投資有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	45%	房地產開發	有限責任公司
開封建業地產有限公司*(附註(b))	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
信陽天恒置業有限公司*(附註(b))	中國河南	人民幣48,300,000元	-	50.31%	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) 於2016年11月21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，以獲取濮陽建業城市發展有限公司(「建業濮陽」)的48.78%股權及河南遠達置業有限公司(「建業遠達」)的48.39%股權，代價分別為人民幣594,369,000元及人民幣422,772,000元。

於2016年4月15日，本集團與東方滙智資產管理有限公司(「東方滙智」)簽訂一項權益轉讓協議，以獲取河南建業環球美食城置業有限公司(「環球美食城」)的42.47%股權，代價為人民幣150,000,000元。

上述交易完成後，建業濮陽、建業遠達及環球美食城成為本集團全資附屬公司，公平值收益淨額人民幣66,961,000元於年內損益中確認入賬。詳情請見附註37(a)。

- (b) 年內，平安信託及投資有限公司(「平安信託」)及河南東方今典房地產集團有限公司(「河南今典」)的資金投資於開封建業地產有限公司(「建業開封」)及信陽天恒置業有限公司(「信陽天恒」)，該等公司為本集團之前的全資附屬公司。平安信託及河南今典進行投資後，建業開封及信陽天恒視為合營企業，乃由於根據章程細則，平安信託、河南今典及本集團對董事會均無控制權。詳情載於附註37(c)。

視為出售建業開封及信陽天恒虧損淨額人民幣18,611,000元於年內損益確認入賬(附註5)。

上述合營企業強化本集團在中國河南的房地產開發業務。

所有上述合營企業按權益法於綜合財務報表入賬。



# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 17 於合營企業的權益(續)

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

	鄭州建築天明置業有限公司		建業華豐置業有限公司		河南建業恒新置業有限公司		瀋陽建業城市發展有限公司		河南通達置業有限公司		河南建業環球美食城置業有限公司		河南建業泰宏置業有限公司		河南建業富源投資有限公司		興封建業地產有限公司		信陽天邑置業有限公司	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>合營企業總額</b>																				
流動資產	4,339,002	4,327,190	1,439,480	1,445,148	3,908,970	1,021,126	-	1,565,415	-	653,107	-	489,527	4,272,779	3,079,842	8,665,833	5,038,141	1,334,733	623,170		
非流動資產	79,741	40,176	4,308	1,423	77,521	3,504	-	3,571	-	164,662	-	4,141	23,795	5,416	14,981	7,463	121,587	981		
流動負債	(2,129,929)	(1,538,433)	(186,992)	(212,415)	(2,132,259)	(213,082)	-	(412,054)	-	(138,777)	-	(892)	(2,804,523)	(1,276,502)	(6,370,814)	(3,413,014)	(186,148)	(559,957)		
非流動負債	(360,000)	(900,000)	(269,800)	(270,000)	(1,400,000)	(380,000)	-	(331,330)	-	-	-	(149,800)	(1,250,000)	(1,571,500)	(2,310,000)	(1,560,000)	-	-		
權益	1,928,814	1,908,933	986,996	964,156	454,232	431,548	-	825,602	-	678,992	-	342,976	242,051	237,256	-	72,588	1,270,172	64,194		
已歸入上述資產及負債：																				
現金及現金等價物	421,842	14,852	146,682	54,749	181,895	16,294	-	3,798	-	171	-	10,101	391,556	316,913	862,886	351,280	18,564	3,134		
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(185,900)	-	-	-	-	-		
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	(360,000)	(900,000)	(269,800)	(270,000)	(1,400,000)	(380,000)	-	(331,330)	-	-	-	(149,800)	(1,250,000)	(1,571,500)	(2,310,000)	(1,560,000)	-	-		
收益	783,807	-	194,967	61,953	-	-	274,386	491,784	6,310	-	-	-	614,376	1,923,100	-	-	60,962	-		
來自持續經營業務之溢利/(虧損)	108,655	(12,240)	1,330	1,795	16,147	(8,326)	17,301	25,263	(10,941)	6,807	(7)	(90)	104,794	165,722	(52,164)	(17,753)	5,381	(1,998)		
全面收入總額	108,655	(12,240)	1,330	1,795	16,147	(8,326)	17,301	25,263	(10,941)	6,807	(7)	(90)	104,794	165,722	(52,164)	(17,753)	5,381	(1,998)		
來自合營企業的已收股息	66,670	-	-	-	-	-	-	6,000	-	-	-	-	51,000	51,000	-	-	-	-		
已歸入上述溢利/(虧損)：																				
折舊及攤銷	(121)	(46)	(144)	(77)	(171)	(9)	(95)	(121)	(120)	(41)	-	(13)	(1,517)	(201)	(467)	(427)	(647)	-		
利息收入	1,701	1,148	213	275	1,190	122	449	1,080	43	226	1	34	2,679	1,827	2,024	113	141	6		
利息開支	-	(116,492)	(17,716)	(3,300)	-	-	-	-	-	(1,074)	-	(13,990)	-	(171,347)	-	(109,548)	(2,707)	-		
所得稅開支	(110,515)	4,080	(846)	97	(6,519)	845	(7,486)	(8,479)	-	26,630	2	(109)	(76,875)	(67,583)	-	1,776	(1,881)	-		
與本集團於合營企業權益對賬																				
合營企業資產淨值總額	1,928,814	1,908,933	986,996	964,156	454,232	431,548	-	825,602	-	678,992	-	342,976	242,051	237,256	-	72,588	1,270,172	64,194		
本集團實際權益	66.67%	66.67%	65.63%	65.63%	28.57%	28.57%	0.00%	51.22%	0.00%	51.61%	0.00%	57.53%	51.00%	51.00%	45.00%	45.00%	60.00%	50.31%		
本集團分佔合營企業的資產淨值	1,285,876	1,272,622	647,716	632,727	129,781	123,299	-	422,869	-	350,447	-	197,318	123,446	121,001	-	32,665	762,103	32,296		
應收合營企業款項	31,030	10,828	4,563	9,877	4,840	204,352	-	12,701	-	-	-	-	336	221,964	2,319,324	2,286,492	47,392	300,408		
於綜合財務報表的賬面值	1,316,906	1,283,450	652,279	642,604	134,621	327,651	-	435,570	-	350,447	-	197,318	123,782	342,965	2,319,324	2,319,157	809,495	332,704		

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 17 於合營企業的權益(續)

重大合營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：

	2016年 人民幣千元	2015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	587,316	837,459
本集團分佔該等合營企業之總額		
來自持續經營業務之(虧損)/溢利	(4,822)	117,839
全面收入總額	(4,822)	117,839

### 18 其他金融資產

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本 — 中國	190,080	109,080

本集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於2016年及2015年12月31日按成本入賬。

### 19 交易性證券

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在香港的上市股本證券，按公平值	105,868	76,932

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 20 待售物業

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	11,924,548	10,421,304
持作待售的已竣工物業	6,101,981	4,950,352
	<b>18,026,529</b>	15,371,656

於2016年12月31日，待售物業人民幣18,026,529,000元(2015年：人民幣15,371,656,000元)已扣除撥備人民幣87,483,000元(2015年：人民幣65,791,000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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	5,531,470	5,685,680
— 中期租賃	1,404,179	1,817,624
	<b>6,935,649</b>	7,503,304

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	<b>8,715,359</b>	6,428,100

(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的抵押品。詳情分別載於附註24及25。

於2016年12月31日，本集團的待售物業人民幣306,273,000元(2015年：人民幣982,472,000元)已抵押作為一筆合營企業其他借款(2015年：合營企業銀行借款及其他借款)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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	108,511	88,591
1至5年	236,164	243,040
5年後	422,389	486,067
	<b>767,064</b>	817,698

董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

- (e) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已售存貨賬面值	7,023,920	9,649,821
存貨撇減金額	26,271	19,849
撥回存貨撇減金額	(4,579)	(10,729)
	<b>7,045,612</b>	9,658,941

### 21 貿易及其他應收款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收票據(附註(a))	6,794	2,700
貿易應收款項(附註(a))	42,926	44,672
其他應收款項	470,885	438,049
應收關連公司款項(附註(b))	106,684	364,376
應收非控股權益款項(附註(c))	184,548	236,789
衍生金融工具(附註28(b)、(c)、(e)及(f))	61,691	10,505
其他	14,085	14,085
	<b>887,613</b>	1,111,176

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 21 貿易及其他應收款項(續)

- (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:

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期	19,707	36,313
逾期1個月至少於3個月	1,727	141
逾期3個月至少於6個月	3,650	3,331
逾期6個月至少於1年	16,733	686
逾期1年以上	7,903	6,901
	<b>49,720</b>	<b>47,372</b>

本集團信貸政策載於附註33(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(2015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62,082,000元(2015年:人民幣226,051,000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。

應收關連公司款項餘額並無抵押及無固定還款期。

- (c) 應收非控股權益款項包括(i)人民幣20,000,000元(2015年:人民幣20,000,000元)的款項(該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(2015年:人民幣3,500,000元)的款項(該款項並無抵押,年利率24%及無固定還款期);及(iii)一筆人民幣17,980,000元的款項(該款項並無抵押,年利率18%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。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 22 按金及預付款

於2016年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款項人民幣2,220,145,000元(2015年：人民幣2,721,687,000元)。

### 23 受限制銀行存款

	2016年 人民幣千元	2015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	958,348	645,947
— 應付票據	440,447	630,091
— 銀行貸款(附註24(b))	6,026	15,678
— 其他貸款(附註25(b))	—	20,005
	<b>1,404,821</b>	1,311,721

### 24 銀行借款

(a) 於2016年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	514,265	1,045,045
1年後但2年內	393,695	234,258
2年後但5年內	683,985	404,985
5年後	773,495	497,490
	<b>1,851,175</b>	1,136,733
	<b>2,365,440</b>	2,181,778

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 24 銀行借款(續)

(b) 於2016年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,650,440	1,311,778
— 無抵押	715,000	870,000
	<b>2,365,440</b>	<b>2,181,778</b>

於2016年12月31日，用作銀行借款抵押的本集團資產分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
待售物業	2,271,039	2,653,888
物業、廠房及設備	831,650	882,079
受限制銀行存款(附註23)	6,026	15,678
	<b>3,108,715</b>	<b>3,551,645</b>

(c) 於2016年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4.35%至7.34%(2015年：5.15%至8.00%)。

(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33(c)。於2016年及2015年12月31日，本集團並無違反有關動用信貸額的契諾。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 25 其他借款

(a) 於2016年12月31日，其他借款的到期日如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年內	90,000	725,000
1年後但2年內	90,000	90,000
2年後但5年內	180,000	277,700
5年後	30,000	30,000
	300,000	397,700
	390,000	1,122,700

(b) 於2016年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	—	592,700
— 無抵押	390,000	530,000
	390,000	1,122,700

於2016年12月31日，用作抵押其他借款的本集團資產分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
待售物業	—	43,673
受限制銀行存款(附註23)	—	20,005
	—	63,678

(c) 於2016年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎1.2%至7% (2015年：8.0%至11.8%)。



# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 26 應付款項與應計費用

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付票據(附註(a))	334,633	740,686
貿易應付款項(附註(a))	5,004,184	5,031,416
其他應付款項及應計費用	2,453,910	2,777,265
應付專利	45,000	35,000
應付合營企業款項(附註(b))	6,642,758	5,336,229
應付非控股權益款項(附註(c))	202,161	571,630
應付聯營公司款項	—	21,381
衍生金融工具		
— 持作現金流對沖工具	159,394	236,630
	<b>14,842,040</b>	<b>14,750,237</b>

於2016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35,760,000元(2015年：人民幣61,493,000元)。

附註：

(a) 於報告期末，應付票據及貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1個月內	2,090,689	2,754,128
1至3個月	789,930	985,469
3至6個月	760,841	578,561
6至12個月	416,262	588,618
超過12個月	1,281,095	865,326
	<b>5,338,817</b>	<b>5,772,102</b>

(b) 應付合營企業款項包括人民幣4,924,097,000元(2015年：無)的款項。該款項並無抵押，年利率為4.35%–9.14%及無固定還款期。

其餘應付合營企業款項並無抵押，免息及無固定還款期。

(c) 應付非控股權益款項包括人民幣76,634,000元(2015年：無)的款項，該等款項並無抵押，年利率為4.35%以及無固定還款期。

其餘應付非控股權益款項並無抵押，免息及無固定還款期。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 27 預收款項

預收款項主要為預售物業的銷售款。

### 28 優先票據

優先票據負債部分：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1.75 億新加坡元優先票據(附註(a))	–	771,354
2 億美元優先票據(附註(b))	1,396,432	1,252,269
4 億美元優先票據(附註(c))	2,795,026	2,504,350
2 億新加坡元優先票據(附註(d))	960,216	886,916
3 億美元優先票據(附註(e))	2,087,429	1,871,996
2 億美元 2021 年到期優先票據(附註(f))	1,383,383	–
	<b>8,622,486</b>	7,286,885
減：於 12 個月內到期的應付款項(分類為流動負債)	<b>(960,216)</b>	(771,354)
	<b>7,662,270</b>	6,515,531

- (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」)。該等優先票據年利率為 10.75%，每半年於期末支付利息。該等優先票據到期日為 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其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。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，合約已於 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各報告期末以公平值列賬。

## 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
於2016年1月1日	<b>771,354</b>
利息及交易成本攤銷	<b>1,767</b>
匯兌差額	<b>19,848</b>
贖回優先票據	<b>(792,969)</b>
於2016年12月31日	-

(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%。

於2016年4月18日，本公司按已確定贖回價格於到期日悉數贖回本金為1.75億新加坡元的未償還1.75億新加坡元優先票據。

(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，自行選擇按其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。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
於2016年1月1日	<b>1,252,269</b>	<b>(3,208)</b>	<b>1,249,061</b>
利息及交易成本攤銷	<b>1,357</b>	-	<b>1,357</b>
公平值變動(附註6(a))	-	<b>(15,380)</b>	<b>(15,380)</b>
匯兌差額	<b>142,806</b>	<b>(823)</b>	<b>141,983</b>
於2016年12月31日	<b>1,396,432</b>	<b>(19,411)</b>	<b>1,377,021</b>

- (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」記錄為衍生金融工具(附註21)。

釐定贖回認購期權於2016年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 5.7% (2015年：6.9%)

## 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，自行選擇按其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。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
於2016年1月1日	<b>2,504,350</b>	<b>(2,265)</b>	<b>2,502,085</b>
利息及交易成本攤銷	<b>5,016</b>	-	<b>5,016</b>
公平值變動(附註6(a))	-	<b>(340)</b>	<b>(340)</b>
匯兌差額	<b>285,660</b>	<b>(268)</b>	<b>285,392</b>
於2016年12月31日	<b>2,795,026</b>	<b>(2,873)</b>	<b>2,792,153</b>

(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」記錄為衍生金融工具(附註21)。

釐定贖回認購期權於2016年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 5.2%(2015年：6.2%)

- (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其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。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2016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159,394,000元(2015年：人民幣141,118,000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
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
於2016年1月1日	<b>886,916</b>
利息及交易成本攤銷	<b>5,903</b>
匯兌差額	<b>67,397</b>
於2016年12月31日	<b>960,216</b>

- (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%。
- (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，自行選擇按其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。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)

(e) (續)

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	1,855,270	(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
於2016年1月1日	<b>1,871,996</b>	<b>(5,032)</b>	<b>1,866,964</b>
利息及交易成本攤銷	<b>1,956</b>	–	<b>1,956</b>
公平值變動(附註6(a))	–	<b>(6,533)</b>	<b>(6,533)</b>
匯兌差額	<b>213,477</b>	<b>(768)</b>	<b>212,709</b>
於2016年12月31日	<b>2,087,429</b>	<b>(12,333)</b>	<b>2,075,096</b>

(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」記錄為衍生金融工具(附註21)。

釐定贖回認購期權於2016年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差

6.1%(2015年：7.5%)



## 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)

- (f) 於2016年11月8日，本公司發行了本金為200,000,000美元，將於2021年到期的優先票據(「2億美元2021年到期優先票據」)。優先票據年利率為6.75%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年11月8日。本公司可於2021年11月8日之前任何時間自行選擇按其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。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2億美元2021年到期優先票據的本金200,000,000美元調換作人民幣1,385,600,000元，以管理2億美元2021年到期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2億美元，合約將於2021年11月8日到期。外匯匯率掉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2016年12月31日，外匯匯率掉期合約(資產)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣27,074,000元(附註21)，而公平值變動的收益人民幣26,292,000元則於「融資成本」入賬(附註6(a))。

2億美元2021年到期優先票據的變動載列如下：

	優先票據 負債部分 (附註28(f)(i)) 人民幣千元
發行優先票據所得款項	1,377,970
交易成本	(18,307)
所得款項淨額	1,359,663
利息及交易成本攤銷	496
匯兌差額	23,224
於2016年12月31日	<b>1,383,383</b>

- (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7.06%。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 29 公司債券

	2016年 人民幣千元
發行公司債券所得款項	3,000,000
交易成本	(27,910)
所得款項淨額	2,972,090
利息及交易成本攤銷	6,038
於2016年12月31日	2,978,128

於2016年3月15日，中國證券監督管理委員會批准建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)(在中國註冊成立的有限責任公司及本公司全資附屬公司)建議發行公司債券，上限為人民幣3,000,000,000元(「公司債券」)。

於2016年4月13日，建業中國發行公司債券，本金為人民幣3,000,000,000元，於2021年到期並在上海證券交易所上市。公司債券票面年息率為6%，每年於期末支付利息。公司債券到期日為2021年4月12日。

於第三年年末，建業中國可自行選擇調整公司債券票面息率，而債券持有人可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部或部分公司債券。

公司債券詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

## 30 以權益結算股份為基礎的交易

### (a) 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。

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

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 30 以權益結算股份為基礎的交易(續)

#### (b) 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。

#### (c) 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。

#### (d) 購股權數量及加權平均行使價如下：

	2016年		2015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	2.34	32,867,720	2.28	40,393,880
年內行使	—	—	1.99	(6,926,160)
年內失效	2.56	(3,750,000)	2.56	(600,000)
於12月31日尚未行使	2.31	29,117,720	2.34	32,867,720
於12月31日可予行使	2.31	29,117,720	2.27	24,947,720

於2016年12月31日尚未行使的購股權加權平均行使價為2.31港元(2015年：2.34港元)及加權平均剩餘合約年期為5.22年(2015年：6.34年)。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 31 綜合財務狀況表內的所得稅

### (a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	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37(d))	(80,525)	(72,341)	–	(152,866)
出售附屬公司(附註37(e))	77,805	(12,368)	–	65,437
視為出售附屬公司(附註37(f))	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
於2016年1月1日	<b>137,192</b>	<b>374,208</b>	<b>290,876</b>	<b>802,276</b>
於綜合收益表扣除(附註7(a))	<b>373,535</b>	<b>225,381</b>	<b>7,092</b>	<b>606,008</b>
收購附屬公司(附註37(a))	<b>(7,172)</b>	<b>(4,137)</b>	–	<b>(11,309)</b>
出售附屬公司(附註37(b))	<b>(1,427)</b>	–	–	<b>(1,427)</b>
視為出售附屬公司(附註37(c))	<b>6,561</b>	<b>(14,086)</b>	–	<b>(7,525)</b>
已繳付稅項	<b>(417,414)</b>	<b>(369,069)</b>	<b>(60,025)</b>	<b>(846,508)</b>
於2016年12月31日	<b>91,275</b>	<b>212,297</b>	<b>237,943</b>	<b>541,515</b>
			<b>2016年</b> 人民幣千元	2015年 人民幣千元
代表：				
應付稅項			<b>1,151,686</b>	1,321,570
預付稅項			<b>(610,171)</b>	(519,294)
			<b>541,515</b>	802,276

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 31 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產/(負債)部份及年內變動如下：

	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2015年1月1日	(62,456)	150,717	–	88,261
於綜合收益表計入/(扣除)(附註7(a))	6,591	(22,159)	(83,621)	(99,189)
出售附屬公司(附註37(e))	–	–	69,517	69,517
於2015年12月31日	(55,865)	128,558	(14,104)	58,589
於2016年1月1日	(55,865)	128,558	(14,104)	58,589
於綜合收益表計入/(扣除)(附註7(a))	(6,474)	(1,097)	(9,812)	(17,383)
於2016年12月31日	(62,339)	127,461	(23,916)	41,206

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
代表：		
遞延稅項資產	127,461	128,558
遞延稅項負債	(86,255)	(69,969)
	41,206	58,589

#### (c) 未確認的遞延稅項資產：

於2016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，因此本集團並無就累計稅項虧損人民幣778,094,000元(2015年：人民幣547,988,000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2016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4,099,018,000元(2015年：人民幣3,353,304,000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)

## 32 資本、儲備及股息

### (a) 股本

#### (i) 法定及已發行股本

	2016年		2015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	2,442,271	244,227	2,435,345	243,534
根據購股權計劃發行股份	—	—	6,926	693
於12月31日	2,442,271	244,227	2,442,271	244,227
於12月31日相等於人民幣千元		216,322		216,322

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。所有普通股與本公司之剩餘資產享有同等權益。

### (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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 32 資本、儲備及股息(續)

### (b) 儲備(續)

#### (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

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

#### (v) 以股份支付的酬金儲備

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

#### (vi) 物業重新估值儲備

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

#### (vii) 對沖儲備

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

#### (viii) 可供分派儲備

於2016年12月31日，可向本公司於2016年12月31日的股東分派的本公司儲備合計人民幣1,151,246,000元(2015年：人民幣1,824,130,000元)。報告期結束後，董事不建議派付股息(2015年：每股普通股11.61港仙，相當於人民幣9.84分，共計人民幣240,387,000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)

## 32 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 32(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註 32 (b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註 32 (b)(iv)) 人民幣千元	以股份支付 的酬金儲備 (附註 32 (b)(v)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註 32 (b)(vii)) 人民幣千元	保留溢利/ 累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年1月1日結餘	216,322	1,666,254	(111,950)	19,067	(54,585)	269,826	2,004,934
2016年的權益變動：							
本年虧損	-	-	-	-	-	(546,927)	(546,927)
其他全面收益							
— 換算財務報表的匯兌差額	-	-	182,875	-	-	-	182,875
— 現金流量對沖：							
— 公平值變動中的有效部份	-	-	-	-	(18,276)	-	(18,276)
— 由權益轉移至損益	-	-	-	-	31,705	-	31,705
全面收益總額	-	-	182,875	-	13,429	(546,927)	(350,623)
已批准往年末期股息 (附註 32(c)(i))	-	-	-	-	-	(240,295)	(240,295)
以權益結算的股份支付 (附註 6(b))	-	-	-	(1,951)	-	2,388	437
	-	-	-	(1,951)	-	(237,907)	(239,858)
2016年12月31日結餘	216,322	1,666,254	70,925	17,116	(41,156)	(515,008)	1,414,453



# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 32 資本、儲備及股息(續)

### (b) 儲備(續)

(ix) 權益成分的變動(續)

本公司(續)

	股本 (附註32 (a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註32 (b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註32 (b)(iv)) 人民幣千元	以股份 支付的 酬金儲備 (附註32 (b)(v)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註32 (b)(vii)) 人民幣千元	保留溢利/ 累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2015年1月1日結餘</b>	215,770	1,652,831	(163,478)	20,067	(43,467)	627,454	2,309,177
<b>2015年的權益變動：</b>							
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32(c)(i))	-	-	-	-	-	(267,416)	(267,416)
根據購股權計劃發行的 新股份(附註32(a)(i))	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)
<b>2015年12月31日結餘</b>	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)

## 32 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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
報告期末後建議分派末期股息為零 (2015年：每股普通股11.61港仙(相當於人民幣9.84分))	—	240,387

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

	2016年 人民幣千元	2015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11.61港仙 (相當於每股普通股人民幣9.84分) (2015年：每股普通股13.6港仙，相當於人民幣10.88分)	240,295	267,416

### (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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 32 資本、儲備及股息(續)

### (d) 資本管理(續)

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、優先票據及公司債券總額減現金及現金等價物及作為銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款。

於2016年及2015年12月31日，負債比率如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行借款	514,265	1,045,045
— 其他借款	90,000	725,000
— 優先票據	960,216	771,354
	<b>1,564,481</b>	2,541,399
非流動負債		
— 銀行借款	1,851,175	1,136,733
— 其他借款	300,000	397,700
— 優先票據	7,662,270	6,515,531
— 公司債券	2,978,128	—
	<b>12,791,573</b>	8,049,964
總債項	<b>14,356,054</b>	10,591,363
減：		
— 現金及現金等價物	(9,776,310)	(7,422,350)
— 作為銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	(6,026)	(35,683)
債項淨額	<b>4,573,718</b>	3,133,330
權益總額	<b>6,997,326</b>	7,317,519
負債比率	<b>65.4%</b>	42.8%

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 33 財務風險管理及公平值

本集團的日常業務過程涉及利率、信貸、流動資金及外匯風險。

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

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

### (a) 利率風險

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

截至2016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67,808,000元(2015年：人民幣53,400,000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2015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)

## 33 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)

### 33 財務風險管理及公平值(續)

#### (d) 貨幣風險

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

下表所列為2016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。

	2016年		2015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	83	186,590	201	271,583
優先票據	(199,488)	(1,093,445)	(372,847)	(894,806)
已確認資產及負債產生的風險總額 及淨風險合計	(199,405)	(906,855)	(372,646)	(623,223)

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266,974,000元(2015年：人民幣4,166,974,000元)。

人民幣兌港元及美元匯率可能合理上升／下跌5%(2015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352,384,000元(2015年：人民幣138,352,000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、2億新加坡元優先票據及於2021年到期2億美元優先票據的外匯風險(分別如附註28(a)、28(d)及28(f)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2015年同等基準。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 33 財務風險管理及公平值(續)

### (e) 股價風險

本集團須承受分類為交易性證券之股權投資所產生之股價變動風險(見附註19)。

本集團的上市投資在香港聯交所上市。交易性證券買賣乃根據對個別證券的表現之每日監察、其他行業指標以及本集團之流動資金需求而決定。根據股票市場之變動與本集團的投資組合不可能有直接相關性的情況下，釐定股票市場指數變動對本集團權益投資組合之影響是不切實際的。

就交易性證券的相關股票市場指數可能合理上升/下跌5%(2015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)

## 33 財務風險管理及公平值(續)

### (f) 公平值計量(續)

- (i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)  
公平值層級(續)

	於2016年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2016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
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>資產：</b>				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	105,868	105,868	—	—
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據認購期權	19,411	—	19,411	—
— 贖回4億美元優先票據認購期權	2,873	—	2,873	—
— 贖回3億美元優先票據認購期權	12,333	—	12,333	—
— 外匯掉期合約	27,074	—	27,074	—
<b>負債：</b>				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	159,394	—	159,394	—

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 33 財務風險管理及公平值(續)

### (f) 公平值計量(續)

#### (i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

	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 —

於截至2015年及2016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。

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而得出。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 33 財務風險管理及公平值(續)

### (f) 公平值計量(續)

#### (iii) 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2016年及2015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、合營企業及非控股權益款項須按要求收回／(償還)或無固定還款期。基於此等條款，披露其公平值意義不大。

## 34 承擔

### (a) 於2016年12月31日，並無於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	2016年 人民幣千元	2015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	11,831,350	13,229,742
— 已訂約但尚未撥備	5,443,571	4,693,284
	17,274,921	17,923,026
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	1,617,493	1,901,687
— 已訂約但尚未撥備	1,006,293	456,254
	2,623,786	2,357,941

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 34 承擔(續)

#### (b) 經營租約承擔

於2016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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	4,253	6,475
一年後但五年內	17,015	16,893
五年後	88,624	92,207
	<b>109,892</b>	115,575

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。

### 35 或然負債

#### (a) 向財務機構就授予本集團及合營企業物業買家的按揭貸款作出的擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2016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：

	2016年 人民幣千元	2015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	14,514,045	13,061,140
— 合營企業物業(本集團所佔部份)	4,562,996	1,751,341
	<b>19,077,041</b>	14,812,481

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 35 或然負債(續)

#### (a) 向財務機構就授予本集團及合營企業物業買家的按揭貸款作出的擔保(續)

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個別房屋產權證，並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2016年12月31日，本集團就授予合營企業的銀行貸款及其他貸款提供的擔保為人民幣2,914,300,000元(2015年：人民幣3,901,330,000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。

#### (c) 向河南建業物業管理有限公司(「建業物業管理」)提供流動性支持

本集團就獨立第三方建業物業管理發行的資產支持證券向建業物業管理提供流動性支持，於2016年12月31日涉及的金額為人民幣650,000,000元。資產支持證券的詳情載於本公司日期為2016年4月13日的公告。於2016年已確認的服務費為人民幣1,300,000元。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 36 重大關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，截至2016年12月31日止年度，本集團與主要關連人士的交易如下：

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
自合營企業利息收入	(a)	101,579	114,963
自非控股權益利息收入	(a)	13,127	9,966
向合營企業支付利息開支	(b)	(107,674)	-
向非控股權益支付利息開支	(b)	(7,399)	(9,410)

附註：

(a) 該金額指有關自合營企業及非控股權益墊款的利息收入。

(b) 該金額指向合營企業及非控股權益貸款之利息開支。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 37 收購及出售附屬公司

### (a) 於2016年收購附屬公司

截至2016年12月31日止年度，本集團收購七家持有物業開發項目的實體之股權。收購事項完成後，該七家實體成為本集團的附屬公司。收購該等附屬公司使本集團得以擴張其土地儲備及加強本集團於中國河南的物業開發業務。年內收購的附屬公司摘要如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	收購前所持 的權益百分比	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
2016年4月15日	河南建業環球美食城置業有限公司	57.53%	42.47%	100%	150,000
2016年11月21日	河南遠達置業有限公司	51.61%	48.39%	100%	422,773
2016年11月21日	濮陽建業城市建設有限公司	51.22%	48.78%	100%	594,369
2016年8月11日	鄭州安永置業有限公司	0%	100%	100%	354,179
2016年10月21日	鄭州安盛地質文化發展有限公司	0%	80%	80%	203,011
2016年10月24日	河南杉浩房地產開發有限公司	0%	100%	100%	117,492
2016年10月24日	河南鈺軒房地產開發有限公司	0%	100%	100%	47,241

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 37 收購及出售附屬公司(續)

### (a) 於2016年收購附屬公司(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	2,799	-	2,799
其他金融資產	1,000	-	1,000
預付稅項	11,309	-	11,309
待售物業	1,892,313	1,166,164	3,058,477
貿易及其他應收款項	1,235,174	-	1,235,174
按金及預付款	68,321	-	68,321
受限制銀行存款	17,744	-	17,744
現金及現金等價物	60,034	-	60,034
銀行貸款	(149,800)	-	(149,800)
貿易及其他應付款項	(1,262,274)	-	(1,262,274)
預收款項	(62,160)	-	(62,160)
可識別資產及負債淨值	1,814,460	1,166,164	2,980,624
非控股權益			(50,752)
			<u>2,929,872</u>
以下列方式支付：			
現金			1,889,065
於收購日期於合營企業權益的賬面值			973,846
收購附屬公司公平值收益(附註5)			66,961
			<u>2,929,872</u>
已付代價總額			1,889,065
所收購現金及現金等價物總額			(60,034)
現金流出淨額			<u>1,829,031</u>



## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 37 收購及出售附屬公司(續)

#### (a) 於2016年收購附屬公司(續)

於截至2016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51,998,000元，產生本公司權益持有人應佔虧損人民幣1,842,000元。倘該等收購發生於2016年1月1日，則於截至2016年12月31日止年度內的綜合收益將為人民幣9,779,467,000元，本公司權益持有人應佔綜合溢利將為人民幣240,148,000元。

本集團產生收購相關成本人民幣180,000元，並已計入「一般及行政開支」。

#### (b) 於2016年出售附屬公司

截至2016年12月31日止年度，本集團出售下列兩家實體之股權。出售完成後，本集團保留了河南盛泰置業有限公司及安陽建業城市發展有限公司的若干股權，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	出售前所持的 權益百分比	所出售權益 的百分比	出售後所持的 權益百分比	代價 人民幣千元
2016年6月23日	河南盛泰置業有限公司	100%	100%	0%	32,632
2016年12月25日	安陽建業城市發展有限公司	55%	5.50%	49.50%	5,500

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 37 收購及出售附屬公司(續)

### (b) 於2016年出售附屬公司(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	318
待售物業	203,678
貿易及其他應收款項	279,427
現金及現金等價物	213,880
其他貸款	(400,000)
應付款項及應計費用	(79,060)
預收款項	(93,935)
應付稅項	(1,427)
非控股權益	(40,744)
	<hr/>
資產淨值	82,137
出售附屬公司收益淨額(附註5)	813
	<hr/>
	82,950
	<hr/>
以下列方式支付：	
現金	38,132
合營企業權益	44,818
	<hr/>
	82,950
	<hr/>
已收代價總額	38,132
所出售現金及現金等價物總額	(213,880)
	<hr/>
現金流出淨額	(175,748)
	<hr/>

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 37 收購及出售附屬公司(續)

### (c) 於2016年視為出售附屬公司

截至2016年12月31日止年度，若干投資者投資於下列附屬公司，因而攤薄本集團於該等實體的權益(見附註17(c))。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 所持的權益 百分比	視為 出售的權益 百分比	視為出售後 所持的權益 百分比
2016年6月27日	開封建業地產有限公司	100%	40%	60%
2016年1月1日	信陽天恒置業有限公司	100%	49.69%	50.31%

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	19,288
待售物業	965,206
貿易及其他應收款項	809,766
按金及預付款	104,850
預付稅項	288
受限制銀行存款	6,631
現金及現金等價物	97,075
應付款項與應計費用	(1,141,990)
預收款項	(36,806)
應付稅項	(7,813)
資產淨值	816,495
視為出售附屬公司虧損淨額(附註5)	(18,611)
	<u>797,884</u>
以下列方式支付：	
合營企業權益	<u>797,884</u>
所出售現金及現金等價物總額	<u>(97,075)</u>
現金流出淨額	<u>(97,075)</u>

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 37 收購及出售附屬公司(續)

### (d) 於2015年收購附屬公司

截至2015年12月31日止年度，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)

## 37 收購及出售附屬公司(續)

### (d) 於2015年收購附屬公司(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
於收購日期於合營企業權益的賬面值			1,359,223
收購附屬公司公平值收益(附註5)			369,896
			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)
現金流出淨額			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，並於截至2015年12月31日止年度已計入「一般及行政開支」。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 37 收購及出售附屬公司(續)

#### (e) 於2015年出售附屬公司

截至2015年12月31日止年度，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	出售前所持 權益的百分比	所出售權益 的百分比	出售後所持 的權益百分比	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)

## 37 收購及出售附屬公司(續)

### (e) 於2015年出售附屬公司(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)
	<u>734,521</u>

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 37 收購及出售附屬公司(續)

### (f) 於2015年視為出售附屬公司

截至2015年12月31日止年度，若干投資者投資下列附屬公司，攤薄了本集團於該等實體的股權。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
預付稅項	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)

## 38 公司層面財務狀況表

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益		<b>10,137,405</b>	9,474,103
<b>流動資產</b>			
衍生金融工具		<b>61,691</b>	10,505
現金及現金等價物		<b>145,405</b>	215,953
		<b>207,096</b>	226,458
<b>流動負債</b>			
應付款項及應計費用		<b>(303,950)</b>	(405,499)
應付一家附屬公司款項		<b>(3,612)</b>	(3,243)
優先票據		<b>(960,216)</b>	(771,354)
		<b>(1,267,778)</b>	(1,180,096)
<b>流動負債淨值</b>		<b>(1,060,682)</b>	(953,638)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>9,076,723</b>	8,520,465
<b>非流動負債</b>			
優先票據		<b>(7,662,270)</b>	(6,515,531)
		<b>(7,662,270)</b>	(6,515,531)
<b>資產淨值</b>		<b>1,414,453</b>	2,004,934
<b>資本及儲備</b>			
	32(b)(ix)		
股本		<b>216,322</b>	216,322
儲備		<b>1,198,131</b>	1,788,612
<b>權益總額</b>		<b>1,414,453</b>	2,004,934

於2017年3月24日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森  
執行董事

閻穎春  
執行董事

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 39 會計判斷及估計

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

### (a) 投資物業的估值

本集團所有投資物業於報告期末由獨立的合資格專業估值師根據公開市場價值重估。公開市場價值參考淨租金收入計算，並就重續租約潛在收入作出調整。

物業估值所採用的假設乃基於報告期末的市場狀況，並參考位置及條件相同的類似物業當時的市場售價以及適當的資本化率。估值假設的任何變化將顯著影響投資物業的價值及未來年度的損益。

### (b) 在建物業建設成本的確認及分配

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團按管理人員的最佳估計支銷。

開發物業時，本集團一般分期進行開發項目。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(i)所述，本集團考慮對在建樓宇及工程可收回金額估計後，就其作出減值。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。

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

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 39 會計判斷及估計(續)

### (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。

### (e) 貿易及其他應收款項減值

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

### (f) 遞延稅項資產確認

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

有關假設及判斷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。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 39 會計判斷及估計(續)

### (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。

## 40 報告期後未調整事項

董事並不建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息。董事於報告期後建議派付截至2015年止年度的末期股息。進一步詳情載於附註32(c)(i)。

## 41 截至2016年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

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2016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本及新準則，包括以下可能與本集團有關者。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第7號之修訂本，現金流量表 — 披露計劃	2017年1月1日
香港會計準則第12號之修訂本，所得稅：確認遞延稅項資產之未變現虧損	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號，金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號，來自客戶的合約收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號之修訂本，以股份支付：以股份支付交易的分類及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號，租賃	2019年1月1日

本集團正評估該等修訂本及新訂準則於首次應用期間預期帶來的影響。迄今本集團已識別新訂準則的若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。由於本集團尚未完成其評估，故本集團可於適當時候識別進一步影響，並將於決定於該等新規定生效日期前是否採納任何該等新規定及根據新訂準則如有替代方法可用時應採用何種過渡方法時考慮該等影響。

# 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

## 41 截至2016年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響(續) 香港財務報告準則第15號，來自客戶的合約收入

香港財務報告準則第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。香港財務報告準則第15號將取代現有的收入準則：香港會計準則第18號—收益(涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入)。本集團正在評估採用香港財務報告準則第15號對其財務報表的影響。根據初步評估，本集團已識別了可能會受到影響的以下方面：

### (a) 收益確認的時間

本集團的收益確認政策載於附註2(v)。目前，建築合約及提供服務產生的收益隨時間予以確認，而貨品銷售的收益一般於擁有權的風險及回報轉讓至客戶時予以確認。根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中承諾商品和服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定了對承諾商品或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- (a) 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- (b) 實體的履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產(如在建工程)；
- (c) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且實體具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

由於從風險及回報法向按合約轉移控制權法轉變，如本集團採納香港財務報告準則第15號，本集團若干目前按時間點確認的合約生產及住宅物業發展活動或會符合香港財務報告準則第15號項下按時間基準確認收益的標準。此情況取決於銷售合約的條款及該合約內任何特定履約條款的可強制執行性，視乎將會強制執行合約的司法權區而有所區別。本集團其餘合約確認收益的時間點亦可能早於或晚於當前會計政策所規定者。然而，釐定會計政策變動是否可能對任何指定財務報告期間所報告金額產生重大影響需要進一步的分析。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 41 截至2016年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

#### (b) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。

目前，本集團僅於付款大幅延期時(目前本集團與其客戶間的安排並不常見)採用此政策。目前，本集團並無於付款提前收取時採用此政策。

提前付款在本集團與其客戶間的安排並不常見，本集團於住宅物業在建期間銷售物業時除外。在這種情況下，本集團可能會向買方就應付售價提供折扣，前提是買方同意提前支付購買價格的餘額。

目前，物業銷售產生的收益在物業完工時確認，按收到的客戶金額計量，而不管客戶提前支付或於完工時支付。然而，根據香港財務報告準則第15號，該等預付款計劃可能會被視為包含融資部分。

本集團正在評估本集團提前付款計劃中的該部分是否對合約而言屬重大，因此本集團採用香港財務報告準則第15號後，需要考慮是否出於確認收益的目的而調整交易價格。根據香港財務報告準則第15號，對交易價格的任何調整(如需要)將會導致在建築工程仍然在建時確認利息開支，來反映從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收益的相應增加。

## 財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

### 41 截至2016年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響(續)

#### (b) 重大融資部分(續)

香港財務報告準則第16號，租賃

如附註2(k)所披露，根據租賃的分類，目前本集團將租賃分為融資租賃和經營租賃，對租賃安排作出不同的說明。本集團的租賃有些是出租人身份，有些是則是承租人身份。

香港財務報告準則第16號預期不會對出租人之權益或租賃義務有重大影響。然而，若採用香港財務報告準則第16號，承租人將不會再區分為融資租賃或經營租賃。相反，在切實可行的情況下，承租人將承擔所有現行的融資租賃會計相似租賃，即在租賃日開始，承租人將以未來最低租賃付款額的現值確認和計算租賃負債，及確認相應的「使用權」資產。在初步確認該資產和負債後，承租人將確認應繳付租賃負債的餘額利息費用，使用權資產的折舊，而不是在租賃期內的經營租賃按租賃條款確認所產生的租金支出的現行政策。按實際情況，承租人可以選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租賃期為12個月或以下)或資產值低的租賃，在這種情況下，租金費用將繼續有條理地在租賃期內確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響目前屬於本集團經營租賃對物業，廠房及設備租賃承租人。應用新會計模式預期會導致資產和負債增加，並影響該階段在損益表中的支出確認的時間性。如附註34(b)中所公開，2016年12月31日本集團未來最低不可撤銷的經營租賃款額為人民幣109,892,000元，其中大部分於五年後支付。因此，若採用香港財務報告準則第16號，這些金額中有些可能需要被確認為租賃負債及相應的使用權資產。本集團對採納香港財務報告準則第16號需要進行更詳細的分析，確定因收取經營租賃承諾而產生的新資產和負債金額，並包括於實際應用中之適用性及考慮到採納香港財務報告準則第16號及就此對現時已訂立或終止的租賃所作出的調整以及折現的影響。

本集團正考慮於2019年1月1日生效日期前是否採納香港財務報告準則第16號。然而，須先採納香港財務報告準則第15號才可允許提早採納香港財務報告準則第16號，因此香港財務報告準則第16號將不會於香港財務報告準則第15號生效日期即2018年1月1日之前採納。

## 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

	2016年 人民幣千元	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
<b>收益</b>	<b>9,495,022</b>	12,562,724	9,228,763	6,951,125	6,345,527
除稅前溢利	<b>1,027,511</b>	1,741,299	1,956,836	1,939,393	1,846,062
所得稅	<b>(623,391)</b>	(937,264)	(999,244)	(854,542)	(976,268)
<b>年度溢利</b>	<b>404,120</b>	804,035	957,592	1,084,851	869,794
<b>歸屬：</b>					
本公司權益持有人	<b>402,973</b>	801,290	883,301	1,025,930	823,086
非控股權益	<b>1,147</b>	2,745	74,291	58,921	46,708
	<b>404,120</b>	804,035	957,592	1,084,851	869,794
每股盈利(人民幣分)					
— 基本	<b>16.50</b>	32.84	36.27	42.16	33.90
— 攤薄	<b>16.50</b>	32.84	36.26	42.06	30.71



## 財務資料概要(續)

### 綜合資產、負債及權益

	2016年 人民幣千元	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
<b>資產</b>					
非流動資產	10,352,722	10,286,536	7,411,809	7,827,718	7,171,263
流動資產	33,973,078	29,471,468	29,938,289	23,689,635	17,177,001
<b>總資產</b>	<b>44,325,800</b>	39,758,004	37,350,098	31,517,353	24,348,264
<b>負債</b>					
流動負債	(24,390,646)	(24,215,552)	(22,073,291)	(18,823,456)	(13,514,048)
非流動負債	(12,937,828)	(8,224,933)	(8,209,891)	(5,994,050)	(5,211,006)
<b>總負債</b>	<b>(37,328,474)</b>	(32,440,485)	(30,283,182)	(24,817,506)	(18,725,054)
<b>資產淨值</b>	<b>6,997,326</b>	7,317,519	7,066,916	6,699,847	5,623,210
<b>權益</b>					
本公司權益持有人應佔權益總額	6,422,063	6,798,660	6,443,162	6,022,696	5,169,661
非控股權益	575,263	518,859	623,754	677,151	453,549
<b>權益總額</b>	<b>6,997,326</b>	7,317,519	7,066,916	6,699,847	5,623,210